

## EHITUSE PEATÖÖVÕTULEPING nr [NR]

Käesolev peatöövõtuleping (edaspidi nimetatud „Leping“) on sõlmitud Tallinnas, [KUUPÄEV].

**Tellija nimetus**, registrikoodiga xxxxxxxx, aadressiga ....., mida esindab seaduse alusel juhatuse liige / volituse alusel **Eesnimi Perekonnanimi**, (edaspidi nimetatud „Tellija“),

Ja

**[TÖÖVÕTJA]**, registrikoodiga [number], aadressiga [aadress], mida esindab seaduse alusel juhatuse liige **[NIMI]** (edaspidi nimetatud „Töövõtja“), vahel, keda nimetatakse edaspidi käesolevas Lepingus „Pool“ või koos „Poolteks“.

### 1. LEPINGU OBJEKT

Lepingu objektiks on korterelamu aadressil \*\*\*\*\* \*\* Tallinn (edaspidi nimetatud „Objekt“) **projekteerimis- ja rekonstrueerimistööd** (edaspidi nimetatud „Tööd“) vastavalt Lepingus ja lepingu lisaks olevates dokumentides (edaspidi nimetatud „Lepingu dokumendid“) sätestatud tingimustel.

### 2. LEPINGU DOKUMENDID

2.1. Lepingu lahutamatuks lisadeks on alljärgnevad dokumendid:

2.1.1. Tööde teostamise kalendergraafik;

2.1.2. Töövõtja hinnapakkumine;

2.1.3. Lepingu Muudatus(ed);

2.1.4. Muud lepinguliste tööde teostamiseks ja teostuse käigus koostatavad vajalikud dokumendid, millele Pooled annavad selgesõnaliselt Lepingu lisa staatuse;

2.2. Kõik lepingu dokumendid täiendavad üksteist. Töövõtja on seotud kõigis dokumentides mainitud kohustustega. Mingeid Lepingu dokumente ei saa muuta muude Lepingu dokumentideks mitteolevate dokumentidega. Käesolev Leping on absoluutselt prioriteetne kõigi alapunktides 2.1.1. kuni 2.1.5. toodud dokumentide ja kõigi muude dokumentide suhtes.

2.3. Töövõtja avaldab, et ta on teadlik ning arvestanud sellega, et nii Lepingu dokumentide siseselt kui ka Lepingu dokumentide vahel võivad olla teatavad vasturääkivused, erisused ja lahknevused, mis võivad ilmnedagi ning mis tuleb lahendada alles tööde käigus. Töövõtja kinnitab, et ta ei pea nimetatud võimalikke vasturääkivusi, erisusi ja lahknevusi takistuseks Lepingu sõlmimisel ning et kuivõrd ta on kõik Lepingu dokumendid, mis Lepingu sõlmimise seisuga eksisteerivad, enne Lepingu sõlmimist kätte saanud, on ta jõudnud nendega põhjalikult tutvuda ning et ta on nimetatud võimalike vasturääkivuste, erisuste ja lahknevustega eelnevalt arvestanud ja et ta ei pea seda tööde käiku takistavaks või olulisel määral mõjutavaks asjaoluks.

### 3. MÕISTED, TERMINID

3.1. Tööde periood - Tööde teostamise ajavahemik lepingu allkirjastamisest kuni tööde lõpliku üleandmiseni Tellijale;

3.2. Tellija esindaja - Tellija poolt vastavalt Lepingule nimetatud isik, kes on volitatud sooritama Lepingus määratud tegevusi.

3.3. Töövõtja esindaja - Töövõtja poolt vastavalt Lepingule nimetatud isik, kes on volitatud sooritama Lepingus märgitud tegevusi.

3.4. Omanikujärelevalve – Tellija volitatud esindaja ehitusseadustik §20 tähenduses;

3.5. Teostatud tööde akt – Alltöövõtja poolt koostatav dokument, mille alusel Tellija finantseerib Töövõtja tööd (tasub Lepingulist tasu).

- 3.6. Lepingu lõpetamise / tööde lõpliku üleandmise akt – Töö/tööde üleandmisel-vastuvõtmisel mõlema Poole poolt allkirjastatud dokument, millega fikseeritakse vastavalt Lepingule Töövõtja poolt tehtud Töö üleandmine Tellijale.
- 3.7. Projektdokumendid – tähendab Töövõtja poolt töövõtu raames koostatav õigusaktidele vastavat dokumentide kogumit, muuhulgas peavad dokumendid vastama Ehitusseadustik §5 mõistele.
- 3.8. Töö(d) - osa Tööst, mis on konkreetne ehitustöö, mis on ajas ja ruumis määratletav.
- 3.9. Muudatus(ed) - muudatus(ed) on see osa tööst, millised tulenevad kavandatud kõrvalekaldumisest pärast Lepingu allkirjutamist, kuid mis radikaalselt ei muuda Töö iseloomu.
- 3.10. Lepingu Muudatus(ed) - Lepingu ja tema tingimuste muutmine Poolte kirjaliku kokkuleppega, mis on Lepingu lahutamatud osad.
- 3.11. Ehitis – Tööde käigus Töövõtja poolt vastavalt Lepingule ja selle dokumentidele ehitatavad hooned ning nende osad;
- 3.12. Lisatöö – Lepingulistele töödele lisaks tehtavad tööd, milles Töövõtja ja Tellija lepivad kokku kirjalikult. Pooled on kokku leppinud, et Töid, mida on vaja teostada Lepingus ja selle dokumentides ettenähtud tulemuse saavutamiseks, kuid mida ei ole Lepingus eraldi välja toodud, ei pea Pooled Lisatöödeks käesoleva Lepingu tähenduses ning need kuuluvad Töövõtja poolt teostamisele käesoleva Lepingu raames;
- 3.13. Ehitusluba – iga ehitusluba eraldi ja kõik ehitusload koos, mille väljastamine on seotud Lepingulistele töödega ja Objekti ehitamisega.
- 3.14. Teostusdokumentatsioon - on dokumentatsioon, mille esitab Töövõtja tööde üleandmisel Tellijale. Teostusdokumentatsioon (mh teostusjoonised, seletuskirjad, sertifikaadid, hooldusjuhendid jne) koostatakse ehituse aluseks olnud projektdokumentatsioonile vastava põhjalikkusega, et oleks võimalik võrrelda tegelikult ehitatud ja projektdokumentatsiooni erinevusi.
- 3.15. Kasutusteatis – iga kasutusteatis eraldi ja kõik kasutusteatised koos, mille väljastamine on seotud Lepingulistele töödega ja Objekti kasutamisega.

#### **4. ÜLDSÄTTED**

- 4.1. Poolte õiguste ja kohustuste aluseks on Leping koos selle lisade ning muudatustega, samuti ehitust puudutavad täiendavad joonised ja seletuskirjad.
- 4.2. Pooled kinnitavad, et on Lepingu ja selle lisad hoolikalt läbi lugenud, kõik tingimused on arusaadavad ja üheselt mõistetavad. Töövõtja kinnitab lisaks, et ta on töödega seonduvas valdkonnas tegutseva kõrgel tasemel professionaalse ja kogemustega töövõtjana nii ehitusobjekti kui ka kogu sellega seonduva dokumentatsiooni põhjalikult üle vaadanud ja omab täielikku ettekujutust sellest, mida on vaja teha ning milliseid Töid on vaja teostada Lepingus kokkulepitud tulemuse saavutamiseks.
- 4.3. Töövõtja on kohustatud tegema Töid kooskõlas kehtivate õigusaktide, tehniliste normide, hea ehitustava ja –praktikaga, kasutades nõutavat tehnoloogiat, kvalifitseeritud tööjõudu ja kvaliteetseid, standarditele ja nõuetele vastavaid materjale. Kõik tööd teostatakse kõrgel professionaalsel tasemel, arvestades üldtunnustatud kõrgeid kvaliteedinõudeid. Erinevate kvaliteedinõuete olemasolu korral juhendatakse rangematest nõuetest. Leping on Töövõtja täisvastutusega töövõtt, milles Töövõtja jaoks sisalduvad kõik ehitustegevusega kaasnevad riskid.

#### **5. LEPINGU TÄHTAEG**

- 5.1. **Töövõtjal on õigus alustada tööde teostamist alates Lepingu allkirjastamise päevast.**
- 5.2. Kõigi Tööde lõpetamise tähtaeg on **[pp.kk.aaaa]**. Nimetatud tähtaeg on päev, mil kõik Lepingu alusel teostatavad tööd peavad olema lõplikult ja täielikult valmis ning Tellijale üle antud.
- 5.3. Tähtaegu võib muuta ainult Lepingu punktis 11. sätestatud juhtudel ja korras.

## 6. TÖÖVÕTJA KOHUSTUSED

Töövõtja:

- 6.1. teostab ja viib lõpule Lepingus näidatud Töö täielikus kooskõlas Lepingu tingimustega (sh Lepingu lisaks olevate dokumentidega), kasutades nõutavat tehnoloogiat, kvalifitseeritud tööjõudu ja kvaliteetseid materjale. Töö kvaliteet peab vastama Lepingus, Tööde teostamise aluseks olevas Projektdokumentatsioonis ja Hankelepingus sätestatule, Heale Ehitustavale (Ehitusreeglite Nõukogu seisukoha mõistes), Ehitusteabe fondi poolt väljaantud „Ehitustööde Üldised Kvaliteedinõuded“-le (Tarindi RYL 2010, Viimistlus RYL 2000, Maalritööde RYL 2012, Hoone tehnosüsteemide RYL 2002, ja ET-1, ETF, RT, LVI-RT, ST, RATU kartoteegid, hea ehitustava, EEI eeskirjad ning muud Tööde suhtes kohaldatavad standardid ja normid). Eesti kehtivatele õigusaktidele, eeskirjadele, normidele, standarditele, aga ka muudele seaduslikele korraldustele, asjasse puutuvate ametiasutuste nõuetele ja ettekirjutustele ning ehitustoodete paigaldusjuhistele. Õigusaktide muutumisel on Tellijal õigus alati nõuda, et Töö vastaks Töö tegemise ajal kehtivatele õigusaktidele. Juhul, kui eelnimetatud dokumentides esineb Tööde kvaliteedi nõuetes määratlematus või erinevusi, lähtub Töövõtja kõrgema/parema kvaliteediga normatiividest aga igal juhul mitte madalamast, kui RYL 2000 2. klass.
- 6.2. teostab tööd (s.h üksikud tööetapid) arvestades Lepingu lisaks oleva tööde teostamise kalendergraafiku ning Lepingu punktis 5 esitatud tähtjaga;
- 6.3. teostab tööd vastavalt Lepingule, sh selle lisadele ja muudele Lepingu dokumentidele, kehtivatele õigusaktidele, Eestis kehtestatud normidele ja standarditele ning heale ehitustavale;
- 6.4. hangib omal kulul kõik tööde teostamiseks vajalikud materjalid, seadmed, detailid, töövahendid, ehitusvahendid, konstruktsioonid ja tööjõu ning katab nendega seotud kulud (nt majutus, transport);
- 6.5. hangib omal kulul tööde teostamiseks vajalikud load, nõusolekud ja kooskõlastused, v.a tööde teostamiseks vajalik ehitusluba ja nende isikute nõusolekud, kelle kasuks on Objekt mis tahes õigustega koormatud;
- 6.6. korraldab omal kulul kõikide proovide, katsetuste, analüüside, testide jms teostamise, mis Tellija ja/või Tellija omanikujärelevalve teostaja hinnangul on vajalikud Töö(de) kvaliteedi kontrollimiseks või millised on fikseeritud ehitustööde üldises kvaliteedi tagamise plaanis.
- 6.7. arvestab Tellija juhisteiga tööde teostamise kohta. Kui sellised juhised ohustavad tööde kvaliteeti või muus osas takistavad Lepingu kohast täitmist, on Töövõtja kohustatud Tellijale sellest viivitamata kirjalikult teatama, vastasel korral kannab Töövõtja vastutust ka nende juhiste järgimise korral;
- 6.8. võimaldab Tellijal, omanikujärelevalve teostajal ja muudel selleks õigustatud isikutel, tööde teostamise ajal teostada kontrolli ja järelevalvet tööde teostamise üle ning tagab selleks ligipääsu tööde tegemise kohtadesse;
- 6.9. täidab Tehnilise Järelevalve Inspektsiooni ja muude õigustatud isikute ja asutuste nõudeid ja ettekirjutusi;
- 6.10. kõrvaldab omal kulul kõik töödes avastatud puudused lühima võimaliku tähtaja jooksul pärast nendest teada saamist või Tellijaga kooskõlastatud tähtaja jooksul;
- 6.11. järgib tööde teostamisel Objektil ehituses kehtivaid töötervishoiu ja tööohutuse (s.h tuleohutuse) nõudeid;
- 6.12. teavitab avarii korral Objektil viivitamata sellest Tellijat ning võtab tarvitusele vajalikud meetmed avarii likvideerimiseks ja selle kahjulike tagajärgede vähendamiseks;
- 6.13. kohustub alltöövõtjate kaasamise eelnevalt Tellijaga kooskõlastama. Arveldused alltöövõtjatega sooritab ning nende eest vastutab täies ulatuses Töövõtja. Eeltoodu kehtib ka alltöövõtjate alltöövõtjate jt kolmandate isikute suhtes;
- 6.14. tagama Ehitusseadustikus sätestatud ehitusettevõtja kohustuste täitmise, sh ehitamise käigus tehtavate tööde dokumenteerimise, sealhulgas pidama ehitustööde päevikut, fikseerides selles jooksvalt Tööde faktilise teostamise ja kulgemise ning tagama Tellijale ning selleks õigust omavatele kolmandatele isikutele vaba juurdepääsu ehitustööde päevikuga tutvumiseks; samuti hoidma alaliselt

Objektil ehitustööde päevikut, Tööde teostamise aluseks olevat projektdokumentatsiooni ja teisi Tööde tegemisega seonduvaid dokumente.

- 6.15. vormistab kõik nõutavad aktid tehtud Tööde suhtes, mis esitatakse allakirjutamiseks Tellija poolsele omanikujärelevalve teostajale. Järgnevat Töö etappi ei tohi alustada enne eelnenud Töö etapi suhtes akti allakirjutamist Töövõtja, Tellija ja Tellija omanikujärelevalve teostaja poolt v.a. kui Pooled ei lepi kokku teisiti või kui Töö järgneva etapi teostamine ei ole ehitustehniliselt vähimalgi määral seotud Töö etapiga, mille suhtes kaetud Tööde akti ei ole alla kirjutatud. Töövõtja lisab akti juurde igakordselt välja printitud fotod kaetavast tööst. Kõik võimalikud kahjud ja lisakulud, mis võivad tekkida kaetud Tööde aktide mittekorrektsest vormistamisest on Töövõtja kanda.
- 6.16. esitab vajaliku täitedokumentatsiooni Tööde lõplikul valmimisel üleandmise-vastuvõtmise käigus; esitab kogu õigusaktidega nõutava täitedokumentatsiooni köidetult ja sisukorraga varustatult kolmes (3) eksemplaris paber kandjal ja elektrooniliselt ning kasutatud materjalide sertifikaadid ja seadmete kasutusjuhendid (eestikeelsena).
- 6.17. kannab Töö juhusliku hävimise või kahjustamise riisikot kuni Tööde vastuvõtmiseni või vastuvõetuks lugemiseni Tellija poolt.
- 6.18. tagab tööde käigus liiklusohutuse ja juurdepääsud naabruses paiknevatele hoonetele ja vastutab tööga kaasnevate kõrvalmõjude eest keskkonnale ning kolmandatele isikutele;
- 6.19. kannab liikluskorralduse, tänavate sulgemise ja informatsiooni kulu.
- 6.20. Tellija korraldusel peatama tööde edasise teostamise.
- 6.21. on kohustatud teatama Tellijale kirjalikult Töövõtja kohustuste täitmist takistavast või oluliselt mõjutavast asjaolust ja selle mõjust kohustuse täitmisele, samuti asjaolude ilmnenemisest, mis takistavad tööde alustamist, teostamist või lõpetamist koheselt, kui ta nendest teada sai.
- 6.22. kohustub järgima ning tagama, et temaga töö-, töövõtu- või alltöövõtusuhetes olevad isikud järgiksid kõiki töötervishoiu ja tööohutuse, keskkonnakaitse, liiklusohutuse, tuleohutuse ja muid nõudeid ning turvaprotseduure ja juurdepääsupiiranguid. Nimetatud kohustuse rikkumise ja kahju tekkimise korral kannab selle eest vastutust Töövõtja.
- 6.23. annab igal ajal tööpäeva jooksul Tellija nõudmisel kohapeal, telefoni või elektronposti teel aru Tööde käigust.
- 6.24. utiliseerib ehituse käigus töömaal tekkinud ehitusjätmed vastavalt kehtivale korrale ja Töö lõpetamisel esitab dokumendid jätmete eeskirjadekohase käitluse kohta.
- 6.25. kohustub tagama, et tema ja temaga töö-, töövõtu- või alltöövõtusuhetes olevad isikud järgivad ehitustöödel töötervishoiu- ja tööohutuse, keskkonnakaitse, liiklusohutuse ning tuleohutuse nõudeid ning Objektil kehtivaid turvaprotseduure, sise-eeskirju ja juurdepääsupiiranguid. Nimetatud kohustuse rikkumise eest kannab vastutust Töövõtja.
- 6.26. kohustub organiseerima oma tekitatud prügi äraveo või tasuma Töö käigus Töövõtja poolt tekitatud prügi äraveo eest vastavalt selle maksumusele Tellija või teenuse osutaja esitatud arvete alusel ning nendes märgitud tähtpäevaks.
- 6.27. kohustub korraldama vajadusel ühekordse koolituse valminud objekti nõuetekohaseks kasutamiseks ja hooldamiseks ning kandma mainituga seotud kulud, mis sisalduvad Lepingu hinnas.
- 6.28. kohustub eelnevalt kirjalikult kooskõlastama Tellijaga kasutatavad materjalid ja seadmed, kui nad erinevad ehitusprojektis nimetatutest või on projektis spetsifitseerimata. Ehitusprojektist erinevate materjalide ja seadmete kasutusomadused ei või olla halvemad kui ehitusprojektis nimetatud materjalidel ja seadmetel.
- 6.29. tellib Töövõtja poolt hinnatud vajadusel projektdokumentatsioonist puuduvad sõlme-, konstruktsiooni- või tootejoonised ning kohustub need joonised igakordselt kirjalikult kooskõlastama Tellija ja Tellija omanikujärelevalvega.
- 6.30. koostab ehituse dokumenteerimist paralleelselt ehituse kulgemisega viisil, mis välistab dokumenteerimisel olulise ajalise võlgnevuse. Aktid peavad olema vormistatud täpses vastavuses

nende üldlevinud vormidega ning lisaks peab aktidele olema lisatud aktis märgitud kaetud tööde korrektsuse hindamiseks vajalik täiendav dokumentatsioon (nt kandevõime moodsuse akt vms dokument) ja lisatud Lepingu punktis 6.17 märgitud korras ja juhtudel välja printitud foto(d).

- 6.31. informeerib Tellijat vajalikest küsimustest viivitamatult nende ilmnemisel, et Tellija jõuaks neile õigeaegselt vastata ning need ei ohustaks objekti valmimise tähtaega.
- 6.32. ei akteeri ühelgi juhul Teostatud tööde aktis veel tegemata töid ning kasutamata materjale.
- 6.33. tagab, et kõik Töö teostamisel osalevad isikud ja alltöövõtjad on seonduvas valdkonnas tegutsevad, kõrgel tasemel, professionaalsed ning pikaajaliste kogemustega ning neil on olemas Töö tegemiseks vajalik kvalifikatsioon, kogemused, kehtivad load jne.

## **7. TÖÖVÕTJA ÕIGUSED**

Töövõtjal on õigus:

- 7.1. saada Tellijalt Tööde teostamise eest tasu vastavalt Lepingus sätestatud tingimustele ja korrale;
- 7.2. püstitada Objektile tööde teostamiseks vajalikud ajutised ehitised (s.h soojakud), konstruktsioonid ja seadised, tuua masinaid ja seadmeid, ladustada materjale;
- 7.3. nõuda teostatud töödele sõltumatu ekspertiisi määramist juhul, kui ta ei nõustu Tellija poolt esitatud nõudega Töös esinevate puuduste osas. Ekspertiisi isik määratakse Poolte kokkuleppel. Juhul, kui ekspertiis tõestab Tellija nõude aluse puudumise, on Töövõtjal õigus nõuda Tellijalt ekspertiisi teostamiseks tehtud kulutuste hüvitamist. Vastasel korral tasub ekspertiisi eest Töövõtja;
- 7.4. kasutada tööde teostamisel Tellija poolt aktsepteeritud alltöövõtjaid, varustajaid ja muid isikuid.

## **8. TELLIJAJA KOHUSTUSED**

Tellija:

- 8.3. kindlustab tööde teostamise perioodiks omanikujärelevalve, kusjuures Töövõtjal on kohustus omanikujärelevalve teostajat informeerida objekti ülevaatuses ette minimaalselt 2 tööpäeva;
- 8.4. tagab kõigi tööde teostamise käigus üleskerkivate probleemide ja lahendamata küsimuste, mis sõltuvad Tellijast, lahendamise mõistliku aja jooksul;
- 8.5. on kohustatud teatama Töövõtjale kirjalikult Tellija kohustuste täitmist takistavast asjaolust ja selle mõjust kohustuse täitmisele, samuti asjaolude ilmnemisest, mis takistavad tööde alustamist, teostamist või lõpetamist viivitamata niipea, kui ta nendest teada sai;
- 8.6. kohustub tööde Lepingu tingimustele mittevastavuse avastamisel nii tööde teostamise ajal kui garantiiajal teatama sellest Töövõtjale kirjalikult mõistliku aja jooksul.

## **9. TELLIJAJA ÕIGUSED**

Tellijal on muuhulgas õigus:

- 9.1. teostada Objektis kontrolli ja tehnilist järelevalvet, samuti muus osas kontrollida Lepingu täitmist või volitada selleks kolmandaid isikuid;
- 9.2. keelduda tööde vastuvõtmisest juhul, kui tööd ei ole teostatud vastavalt Lepingus kokkulepitud tingimustele;
- 9.3. määrata ehituskoosolekute ja –nõupidamiste reglement ja toimumine, korraldada nende juhtimist ja protokollimist ning määrata nende päevakord ja kutsutavate isikute ring.

## **10. TASU JA MAKSMISE KORD**

- 10.1. Tellija kohustub maksma Töövõtjale tasu tööde teostamise eest **kokku ... eurot**, millele lisandub käibemaks. Nimetatud summat loetakse Lepingu hinnaks ja kogumaksumuseks käesoleva Lepingu tähenduses.
- 10.2. Tellija Töövõtjale ettemaksu ei võimalda ega tagatist ei anna.
- 10.3. Maksmise aluseks on Tellija esindajate poolt aktsepteeritud teostatud tööde akti (akti kiidavad heaks nii omanikujärelevalve kui ka Tellija juhatuse liige) põhjal koostatud arve.

- 10.4. Tellija kohustub tasuma esitatud arvete eest hiljemalt kahekümne ühe (21) päeva jooksul pärast arve saamist.
- 10.5. Viimase makse suurus on vähemalt 20% (kakskümmend protsenti) Lepingu kogumaksumusest, mis kuulub tasumisele, kui kõik Lepingu raames teostatavad tööd on lõplikult vastu võetud, s.t absoluutselt kõik vead ja puudused on kõrvaldatud ning kõik lepingujärgsed dokumendid on Tellijale esitatud.
- 10.6. Kõik Töövõtja kulud on arvestatud Lepingu punktis 10.1. sätestatud hinna sisse ning nad Töövõtjale eraldi hüvitamisele ei kuulu.
- 10.7. Lepingu punktis 10.1. sätestatud hind on mõlema Poole jaoks fikseeritud ning ei tööde ja materjalide kallinemist/odavnemist ega muid sarnaseid asjaolusid ei loeta mitte mingil juhul Lepingu hinna muutmise aluseks.
- 10.8. Lepingu punktis 10.1. sätestatud hind on lõplik hind kõigi Lepingus ja selle lisades nimetatud tööde teostamise ning Lepingus ja selle lisades kokkulepitud eesmärgi täieliku ja nõuetekohase saavutamise eest. Seetõttu loetakse Lepingu hinna sisse kuuluvaks ka kõik need tööd, mida ei ole Lepingus või selle lisades küll eraldi välja toodud, kuid mille teostamise vajadus ometi Lepingust ja selle lisadest tuleneb või mis on muul viisil Lepingu täitmisega seotud (näiteks tööfrondi ettevalmistamine, puuduvate tööjooniste koostamine, ehitusdokumentatsiooni täitmine vastavalt kehtivale korrale, ehitusobjekti täielik koristamine üleandmiseks jms). Töö hulka kuuluvad samuti kõik objekti käikuandmiseks ja tulevaseks ekspluateerimiseks vajalikud mõõdistus- ja katsetustööd, sh Tuletõrje- ja Päästeameti, Keskkonnaameti, Tervisekaitsetalituse, Elektrikontrollikeskuse, Tööinspektsiooni nõudmistest ja ettekirjutustest tulenevad tööd. Erandina ei kuulu lepingu hinna sisse muudatus- ja lisatööd vastavalt Lepingu punktile 11.
- 10.9. Tellijal on alati õigus ühepoolselt jätta ära, juurde tellida või muuta ükskõik, milliseid kokkulepitud töid. Sellisel juhul muudetakse vastavas ulatuses ka Lepingu hinda, juhindudes Lepingus (mh selle punktis 11.4.) ja Lepingu lisades sätestatust.
- 10.10. Pooled annavad Lepingu sõlmimisega nõusoleku Lepingust ja selle täitmisest tulenevate vastastikkuste nõuete tasaarvestamiseks.

## **11. MUUDATUS- JA LISATÖÖD**

- 11.1. Muudatus- ja lisatööd on need tööd, mille teostamise vajadus tuleneb Tellija muutunud soovidest või vajadustest ning Lepingu või selle dokumentide hilisemast muutmisest. Töövõtjal ei ole õigus omal algatusel mitte mingeid muudatus- ja lisatöid teha. Töövõtjal on kohustus muudatus- ja lisatöid Tellija nõudmisel oma pädevuse piires teha, kuid Töövõtjal on õigus saada Lepingus kokkulepitud korras lisatööde teostamiseks täiendav mõistlik tähtaeg ning täiendav mõistlik tasu.
- 11.2. Muudatus- ja lisatööde teostamiseks ettenähtud täiendav mõistlik tähtaeg ei muuda ega lükka edasi teiste tööde teostamiseks ettenähtud tähtaegu, välja arvatud juhul, kui teiste tööde teostamine sõltub tehniliselt otseselt muudatus- ja lisatööde teostamisest.
- 11.3. Selliseid lisa- ning muudatustöid, mille teostamisega kaasneb juba kokkulepitud tööde ärajäämine või mahu oluline vähenemine, on Töövõtja kohustatud teostama ärajäänud tööde või vähenenud mahtude osas tasuta. Kui lisa- ja muudatustööde teostamine ei vaja mõistlikult ja objektiivselt võttes täiendavat tähtaega (näiteks jätab Tellija ühtlasi ära ajaliselt kestuselt samaväärsed juba kokkulepitud tööd), siis ei ole Töövõtjal õigus nende teostamiseks ka täiendavat tähtaega saada.
- 11.4. Ettetulevate lisa- ja muudatustööde hindamisel lähtutakse Töövõtja pakkumises esitatud ühikhindadest. Ühikhindade loetelus määramata või neist selgelt erinevate tööde puhul juhindutakse mõistlikest keskmistest turuhindadest.

## **12. POOLTE ESINDAJAD**

- 12.1. Poolte esindajateks on järgmised isikud alljärgnevalt täpsustatud volitustega:

- Tellija esindaja, kes on volitatud Lepingut täitma, muutma, lõpetama ja andma nõusolekuid/kooskõlastusi seoses ehitusprotsessiga ning kontrollima tööde kvaliteeti Objektil:

**Eesnimi Perekonnanimi, tel +372 xxx xxxx, e-post: .....**

- Tellija esindaja lepingu täitmisega seonduvates jooksvates küsimustes:

**[NIMI, KONTAKTINFORMATSIOON]**

- Tellija poolne omanikujärelevalve teostaja:

**[NIMI, KONTAKTINFORMATSIOON]**

- Töövõtja esindaja, kes on volitatud Lepingut täitma, muutma ja lõpetama:

**[NIMI, KONTAKTINFORMATSIOON]**

- Töövõtja esindajad, kes on volitatud ehitusprotsessi juhtima ja korraldama objektil:

**[NIMI, KONTAKTINFORMATSIOON]**

- 12.2. Pool on kohustatud punktis 12.1 nimetatud isikute ja nende kontaktandmete muutumisest viivitamatult teist Poolt faksi või e-maili teel informeerima. Vastasel juhul loetakse Poolte esindajate volitused kehtivaks ning kõik seni kehtinud kontaktandmetel edastatud teated teisele Poolele üleantuks.
- 12.3. Lepingus näidatud e-maili teel edastatud teade loetakse teisele Poolele üleantuks, kui selle aadressaadini jõudmise kohta on saatjal (tehniline) kinnitus (k.a. teate kuvamise teade aadressaadi arvutist).

### **13. TÖÖDE FINANTSEERIMINE NING ÜLEANDMINE JA VASTUVÕTMINE**

- 13.1. Lähtudes Lepingust, Lepingu lisa toodud Töövõtja pakkumisest ja tööde teostamise kalendergraafikust, koostab Töövõtja Töö või selle osa valmimisel Teostatud tööde akti projekti, mille esitab Tellijale ja Tellija omanikujärelevalvele. Töövõtjal on õigus koostada ja esitada Tellijale aktsepteerimiseks Teostatud tööde akt üks (1) korda kuus, mis põhineb valmis ehitatud töömahtudel (objektile tarnitud lõplikult paigaldamata materjale ei ole lubatud ühelgi juhul akteerida).
- 13.2. Tellija on kohustatud tööd viie (5) tööpäeva jooksul arvates Teostatud tööde akti projekti saamisest aktis kirjeldatud tööd üle vaatama. Töö mahtude ja kvaliteedi aktsepteerimisel kohustub Tellija akti allkirjastama või mitte aktsepteerimisel sellest motiveeritult keelduma.
- 13.3. Juhul, kui Tellijal on pretensioone Teostatud tööde aktis kirjeldatud tööde osas ning ta soovib esitada Töövõtjale vastuväiteid, on Tellija kohustatud vastuväidetes täpselt ja üheselmõistetavalt märkima, millise osa tööd (s.h proportsioon) ta vaidlustab ning piisavalt täpselt kirjeldama tööde mittevastavust Lepingu tingimustele.
- 13.4. Töövõtja kohustub parandama pretensioonide aluseks olevad puudused lühima võimaliku aja jooksul ja esitama parandatud tööd uueks ülevaatuseks Lepingu punktis 13 sätestatud korras.
- 13.5. Tööde lõplikul valmimisel kohustub Töövõtja koostama Lepingu lõpetamise / tööde lõpliku üleandmise akti, mille esitab Tellijale vastuvõtmiseks.
- 13.6. Pooled kohustuvad Lepingu lõpetamise / tööde lõpliku üleandmise akti esitamisel, aktsepteerimisel või keeldumisel käituma analoogselt teostatud tööde akti esitamise, aktsepteerimise, keeldumise korrale (Lepingu punktid 13.1. – 13.4.).

### **14. GARANTII**

- 14.1. Töövõtja poolt teostatud tööde garantii algab tööde vastuvõtmisest Tellija poolt Lepingu lõpetamise / tööde lõpliku üleandmise akti alusel ning kestab seejärel **kaks (2) aastat**. Töövõtja annab tingimusteta garantii absoluutselt kõikidele Lepingu raames teostatud Töödele ja paigaldatud materjalidele ning seadmetele.
- 14.2. Töövõtja korraldab garantiiajal ilmsiks tulnud vigade ja puuduste, s.o teostatud tööde mittevastavuse Lepingule, kõrvaldamise lühima võimaliku ajaga omal kulul koheselt pärast nendest teada saamist või Tellijaga kokkulepitud muu tähtaja jooksul. Garantii alusel teostatud tööde kohta koostab Töövõtja akti, kus on üksikasjalikult kirjeldatud tema poolt teostatud tööd. Tellija on kohustatud garantii alusel

teostatud tööd mõistliku aja jooksul arvates tööde üleandmise-vastuvõtmise akti projekti saamisest aktis kirjeldatud tööd üle vaatama. Tööde vastuvõtmiseks kohustub Tellija akti allkirjastama või sellest motiveeritult keelduma. Puudus loetakse kõrvaldatuks nimetatud akti aktsepteerimisest Tellija poolt. Konstruksioonil, tööil või selle osal, mida on garantiiajal ilmnenud puuduste tõttu vaja remontida rohkem kui üks kord, hakkab garantiiaeg alates teisest remondist uuesti kehtima Lepingus sätestatud korras.

- 14.4. Garantiiperioodi möödumine ei vabasta Töövõtjat garantiikohustuste täitmisest, kui Tellija on Töövõtjat kirjalikult informeerinud puudustest ja defektidest enne garantiiperioodi lõppemist ja need on Töövõtja poolt parandamata ühe kalendrinädala jooksul.

## **15. LEPINGU ÜLESÜTLEMINE**

- 15.1. Tellija võib Lepingu igal ajal üles öelda. Sel juhul on Tellija kohustatud tasuma Töövõtjale realselt teostatud Tööde eest, v.a juhul, kui Tellija on Lepingu üles öelnud seetõttu, et Töövõtja rikkus Lepingut.
- 15.2. Tellijal on õigus Leping lisaks seaduses ettenähtud alustele igal ajal erakorraliselt üles öelda juhul, kui Töövõtja:
- 15.2.1. on rikkunud Lepingust tulenevat olulist kohustust, s.o tööd on teostatud puudusega, mille kohta on sõltumatu eksperdi akt, ning puuduse kõrvaldamine ei ole võimalik või see ebaõnnestub või kui Töövõtja õigustamatult keeldub puuduste kõrvaldamisest;
  - 15.2.2. on rikkunud mis tahes muud Lepingust tulenevat olulist kohustust ning ei ole rikkumist kõrvaldanud Tellija poolt antud mõistliku täiendava tähtaja jooksul;
  - 15.2.3. on muutunud maksevõimetuks või ilmnevad muud asjaolud, mis seavad kahtluse alla Töövõtja võime talle seatud kohustusi täita.
  - 15.2.4. Tööde teostamine on Lepingu lisaks olevast kalendergraafikust maas rohkem kui kakskümmend üks (21) päeva.
- 15.3. Töövõtjal on õigus Leping üles öelda, kui Tellija on viivitatud aktsepteeritud akti alusel esitatud arve tasumisega enam kui 30 päeva üle Lepingus kokkulepitud maksetähtaja.

## **16. VASTUTUS**

- 16.1. Tööde teostamise ajal kannab tööde juhusliku hävimise või kahjustumise riisikot Töövõtja. Tööde juhusliku hävimise või kahjustumise riisiko läheb üle Tellijale tööde või töö osade vastuvõtmisel punkti 13 kohaselt.
- 16.2. Kui Töövõtja rikub garantiikohustust, on Tellijal õigus tellida vastavate tööde teostamine Töövõtja kulul kolmandalt isikult. Töövõtja on garantiikohustuse rikkumise korral kohustatud tasuma Tellijale leppetrahvi 5% Lepingu kogumaksumusest.
- 16.3. Kui Töövõtja jätab Lepingust tulenevad kohustused täitmata või täidab Lepingust tulenevaid kohustusi mittenõuetekohaselt, on Tellijal õigus nõuda temalt leppetrahvi kuni 10% Lepingu kogumaksumusest.
- 16.4. Töövõtja on kohustatud hüvitama lisaks leppetrahvile täies mahus tööde mittenõuetekohase teostamisega või teostamata jätmisega Tellijale või kolmandale isikule tekitatud kahju.
- 16.5. Tellijal on õigus Leping ühepoolselt lõpetada, kui Töövõtja ületab põhjendamatult ükskõik, milliste tööde teostamise tähtaegu rohkem kui kakskümmend üks (21) päeva. Sellisel juhul on Töövõtja kohustatud maksma leppetrahvi 10% Lepingu kogumaksumusest.
- 16.6. Ükskõik, millise Lepingust tuleneva tähtaja (mh garantiitähtaja, Lepingu lisaks olevas tööde teostamise kalendergraafikus toodud üksiku tööetapi tähtaja jne) ületamisel kohustub Töövõtja maksma Tellijale viivist 0,15% Lepingu kogumaksumusest iga viivitatud päeva eest alates tähtaja viimasele päevale järgnevast päevast kuni oma kohustuste nõuetekohase täitmiseni. Lepingu punktis



- 5.2. sätestatud Tööde lõpetamise tähtaja ületamisel kohustub Töövõtja maksma lisaks Tellijale ühekordse summana Lepingu punktis 16.3. sätestatud leppetrahvi.
- 16.7. Tellija kohustub Töövõtjale viimase poolt korrektselt ja vastavalt Lepingule vormistatud arve tasumisega viivitamise eest tasuma viivist 0,15% arvestatuna arve tasumata summast iga viivitatud päeva eest alates maksetähtaja viimasele päevale järgnevast päevast kuni oma kohustuste nõuetekohase täitmiseni.
- 16.8. Leppetrahvide summad arvestatakse võimaluse korral maha Töövõtjale p 10.1. alusel makstavast summast.
- 16.9. Kõiki Lepingus sätestatud lepetrahve tasutakse lisaks realselt tekkinud/tekkiva kahju täielikule hüvitamisele. Tellija kinnitab, et ta teeb küll kõik endast mõistlikult oleneva, et Töövõtja-poolsete rikkumiste korral kahju tekkimist vältida ja kahju suurust minimeerida, kuid et kahju tekkimine ei pruugi sellest hoolimata olla välistatud.

## **17. FORCE MAJEURE**

- 17.1. Lepingust tulenevate kohustuste täitmata jätmise või kohustuste täitmisega hilinemine ei ole Lepingus rikkumine, kui vastav täitmata jätmise või täitmisega hilinemine on tingitud vääramatust jõust.
- 17.2. Vääramatuks jõuks loetakse:
- 17.2.1. sõda, mobilisatsioon või muu sarnane erakorraline olukord;
  - 17.2.3. loodusõnnetused ja katastroofid;
  - 17.2.3. riigivõimu- ja valitsemisorganite õigusaktide Lepinguliste kohustuste täitmist takistav toime.
- 17.3. Pool, kes viitab vääramatule jõule, teatab sellest teisele Poolele kirjalikult kümne (10) tööpäeva jooksul pärast vastavate tingimuste ilmnemist, tuues kirjalikus teates ära vääramatu jõu konkreetse toime ja mõju ulatuse.
- 17.4. Juhul, kui vääramatu jõud kestab enam kui 5 (viis) kuud, on mõlemal Poolel õigus Leping ennetähtaegselt lõpetada.
- 17.5. Riski üleminek. Töö teostamisel kannab juhusliku hävimise või kahjustumise riski Töövõtja. Töövõtjal ei ole õigust nõuda tasu teostatud Töö eest, mis on hävinud või kahjustunud enne vastuvõtmist Tellija poolt. Teostatud Töö etapiviisilise vastuvõtmise aktid ei ole Tellija poolt Töö vastuvõtmise aluseks juhusliku hävimise või kahjustumise riski ülemineku mõttes. Töö juhusliku hävimise või kahjustumise risk läheb Tellijale üle valminud Töö lõplikul vastuvõtmisel Tellija poolt.

## **18. LEPINGU MUUTMINE**

- 18.1. Lepingut ja selle lisasid võib muuta ja täiendada üksnes Poolte kirjalikul kokkuleppel, kui Lepingus pole sätestatud teisiti. Kui Pooled nimetatud korda ei järgi, on selline täiendus või muudatus tühine.
- 18.2. Lepingu ühe sätte kehtetus õigusaktidele mittevastavuse tõttu ei mõjuta Lepingu ülejäänud sätete kehtivust, seaduslikkust või täidetavust. Sellise sätte ilmnemisel rakendavad Pooled oma parimad jõupingutused, et asendada selline säte uue, õigusaktile vastava sättega, mis on sisu poolest kõige sarnasem esialgsele sättele.

## **19. VAIDLUSTE LAHENDAMINE**

Kõik Lepinguga seotud vaidlused ja lahkarvamused lahendavad Pooled läbirääkimiste teel. Kokkuleppe mittesaavutamisel kuulub vaidlus lahendamisele Harju Maakohtus.

## **20. LÕPPSÄTTED**

- 20.1. Pooled hoiavad (ja nõuavad oma esindajatelt hoida) konfidentsiaalsena ja ei avalikusta otseselt või kaudselt mis tahes kolmandale isikule (sealhulgas ajakirjandus) ilma eelneva kirjaliku vastastikuse

nõusolekuta teise Poole ärisaladusi (nt oskusteavet, tehnilist- või finantsinformatsiooni), v.a kui selline avalikustamine on nõutav seadusega või on vajalik Lepingu täitmiseks.

- 20.2. Lepingule kohaldatakse ja Lepingut tõlgendatakse vastavalt Eesti Vabariigi õigusaktidele.
- 20.3. Pooltevahelised Lepinguga seotud teated peavad olema kirjalikus vormis, välja arvatud juhtudel, kui sellistel teadetel on informatiivne sisu ning sellega ei kaasne õiguslikke tagajärgi. Teade loetakse kättesaaduks, kui teade on üle antud allkirja vastu või saadetud tähtitud kirjaga teisele Poolele ning postitamisest on möödunud kuus kalendripäeva või edastatud e-posti teel ning teine Pool kinnitab e-kirja kättesaamist. Informatsioonilist teadet võib edastada telefoni, faksi või e-posti teel.
- 20.4. Käesolev Leping on koostatud kahes võrdset juriidilist jõudu omavas eestikeelses eksemplaris, millest üks jääb Tellijale ja teine Töövõtjale.
- 20.5. Leping jõustub allakirjutamise hetkest ja kehtib kuni lepinguliste kohustuste täitmiseni Poolte poolt.

## 21. POOLTE REKVISIIDID JA ALLKIRJAD

### Töövõtja:

[ETTEVÕTTE NIMI]

[ettevõtte aadress]

Registrikood: [number]

Tel: +372 xxx xxxx

e-post: [tekst@tekst.xx]

*/allkirjastatud digitaalselt/*

---

Juhatuse liige [nimi]

### Tellija:

\*\*\*\*\* \*\* Tallinn korteriühistu

\*\*\*\*\* \*\* Tallinn

Registrikood: \*\*\*\*\*

Tel: +372 xxx xxxx

e-post: [tekst@tekst.xx]

*/allkirjastatud digitaalselt/*

---

Juhatuse liige [nimi]