Ehituse töövõtuleping nr [●]

**Ehituse töövõtulepingu eritingimused[[1]](#footnote-2)**

| 1. **Lepingu Pooled, esindajad ja kontaktandmed** | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| * 1. Töövõtja | Nimi | [●] | Reg. kood | [●] |
| Aadress | [●] | KM-number | [●] |
| Arvelduskonto | [●] | | |
| Esindaja lepingulistes küsimustes | | [●] | |
| E-mail | [●] | Telefon | [●] |
| Esindaja ehitustehnilistes ja lepingu täitmise küsimustes | | [●] | |
| E-mail | [●] | Telefon | [●] |
| * 1. Tellija | Nimi | [●] | Reg. kood | [●] |
| Aadress | [●] | KM-number | [●] |
| Esindaja | [●] | Telefon | [●] |
| Arvelduskonto | [●] | E-mail | [●] |
| Esindaja lepingulistes küsimustes | | [●] | |
| E-mail | [●] | Telefon | [●] |
| Esindaja ehitustehnilistes ja lepingu täitmise küsimustes | | [●] | |
| E-mail | [●] | Telefon | [●] |

|  |  |
| --- | --- |
| 1. **Tööde koosseis ja teostamine** | |
| * 1. Töövõtu ese | [●] *(Ehitise nimetus)*  (**Ehitis**) |
| * 1. Asukoht | [●] *(aadress)*, [●] *(katastriüksuse tunnus)* |
| * 1. Projekt | [[●] koostatud eelprojekt [●].[●].201[●]]  (**Projektdokumentatsioon**)  Projektdokumentatsioon lepingu sõlmimise seisuga on salvestatud digitaalsesse arhiivi, mille SHA256 räsi on järgnev[[2]](#footnote-3):  [●]  [Projektdokumentatsioon on kättesaadav [●].] |
| * 1. Teostatavad tööd (**Tööd**) | * Ehitise püstitamine või rekonstrueerimine vastavalt Projektdokumentatsioonile; * Projekteerimistööd Projektdokumentatsiooni täiendamiseks Tööde nõuetekohase teostamise võimaldavas ulatuses; * Ehitise püstitamiseks või rekonstrueerimiseks vajalikud lammutustööd; * Ehitise välistrasside ehitamine vastavate teenuste osutajate liitumispunktideni; * Ehitise juurde kuuluvate teede ja haljastuse rajamine; * Ehitise välis- ja siseinventari ja sisustuse tarnimine ja paigaldamine vastavalt Projektdokumentatsioonile; * Tööde teostamiseks ning Ehitise kasutamiseks vajalike lubade ning energiamärgise taotlemine. |
| * 1. Energiatõhusus | Tööde valmimisel on Ehitise energiamärgiseklass uue Ehitise püstitamisel A või Ehitise rekonstrueerimisel vähemalt C. |
| * 1. Kvaliteedinõuded | Tööd peavad vastama kõikidele seadusest tulenevatele nõuetele. Töövõtja teostab Tööd ning kasutab Tööde teostamisel ehitusmaterjale mis vastavad asjakohastele Eesti Standardikeskuse kehtivatele standarditele. Töö osaks olevad projektdokumendid peavad vastama õigusaktides sätestatud nõuetele ja olema kooskõlas standardiga EVS 932:2017 Ehitusprojekt.  Tööd teostatakse vastavalt järgnevatele kvaliteedinõuetele:   * MaaRYL 2010 Ehitustööde kvaliteedi üldnõuded. Hoone ehituse pinnasetööd; * TarindiRYL 2010 Ehitustööde kvaliteedi üldnõuded. Hoone kande- ja piirdetarindid; * Hoone Tehnosüsteemide RYL 2002; * Sisetööde RYL 2013 Ehitustööde kvaliteedi üldnõuded. Hoone sisetööd; * MaalritöödeRYL 2012.   Kui teisiti ei ole kokku lepitud peab Ehitise viimistlus vastama kvaliteediklassile 2 välja-arvatud keldri- ning laoruumid mille puhul on lubatud kvaliteediklass 3. Ehitise sisekliima tase peab vastama standardi EVS-EN 15251 klass II piirsuurustele. |
| * 1. Kliendi tarned | puuduvad |

| 1. **Tööde teostamise ajagraafik ning üleandmine** | |
| --- | --- |
| * 1. Ehitusplatsi Töövõtjale üleandmise tähtaeg | [●] |
| * 1. Valminud Tööde Tellijale üleandmise lõpptähtaeg | [●]  (**Üleandmise Tähtpäev**) |
| * 1. Tööde teostamise ajagraafik, vahetähtajad | Tööde teostamise ajagraafik ja vahetähtajad on toodud Lepingu lisas [[3]](#footnote-4). |
| * 1. Üleandmisega viivitamine | Kui Töövõtja ei anna Tellijale lõpetatud Töid üle Üleandmise Tähtpäevaks või Tööde teostamise ajagraafikus märgitud trahvitavaks vahetähtajaks, on Tellijal õigus nõuda Töövõtjalt trahvi summas 0,1 % Hinnast iga viivitatud päeva eest, kuid mitte rohkem kui 15% Hinnast. |

|  |  |
| --- | --- |
| 1. **Hind, maksetingimused** | |
| * 1. Hind | EUR [●] (Hinnale lisandub käibemaks vastavalt kehtivale seadusele) |
| * 1. Maksetingimused | Tellija tasub vastavalt teostatud Töödele.  Tellija tasub Töövõtja arve 14 päeva jooksul alates arve esitamisest. |
| * 1. Viivis | 12 % *per annum* päevas. |
| * 1. Muud tasud ja maksed | Tellija tasub lisaks Hinnale Ehitise kommunaalteenuste liitumislepingute sõlmimisel liitumistasud. |

| 1. **Järelevalve** | |
| --- | --- |
| * 1. Omanikujärelevalve teostaja | [●] *(nimi, telefon, e-mail)* |

| 1. **Garantii, kindlustus ja tagatised** | |
| --- | --- |
| * 1. Garantiiaeg | Tööde garantii kehtib 2 aastat alates Tööde üleandmisest.  Tööde teostamisel kasutatud ehitusmaterjalidele ning Töövõtja tarnitud inventarile kehtib garantii vastavalt tootja antud garantiile, kuid mitte vähem kui 2 aastat alates Tööde üleandmisest. |
| * 1. Kindlustused | Töövõtja võtab omal kulul tööde ja ehituse koguriskikindlustuse (CAR) enda ja enda alltöövõtjate töö kindlustamiseks Tööde teostamise ajaks Hinna summas hiljemalt 14 päeva jooksul Lepingu sõlmimisest arvates.  Töövõtja võtab omal kulul projekteerimise- ja ehitustegevuse tsiviilvastutuskindlustuse kolmandatele isikutele põhjustatud isiku- või Tellija varale tekitatud kahjude hüvitamiseks Tööde teostamise ajal piirmääraga vähemalt EUR 250,000. *(Sõltuvalt lepingu mahust ja tööde iseloomust võib määrata ka muu summa. Piirmäär peaks olema seatud selliselt, et see võimaldab vajadusel katta ehitustegevusest põhjustatud potentsiaalsed kolmandate isikute kahjunõuded.)* |
| * 1. Ehitusaja tagatised | Tellijal on õigus pidada kinni 10% igast osamaksest Töövõtja tagatisena Töövõtja kohustuste täitmiseks ehitusajal. Tellija tasub kogu tagatisena kinnipeetud summa koos viimase maksega pärast Üleandmist.  [Töövõtja esitab Tellijale pangagarantii summas [●] Lepingu üldtingimustes sätestatud korras.] |
| * 1. Garantiiaja tagatised | Töövõtja annab Tellijale Tööde garantii kehtivuse aja tagatiseks esimesel nõudmisel tasutava pangagarantii summas mis vastab 2% Hinnast hiljemalt Üleandmise Tähtpäeval. |

| 1. **Lepingu dokumendid** | |
| --- | --- |
| * 1. Lepingu dokumendid | Leping koosneb järgmistest dokumentidest, mida kohaldatakse alltoodud järjekorras:   1. Hanke [●] dokumentatsioon; 2. Ehituse töövõtulepingu eritingimused; 3. Ehituse töövõtulepingu üldtingimused; 4. Tööde teostamise ja maksete tasumise ajagraafik; 5. Töövõtja pakkumine [●]; 6. Projektdokumentatsioon; 7. Ehitusnõupidamiste protokollid. |

|  |  |
| --- | --- |
| 1. **Muud kokkulepped** | |
| 8.1.Erisused võrreldes töövõtulepingu üldtingimustega |  |
| 8.2.Muud tingimused |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. **Allkirjad** | | |
| * 1. Allkirjastamise koht | [●] | |
| * 1. Allkirjad | Töövõtja | Tellija |
| [esindaja nimi] | [esindaja nimi] |

**Ehituse töövõtulepingu üldtingimused**

1. LEPINGU OBJEKT, TÖÖDE KOOSSEIS ja teostamine
   1. Lepingu ese ja eesmärk

Käesolev ehituse töövõtuleping (Leping) on sõlmitud Lepingu eritingimuste**s** nimetatud Poolte vahel.

* + 1. Lepingu esemeks ja eesmärgiks on Ehitise ehitamine või rekonstrueerimine võtmed kätte põhimõttel vastavalt Tellija poolt üle antavale spetsifikatsioonile, ehitusprojektile ning selle võimalikele muudatustele (Projektdokumentatsioon) ja sellega kaasnevate tööde teostamine.
    2. Töövõtja püstitab või rekonstrueerib Ehitise Lepingu eritingimustes nimetatud asukohta Projektdokumentatsioonis märgitud Tööde teostamise alale (Ehitusplats).
    3. Töövõtja kinnitab, et ta on tutvunud Lepingu dokumentidega ja ta on teadlik Tellija spetsiifilistest vajadustest ulatuses, mis võimaldab Töövõtjal edukalt täita oma Lepingulisi kohustusi ja saavutada Lepingu eesmärki.
  1. Projektdokumentatsioon
     1. Töövõtja on enne Lepingu sõlmimist hoolikalt tutvunud olemasoleva Projektdokumentatsiooniga ning kinnitab, et see ei sisalda vastuolusid ega vigasid. Sellest lähtuvalt ei käsitleta Projektdokumentatsiooni võimalikke vastuolusid või puudusi alustena, millele tuginedes saab Töövõtja nõuda Lepingu Hinna muutmist.

Töövõtja teostab vajalikud projekteerimistööd Projektdokumentatsiooni täiendamiseks Tööde nõuetekohase teostamise võimaldavas ulatuses. Sealhulgas koostab Töövõtja vajalikud põhiprojekti ning teostusjoonised.

Töövõtja teavitab Tellijat kõikidest Töövõtja poolt avastatud vigadest ja puudustest Projektdokumentatsioonis ning ootab Töövõtja ära Tellija seisukoha enne vastava Tööde osaga jätkamist.

* 1. Intellektuaalne omand

Intellektuaalomandiõigused on mis tahes varalised või isiklikud intellektuaalomandiõigused (muu hulgas autoriõigused, kasulikud mudelid, jne), mis luuakse või tekivad Töödega seoses ja kuuluvad vastavatele õiguste omajatele (sealhulgas Töövõtjale, tema töötajatele, alltöövõtjatele või nende töötajatele).

Töövõtja loovutab käesoleva Lepingu sõlmimisega Tellijale kõik varalised intellektuaalomandiõigused Tööle, Töövõtja poolt koostatud osadele Projektdokumentatsioonis ning muudele Töövõtja või tema alltöövõtjate poolt koostatud ja Tellijale üle antud ehitusdokumentidele alates nende loomisest.

Töövõtja annab Tellijale tähtajatu üleantava ainulitsentsi intellektuaalomandiõiguste isiklike õiguste teostamiseks. Töövõtja annab Tellijale tagasivõtmatu nõusoleku ja tagab, et Ehitise omanik võib nimetatud teostes teha või lasta kolmandatel isikutel teha piiranguteta ning Töövõtjalt või kolmandatelt isikutelt luba küsimata muudatusi ja täiendusi (sealhulgas muudatusi mis muudavad teoste välisilmet või olemust), Ehitise omanik võib otsustada millal ja kuidas teoseid avaldatakse ja kasutatakse. Ükski isik ei tee tulevikus intellektuaalomandiõigustele tuginedes takistusi Ehitise muutmiseks, laiendamiseks või lammutamiseks. Tööde autorite nimele ei ole kohustust viidata Ehitisel. Tööde kasutamisel on Tellija kohustatud viitama autorite nimele Töid puudutavas dokumentatsioonis.

Töövõtja kinnitab, et omab kõiki õiguseid intellektuaalomandiõiguste loovutamiseks ja litsentseerimiseks ning Lepingu täitmise käigus ei rikuta kolmandate isikute intellektuaalomandiõiguseid.

Tasu intellektuaalomandiõiguste üleandmise ja litsentseerimise eest sisaldub Hinnas.

* 1. Tööde teostamine
     1. Töövõtja teostab kõik Ehitise valmimiseks vajalikud tööd, k.a. vajadusel olemasolevate ehitiste lammutustööd ja Projektdokumentatsioonis määratlemata tööd, mida tavaliselt teostatakse sarnaste tööde teostamise eesmärgil ja/või mida teostatakse vastavalt seadusele või headele ehitustavadele (kõik kokku Tööd).
     2. Töö hulka kuuluvad muuhulgas järgmised tegevused:
        1. Töövõtja esitab vajalikud teated ja muretseb Töövõtja ametivõimudelt Töövõtja ja/või Tellija kasuks kõik Tööde load, kooskõlastused otsused ja muud dokumendid, mis on seotud Tööde alustamise, teostamise, vastuvõtmise või üleandmisega Tellijale või järelevalvet teostavale ametile. Käesolevaga volitab Tellija Töövõtjat Tellijat esindama vastavate lubade või nõusolekute hankimisel;
        2. Töövõtja korraldab Ehitisele kasutusloa taotlemiseks vajaliku dokumentatsiooni koostamise, selleks vajalike ülevaatuste ning kooskõlastuste hankimise ning Ehitisele kasutusloa väljastamise, sh tasub Töövõtja kasutusloa taotlemisega seotud riigilõivud ja muud ametkondlikud tasud;
        3. Töövõtja teostab Tööde teostamiseks ning Tööde üleandmiseks või ekspluateerimiseks vajalikud mõõtetööd ja hangib selleks vajaliku info;
        4. Töövõtja teeb ettevalmistused Tööde teostamiseks ja valmistab ette Ehitusplatsi, puhastab Ehitusplatsi regulaarselt ning viib ära ja ladustab nõuetekohaselt lammutus-, ehitus- ja muu prahi. Enne Tööde üleandmist teostab Töövõtja Ehitusplatsi lõppkoristuse;
        5. Töövõtja teostab tervisekaitse ja muude avalik-õiguslike institutsioonide nõudmiste ja ettekirjutuste alusel nõutavad tööd;
        6. Töövõtja dokumenteerib Tööd vastavalt õigusaktide nõuetele (sh koostab kaetud tööde aktid, mõõdistusprotokollid, teostusjoonised).
     3. Tööde teostamisel Töövõtja:
        1. lähtub Omanikujärelevalve ja/või Tellija märkustest ja ettepanekutest ning (keskkonna-, muinsuskaitse-, ehitus- ja muu alastest) Eesti Vabariigi õigusaktidest;
        2. võtab arvesse Tellija huve;
        3. tagab vajaliku tööjõu, ehitusmehhanismide ja -seadmete olemasolu; tagab ehitusmehhanismide ja -seadmete, kanalisatsiooni, kommunikatsioonide jne kasutamise vastavalt nõudmistele;
        4. tagab, et kasutataval tööjõul on Töö teostamiseks vajalik kvalifikatsioon;
        5. tellib Töö teostamiseks vajalikud alltööd ja teenused enda kulul;
        6. teostab Töid omal riisikol ja kooskõlas Lepingu ja selle lisadega ning selles määratud ulatuses;
        7. valmistab ette ja säilitab kõik Töödega seotud dokumendid;
        8. hoiab Tellija vara Ehitusplatsil heaperemehelikult ja võtab vastutuse Tellija varale Ehitusplatsil Tööde teostamise ajal tekitatud kahju eest;
        9. tagab Ehitusplatsil tööohutus- ja tuleohutuseeskirjade ja muude kohustuslike eeskirjade olemasolu ja nende täitmise;
        10. tagab Ehitusplatsil ööpäevaringse valve alates Tööde alustamisest kuni Tööde Üleandmiseni ning tõkestab kõrvaliste isikute juurdepääsu Ehitusplatsile;
        11. tagab, et Ehitusplatsilt ei levi naaberkinnistutele mittelubatud kahjulikke mõjutusi;
        12. katab kõik Ehitusplatsi hooldamise ja haldamisega seotud kulud, sh ehitusaegsed kommunaalkulud (elekter, vesi, kanalisatsioon, soojus jne);
        13. vajadusel sulgeb ehituse ajaks tänavad ja kõnniteed ning püstitab ohutusrajatised ja piirded omal kulul;
        14. kindlustab Tellijale ja Omanikujärelevalvele piiramatu juurdepääsu Ehitusplatsile ja tagab neile võimaluse inspekteerida, kontrollida, mõõta ja testida materjale ja Tööde kvaliteeti ning Tööde käiku.

Töövõtja teavitab Tellijat kõikidest Töödes avastatud vigadest, puudustest, ebatäpsustest ja muudest defektidest, v.a. kui ta defekti Töödes kohe avastamisel parandab, ja esitab kirjaliku teate, milles kirjeldab vigade, puuduste, ebatäpsuste ja muude defektide parandamist. Töövõtja parandab vead, puudused, ebatäpsused ja muud defektid Töödes. Töövõtja kannab Tööde puuduste parandamisest tulenevad kulud ja kahjud, ning Hinda ei tõsteta selliste kulude või kahjude arvel.

Töövõtja teatab Tellijale koheselt kirjalikult asjaoludest, mis võivad takistada Tööde teostamist või mõjutavad Tööde teostamise kvaliteeti, kuid mitte hiljem kui 3 päeva jooksul pärast selliste asjaolude ilmnemisest.

Töövõtja korraldab enne Töö lõplikku Üleandmist Tellijale või Tellija poolt määratud isikule koolituse Ehitise ja selle tehnosüsteemide kasutamise ja hoolduse kohta, samuti informeerib Tellijat kirjalikult, millised tehnosüsteemid vajavad kasutamise käigus korralist käitu või hooldust. Töövõtja edastab Tellijale kõikide Ehitise seadmete ja tehnosüsteemide kasutusjuhendid eesti keelsetena kolmes eksemplaris paberkandjal ja ühes eksemplaris elektrooniliselt.

* 1. Alltöövõtjate kasutamine, seadusest tulenevate nõuete täitmine
     1. Kui Töövõtja kasutab Tööde teostamisel alltöövõtjaid, keda ei ole nimetatud Töövõtja pakkumises, kooskõlastab Töövõtja alltöövõtjad Tellijaga eelnevalt kirjalikult.

Töövõtja täidab ise ja tagab, et tema alltöövõtjad Ehitusplatsil täidavad kõiki välismaalaste-, töö- ja maksuseadusi. Sealhulgas lubatakse Ehitusplatsile üksnes töötajaid, kes on oma tööandja poolt kantud töötajate registrisse. Tellija nõudmisel esitab Töövõtja tõendid, enda ja oma alltöövõtjate maksukohustuste puudumise kohta, nimekirja kõigi Ehitusplatsil töötavate ja töötanud isikute kohta märkides sealhulgas nende kodakondsuse ja Eestis töötamise õiguse aluse kohta ja mistahes muud andmed, mida Tellijal võib olla vaja esitada vastavat pädevust omavatele asutustele.

* 1. Kaetud tööd
     1. Töövõtja tagab Tellija teavitamise kõikidest lõpetatud Tööde osadest enne, kui need kaetakse, varjatakse või muutuvad nähtamatuks (Kaetud tööd), ja esitab akti Kaetud tööde kohta Tellijale. Töövõtja informeerib Tellijat ja Omanikujärelevalvet Kaetud tööde teostamisest 48h ette, et võimaldada Kaetud töid kontrollida enne kui need kaetakse, peidetakse või muutuvad nähtamatuks. Kui Kaetud töö on kaetud, varjatud või muutunud nähtamatuks ilma Tellijat sellest mõistlikult ette teavitamata, tagab Töövõtja Tellijale võimaluse Kaetud tööle juurdepääsuks, selle inspekteerimiseks, kontrollimiseks ja mõõtmiseks Töövõtja kulul.
  2. Töö kvaliteet

Töövõtja tagab Tööde Lepingu ning Projektdokumentatsiooni kohase kvaliteedi ning teostab Tööd nõutava hoolsusega ja vastavuses hea ehitustavaga ning ehitamist ja projekteerimist reguleerivate standarditega.

Lepinguga ja seadusandlusega mittereguleeritud küsimustes tuleb Tööde teostamisel lähtuda tavapärastest tehnilistest standarditest ja normidest.

Kui täpsemad kvaliteedinõuded puuduvad, teostab Töövõtja Tööd vähemalt kvaliteediga, mida saab oodata hoolsalt, eriteadmistega ehitusettevõtjalt.

* 1. Ehitusmaterjalid

Töövõtja hangib Töö teostamiseks vajalikud materjalid enda kulul.

Töövõtja kasutab Tööde teostamiseks eritingimuste ning Projektdokumentatsiooni kohaseid ja ohutuid materjale ning seadmeid. Töövõtja taotleb Tellija kooskõlastust kõikidele peamistele materjalidele ja seadmetele enne selliste materjalide või seadmete kasutamist, juhul kui seadme ja materjali mark on Projektdokumentatsioonis määratlemata või kui Töövõtja soovib kasutada Projektdokumentatsioonis nimetatust erinevat materjali või seadet.

Töövõtja tagab Tööde kvaliteedi vastavuse Lepingus ja Projektdokumentatsioonis näidatud kvaliteedinõuetele. Kui kvaliteediklass ei kajastu Projektdokumentatsioonis, peavad Tööd olema teostatud vähemalt kvaliteediga, mida saab oodata hoolsalt, eriteadmistega ehitusettevõtjalt.

* 1. Tellija koostöökohustus

Tellija annab Töövõtjale üle olemasoleva Projektdokumentatsiooni ja olemasolevad load.

Tellija vaatab läbi ja annab vastused Töövõtja küsimustele ja ettepanekutele esimesel võimalusel kuid mitte hiljem kui viie päeva jooksul alates teate saamisest. Tellija ei keeldu põhjendamatult Töövõtjale kooskõlastuste andmisest.

Tellija toetab Töövõtjat lubade, kooskõlastuste ja muude Lepingus kirjeldatud dokumentide taotlemisel. Vajadusel osaleb Tellija koos Töövõtjaga ametivõimude esindajatega peetavatel konsultatsioonidel ja koosolekutel, samuti Lepingu täitmiseks vajalike dokumentide koostamisel.

Kui Tellija annab Lepingu alusel kooskõlastuse või nõusoleku, siis loetakse, et Tellija on kooskõlastanud Töövõtja nimetatud lahenduse, kuid Tellija kooskõlastus või nõusolek ei vabasta Töövõtjat vastutusest Tööde vastavuse eest Lepingu nõuetele kui seda ei ole eraldi selgesõnaliselt kirjalikult kokku lepitud.

Tellija sõlmib vajalikud liitumislepingud teenuste osutajatega.

* 1. Lisatööd

Tellijal on igal ajal õigus taotleda Töödes muudatuste tegemist, sh Projektdokumentatsioonis kajastamata tööde teostamist või teostatud Töö ümbertegemist, või loobuda Tööde mistahes osast. Kui sellest tingitud tööd põhjustavad Tööde mahu või keerukuse suurenemist, siis loetakse sellised tööd lisatöödeks (**Lisatööd**). Lisatööks ei loeta mittenõuetekohase Töö ümbertegemist. Kõik muudatused, mida ei loeta Lisatööks, teostatakse Töövõtja kulul.

Lisatööde teostamise ning selle eest maksmisele kuuluva tasu, samuti Lisatöö teostamise mõju Töö tähtaegadele lepivad Pooled kokku kirjalikult enne Lisatöö teostamist. järgides riigihangete seaduses sätestatud nõudeid. Tellijalt vastavasisulise nõudmise saamisel esitab Töövõtja Tellijale 5 päeva jooksul kirjaliku pakkumise Lisatööde teostamiseks, tuues välja Lisatööde maksumuse ning mõju tähtaegadele.

Lisatööde tasu arvestuse aluseks on Töövõtja pakkumises esitatud ühikhinnad, nende puudumisel kohalik keskmine turuhind. Tellija võib seejuures turuhinna tuvastamiseks võtta omaalgatuslikult võrdlevaid pakkumisi.

Lisatööde osas Töövõtjalt pakkumise saamisel on Tellija kohustatud 5 tööpäeva jooksul pakkumise kinnitama või saatma Töövõtjale teate Lisatööde pakkumisest keeldumise kohta. Juhul kui Tellija ei kinnita Lisatööde pakkumist tähtaegselt või ei põhjenda sellest keeldumust tähtaegselt, loetakse Lisatööde pakkumine Tellija poolt tagasilükatuks.

Tellija ei ole kohustatud tasuma Töövõtjale Lisatööde eest, mille teostamise suhtes ei ole Pooled sõlminud eelnevalt kirjalikku kokkulepet.

1. Ehitusplats, Koosolekud
   1. Ehitusplatsi korraldus

Tellija kohustub andma Töövõtjale Ehitusplatsi ala üle Lepingu eritingimuste punktis 3.1 ettenähtud kuupäeval.

Kui ei ole lepitud kokku teisiti, vastutab Töövõtja Ehitusplatsi korralduse eest. Töövõtja:

* + - 1. teeb ettevalmistused Tööde teostamiseks ja valmistab ette Ehitusplatsi, paigaldades nõuetekohased piirdeaiad ning teabetahvlid;
      2. korraldab Ehitusplatsil vajalikus ulatuses liiklust, ligipääsu ning valvet;
      3. puhastab Ehitusplatsi regulaarselt ning viib ära ja ladustab nõuetekohaselt lammutus-, ehitus- ja muu prahi;
      4. paigaldab vajalikud seadmed ja korraldab vajalikud liitumised Ehitusplatsil vee ja elektri ajutiseks kasutamiseks mahus, mis on vajalikud Tööde teostamiseks;
      5. püstitab Ehitusplatsile vajalikud abirajatised;
      6. korraldab vajadusel ligipääsu Ehitusplatsile avalikult teelt.

Juhul kui Ehitusplatsil tarnib vett, elektrit või muid vastavaid teenuseid Tellija, tasub Töövõtja teenuste eest vastavalt näitudele. Nimetatud kulu sisaldub Hinnas.

Kui Töövõtja vastutab Ehitusplatsi korralduse eest kohustub Tellija ja Omanikujärelevalve alluma Ehitusplatsil viibimise ajal Töövõtja poolt Ehitusplatsil kehtestatud sisekorraeeskirjadele ja korraldustele.

* 1. Koosolekud
     1. Kuni Üleandmiseni korraldab Töövõtja vastavalt vajadusele koosolekuid, kus Töövõtja, Tellija ja teised seotud isikud arutavad jooksvaid küsimusi seoses Tööde teostamisega ja lepivad kokku nende lahendamises (Koosolekud).
     2. Koosolekutel osalevad Lepingu eritingimustes nimetatud Töövõtja ja Tellija esindajad ehitustehnilistes küsimustes ning Omanikujärelevalve teostaja. Vajadusel kaasatakse koosolekutele muid Töödega seotud isikuid.
     3. Töövõtja korraldab Koosolekute kokkukutsumise ja läbiviimise. Koosoleku toimumisest tuleb ette teavitada vähemalt üks tööpäev.
     4. Töövõtja korraldab Koosolekute protokollimise ning protokolli koopia saatmise osapooltele kolme tööpäeva jooksul pärast koosolekut. Pretensioonid protokolli sisu osas tuleb esitada hiljemalt kolme tööpäeva jooksul alates kättesaamisest.
     5. Tellija allkirjastab protokollid ning tagastab ühe protokolli eksemplari Töövõtjale hiljemalt järgmisel Koosolekul. Koosolekul vastuvõetud otsused muutuvad pooltele siduvaks pärast protokolli allkirjastamist poolte esindajate poolt.
     6. Koosolekute otsuste ja nende protokollidega saab Lepingut muuta vahetähtaegade osas, töökorralduslikes küsimustes ning Projektdokumentatsiooni täpsustavates ja oluliselt mittemuutvates küsimustes eeldusel, et protokollile on alla kirjutanud Lepingu eritingimustes nimetatud Tellija esindaja. Hinna või Üleandmise Tähtpäeva, olulisi lisakulutusi põhjustavad või olulised Projektdokumentatsiooni muudatused sõlmitakse eraldi Lepingu lisana.

1. Tööde teostamise ajagraafik ning ÜLEANDMINE
   1. Tööde teostamise ajagraafik
      1. Töövõtja alustab Tööde teostamist vastavalt Lepingu eritingimuste punktis 3.1 kokkulepitule.
      2. Juhul kui Lepingu eritingimustes või selle lisades on sätestatud Tööde teostamise vahetähtajad, teostab Töövõtja vastavad Tööd vahetähtaegadeks. Töövõtjal on õigus nõuda vahetähtaegade edasilükkamist punktis 3.2.7 toodud alustel. Kui vahetähtaeg on kokku lepitud trahvitavaks, on Tellijal õigus nõuda Töövõtjalt eritingimustes nimetatud leppetrahvi, kui Töövõtja ei teosta nõutavaid Töid vahetähtajaks.
      3. Töövõtjal on õigus peatada Tööde teostamine Ehitusplatsil ilma Tellija kirjaliku nõusolekuta üksnes juhul kui Tellija on viivitanud õigustamatult maksete teostamisega Töövõtjale enam kui 14 päeva ning Töövõtja on edastanud Tellijale sellekohase kirjaliku teate koos täiendava maksetähtajaga või kui Töö peatatakse järelevalve asutuse poolt. Muudel juhtudel on ilma Tellija kirjaliku nõusolekuta või korralduseta Tööde peatamine lubatud üksnes avariiolukorra puhul (kui tekkinud on reaalne oht inimese varale või tervisele) kuni avariiolukorra lõppemiseni.
   2. Üleandmine

Tööde valmimisel annab Töövõtja valminud Tööd üle Tellijale hiljemalt Lepingu eritingimustes sätestatud üleandmise tähtpäeval (**Üleandmine**). Töövõtja teatab Üleandmisest Tellijale vähemalt viis tööpäeva ette esitades Tellijale tutvumiseks Tööde üleandmisakti (**Üleandmisakt**).

Üleandmisel teostavad Töövõtja, Tellija Omanikujärelevalve Ehitise ülevaatuse ning sõlmivad Üleandmisakti. Üleandmisel annab Töövõtja Tellijale üle Ehitusplatsi valduse ning ehitusdokumendid, sh mõõdistusprotokollid, teostusjoonised digitaalselt (joonised ACAD ja pdf formaadis) ja paberkandjal, eestikeelsed materjalide ja paigaldatud seadmete ja inventari sertifikaadid, kasutus- ja hooldusjuhendid ning kasutusloa, samuti muud kehtivate õigusaktide alusel nõutavad dokumendid. Eelnimetatud dokumentide puudumisel on Tellijal õigus keelduda Üleandmisakti allkirjastamisest.

Üleandmisakti saamisel on Tellija kohustatud 5 tööpäeva jooksul kinnitama allkirjaga Üleandmisakti või saatma Töövõtjale teate Üleandmisakti kinnitamisest keeldumise kohta, lisades keeldumise põhjused. Juhul kui Tellija ei allkirjasta Üleandmisakti tähtaegselt või ei põhjenda sellest keeldumust tähtaegselt, loetakse Töö Tellija poolt vastuvõetuks.

Töövõtja parandab puudustega tööd Tellijaga kokkulepitud tähtaja jooksul ning esitab valminud Tööd uuesti Üleandmiseks.

Juhul kui Tööde Üleandmisel ilmneb Töödes pisipuudusi, mis ei takista Ehitise kasutamist (**Vaegtööd**) on Tellijal kohustus võtta Ehitise valdus vastu ning Pooled lepivad kokku mõistliku tähtaja mille jooksul Töövõtja kõrvaldab Vaegtööd.

Ehitise kasutuselevõtmist ei loeta Töö üleandmiseks.

Töövõtjal on õigus nõuda Üleandmise Tähtpäeva edasilükkamist selles ulatuses, milles Tööde teostamine on viibinud Tellijast tulenevatel põhjusel, eelnevalt kokkulepitud Lisatööde teostamise tõttu või vääramatu jõu tõttu. Töövõtja teavitab Tellijat Üleandmise päeva edasilükkamise vajadusest viivitamatult pärast seda, kui Töövõtja sai teada asjaoludest, mis põhjustavad Üleandmise tähtpäeva edasilükkamist. Kõik Üleandmise Tähtpäeva muudatused lepitakse kokku kirjalikult.

1. hind, kulud, maksetingimused

Tellija tasub nõuetekohaselt teostatud Tööde eest vastavalt teostatud Tööde akteerimisele ja aktsepteeritud aktide alusel esitatud arvetele Lepingu eritingimuste punktis 4.1 kokkulepitud hinna (**Hind**).

Juhul kui Lepingus või selle lisades on kokku lepitud Hinna tasumine osamaksetena, tasub Tellija Hinna osade kaupa vastavalt kokkulepitud graafikule Töövõtja poolt esitatud arvete alusel.

Tellija tasub arve Lepingu eritingimuste punktis 4.2 sätestatud tähtajaks. Arve mittetähtaegse tasumise korral on Töövõtjal õigus nõuda viivist Lepingu eritingimuste punktis 4.3 sätestatud ulatuses.

Töövõtja poolt teostatud Tööde akteerimine ning arvete esitamine toimub järgmiselt:

Tehtud Tööd akteeritakse üldjuhul kord kuus. Töövõtja esitab Tellija poolt määratud isikule teostatud Tööde fikseerimise akti, mis koostatakse iga kuu lõpus. Töid akteeritakse vastavalt tegelikult teostatud Tööde mahtudele ning akteeritavate Tööde maksumuse määramisel lähtutakse Lepingus sätestatud maksepostidest või nende puudumisel Töövõtja pakkumises esitatud ühikhindadest.

Teostatud Tööde fikseerimise akti saamisest 5 tööpäeva jooksul kohustub Tellija selle läbi vaatama ja aktsepteerima või puuduste esinemisel Töös, mahtudes või maksumustes selle tagasi lükkama, esitades Töövõtjale kirjaliku põhjenduste akti mitteaktsepteerimise kohta;

Peale akti aktsepteerimist Tellija poolt on Töövõtjal õigus esitada nimetatud akti alusel Tellijale arve. Juhul, kui Tellija aktsepteerib teostatud Tööde fikseerimise akti osaliselt, siis on Töövõtjal õigus esitada Tellijale arve aktsepteeritud summa ulatuses.

Lepingu punktis 4.4 sätestatud igakuiste aktide allkirjastamine ei tähenda aktide aluseks olevate Tööde vastuvõtmist ning on üksnes aluseks igakuistele arveldamistele.

Iga tehtud Tööde akt sisaldab:

Tööde kulgemise graafikuid ja üksikasjalikku kirjeldust, Töövõtja koostatud dokumentide ning Ehitusplatsile tarnitud materjali ja proovekspluatatsiooni kirjeldust;

Kvaliteedivastavusdokumentide, kontrollitulemuste ja materjalide sertifikaatide koopiaid;

Ohutusstatistikat, sealhulgas andmeid mis tahes ohtlike juhtumite kohta ning keskkonnaalaste ja avalike suhetega seotud toimingute kohta ning

Tööde tegeliku ja kavandatud kulgemise võrdlust koos andmetega mis tahes sündmuste või asjaolude kohta, mis võivad ohustada Tööde valmimist kooskõlas Lepinguga, samuti meetmeid, mida on võetud (või võetakse) viivituste tasategemiseks.

1. OmanikuJÄRELEVALVE
   1. Tellijal on õigus kasutada Tööde üle järelevalve teostamisel asjatundjat (Omanikujärelevalve), kes teostab järelevalvet Töövõtja tegevuse üle. Järelevalve teostajaks on Lepingu eritingimuste punktis 5.1 määratletud isik.
   2. Töövõtja tagab Omanikujärelevalvele piiramatu juurdepääsu Ehitusplatsile ja tagab Omanikujärelevalvele võimaluse inspekteerida, kontrollida, mõõta ja testida materjale ja Tööde kvaliteeti ning Tööde käiku.
   3. Omanikujärelevalvel on õigus esindada Tellijat Lepingu täitmisega seotud ehitustehnilistes küsimustes. Omanikujärelevalve ei ole õigustatud andma Töövõtjale ilma Tellija eelneva heakskiiduta Projektdokumentatsiooni või Lepingut muutvaid juhiseid.
   4. Lisaks seaduses ja Lepingus sätestatutele kohustub Töövõtja täitma Omanikujärelevalve poolt antud tehnilisi juhiseid. Kui Omanikujärelevalve juhised on vastuolus seaduse või Lepinguga, siis teavitab Töövõtja sellest viivitamatult nii Omanikujärelevalvet kui ka Tellijat.
   5. Tellija võib vahetada Omanikujärelevalvet teatades sellest Töövõtjale.
2. kindlustus, garantii ja tagatised
   1. Garantii

Töövõtja annab teostatud Töödele ja kasutatud materjalidele garantii eritingimuste punktis 6.1 nimetatud ajaks (**Garantiiaeg**).

Töövõtja parandab Garantiiaja jooksul ilmnenud puudused (Lepingu tingimustele mittevastavad Tööd) omal kulul esimesel võimalusel, kuid mitte hiljem kui 14 päeva jooksul pärast vastava teate saamist.

Juhul kui Töövõtja jätab kokkulepitud ajaks Garantiiajal ilmnenud puuduse teostamata, on Tellija õigustatud nimetatud töö tellima kolmandalt isikult ning Töövõtjalt sisse nõudma sellega seotud kulud.

Töövõtjal ei ole kohustust parandada Garantiiajal selliseid vigasid ja puudusi Ehitises, mis on tekkinud Ehitise tavapärasest kulumisest, ebaõigest kasutamisest või hooldamisest.

Kui Pooled ei lepi kokku teisiti, on Pooltel kohustus teostada kõige varem kaks kuud enne Garantiiperioodi lõppu Ehitise ülevaatus, et tuvastada võimalikud puudused.

* 1. Kindlustus

Töövõtja sõlmib Lepingu eritingimustes ettenähtud kindlustuse Eestis tegutseva usaldusväärse kindlustajaga.

Kindlustusperiood algab Tööde alustamise kuupäevast ja jätkub kuni Tööde Üleandmiseni. Kindlustus hõlmab kõiki alltöövõtjaid.

Töövõtja kannab kõik kindlustusega seotud kulud ja täidab muud kindlustusega seotud kohustused. Tellija märgitakse kindlustuslepingus soodustatud isikuks. Töövõtja edastab kindlustuspoliiside ja tingimuste koopiad Tellijale hiljemalt Tööde alustamise päeval..

Töövõtja säilitab kindlustuslepingu kehtivuse nii, et kindlustussumma, kindlustusväärtus või kindlustatud riskid ei vähene. Töövõtja kannab omavastutust.

Kindlustusjuhtumi toimumisel peatatakse käesolev Leping kindlustusjuhtumi tõttu kahjustunud Töö osas kuni kindlustushüvitise tasumiseni Tellijale, kui Tellija ei otsusta teisiti. Töövõtja taastab mõistliku aja jooksul kahjustatud Tööd ja/või Ehitise vastavalt Lepingu tingimustele Tellijale tasutud kindlustushüvitise eest.

* 1. Tagatised

Täitmistagatised tagavad Töövõtja Lepingust tulenevate kohustuste nõuetekohase täitmise vastavalt ehitusperioodil või Garantiiperioodil.

Kui täitmistagatiseks on eritingimuste kohaselt pangagarantii, esitab Töövõtja vastavalt kas enne Tööde teostamise alustamist või Tööde Üleandmisel nõutava pangagarantii, mille on väljastanud Eestis tegutsev usaldusväärne krediidiasutus. Pangagarantiiga kohustub garantiiandja täitma Tellija esimesel nõudmisel (*first demand*) Lepingust tulenevad Tellija mistahes rahalised nõuded Töövõtja vastu Lepingu eritingimustes nimetatud summas. Pangagarantii peab olema jõus vähemalt 2 kuu möödumiseni vastavalt Üleandmise Tähtpäevast või Garantiiaja lõppemisest.

Kui täitmistagatiseks peab Tellija kinni makseid Töövõtjale, siis ei ole Tellijal kohustust hoida kinnipeetud summasid eraldi ning kinnipeetud summadele ei arvestata intressi.

1. VASTUTUS
   1. Töövõtja hüvitab Tellijale kõik viimase poolt kantud kahju või kulud seoses Töövõtja õigusaktidest või Lepingust tulenevate kohustuste mittetäitmisega.
   2. Tööde puuduste korral on Tellijal õigus nõuda Tööde parandamist või asendamist uuega, andes Töövõtjale selleks mõistliku aja. Juhul, kui Töövõtja ei täida sellist korraldust õigeaegselt, siis on Tellijal õigus kas Leping lõpetada ja nõuda kahju hüvitamist või määrata kolmas isik Töövõtja kulul Töid parandama.
   3. Puudustest teavitamise mõistlikuks ajaks on 60 päeva alates hetkest, mil Tellija puuduse avastas.
   4. Töövõtja vastutab alltöövõtjate poolt teostatud tööde ja muude tegevuste eest Ehitusplatsil ja selle läheduses. Töövõtjat ei vabasta vastutusest see, kui Tellija on alltöövõtja valiku heaks kiitnud.
2. LEPINGU kehtivus ja LÕPETAMINE
   1. Leping jõustub selle allakirjutamise päeval ning kehtib kuni Pooled on Lepingu järgsed kohustused nõuetekohaselt täitnud.
   2. Tellijal on õigus Leping erakorraliselt lõpetada Töövõtja olulise Lepingu rikkumise korral või kui Tööde teostamine on muutunud võimatuks kolmandate isikute tegevuse tõttu. Töövõtjat loetakse Lepingut oluliselt rikkunuks muuhulgas kui:
      * 1. Töövõtja on Tööde alustamisega, trahvitud vahetähtaegade või Üleandmisega viivituses vähemalt 30 päeva võrreldes kokkulepituga;
        2. Töövõtja poolt teostatud Töös esinevad olulised puudused ning Tellija on pidanud vähemalt kahel korral laskma Töövõtjal Tööl esinevat sama puudust parandada või kui Töövõtja keeldub puudust parandamast;
        3. Töövõtja peatab põhjendamatult Tööde teostamise ning ei jätka Tööde teostamist hiljemalt 7 päeva jooksul pärast Tellijalt vastavasisulise teate saamist;
        4. Töövõtja rikub muul viisil Lepingut ning ei kõrvalda puudust 14 päeva jooksul alates Tellija vastava teate saamisest;
        5. Töövõtja on muutunud maksejõuetuks.
   3. Töövõtjal on õigus Leping erakorraliselt lõpetada juhul, kui:
      * 1. Tellija viivitab õigustamatult maksetega Töövõtjale enam kui 30 päeva ja ei teosta makset 7 päeva jooksul vastava kirjaliku meeldetuletuse saamisest Töövõtjalt;
        2. Tellija on muutunud maksejõuetuks.

Tellijal on igal ajal õigus Leping korraliselt üles öelda teatades sellest Töövõtjat kirjalikult vähemalt 60 päeva ette. Tellija tasub Töövõtjale Lepingu lõppemise hetkeks tehtud Tööde ja tellitud materjalide eest. Töövõtjal puudub õigus nõuda Tellijalt Lepingu ennetähtaegse lõpetamise korral kahju hüvitamist.

* 1. Kui Tellija lõpetab Lepingu punktis 8.2 sätestatud alustel, maksab Töövõtja Tellijale leppetrahvi 10% Hinnast.

1. TEated
   1. Kõik Lepinguga seotud teated (Teated) loetakse Lepingu alusel nõuetekohaselt teise Poole poolt kättesaaduks järgnevalt:

Kui teade on edastatud teisele Poolele posti teel, siis 5 päeva peale Teate postitamist;

Kui Teade on edastatud e-kirja teel, siis e-kirja kättesaamist kinnitava teate või vastuse saamisel või peale 1 päeva möödumist Teate edastamisest.

* 1. Poolel on Teadete edastamisel õigus lähtuda Lepingu eritingimustes kajastatud andmetest. Pooled teatavad kontaktandmete muudatustest teisele Poolele vähemalt kolm päeva enne muudatuse jõustumist.
  2. Poolte esindajad ehitustehnilistes küsimustes on Poolte volitatud esindajateks Lepingu täitmisega seotud küsimustes, kellel on õigus sellega seotud dokumente vastu võtta ja üle anda, esindada Pooli Koosolekutel või volitada teisi isikuid Koosolekutel osalema, allkirjastada Koosolekute protokolle, anda ehitustehnilisi suunised, millega ei muudeta olulisel määral esialgset Projektdokumentatsiooni, ning anda Lepingu täitmiseks vajalikke kooskõlastusi.
  3. Tehinguid, mis toovad Pooltele kaasa täiendavaid rahalisi kohustusi (sealhulgas Lisatööde teostamise kokkulepped) või millega muudetakse Üleandmise tähtaega või millega muudetakse olulisel määral esialgset Projektdokumentatsiooni, on õigustatud sõlmima üksnes Poolte esindajad lepingulistes küsimustes.

1. LÕppsätted
   1. Kõik Lepingu muudatused on kehtivad ainult juhul, kui need on vormistatud elektroonilises vormis ja on digitaalselt allkirjastatud või on vormistatud kirjalikus vormis ja allkirjastatud omakäeliselt.
   2. Kirjalik vorm käesolevas Lepingus tähendab ka elektroonilist ning kirjalikku taasesitamist võimaldavat vormi.
   3. Lepingu lisad on Lepingu lahutamatud osad. Kui erinevad dokumendid sisaldavad vastuolusid, lähtutakse eritingimustes sätestatud Lepingu dokumentide kohaldamise järjekorrast.
   4. Käesolev Leping asendab kõik poolte varasemad Töödega seotud kokkulepped.
   5. Käesolevale Lepingule kohaldatakse Eesti õigust.
   6. Käesolevast Lepingust tulenevad või sellega seonduvad vaidlused, mida Pooled ei suuda lahendada läbirääkimiste teel, lahendatakse kohtus õigusaktidega sätestatud korras.

1. Märkus hankijale: Selgitused hankelepingus kasutatud tähiste kohta: a)Tähisega [●] on lüngad, mis tuleb lepingu sõlmimisel igakordselt täita; b) Nurksulgudes tekst on alternatiivne lahendus; c) Sulgudes ja kursiivis on juhised/selgitused, mis tuleb lepingu sõlmimisel kustutada. [↑](#footnote-ref-2)
2. Märkus hankijale: SHA256 räsi ehk kontrollnumber on olemas igal digitaalsel dokumendil või konteineril: parem-klikk->CRC SHA->SHA-256. Kontrollnumbri kasutamine võimaldab igal hetkel tuvastada digitaalse dokumendi autentsust, nt saab sellega dokumentide meiliga edastamise või muudatuste või eri versioonide kasutamise puhul kontrollida, kas hiljem saadetud faili puhul on tegemist sama dokumendiga, mis oli varasemalt edastatud või mis sisaldus HD-s või mille kohaldamise osas on pooled kokku leppinud. SHA256 kontrollnumbrit saab rakendada nii üksikute failide kui ka mitmeid erinevaid faile sisaldavate konteinerite (nt .zip kaustad) puhul. Kui lepingu juurde käivad digitaalsed dokumendid, soovitame kasutada viidet SHA256 kontrollnumbrile, et oleks selge, milline konkreetne dokument kohaldub. [↑](#footnote-ref-3)
3. Märkus hankijale: Tellija huvides on kindla ajagraafiku ja maksepostide olemasolu. Graafiku võib paluda pakkujatel esitada koos pakkumisega või selle võib ka ette näha hankedokumentatsioonis. Igal juhul on mõistlik vormistada ajagraafik ja maksepostid lepingu lisana. Tellija seisukohalt ei ole soovitatav allkirjastada lepingut ilma konkreetses ajagraafikus ja vahetähtaegades kokku leppimata. [↑](#footnote-ref-4)