

## AS Utilitas Tallinna Soojus ehituse töövõtulepingu üldtingimused

### 1. ÜLDSÄTTED

- 1.1. Käesolevad AS Utilitas Tallinna Soojus ehituse töövõtulepingu üldtingimused sätestavad AS Utilitas Tallinna Soojus poolt tellitavate ehitus- ja remonditööde läbiviimise korra ja üldised tingimused.
- 1.2. Mõisted:
  - 1.2.1. Tellija – AS Utilitas Tallinna Soojus;
  - 1.2.2. Taitja – Tellijaga Lepingu sõlminud isik;
  - 1.2.3. Pooled – Tellija ja Taitja;
  - 1.2.4. Eritingimused - Tellija ja Taitja vahel allkirjastatud eritingimuste kokkulepe või Tellija poolt taitjale esitatud tellimus;
  - 1.2.5. Üldtingimused – käesolevad üldtingimused;
  - 1.2.6. Leping - Lepingu moodustavad Tellija ja Taitja vahel allkirjastatud eritingimused või Tellija poolt esitatud tellimus koos käesolevate Üldtingimustega;
  - 1.2.7. Ehitustöö - Eritingimustes määratud ehitus- ja/või remonditöö koos nendega seotud või nendest tulenevate tööde, seadmete ja materjalidega (s.h paigaldatud seadmed ja materjalid);
  - 1.2.8. Objekt – Ehitustöö teostamise asukoht;
  - 1.2.9. Vaegtöö – puudulikult teostatud Ehitustöö või selle osa.
- 1.3. Käesolevad Üldtingimused kehtivad niivõrd, kui võrd Eritingimused ei näe ette teisiti.

### 2. TÄITJA KOHUSTUSED, ÕIGUSED JA VASTUTUS

- 2.1 Taitja kohustub juhinduma Eesti Vabariigi õigusaktidest ja täitma kõiki Lepingu sätteid.
- 2.2 Taitja vastutab täies ulatuses oma töötajate ja ka alltöövõtjate kvalifikatsiooni, tööohutuse, tuleohutuse, elektriseadmete ohutuse, keskkonnanohutuse, liiklusohutuse, töökohaga seotud maaüksuse hoonete ja seal elavate inimeste ohutuse eest, territooriumi ja teede korrashoiu, kolmandatele isikutele tekitatud kahjude eest ning muude Ehitustööga seotud õiguste ja kohustuste eest alates Objekti ülevõtmisest.
- 2.3 Taitja kohustub täies ulatuses hüvitama Ehitustöö tegemisel või mittevastaval tegemisel naaberhoonetele, ümbritsevatele kommunikatsioonidele ja keskkonnale, samuti muud Tellijale ja kolmandatele isikutele tekitatud kahjud. Vaidluste korral määrab kahjude tekkepõhjused Poolte poolt aktsepteeritud sõltumatu ekspert.
- 2.4 Taitja kinnitab, et on tutvunud Lepingus viidatud Ehitustööga seotud asjakohaste Eritingimustega ja kohustub neid täitma.
- 2.5 Taitja kohustub tagama, et tema töötajad ja alltöövõtjad on tutvunud ja täidavad juhendi „Sisekorraeeskiri tööde ja teenuste läbiviimiseks AS Utilitas Tallinn objektidel“ nõudeid (kättesaadav aadressilt <https://www.utilitas.ee/hanked/infomaterjalid/>).
- 2.6 Taitja peab enne Tellija territooriumil Ehitustööga alustamist vormistama Objektil töötavatele isikutele ja sõidukitele sissepääsuloa taotluse Tellija tüüpvormi alusel (kättesaadav aadressilt <https://www.utilitas.ee/hanked/infomaterjalid/>).
- 2.7 Enne Ehitustööga alustamist annab Tellija Taitjale Objekti üle akti alusel.
- 2.8 Taitja kannab vastutust temale usaldatud vara kaotsimineku või kahjustamise eest.
- 2.9 Taitja kohustub hankima Ehitustöö alustamiseks ja tegemiseks ning Ehitustöö kasutuselevõtmiseks vajalikud kooskõlastused ja load ja tasuma vastavad kulud.
- 2.10 Taitja kohustub teostama Lepingulise Ehitustöö kõrgel professionaalsel tasemel, kasutades selleks vajalikku tehnoloogiat ja kvalifitseeritud tööjõudu.

- 2.11 Taitja kohustub kasutama Ehitustöö teostamiseks tooteid ja materjale, mis on uued, vigadeta ja antud Ehitustööks ettenähtud, mille kvaliteet peab vastama vähemalt valmistajatehase ja / või Ehitustöö projekti nõuetele.
- 2.12 Tellija poolt üle antav materjal antakse Taitjale montaaži ajaks aktiga vastutavale hoiele.
- 2.13 Taitja kohustub informeerima Tellijat esimesel võimalusel kõigist Objektil juhtunud tööõnnetustest ja keskkonnakahjustustest.
- 2.14 Taitja kohustub informeerima Tellijat esimesel võimalusel Ehitustöö kvaliteeti ja tähtaegset valmimist ohustavatest asjaoludest.
- 2.15 Taitja organiseerib Ehitustöödest tekkivate jäätmete äraveo ja utiliseerimise vastavalt jäätmekäitlust reguleerivatele õigusaktidele, kannab vastavad kulud ja esitab Tellijale utiliseeritud jäätmete saatelehtede koopiad.
- 2.16 Taitja ülesandeks on ka kõigi Ehitustöö lõpetamiseks vajalike abitööde teostamine ja Objekti koristamine.
- 2.17 Taitja peab komplekteerima ja koos Ehitustööga Tellijale üle andma täitedokumentatsiooni.
- 2.18 Taitja tagab, et Ehitustöö vastab Lepingu tingimustele ning Ehitustöö tulemusena ehitatud ehitisel või selle osal säilivad p. 2.19 sätestatud garantiiperioodi jooksul sihipärase kasutamise ja hooldamise korral ehitise või selle osa kasutamiseks vajalikud ohutuse ja kasutamise omadused ning kvaliteet.
- 2.19 Taitja kinnitab, et Ehitustööle laieneb vähemalt 24 kuu pikkune garantii, kui Eritingimustes ei ole kokku lepitud teisiti. Ehitustöö käigus ehitise püsivalt paigaldatud seadmetele kohaldatakse nende tootja poolt ettenähtud garantiid, kusjuures Taitja poolt antav seadmete garantii kestus ei või olla lühem kui 24 kuud, kui Eritingimustes ei ole kokku lepitud teisiti. Garantiiperiood algab Ehitustöö Tellija poolt vastuvõtmisele järgnevast päevast. Vaegtööde olemasolul algab garantiiperiood vaegtööde osas nende kohase teostamise ja Tellija poolt nende vastuvõtmisele järgnevast päevast.
- 2.20 Garantii katab kõiki selle kehtivuse ajal ilmnenuid Ehitustöö Lepingu tingimustele mittevastavusi ning puuduseid. Garantiiperioodil ilmnenuid Lepingu tingimustele mittevastavuse puhul eeldatakse, et see oli olemas Ehitustöö üleandmise ajal, kui selline eeldus ei ole vastuolus Ehitustöö või puuduse olemusega.
- 2.21 Taitja on kohustatud 5 tööpäeva jooksul kooskõlastatult Tellijaga asuma kõrvaldama garantiiperioodil ilmnenuid mittevastavusi ja puuduseid ning kõrvaldama need omal kulul mõistliku aja jooksul või Eritingimustes sätestatud tähtaja jooksul.

### 3. TELLIJAKOHUSTUSED, ÕIGUSED JA VASTUTUS

- 3.1 Tellija kohustub juhinduma Eesti Vabariigi õigusaktidest ja täitma kõiki käesoleva Lepingu sätteid.
- 3.2 Tellija volitatud esindajal on õigus ja kohustus Lepingu kehtivuse ajal teostada Ehitustöö järelevalvet vastavalt kehtivatele õigusaktidele Taitja poolt teostatava Ehitustöö kvaliteedi üle.
- 3.3 Tellija on kohustatud kõik ehitamise käigus tekkivad probleemid lahendama 3 tööpäeva jooksul. Juhul kui probleem ei ole põhjendatud või ei ole seda Tellijast olenematutel asjaoludel võimalik lahendada 3 tööpäeva jooksul, siis teatab Tellija sellest Taitjale kirjalikult. Probleemi lahendamise tähtaeg ja mõju Lepingule lepatakse kokku Tellija ja Taitja vaheliste läbirääkimiste käigus ja fikseeritakse protokolliga.
- 3.4 Tellija on kohustatud Lepingu tingimuste kohaselt teostatud Ehitustöö eest Taitjale tasuma Lepingus fikseeritud hinna. Lepingu Hind ei sisalda käibemaksu. Lepingu hind sisaldab kõiki Taitja kulusid, mis on vajalikud Lepingu täitmiseks. Lepingu Hinda Lepingu kehtivusaajal ei korrigeerita.
- 3.5 Kui Taitja ei ole töid tähtaegselt üle andnud on Tellijal õigus nõuda Taitjalt Leppetrahvi 150€ iga tähtaja ületanud tööpäeva kohta, kuid mitte rohkem kui 10 % Lepingu Hinnast.
- 3.6 Kui garantiijuhul Taitja ei täida oma garantiikohustusi vastavalt p.2.21 on Tellijal õigus nõuda Taitjalt leppetrahvi 150€ iga tähtajast ülelänud kalendripäeva eest, kuid mitte rohkem kui 10 % Lepingu Hinnast.

#### 4. ALLTÖÖVÕTT JA TARNED

- 4.1 Taitja on kohustatud kasutatavad põhimaterjalid ja seadmed ning alltöövõtjad ja ka nende planeeritava asenduse Tellijaga kirjalikult kooskõlastama.

#### 5. ARVELDUSED

- 5.1 Tellija tasub kogu Lepingu Hinna Taitja arvelduskontole peale Ehitustöö lõplikku vastuvõtmist.
- 5.2 Tellija kohustub tasuma Taitjale põhjendatud arved 30 kalendripäeva jooksul arve saamisest.
- 5.3 Tasumisest põhjendamata keeldumise või aktsepteeritud arvete tasumisega viivitamise eest on Taitjal õigus nõuda Tellijalt Makseviivist summas 0,02 % tasumata summast (arvestamata käibemaksu) iga Maksetähtaja ületanud tööpäeva kohta, kuid mitte rohkem kui 10 % Lepingu Hinnast.

#### 6. KOOSTÖÖ

- 6.1 Kõik teated ja dokumendid Poolte vahel edastatakse paberkanalil, faksi või e-maili teel volitatud esindajate vahel. Suuliselt edastatud teadetest õige arusaamise riski kannab nende edastaja.
- 6.2 Igasugune Ehitustöö katkestamine kestusega üle viie (5) tööpäeva vormistatakse, olenemata katkestamise põhjusest, vastava kahepoolse aktiga, milles fikseeritakse seni teostatud Ehitustööd. Ehitustöö taasalustamise vormistavad Pooled samuti kahepoolse aktiga, milles fikseeritakse võimalikud muudatused Ehitustöö teostamise tähtaegades, tasumise korras ja muudes olulistest tingimustes.
- 6.3 Korralised nõupidamised toimuvad vastavalt Poolte kokkuleppele.
- 6.4 Nõupidamiste käik ja sisu protokollitakse Taitja projektijuhi poolt. Nõupidamiste protokollid allkirjastatakse Poolte selleks volitatud esindajate poolt.

#### 7. JÄRELEVALVE JA KONTROLL

- 7.1 Pooled teevad järelevalvet ja kontrolli omavahel kooskõlastatult seadustes ettenähtud korras kas otse või läbi selleks volitatud kolmandate isikute.
- 7.2 Pooltel on õigus kaasata järelevalve ja kontrolli tegemiseks sõltumatu oma ala spetsialiste, sõlmides selleks vastavad lepingud vastavate isikute ja organisatsioonidega.
- 7.3 Tellija poolne järelevalve kasutamine ei vähenda Taitja vastutust Ehitustöö eest.

#### 8. LISATÖÖD

- 8.1 Lisatööde mahus ning nende hinnas tuleb enne teostamist Tellija volitatud esindajaga kirjalikult kokku leppida.
- 8.2 Lepingu hind ei muudeta, kui lisatöödest tulenevalt Ehitustöö eelarve suureneb kuni 3 %.

#### 9. EHITUSTÖÖ ÜLEANDMINE / VASTUVÕTT

- 9.1 Objekti valdus ja sellega seotud riisiko loetakse Tellija poolt Taitjale üle antuks Lepingu sõlmimise hetkest, kui Pooled ei ole Lepingu täitmisel sõlminud teistsugust valduse üleandmise akti.

- 9.2 Kaetud (peidetud) tööde vastuvõtmine toimub mõlema Poolte volitatud esindajate osavõtul, mille kohta vormistatakse kirjalik üleandmise-vastuvõtmise akt.

- 9.3 Taitja kohustus on teavitada õigeaegselt Tellijat kaetud tööde üleandmise-vastuvõtmise vajadusest.

- 9.4 Kaetud tööde üleandmata jätmise korral on Taitja kohustatud Tellija nõudmisel omal kulul avama üleandmata kaetud tööd.

- 9.5 Ehitustöö Tellijale üleandmiseks esitab Taitja Tellijale enda esindaja poolt allkirjastatud üleandmise-vastuvõtmise akti, mille Tellija vaatab läbi ja tagastab Taitjale enda esindaja poolt allkirjastatult 5 tööpäeva jooksul. Vastuvõtmisest keeldumise korral esitab Taitjale motiveeritud otsuse vastuvõtmisest keeldumise kohta. Ehitustöö ja/või Objekti juhusliku hävimise või kahjustamise riisiko loetakse Taitja poolt Tellijale üleantuks ja Tellija poolt vastuvõetuks pärast üleandmise-vastuvõtmise akti allkirjastamist Tellija poolt, kui p. 9.6 ei tulene teisiti. Taitja peab üleandmise-vastuvõtmise aktis märkima Objektile Ehitustööks kulunud töötunnid.

- 9.6 Ehitustöö ja/või Objekti juhusliku hävimise või kahjustamise riisiko ei loeta Taitja poolt Tellijale üleantuks osas, milles esineb vaegtöid. Vaegtööde olemasolul kannab Taitja vaegtööde juhusliku hävimise või kahjustamise riisikut kuni vaegtööde kohase teostamise ja vastuvõtmiseni Tellija poolt.

#### 10. LEPINGU SÕLMIMINE, MUUTMINE, PEATAMINE JA LÕPETAMINE

- 10.1 Leping jõustub kuupäevast, millal selle dokumentidele on alla kirjutanud Poolte volitustega esindajad või kui Taitja on saanud kätte Tellija poolt esitatud tellimuse viitega Taitja pakkumisele.

- 10.2 Leping kehtib ajahetkeni kuni Poolte kohustused on täidetud, vaatamata Lepingu tähtaegadele.

- 10.3 Lepingut võib ühe poole ettepanekul muuta või pikendada, sõlmides selles kahepoolset kirjaliku kokkuleppe.

- 10.4 Tellijal on õigus Lepingu täitmine peatada, kui Ehitustöö suhtes või sellega seonduvalt esitatakse pädeva järelevalvet tegeva isiku poolt ettekirjutus või otsus või kui Tellijal on põhjendatud kahtlusi Taitja võimes või tahtes täita kohaselt enesele Lepinguga võetud kohustusi. Käesolevas punktis sätestatud alusel Lepingu täitmine peatamisega kaasnenud kulutused kannab Taitja, välja arvatud juhul, kui ettekirjutus või otsus, mille tõttu Lepingu täitmine peatati, ei olnud tingitud Taitja tegevusest või tegevusetusest.

- 10.5 Pooled võivad Lepingu lõpetada või katkestada, teatades sellest vähemalt 2 nädalat ette, kui üks Pooltest on korduvalt ja oluliselt rikkunud oma kohustusi või kui Vääramatu Jõu asjaolud on toimunud üle 1 kuu.

#### 11. VAIDLUSTE LAHENDAMINE

- 11.1 Kõik Lepingust tulenevad vaidlused püütakse lahendada Poolte vahel läbirääkimiste teel. Juhul, kui läbirääkimised ei anna tulemusi, lahendatakse erimeelsused Eesti Vabariigi seadustega ettenähtud korras Harju Maakohus.