**Leping omanikujärelevalve teostamiseks**

**Türi vald Retla-Kabala Kooli**, registrikood 75004286, kaudu (edaspidi *käsundiandja*), keda esindab direktor Jaanus Roosileht, kes tegutseb põhimääruse alusel,

ja

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, registrikood \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (edaspidi käsundisaaja), keda tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 31 lõigete 1, 3 ja 5 ning § 34 lõigete 1 ja 2, äriseadustiku § 180 lõike 1 ja § 181 lõike 1 alusel esindab juhatuse liige \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, sõlmisid alljärgneva käsunduslepingu omanikujärelevalve teostamiseks (edaspidi *leping*).

Käsundiandjat ja käsundisaajat nimetatakse lepingus eraldi ka *pool* või ühiselt *pooled*.

1. **Üldsätted**
   1. Pooled lähtuvad lepingu dokumentidest, võlaõigusseadusest (VÕS) ning teistest Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, eeskirjadest, standarditest ja vajadusel muudest vastava valdkonna tehnilistest dokumentidest. Kui lepingu dokumentides ilmneb vastuolu õigusaktidega, juhinduvad pooled kehtivatest õigusaktidest.
   2. Lepingu dokumendid on leping, pärast lepingu allkirjastamist lepingu muutmiseks vormistatud lepingu lisad ning lepingu täienddokumendid.
   3. Lepingu täienddokumendid lepingu sõlmimise ajal on:
      1. hanketeade väikehankes „Kabala mõisa fassaadide, katuse ja katendite restaureerimis töödele omaniku järelevalve teostaja leidmiseks“;
      2. käsundiandja ja … vahel … sõlmitud töövõtuleping;
      3. käsundisaaja esitatud pakkumus.
   4. Kõik lepingu dokumendid täiendavad üksteist. Ükskõik, millises dokumendis mainitud kohustus, tingimus või nõue on pooltele siduv.
   5. Kumbki pool ei tohi lepingust tulenevaid õigusi ja kohustusi üle anda kolmandale isikule ilma teise poole kirjaliku nõusolekuta.
   6. Käsundisaaja kinnitab, et on enne lepingu sõlmimist tutvunud objektiga ning esitanud pakkumuse viisil, mis kajastab kõiki vajalikke tegevusi, mida käsundisaaja pakkujana sai ja pidi pakkumuse koostamisel arvestama.
2. **Lepingu ese**
   1. Lepingu esemeks on **Türi vallas Kabala külas Kabala mõisa (koolihoone) fassaadide, katuse ja katendite restaureerimistööde teostamise suhtes omanikujärelevalve tegemine** (edaspidi *teenus*) käsundisaaja poolt.
   2. Teenuse osutamisel on käsundisaaja ülesanne igakülgselt arvestada käsundiandja huve ning jälgida, et oleks tagatud objekti stabiilsus, keskkonnaohutus, terviseohutus, kasutamisohutus ja energiasäästlikkus.
   3. Teenuse hulka kuulub muu hulgas:
      1. käsundiandja nõustamine restaureerimistööde käigus;
      2. restaureerimistööde tegevuskavale vastavuse kontrollimine ja dokumenteeritavate restaureerimistööde ülevaatusel osalemine;
      3. teenuse osutamise ajal restaureerimistööde tehniliste dokumentide olemasolu ja nõuetele vastavuse tagamine;
      4. muude seadusest ja õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmine.
   4. Käsundisaaja osutab teenust kogu lepingu kehtivuse ajal vastavalt käesolevale lepingule ja kehtivale õigusele. Käsundisaaja teadvustab, et käsundiandjal puuduvad eriteadmised tegevuskava koostamise ja restaureerimistööde vallas, millest tulenevalt vajab käsundiandja käsundisaaja vastavasisulisi selgitusi ja nõustamist.
3. **Lepingu tähtaeg**
   1. Leping kehtib kuni restaureerimistööde valmimiseni ja kehtiva kasutusloa väljastamiseni, kui pooled ei lepi kokku lepingu varasemas lõpetamises. Sõltumata eeltoodust leping lõpeb, kui käsundiandja peaks loobuma restaureerimistööde teostamisest. Käsundiandja teavitab käsundisaajat vastavast loobumisest kirjalikult.
   2. Muul juhul võivad pooled käesoleva lepingu lõpetada üksnes seaduses sätestatud tingimustel. Lepingu ennetähtaegsel lõpetamisel kohaldatakse pooltevahelistele õigussuhetele seaduses sätestatut.
4. **Lepingu hind ja tasumine**
   1. Käsundiandja tasub käsundisaajale **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) eurot (sisaldab käibemaksu) kalendrikuus.**
   2. Teenuse osutamise esimesel ja viimasel kuul arvestatakse teenuse hind tegelikult teenust osutatud päevade arvu järgi vastavas kuus.
   3. Tasu on ainus ja lõplik summa, mida käsundiandja käsundisaajale lepingu täitmise eest maksab. Selguse huvides lepivad pooled kokku, et käsundiandja ei ole kohustatud omanikujärelevalve teenust ostma kogutasu eest ja võib teenust osta ka väiksemas mahus (so lühema perioodi eest).
   4. Lepingu hind tuleneb tehtud hinnapakkumisest ning on lepingu kehtivuse ajal käsundisaajale siduv, s.t lepingu hinda lepingu kehtivuse ajal ei muudeta, v.a juhul, kui hinna muudatus tuleneb õigusaktidest.
   5. Kui ettenägematute asjaolude tõttu osutub vajalikuks teenuse mahu muutmine sellisel määral, mis ei sisaldu lepingus, kuid mis on vältimatult vajalik kvaliteetsema ja efektiivsema tulemuse saavutamiseks, tuleb pooltel sellise muudatuse tegemises ja muudatusega seotud tasu muutmises kirjalikult kokku leppida. Kokkulepe vormistatakse lepingu lisana.
   6. Käsundiandja tasub käsundisaajale viimase esitatud aktide alusel. Akt esitatakse terve kalendrikuu kohta teenuse osutamisele järgneval kalendrikuul. Akt allkirjastatakse käsundisaaja ja käsundiandja kontaktisikute poolt.
   7. Pärast lepingu punktis 4.7 märgitud akti allkirjastamist esitab käsundisaaja käsundiandjale masinloetava arve vastavat teenust osutava operaatorfirma kaudu. Arvele märgitakse kontaktisiku nimi ning teenuse osutamise periood.
   8. Käsundiandja tasub käsundisaaja arve kuni 14 (neljateistkümne) päeva jooksul arve kättesaamisest.
   9. Käsundiandjal on õigus tasaarvestada lepingu alusel tasumisele kuuluvad summad lepingu rikkumisest tingitud nõuetega käsundisaaja vastu.
   10. Kui ehitaja peaks kokkulepitud tööde tegemisega viivitama, on käsundiandjal õigus käsundisaajale tasutav viimase kuu osamakse kinni pidada kuni ehitustööde teostamiseni ja sellega seotud teenuse osutamiseni.
5. **Käsundiandja kohustused ja õigused**
   1. **Käsundiandja kohustub:**
      1. tasuma kvaliteetselt ja tähtaegselt osutatud teenuse eest lepingus kokkulepitud tasu;
      2. tegema käsundisaajaga igakülgset koostööd lepingu eesmärgi saavutamiseks;
      3. nõustama vajadusel käsundisaajat teenuse osutamisega seotud küsimustes ning andma juhiseid;
      4. andma käsundisaaja kasutusse kõik teenuse osutamiseks vajalikud dokumendid, mis on käsundiandjal olemas.
      5. teavitama käsundisaajat viivitamatult asjaoludest, mis võivad takistada või takistavad lepingust tulenevate kohustuste täitmist.
   2. **Käsundiandjal on õigus:**
      1. saada käsundisaajalt igakülgset ja täielikku informatsiooni teenuse osutamise kohta;
      2. nõuda käsundisaajalt selgitusi teenuse osutamise või teenuse osutamise käigus avastatud asjaolude kohta.
      3. anda käsundisaajale lepingu täitmiseks juhiseid ja korraldusi;
      4. kasutada õiguskaitsevahendeid (sh öelda leping üles), samuti nõuda lepingus sätestatud juhtudel leppetrahvi, kui käsundisaaja ei pea kinni lepingus, selle lisades või muudes lepingu juurde kuuluvates dokumentides sätestatud tähtaegadest, kvaliteedinõuetest, samuti kui käsundisaaja ei täida või täidab mittevastavalt muid lepinguga võetud kohustusi.
6. **Käsundisaaja kohustused ja õigused**
   1. **Käsundisaaja kohustub:**
      1. kontrollima restaureerimistööde vastavust tegevuskavale, kehtivatele õigusaktidele ning üldtunnustatud nõuetele ja tavadele;
      2. osalema kõigil restaureerimistööde ülevaatustel ning vastuvõtmistel;
      3. kontrollima restaureerimisel kasutatavate ehitusmaterjalide ja ehitustoodete nõuetele vastavust, sh vastavussertifikaatide ja muude kvaliteeti tõendavate dokumentide olemasolu;
      4. kontrollima restaureerimistööde käigus püsivalt paigaldatavate seadmete vastavust tegevuskavale ning seadmete juurde kuuluva dokumentatsiooni olemasolu ja täielikkust;
      5. kontrollima muu hulgas tegevuskava ja selle muudatuste ning ehitustööde päeviku olemasolu ja vastavust nõuetele. Viidatud dokumentide nõuetele vastavuse kontroll hõlmab restaureerimise tehnilise dokumentatsiooni nõuetekohase ja õigeaegse vormistamise kontrollimist, samuti koostatud restaureerimise tehnilise dokumentatsiooni tegelikkusele vastavuse kontrollimist;
      6. kontrollima restaureerimistööde kvaliteeti, mille käigus käsundisaaja kontrollib järjepidevalt ning vajaliku sagedusega restaureerimistöid eesmärgiga avastada ehitusvigasid ja ennetada ehitusvigade tekkimist;
      7. kontrollima restaureerimistööde ohutust ja ehitise, ehitusplatsi ning maaüksuse üldist korrashoidu ja ohutust ümbruskonnale eesmärgiga tagada keskkonnaohutus ning vältida ümbruskonnale ehitamisest tulenevate kahjustuste levimist;
      8. kontrollima restaureerimistööde käigus tehtavaid katsetamisi ja testimisi;
      9. kontrollima restaureerimistööde päevikusse tehtud märkuste õigeaegset täitmist, akteeritavate restaureerimistööde maksumuste vastavust tegelikkusele ja töövõtulepingu lisaks olevale hinnapakkumusele ning restaureerimistööde teostaja tehtud töömahtude vastavust restaureerimistööde tegemiseks sõlmitud töövõtulepingule;
      10. viivitamata teavitama käsundiandjat mis tahes viivitusest või takistusest teenuse osutamisel;
      11. lepingu lõppemisel tagastama kõik dokumendid, mis on käsundisaajale üle antud seoses teenuse osutamisega;
      12. mitte kasutama teenuse osutamisel kolmandaid isikuid, v.a käsundiandja eelneval kirjalikul nõusolekul, jäädes sellega seonduvalt käsundiandja ees ise solidaarselt vastutama. Käsundisaajal puudub õigus käesoleva lepingu üleandmiseks;
      13. teenuse osutamisel jälgima ehitusplatsil kehtestatud eeskirju ja nõudeid;
      14. andma teenuse osutamise või teenuse osutamise käigus avastatud asjaolude kohta kirjalikke selgitusi vastavalt käsundiandja nõudmisele hiljemalt kahe (2) kalendripäeva jooksul alates vastava nõudmise kättesaamisest;
      15. viivitamata juhtima käsundiandja tähelepanu kõigile tekkida võivatele puudustele;
      16. tagama, et kõik käsundiandjale esitatud teated oleksid kajastatud töökoosolekute protokollis või esitatud käsundiandjale vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis selliselt, et saaks täpselt tuvastada teate esitaja ning teate esitamise aja.
   2. **Käsundisaajal on õigus:**
      1. saada tähtaegselt ja nõuetekohaselt pakutud teenuse eest lepingujärgset tasu;
      2. nõuda käsundiandjalt teenuse osutamiseks vajalikke dokumente ja informatsiooni;
      3. kui teenuse osutamise käigus ilmneb käsundiandjast põhjustatud või temast sõltuv asjaolu, mis takistab käsundisaajal teenuse osutamist, on käsundisaajal õigus nõuda käsundiandjalt sellise asjaolu kõrvaldamist;
      4. nõuda ehitajalt kasutatud ehitusmaterjalide, ehitustoodete ja paigaldatud seadmete vastavusdeklaratsioonide, vastavussertifikaatide ja muude vajalike dokumentide esitamist;
      5. nõuda ehitajalt ehitamise nõuetekohast ja õigeaegset dokumenteerimist;
      6. käsundiandjaga kooskõlastatult nõuda:
         1. ehitaja kasutatud ehitusmaterjali ja ehitustoote asendamist selle mittevastavuse korral tegevuskavale või kehtestatud nõuetele;
         2. ehitajalt nõuetele, sh tegevuskavale mittevastavate ehitustööde ümbertegemist;
         3. ehitajalt ehitamise peatamist avariiohu tekkimise, ehitusalastes õigusaktides sätestatud nõuete rikkumise, ehitusloa või kirjaliku nõusoleku tingimuste täitmata jätmise ja tegevuskavale mittevastava ehitamise korral.
7. **Poolte vastutus**
   1. Pooled vastutavad lepingu mittetäitmisega või mittekohase täitmisega teisele poolele tekitatud kahju eest Eesti Vabariigi õigusaktides ja käesolevas lepingus sätestatud alustel ja korras ning on kohustatud vastava kahju teisele poolele hüvitama.
   2. Pooled on kohustatud enda lepingu rikkumisest tingitud teise poole tehtud kulutused hüvitama.
   3. Kui käsundisaaja rikub lepingudokumentidest tulenevat kohustust, on käsundiandjal õigus nõuda leppetrahvi 150 (ükssada viiskümmend) eurot igakordse rikkumise eest.
   4. Leppetrahv ei vabasta käsundisaajat kohustusest osutada kvaliteetset teenust või muudest lepingu kohustustest, ülesannetest või vastutusest, sh kohustusest hüvitada käsundiandjale rikkumisega tekitatud kahju. Käsundiandjal on õigus tasaarvestada oma leppetrahvinõuded käsundisaaja tasunõuetega.
   5. Käsundisaajal on õigus nõuda käsundiandjalt viivist tasumisega viivitamise korral 0,03% tähtaegselt tasumata arve summast iga tasumise tähtpäeva ületanud päeva eest.
8. **Lepingu kehtivus, muutmine ja lõppemine**
   1. Leping jõustub, kui selle on allkirjastanud mõlemad pooled.
   2. Lepingut võib muuta üksnes poolte kirjalikul kokkuleppel. Muudatused jõustuvad pärast mõlema poole allakirjutamist või poolte määratud tähtajal. Kirjaliku vormi mittejärgimisel on muudatused tühised.
   3. Muudatuse ettepaneku tegija peab koos muudatuste põhjenduste ja selgitustega ära näitama ka nende mõju lepingu hinnale.
   4. Poole taotluse lepingu muutmiseks on teine pool kohustatud läbi vaatama 10 (kümne) päeva jooksul taotluse saamise päevast arvates. Keeldumise korral teatatakse sellest teisele poolele, märkides sellest keeldumise põhjendus.
   5. Poolte esindajate ja kontaktandmete muudatusi ei loeta lepingu muutmiseks. Pool, kelle kontaktandmed või keda esindava isiku andmed muutuvad, teavitab sellest teist poolt kirjalikku taasesitamist võimaldaval viisil (soovitavalt e-kirjaga) 5 (viie) tööpäeva jooksul muutust tingivast asjaolust arvestades.
   6. Leping lõpeb mõlema poole kohustuste nõuetekohasest täitmisest või muul VÕSis või lepingus sätestatud lõppemise alusel.
   7. Mõlemal poolel on õigus leping VÕSis sätestatud alustel ennetähtaegselt lõpetada. Leping lõpetatakse enne tähtaega ka siis, kui teine pool osutub maksejõuetuks või käsundisaaja suhtes kuulutatakse välja pankrot või alustatakse likvideerimismenetlust.
   8. Lepingust taganemise või ülesütlemise korral annab käsundisaaja käsundiandjale üle kõik töö teostamisega seotud dokumendid.
9. **Poolte kontaktisikud**
   1. Käsundisaaja esindaja lepingu täitmisel on \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (tel \_\_\_\_\_\_\_\_\_, e-post \_\_\_\_\_\_\_\_\_).
   2. Käsundiandja esindaja lepingu täitmisel on \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (tel \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, e-post \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_). Käsundiandja esindajal on õigus muuhulgas kontrollida käsundisaaja kohustuste täitmist ning allkirjastada vajadusel teenuse osutamisega seotud akte.
10. **Teabe edastamine**
    1. Kõik lepingu täitmisega seotud teated edastatakse poolele lepingus märgitud aadressil.
    2. Lepingu täitmiseks vajalikud teated edastatakse teisele poolele kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis, kui lepingus ei ole sätestatud teisiti. Kui teade tuleb edastada viivitamatult, siis antakse see edasi mistahes vormis (sh telefoni teel) ning hiljem kinnitatakse kokkulepitud vormis. Vaidluse korral peab teate edastamist tõendama selle esitaja.
    3. Teade lepingu ülesütlemise kohta ja nõue, mis esitatakse tulenevalt lepingu rikkumisest, peavad olema kirjalikus vormis.
11. **Lõppsätted**
    1. Pooled teatavad üksteisele kontaktisikute andmete muutumisest, volituste piiramisest või lõpetamisest, uute kontaktisikute määramisest ja muust sellisest kirjalikult ette.
    2. Leping on vormistatud elektrooniliselt ja allkirjastatud digitaalselt.
    3. Kui käsundisaaja avastab lepingu dokumentides puudusi, vigu tegevuskavas, vastuolusid kehtestatud ehituseeskirjade, -normatiivide ja -standardite või kehtiva seadusandlusega, kohustub ta nendest õigeaegselt kirjalikult käsundiandjat informeerima.
    4. Käsundisaaja kinnitab ja tagab, et osutab käesolevas lepingus sätestatud teenust üksnes ja ainult käsundiandja huvidest ning eesmärkidest lähtudes. Käsundisaaja kinnitab ja tagab, et ta on täielikult sõltumatu tegevuskava koostajast, restaureerimistööde teostajast, ehitisele paigaldatavate materjalide ja seadmete ning konstruktsioonide hankijatest ja valmistajatest, samuti ei esine muid asjaolusid, mis seavad kahtluse alla käsundisaaja objektiivsuse ja sõltumatuse.
12. **Poolte andmed**

**Käsundiandja Käsundisaaja**

Türi vald Retla-Kabala Kooli kaudu ­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Registrikood 75004286 Registrikood ­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Aadress Retla tee 1 Aadress ­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Oisu vald, Türi vald ­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Telefon 5160676 Telefon ­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

E-post [direktor@retla.edu.ee](mailto:direktor@retla.edu.ee) E-post ­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(allkirjastatud digitaalselt) (allkirjastatud digitaalselt)

Jaanus Roosileht ­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

direktor juhatuse liige