**ABJA GÜMNAASIUMI PROJEKTEERIMIS-EHITUSTÖÖDE  
 OMANIKUJÄRELEVALVE TEENUSE LÄHTEÜLESANNE**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Objekt** | **Tööd** | **Tähtajad** |
| Abja Gümnaasiumi hoone aadressil  Abja tee 15, Abja-Paluoja linn, Mulgi vald, Viljandi maakond | Ehitus- ja projekteerimistööde teostamine | Objekti valmimine 14 kuud alates töövõtulepingu sõlmimisest |
| Ehitustööde garantiiperiood | 24 kuud |

# 1. ÜLDIST

1.1. Käesoleva hanke raames soovitakse hinnapakkumist Abja Gümnaasiumi projekteerimis-ehitustööde omanikujärelevalve teenusele.

1.2. Hanke läbiviijaks on Mulgi Vallavalitsus.

1.3. Käesoleva hanke eesmärgiks on omanikujärelevalve teenuse hankelepingu sõlmimine.

1.4. Hange korraldatakse meetme „Avaliku sektori hoonete energiatõhususe ja taastuvenergia programm“ raames. Projekt „Abja Gümnaasiumi hoone energiatõhusaks muutmine“ (Projekt nr Kliima2.8.01.23-0033; edaspidi Projekt). Toetuse andmise eesmärk on avaliku sektori hoonete rekonstrueerimise kaudu energiatõhususe parandamine, kasvuhoonegaaside heite vähendamine, hoonesse tarnitud energia ja hoone ülalpidamiskulude vähendamine, hoonete sisekliima nõuetega vastavusse viimine ning taastuvenergia kasutuse edendamine. Meetme rakendamisega panustatakse riikliku energiasäästukohustuse täitmisesse. Meetme rakendusüksuseks on Riigi Tugiteenuste Keskus (edaspidi RTK).

1.5. Energiatõhususe tööde eesmärgiks on vähendada hoone energiatarvet ning ülalpidamiskulusid tagades seejuures kasutajate mugav ja tervislik sisekliima. Lisaks on tööde eesmärk kasvuhoonegaaside heite vähendamine ning taastuvenergia kasutuse edendamine.

1.6. Projekteerimis- ja ehitustööde tulemusel peab koolihoone energatõhususarv (ETA) vastama vähemalt C klassile ehk energiatõhususarvu piirväärtuseks on 160 kWh/(m² \*a).

# 2. NÕUDED JA ALUSDOKUMENDID

2.1. Omanikujärelevalve teenuse osutaja peab olema sobiv tööülesannete täitmiseks ning omama teenuse osutamise õigust, s.t. omama vastavat kutsetunnistust hoonete ehituse omanikujärelevalve osas, vähemalt tase 7 (diplomeeritud ehitusinsener).

2.2. **Omanikujärelevalvel peab olema kaasatud vastav pädevus tööde (sh eriosade) teostamise kontrolli üle ning tõendab pakkumuse esitamisel seda läbi teiste isikute.**

2.3. Teenuse osutamisel peab järgima alljärgnevaid regulatsioone:

* „Omanikujärelevalve tegemise kord“ (majandus- ja taristuministri 06.07.2015. a määrusele nr 80);
* ehitusseadustik;
* projekteerimis- ja ehitustööde teostamise järelevalve peab koostatud tööprojektidele andma omapoolse eksperthinnangu ning ehitustööde teostamise kontrollimisel lähtuma olemasolevast põhiprojektist ning koostavast tööprojektist ja olemasolevast energiaauditist;

2.4. Teenuse aluseks on käesolevaks läbi viidud järgmised hanked:

2.4.1. „Abja Gümnaasiumi projekteerimis-ehitustööd – konkurentsipõhine läbirääkimistega hange“, viitenumber: 290047. Edukaks tunnistati ühispakkujad Energia ja Ehitus OÜ (registrikood 11487593) ning Terasteenus OÜ (registrikood 10943961) pakkumus, mille maksumuseks ilma km-ta on 3 980 576,23 eurot;

2.4.2. „Abja Gümnaasiumi projekteerimine – lihthange“, viitenumber 275824.

2.5. Eelnimetatud hankedokumentidega sh koostatud põhiprojektiga ning projekteerimise ja ehitustööde aluseks oleva energiaauditiga saab tutvuda riigihangete registris**.**

# 3. TEENUSE JA EHITUSTÖÖDE AJALINE KESTUS

3.1. Lepingu täitmise perioodiks on kavandatud alates projekteerimis- ning ehitustööde lepingu sõlmimisest 14 kuud.

3.2. Omanikujärelevalve kaasatakse projekti peale projekteerimis- ja ehitustööde töövõtulepingu sõlmimist hiljemalt ühe kuu jooksul. Projekteerimis- ning ehitustööde lepingu sõlmimine on kavandatud 2025. a 25. nädalale.

3.1.7. omanikujärelevalve eeldatav tööperiood ca 14 kuud.

3.2. Omanikujärelevalve esindaja peab ehitustööde perioodil viibima objektil vähemalt 2 korda nädalas ja iga tööetapi lõpus/vastuvõtmisel.

3.3. Juhul, kui tööde teostamise periood pikeneb, on omanikujärelevalvel õigus nõuda täiendavat tasu, mis ühes kuus ei ületa senise teenuse kuumaksumust ning juhul kui teenus lüheneb, siis vähendatakse kuu tasu proportsionaalselt.

# 4. OMANIKUJÄRELVALVE ÜLESANDED

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **4.1.KOHUSTUSED EHITUSTÖÖDE PERIOODIL** | | |
| 4.1.1. | **Omanikujärelevalve** | Omanikujärelevalvet teostatakse lähtuvalt kehtivatest õigusaktidest, sh vastavalt:   majandus ja taristuministri 06.07.2015. a määrusele nr 80 „Omanikujärelevalve tegemise kord“ |
| 4.1.2. | **Ehitustööde Tellija poolne koordineerimine, Tellija esindamine ja lepingu täitmise Tellijapoolne järelevalve, sealhulgas:** |  |
| 4.1.2.1. |  Lepingu ajaliste kohustuste järelevalve | * Kontrollib ehitustööde ajakava täitmist. * Esitab Tellijale ettepanekud tekkinud probleemide lahendamiseks, tööde kiirendamiseks ja vajadusel sanktsioonide rakendamiseks. |
| 4.1.2.2. | * Tehniliste lahenduste sobivuse   kontrollimine ja järelevalve   * Tööde kvaliteedi kontroll | * Kontrollib ja veendub, et tööde käigus paigaldatavad materjalid, tooted, seadmed, ehitustehnilised lahendused ja kavandatud tehnoloogia vastavad õigusaktide nõuetele, Tellija eesmärgile, projektile ja hanke tehnilises kirjelduses esitatud nõuetele. * Eelnimetatud kontroll peab olema teostatud enne paigaldamist või vastava töö teostamist. OJV ei või anda ehitajale luba toodete paigaldamiseks enne, kui ta on veendunud, et paigaldamiseks kavandatud materjalid, tooted ja seadmed vastavad nõuetele ja Tellija eesmärgile nõudes ehitajalt vastavat teavet, dokumentatsiooni sertifikaate ja vajadusel näidistoodete esitamist. * Kui kavandatud töö või materjali osas tekib kahtlus, et see ei vasta nõuetele, on OJV kohustatud nõudma ehitajalt lisadokumente või vastavaid katsetuste tulemusi tõestavaid dokumente, et tuvastada tegelik vastavus ja viivitamatult informeerima sellest Tellija esindajat. * Kontrollib, et ehitusplatsil olevad materjalid ja tooted on ladustatud nõuetekohaselt ning vastavalt kaitstud, vältimaks reaalse vigastuse või kvaliteedi halvenemise ohtu. Mitte lubama paigaldada vigastatud või seetõttu nõrgemate kvaliteedi omadustega tooteid. * Kontrollib, et paigaldatud materjalid, tooted ja seadmed oleks, ehitustööde käigus kaitstud vigastuste, tolmu ja kulumise eest vältimaks nende vigastusi, kvaliteedi nõrgenemist ja võimalike rikkeid tulevikus. * Teeb ettepanekuid projekti või projektlahenduse muutmiseks juhul, kui algselt kavandatud lahendus on mittesobiv, ei vasta Tellija eesmärgile või ei ole saavutatav parim ja otstarbekam lahendus. * Jälgib, et ehitustöid teostatakse keskkonnasäästlikult, kontrollib keskkonnanõuete täitmist, peab vastavat arvestust ja teeb vastavaid ettekirjutusi. * Nõuab katsetuste ja mõõdistamiste teostamist nende ehitustööde osas, mille vastavust saab tuvastada katsetuste ja/või mõõdistamiste teel. Katsetuste/mõõdistuste eesmärk on võimalike varjatud puuduste (akustika, müra, piirete heli- ja soojapidavus, tehnosüsteemide ühilduvus jne) tuvastamine. * Kui esmane katsetus/mõõdistus osutab mittevastavale tööle ja/või töövõtja parandab peale katsetuse tegemist süsteemi/konstruktsiooni, korduskatsetuse tegemise nõudmine töövõtja kulul. * **Eriosade kvaliteedi ja vastavuse kontrolliks tuleb vajadusel kaasata eriosade spetsialistid, kes omavad vastavat kompetentsi ja kvalifikatsiooni.** |
| 4.1.2.3. |  Lepingu rahaliste kohustuste järelevalve | * Kontrollib ja viseerib tellijale esitatud ehituse aktid, arved ja maksedokumendid, millega kinnitab nende vastavust sõlmitud lepingutele ja tegelikule olukorrale. * Esitab Tellijale hinnangu akti kohta hiljemalt 2 tööpäeva jooksul akti saamisest arvates. |
| 4.1.2.4. |  Tellija reservi kasutus ning muudatustööde |  Kontrollib ja annab oma ekspertarvamuse võimalike projektimuudatuste ja projektitäienduste osas ning nende |
|  | menetlemine ja  ettepanekute esitamine muudatustööde kokkuleppe sõlmimiseks | mõjust Tellija eesmärgile ja maksumusele.   * Täiendava töö ja muudatustöö menetlemisel tuleb veenduda, et:   + muudatus on vajalik ja põhjendatud;   + muudatusega ei kaasne lõpptulemuse halvenemist ja/või mittevastavust, halduse või hoolduse kulude suurenemist jne;   + muudatuse maksumus on Tellija jaoks optimaalne ja põhjendatud;   + muudatus on vastuvõetav Tellijale;   + muudatus on vastavuses sõlmitud lepingutega. * Muudatustööde maksumuse kontrollimiseks tuleb ehitustöövõtjalt nõuda, et muudatustööde kalkulatsioonides oleksid esitatud tööde füüsiliste mahud ja maksumused. * Muudatustööde maksumuse hindamisel tuleb arvestada Lepingus toodud ühikmaksumusi. Juhul kui lepingus ei ole ühikmaksumusi märgitud, tuleb lähtuda ehitusturu hindadest. Vajadusel tuleb võtta ka alternatiivhinnapakkumisi veendumaks, et töövõtja poolt esitatud muudatustööde maksumus on õige ja ei ole kõrgem ehitusturu hindadest. |
| 4.1.2.5. | Ehitustööde ülevaatus ja tööde vastuvõtmine | * Korraldab ja osaleb ehitustööde vastuvõtmisel, kui ehitustööd on saavutatud põhilise kasutusvalmiduse (võimalik taotleda kasutusluba). * Teostab koostöös eriosade spetsialistidega ehitustööde ülevaatuse ja fikseerib vaegtööd ja puudused. * Pärast puuduste kõrvaldamist korraldab ja teostab järelülevaatuse ja fikseerib tulemused ehitustööde ülevaatuse tabelis. * Juhul, kui Objekt võeti vastu vaegtöödega, siis kontrollib ja korraldab vaegtööde teostamist, kuni nende lõpliku kõrvaldamiseni. * Viib läbi garantiiperioodil ülevaatusi ja vajadusel koosolekuid. Kontrollib ja korraldab garantiiperioodi aegsete tööde teostamist kuni nende lõpliku kõrvaldamiseni. |
| 4.1.2.6. | Ehituse  täitedokumentatsiooni kontrollimine |  Kontrollib ehitustöövõtja poolt esitatud täitedokumentatsiooni vastavust õigusaktide ja Tellija nõuetele ning selle sisu vastavust tegelikule olukorrale. |
|  |  |  Eesmärgiks on veenduda, et Töövõtja poolt üleantud dokumentatsiooni maht ja sisu on piisav ja õige. |
| **4.2. ÜLDISED KOHUSTUSED KÕIKIDES PROJEKTI FAASIDES** | | |
| 4.2.1. | Infovahetuse tagamine ja koosolekute korraldamine | * Infovahetuse koordineerimine kõikide osapoolte vahel. Sealhulgas Tellija, ehitustöövõtja jt osapooled. * Koosolekute korraldamine, nende juhtimine ja protokollimine.   + Koosolekuid korraldatakse lähtuvalt vajadusest ning eeldatavalt 2 korda kuus;   + koosolekute protokollid peavad olema koostatud ja esitatud läbivaatamiseks hiljemalt 3 tööpäeva jooksul koosoleku toimumisest. * Informeerib koheselt (kuid hiljemalt 3 tööpäeva jooksul) Tellijat, juhul kui on ohustatud Tellija eesmärgi saavutamine või lepingu täitmine ning annab omapoolsed ettepanekud rakendades eelnevalt kõiki võimalike meetmeid ohu ärahoidmiseks. |
| 4.2.2. | Tellija nõustamine | * Tellija tehnilise korraldusliku poole nõustamine kogu töövõtu perioodil jooksul. * Tellija nõustamine muuhulgas ka ehitustööde **garantiiperioodil (24 kuud)**, teostades garantiiperioodi aegseid ülevaatuseid (vähemalt 1 kord aastas, vajadusel täiendavad erakorralised ülevaatused). |

**5. PAKKUMUSE VASTAVAKS TUNNISTAMINE VÕI TAGASILÜKKAMINE**

5.1. Hankija lükkab pakkumuse tagasi, kui see ei vasta hanke dokumentides esitatud tingimustele.

5.2. Hankijal on õigus pakkumus tagasi lükata ka järgmistel juhtudel:

5.2.1. pakkumuse maksumus ületab lepingu eeldatavat maksumust;

5.2.2. hanke korraldamise vajalikud tingimused on oluliselt muutunud ja muudavad hanke realiseerimise võimatuks või mittevajalikuks;

5.2.3. aset on leidnud sündmus, mida saab pidada vääramatuks jõuks. Vääramatu jõud on asjaolu, mida hankija ei saa mõjutada, ja lähtuvalt mõistlikkuse põhimõttest ei saa temalt oodata, et ta hankemenetluse ajal selle asjaoluga arvestaks või seda väldiks või takistava asjaolu või selle tagajärje ületaks.

# 6. PAKKUMUSE ESITAMINE JA HINDAMINE

Pakkumuse esitamisel palume esitada pakkumuse maksumus alljärgneva tabeli kujul:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **1 kuu maksumus**  **(km-ta)** | **Käibemaks (24%)** | **Maksumus (km-ga)** |
| Omanikujärelevalve 1 kuu teenusmaksumus, mis sisaldab 24 kuulist garantiiperioodi |  |  |  |

Pakkumus tuleb esitada vajadusel koos teiste isikute (alltöövõtjate) nimekirjaga digitaalselt allkirjastatuna hiljemalt **20. juuniks 2025. a kell 10.00** e-posti teel aadressile hanked@mulgivald.ee.

**Pakkumuste hindamine**

Edukaks tunnistatakse pakkumus, mille ühe kuu maksumus koos käibemaksuga on madalaim.

**Lisad**

Pakkumusele lisada kaasatud pädevate isikute nimekiri koos nende kinnituskirjadega.

**ABJA GÜMNAASIUMI PROJEKTEERIMIS-JA EHITUSTÖÖDE OMANIKUJÄRELEVALVE LEPINGU PROJEKT**

.............................*[kuupäev]*

**I LEPINGU POOLED**

* 1. Käesoleva töövõtulepingu (edaspidi „leping”) poolteks on

**Mulgi Vallavalitsus**, registrikood 77000453, aadress Pärnu mnt 30, 69403 Abja-Paluoja, Viljandi maakond, mida esindab vallavanem Dmitri Orav, (edaspidi „Tellija”, “pool” või koos Töövõtjaga „pooled”) ja

**……………………..**, registrikood …………, aadress……………………………, mida esindab …………..………………………… (edaspidi „Töövõtja”, „järelevalve“, „pool” või koos Tellijaga „pooled“).

**II LEPINGU OBJEKT**

2.1. Lepingu objektiks on **Abja Gümnaasiumi (edaspidi „ehitis”) projekteerimis-ehitustööde** käigus omanikujärelevalve teenuse osutamine (edaspidi „teenus”) vastavalt lähteülesandele, Töövõtja poolt esitatud pakkumusele ja käesolevale lepingule.

**III KASUTATAVAD TERMINID**

3.1 Lepingu dokumendid hõlmavad kõiki üksikdokumente, mis on vajalikud Töövõtja poolt Tellijale lepingu objektiks olevate teenuste osutamiseks.

3.2. Projekt tähendab lepingus kogu kavandatud idee realiseerimist – tööprojekti koostamist, ehitusprojektide järgi ehitamist ning ehitise kasutamist kavandatud kasutusaja lõpuni.

3.3. Ehitusprojekti dokumendid on koostatud põhiprojekt ja koostatavad tööprojektid, tööjoonised, mõõdistusjoonised, kasutamis- ja hooldusjuhendid (edaspidi „projekti dokumendid”).

3.4. Töö tähendab lepingu dokumentides kirjeldatud ning kindlaks määratud projektijärgset lõpetatud projekteerimis- ning ehitustööd, sisaldades vajalikku tööjõukulu, kõiki vajalikke tooteid ja materjale ning ehitustöös kasutatud seadmete kulu, samuti ehitisse monteeritud seadmeid ja inventari.

3.5. Töövõtja on Tellija poolt projekteerimis- ja ehitustööde tegemiseks valitud isik, keda seovad Tellijaga ehituse töövõtulepingu dokumentidega määratud tingimused. Ehitustöövõtja on Tellija lepingupartner.

3.6. Projekteerimis- ja ehitustöövõtulepingu dokumendid on Tellija ja Töövõtja vahel sõlmitud kokkulepet kirjeldavad dokumendid kavandatud tööde teostamiseks.

3.7. Lepingu periood on ajavahemik lepingu allakirjutamise päevast lepingu ettenähtud lõpetamise või katkestamise päevani.

3.8. Lepingu hind on summa, mis tuleb Tellijal maksta Töövõtjale lepingu perioodi kestel lepingu objektiks oleva teenuse osutamise eest.

3.9. Lisatööd on tööd, millised ei ole lepingu sõlmimisel lepingus või selle lisades määratud Töövõtja kohustustena.

3.10. Muudatused on lepingu dokumentides sätestatu mistahes muudatused või täiendused lepingu täitmise käigus.

**IV LEPINGU DOKUMENDID**

4.1. Teenust osutatakse vastavalt teenuse lähteülesande dokumentidele, käesolevale lepingule, lepingu lisadele, määrusele „Omanikujärelevalve tegemise kord“ (Majandus- ja kommunikatsiooniministri 06.07.2015. a määrusele nr 80), ehitusseadustikule ning muudele lepingus sätestatud dokumentidele.

4.2. Teenuse osutamisel on aluseks Tellija poolt üleantavad lisadena lepingu juurde kuuluvad dokumendid järgnevas ülimuslikkuse järjekorras:

4.2.1. Tellija ja ehitustöövõtja vahel sõlmitud töövõtuleping koos lisadega – esitatakse peale projekteerimis- ja ehitustööde lepingu sõlmimist;

4.2.2. lepingu täitmise käigus Tellija ja kolmandate isikute vahel sõlmitavad ning Tellijale kolmandate isikute poolt esitatavad dokumendid, millised omavad tähtsust lepingu täitmisel järelevalve poolt, esitab Tellija järelevalvele hiljemalt 3 tööpäeva jooksul alates nende sõlmimisest või kättesaamisest.

4.2.3. Läbiviidud hanke „Abja Gümnaasiumi projekteerimis-ehitustööd – konkurentsipõhine läbirääkimistega hange“, viitenumber: 290047 alusdokumendid, mis on kättesaadavad Riigihangete Registrist.

**V JÄRELEVALVE KOHUSTUSED JA VASTUTUS**

5.1. Järelevalve kohustub ülesannete täitmisel kasutama tööjõudu, kelle koolitus, oskused ja kogemus vastavad osutatava teenuse ulatusele, iseloomule ja keerukusele ning kelle andmed on ta koos pakkumusega Tellijale esitanud.

5.2. Järelevalve kohustub ehitustööde teostamise perioodil viibima objektil vähemalt 2 korda nädalas ja iga tööetapi lõpus/vastuvõtmisel.

5.3. Järelevalve teeb lepinguga võetud tööd erapooletult, esindades Tellija huve ja eesmärke, toetudes seadustele ja normatiivaktidele. Lepingu täitmisel peab järelevalve olema majanduslikult sõltumatu ehitise projekteerijast, ehitustöövõtjast, materjalide ja konstruktsioonide edasimüüjatest ja valmistajatest, samuti muudest asjaoludest, mille tõttu ta ei saa olla objektiivne Tellija huvide esindamisel ning teenusega seotud otsuste tegemisel. Kui tööde käigus sellised asjaolud ilmnevad, on järelevalve kohustatud sellest Tellijat informeerima.

5.4. Riiklike inspektsioonide ja kohaliku omavalitsuse ehitusjärelevalve poolt antud juhendid ning ettekirjutused ehitustööde tegemise ja ehitiste vastuvõtmise küsimustes on järelevalvele täitmiseks kohustuslikud.

5.5. Järelevalve kontrollib ja võrdleb projekteerimise ja ehituse töövõtulepingu dokumente ehitusprojekti dokumentidega ja informeerib Tellijat kirjalikult igast ilmnenud puudusest ning vastuolust.

5.6. Järelevalve esitab ehitustöövõtjale ja Tellijale vajadusel kirjalikult loendi töödest, konstruktsioonidest ja sõlmedest, mille kohta peab vajalikuks täiendavate ehitustööde teostamise aluseks olevate dokumentide koostamist (sh tööjoonised). Siia võivad kuuluda muu hulgas ehitusplatsi korralduse plaan, üksikute tehnoloogiliste protsesside korralduse skeemid, kaasa arvatud ehitustööde teostamise kalenderplaan. Järelevalve kontrollib, et nimetatud loendis nimetatud dokumendid oleks olemas enne töödega alustamist.

5.7. Järelevalve kontrollib ja võrdleb projektide vastavust, tööjooniste vastavust ja samaväärsust Tellija poolt heakskiidetud ehitusprojekti dokumentidega ning annab neile kirjaliku seisukoha 5 tööpäeva jooksul. Ilma järelevalve ja Tellija kirjaliku heakskiiduta ehitusprojekti dokumendil pole ehitustöövõtjal õigust vastavaid ehitustöid alustada.

5.8. Järelevalve esitab ehitustöövõtjale loendi konstruktsioonidest, sõlmedest ja töödest, mille kohta ehitustööettevõtja on kohustatud koostama kaetud tööde aktid ja jälgib, et nimetatud loendi alusel ehitustöövõtja ka kõik kaetud tööde aktid koostaks.

5.9. Järelevalve teostab ehitusplatsil pidevat kontrolli ehitustööde üle. Järelevalve nõuab ehitustöövõtjalt, et selle igapäevased sissekanded ehitusplatsi päevikus sisaldavad järgmist informatsiooni:

5.9.1. kuupäev;

5.9.2. ilmastikutingimused;

5.9.3. tehtud ehitustööd ja töötajate arv tööliikide kaupa (vähemalt ehituskulude liigitamise eeskirjade tabel 1 klassifikaatori detailsuse tasemel);

5.9.4. töötavad masinad ja seadmed;

5.9.5. tööohutus (läbiviidud instruktaažid, toimunud tööõnnetused);

5.9.6. kommentaarid (defektid);

5.9.7. kavandi (projekti) muudatused, tagasinõuded, hilinemised kalenderplaanis koos kommentaaridega.

5.10. Järelevalve nõuab ehitustöövõtjalt materjalide ja toodete kohta vastavusavalduse, vastavustunnistuse või tüübikinnituse esitamist. Nimetatud dokumendid peavad olema ehituspäeviku lisaks ning need peavad olema esitatud enne materjalide ja toodete paigaldust.

5.11. Järelevalvel on kohustus keelata ehitustöövõtjal ehitusplatsile toodud ehitusprojekti dokumentide spetsifikatsioonidele ja kehtivatele normidele mittevastavate materjalide ja toodete kasutamist ning kohustus jälgida selle nõudmise täitmist.

5.12. Järelevalve jälgib, et ehitusplatsil oleks võimalike kontrollivate institutsioonide jaoks pidevalt kättesaadaval üks komplekt ehitusprojekti dokumente.

5.13. Järelevalve kontrollib, et ehitustöövõtja säilitaks dokumendid, mis tõendavad materjalide ja toodete kvaliteeti.

5.14. Järelevalve kontrollib, kas kehtivate eeskirjade kohaselt ettenähtud katsetamised ja testimised on ehitustöövõtjal läbi viidud ja vastavad dokumendid säilitatud.

5.15. Järelevalve kontrollib ja allkirjastab kõik ehitustöövõtja poolt esitatud dokumendid, mille alusel toimub tööde eest tasumine (arved, teostatud tööde aktid, maksepostid, projektimuudatused, töömahtude muutused jne).

5.16. Järelevalve kontrollib materjalide ja toodete ladustamise eeskirjade täitmist ehitusplatsil, informeerib ehitustöövõtjat kirjalikult esinevatest puudustest ning nõuab nende kõrvaldamist.

5.17. Järelevalve on kohustatud nõudma ja tagama ehitustööde täitedokumentatsiooni õigeaegset vormistamist (sh teostusjooniste, hooldusjuhendite, kasutusjuhendite).

5.18. Järelevalve võib kasutada oma lepingujärgsete kohustuste täitmisel alltöövõtja teenuseid ainult Tellijaga kooskõlastatult, kusjuures kogu vastutus järelevalve teenuse eest jääb järelevalvele.

5.19. Järelevalve kohustub kontrollima riiklike inspektsioonide, kohaliku omavalitsuse ehitusjärelevalve, samuti autorijärelevalve ja teiste ehituse kontrollijate poolt ehitusplatsi päevikusse tehtud märkuste ja ettekirjutuste õigeaegset täitmist.

5.20. Järelevalve osaleb Tellija ja ehitustöövõtja poolt määratud koosolekutel, kus käsitletakse ehitustööde mahtude, kvaliteedi ja muudatustega seotud küsimusi.

5.21. Järelevalve vaatab üle ehitaja poolt esitatavad muudatus- ja lisatööde ettepanekud, kontrollib mahtusid ja ühikhindasid ning vajadusel või käsundiandja nõudmisel annab muudatustele ekspertarvamuse.

5.22. Järelevalve on kohustatud osa võtma ehitustöövõtja poolt korraldatavast kaetud tööde ülevaatusest ja tõendama kaetud tööde aktis nende vastavust ehitusprojekti dokumentidele ja kehtivatele normidele.

5.23. Järelevalvel on õigus pöörduda kohaliku omavalitsuse ehitusjärelevalve poole trahvisanktsioonide kohaldamiseks ehitustöövõtja suhtes kehtivate normide jämedal või korduval rikkumisel või talle tehtud ettekirjutuste täitmata jätmisel.

5.24. Järelevalve osaleb ehitise vastuvõtukomisjoni töös, ja tõendab vastuvõtuaktis ehitustööde vastavust ehitusprojekti dokumentidele.

* 1. Järelevalve osaleb ehitise garantiiaegsetel ülevaatustel.

5.26. Järelevalvel on õigus nõuda ehitustöövõtjalt ehitustööde seiskamist avariiohtliku olukorra ilmnemisel või defektidega ehitustööde ümbertegemist, kui see ei vasta ehitusprojekti dokumentides esitatud nõuetele või kehtivatele normidele. Kui järelevalve otsuse hilisemal vaidlustamisel selgub, et tema nõue ehitustööd seisata või ümber teha polnud põhjendatud, peab ta kompenseerima ehitustöövõtjale ja Tellijale oma tegevusega põhjustatud kahju.

5.27. Järelevalve poolt sõlmitava erialase tsiviilvastutuskindlustuse soodustatud isikuks on Tellija ning kindlustusandja poolt Tellijale korvatava kindlustushüvitise piirmääraks on lepingu hind (ilma käibemaksuta), millest järelevalve poolt Tellijale korvatava kahju ülempiir on võrdne järelevalve erialase tsiviilvastutuskindlustuse omavastutuse määraga. Märgitud ülempiir ei kehti, kui Tellijale tekitatud kahju oli põhjustatud järelevalve tahtlikust tegevusest või tegevusetusest.

5.28. Järelevalve ei vastuta oma kohustuste mittetäitmise või mittekohase täitmise eest juhul, kui ehitustöövõtja ja Tellija vahel sõlmitud ehituse töövõtulepingu dokumentide tingimused võimaldavad ehitustöövõtjal keelduda järelevalve põhjendatud ja õiguspäraste ettekirjutuste ja/või nõudmiste täitmisest.

**VI TELLIJA KOHUSTUSED JA VASTUTUS**

6.1. Tellija annab järelevalvele üle projekteerimis- ja ehitustöövõtulepingu dokumendid ning projekteerimis- ja ehitustööde teostamise käigus koostatava projektdokumentatsiooni lepingu lisadena. Koostatud põhiprojekt asub riigihangete registris riigihanke „Abja Gümnaasiumi projekteerimis-ehitustööd – konkurentsipõhine läbirääkimistega hange“, viitenumber: 290047 alusdokumentides.

6.2. Tellija vastutab ehitusplatsi, seal toimuvate ehitustööde ja sellega kaasneda võivate kõrvalmõjude eest ümbritsevale keskkonnale, välja arvatud osas, mis on lepingutega üle antud projekteerijale, ehitustöövõtjale ja järelevalvele.

6.3. Tellija kohustub esitama kolmandale osapoolele, sh ehitustöövõtjale järelevalve teostaja nime ja kohustuste loetelu. Vastuolude puhul järelevalve töövõtulepingu tingimuste ja ehituse töövõtulepingu tingimuste vahel vastutab tagajärgede eest Tellija.

6.4. Tellija tasub osutatud teenuse eest lepingus ettenähtud mahus ja tähtaegadel.

6.5. Järelevalve võtab teadmiseks, et ehituslike testide ja katsetuste kulud kannab ehitustöövõtja.

6.6. Tellijal on õigus sekkuda järelevalve tegevusse ainult lepingus ja selle lisades sätestatud ulatuses.

6.7. Tellijal on igal ajal õigus kontrollida lepingu täitmist järelevalve poolt ning lepingu täitmisele kaasatud spetsialistide kvalifikatsiooni.

**VII LEPINGU HIND NING TEOSTATUD TEENUSE TELLIJALE ÜLEANDMISE JA ARVELDUSTE KORD**

7.1. Lepingu kuutasu hind on ………. EUR, millele lisandub käibemaks vastavalt Eestis kehtivale määrale. Lepingu hind sisaldab endas kõigi lepingus ja selle lisades fikseeritud kohustuste täitmist. Lepingu hind on lõplik ega sõltu lepingu täitmise käigus mingitest lepinguvälistest asjaoludest, välja arvatud vääramatu jõu ilmnemine.

7.2. Teostatud teenuse Tellijale üleandmiseks esitab järelevalve volitatud isik igakuiselt Tellija volitatud isikule üleandmise-vastuvõtmise akti, mille Tellija vaatab läbi ja tagastab allkirjastatult järelevalve volitatud isikule või vastuvõtmisest keeldumise korral esitab motiveeritud otsuse vastuvõtmisest keeldumise kohta hiljemalt 5 tööpäeva jooksul alates vastava akti üleandmisest Tellija volitatud isikule.

7.3. Motiveeritud keeldumisena käsitletakse üksnes keeldumist, milline sisaldab sisulist põhjendust, viiteid vastavatele lepingu punktidele, millisele järelevalve poolsele rikkumisele Tellija tugineb, samuti konkreetsete tööde kirjeldust ja mahtu, milliste vastuvõtmisest keeldutakse, kusjuures Tellijal puudub õigus keelduda tööde vastuvõtmisest osas, milles on tuvastatav vastava töö kvaliteetne teostamine.

7.4. Kui Tellija või Tellija poolt selleks volitatud isik lepingu punktis 7.2 fikseeritud tähtaja jooksul ei kirjuta üleandmis-vastuvõtu aktile alla ega esita ka motiveeritud keeldumist teenuse mittevastuvõtmise kohta, ning kui Tellija ei reageeri eelpoolnimetatud korras ja tähtajal ka järelevalve teistkordsele akti edastamisele, loetakse vastav teenus vastuvõetuks ja järelevalvel on õigus esitada arve, mis kuulub Tellija poolt tasumisele.

7.5. Järelevalve esitab Tellijale arved eelmise perioodi/ kuu jooksul teostatud teenuse eest aktsepteeritud üleandmise-vastuvõtmise akti alusel.

7.6. Järelevalve poolt esitatud arvete maksetähtajaks on 14 kalendripäeva alates järelevalve poolt arve esitamisest.

**VIII LEPINGU PERIOOD**

8.1. Järelevalve alustab teenuse osutamist viivitamatult pärast sellekohase kirjaliku teate saamist. Projekteerimis- ja ehitustööde tähtajaks on planeeritud 14 kuud alates töövõtulepingu sõlmimisest.

8.2. Teenust teostatakse kuni ehitise aktiga üleandmiseni Tellijale ehitustöövõtja poolt.

8.3. Juhul, kui ehitustööde teostamise periood pikeneb või lüheneb, siis makstakse tasu vastavalt tegelikule perioodile.

**IX MUUD TINGIMUSED**

9.1. Leping jõustub selle allakirjutamisest poolte volitatud esindajate poolt. Sama kord laieneb kõigile lepingu lisadele ja muudele lepingu alusel vormistatavatele dokumentidele, kui dokumendis endas ei ole sätestatud teistsugust jõustumise korda.

9.2. Leping kehtib kuni poolte poolt endale võetud kohustuste kohase täitmiseni, välja arvatud lepingus sätestatud erandid.

9.3. Projekteerimis- ja ehitustööde ajutisel katkestamisel kuni üheks kuuks tasutakse järelevalvele sellel perioodil analoogselt teenuse täitmisele. Järelevalve tagab sel perioodil alalise valmisoleku teenuse osutamise jätkamiseks. Tööde ajutisel katkestamisel üle ühe kuu sõlmitakse poolte vahel täiendav kokkulepe lepingu lisana.

9.4. Kumbki Pool ei oma õigust muuta lepingut teise poole nõusolekuta. Igast lepingu muudatuse tegemise ettepanekust tuleb teisele poolele teatada kirjalikult. Muudatused lepingus võivad kaasa tuua teenuse tähtaegade ja/või lepingu hinna muutmise.

9.5. Järelevalvel on õigus põhjendatult nõuda lepingu tingimuste muutmist, kui teenuse osutamine vastavalt lepingu tingimustele muutub võimatuks ja see tuleneb:

* + 1. Ehitustöövõtja või Tellija väärjuhtimisest, mis viib kõrvalekaldumisele lepingu dokumentidest, ehitusprojekti dokumentidest või kehtivatest normidest. Järelevalve peab sellest koheselt informeerima Tellijat, jätkates oma lepingust tulenevate kohustuste täitmist võimalikus mahus ja ulatuses;
    2. lepingu tingimustes määratud kohustuste täitmist oluliselt takistavatest muudest erandlikest asjaoludest, mida järelevalve põhjendatult ei saanud ette näha ega kõrvaldada.
  1. Järelevalve kohustub mitte andma kolmandatele isikutele informatsiooni projekteerimis- ning ehitustööde (s.h dokumentatsiooni) kohta, välja arvatud seadusega sätestatud juhtudel.
  2. Pooled kohustuvad rakendama kõiki kohaseid meetmeid, et lahendada kõik lepingust

tulenevad vaidlusküsimused läbirääkimiste teel, mitte kahjustades seejuures teise poole lepingust tulenevaid ja seaduslikke õigusi ja huve.

9.8. Kokkuleppele mittejõudmisel lahendatakse kõik lepingust tulenevad vaidlusküsimused Tellija asukohajärgses Maakohtus.

9.9. Leping on konfidentsiaalne. Pooltel ei ole õigust anda kolmandatele isikutele informatsiooni lepingu ja/või selle lisade, teise poole finantsseisundi ja finantseerimisallikate, samuti juhtimissüsteemi või majandusliku tegevuse kohta, välja arvatud seaduses sätestatud juhtudel. Nimetatud korrast kõrvalekaldumine on lubatud teise poole eelneval kirjalikul nõusolekul eesmärkidel, mis ei kahjusta teist poolt (näiteks reklaami jms eesmärgil).

9.10. Vääramatu jõu ilmnemisel (loodusõnnetused, eri- ja sõjaolukord) on pooltel õigus peatada lepingu täitmine kuni takistavate asjaolude kõrvaldamiseni, kuid mitte enam kui kuueks kuuks. Seejärel lepivad pooled kirjalikult kokku lepingu edasise täitmise või katkestamise suhtes. Igal juhul on järelevalvel õigus saada tasu osutatud teenuse eest.

9.11. Tellijal on õigus leping katkestada, kui:

9.11.1. ilmnevad asjaolud, mis muudavad projekteerimis- ja ehitustöö jätkamise võimatuks või mõttetuks;

9.11.2. järelevalve lõpetab oma tegevuse, kuulutatakse pankrotis olevaks või on tõestatud, et ta ei tegutse lepingu täitmisel erapooletult Tellija huve esindades;

9.11.3. vaatamata Tellija kirjalikule meeldetuletusele ei täida järelevalve temale lepinguga pandud kohustusi.

9.12. Järelevalvel on õigus leping katkestada, kui:

* + 1. Tellija rikub lepinguga enesele võetud kohustusi;

9.12.2. Tellija lõpetab oma tegevuse või osutub maksujõuetuks;

9.12.3. vaatamata järelevalve kirjalikule meeldetuletusele ei täida Tellija lepinguga endale võetud kohustusi;

9.12.4. ilmnevad pooltest sõltumatud asjaolud, mille mõjul teenuse jätkamisel ei saavutata lepingus ettenähtud tulemusi.

9.13. Kui lepingu peatamine või katkestamine leiab aset vääramatu jõu ilmnemise tõttu või

muudel poolte tahtest sõltumatutel asjaoludel või ehitustööde ajutise seiskumise tõttu, on järelevalvel õigus saada tasu proportsionaalselt lepingu hinnast vastavalt tegelikult osutatud teenuste mahule. Sama õigus on järelevalvel ka juhul, kui Tellija mistahes alusel lõpetab lepingu ühepoolselt ennetähtaegselt, välja arvatud lepingu lõpetamine, mis on tingitud järelevalve poolsest süülisest lepingu rikkumisest, samuti kui järelevalve katkestab lepingu. 9.14. Leping on sõlmitud digitaalselt allkirjastatuna.

**X POOLTE ESINDAJAD JA SIDEKANALID**

10.1 Tellijat esindab ehitusnõunik Sten-Maikel Udras, telefon +372 5858 1530, e-post [maikel.udras@mulgivald.ee](mailto:maikel.udras@mulgivald.ee).

10.2 Järelevalvet esindab ………………………………, telefon …………………., e-post………………….

**XI LEPINGU LAHUTAMATUD OSAD**

11.1. Lepingu lahutamatuteks osadeks on järgmised dokumendid:

11.1.1. Tellija lähteülesanne;

11.1.2. järelevalve pakkumus;

11.1.3. Tellija poolt üle antavad lepingu dokumendid vastavalt lepingu punktile 4.2;

11.1.4. muud lepingus sätestatud või seadusest tulenevad dokumendid.

**XII POOLTE REKVISIIDID**

**Tellija: Töövõtja:**