

## ÜLDTINGIMUSED

### 1. MÕISTED

Üldistes lepingutingimustes kasutatakse mõisteid järgmises tähenduses:

- 1.1. alltöövõtja** – käsundisaaja valitud juriidiline või füüsiline isik (sh füüsilisest isikust ettevõtja), keda on pakkumuses või lepingus alltöövõtjana nimetatud või isik, kes käsundiandja juhtimisel ja korraldusel osutab alltöövõtuna teenuseid. Alltöövõtjat võib esindada tema seadusjärgne või volitatud esindaja;
- 1.2. hankedokumendid** – käsundiandja poolt koostatud ning lepingu sõlmimise aluseks olev dokumentide kogum, milles määratletakse nõuded teenustele. Juhul kui leping sõlmitakse riigihanke tulemusena, peetakse hankedokumentide all silmas hankedokumente riigihangete seaduse tähenduses. Hankedokumendid hõlmavad muuhulgas ka hankedokumentide muudatusi ning enne lepingu sõlmimist käsundiandja poolt hankedokumentide kohta antud selgitusi;
- 1.3. hoone** – kinnisasja koosseisu kuuluv kinnisasja oluline osa, mille suhtes on sõlmitud käesolev leping;
- 1.4. kasutaja** – juriidiline või füüsiline isik, kes kasutab või kellel on õigus kasutada kinnisasja (üürnikud, korteriomanikud jm isikud);
- 1.5. kinnisasi** – maatükk koos selle oluliste osadega (sh kinnisasja oluliseks osaks olev hoone);
- 1.6. käsundiandja** - juriidiline või füüsiline isik (sh füüsilisest isikust ettevõtja), kes tellib käsundisaajalt teenuste osutamise. Juhul, kui leping sõlmitakse riigihanke tulemusena, käsitletakse käsundiandjana ka hankedokumentides hankijana nimetatud isikut. Käsundiandjat võib esindada tema seadusjärgne või volitatud esindaja;
- 1.7. käsundisaaja** – käsundiandja valitud juriidiline või füüsiline isik (sh füüsiliselt isikust ettevõtja), kes osutab lepingus sätestatud teenuseid või vajadusel korraldab kokkulepitud teenuste tellimise. Juhul, kui leping sõlmitakse riigihanke tulemusena, käsitletakse käsundisaajana ka hankedokumentides pakkujana nimetatud isikut. Käsundisaajat võib esindada tema seadusjärgne või volitatud esindaja;
- 1.8. leping** – käsundiandja ja käsundisaaja vaheline leping kinnisvara korrashoiu teenuste osutamiseks, mis sisaldab täielikku ja terviklikku pooltevahelist kokkulepet teenuste osutamist käsitletavate tingimuste kohta. Leping hõlmab kõiki lepingu dokumente;
- 1.9. lepingu dokumendid** – dokumendid, mida on vaja lepingus kirjeldatud teenuste osutamise ettevalmistamiseks ja teenuste osutamiseks. Lepingu dokumendid hõlmavad nii käsundiandja kui käsundisaaja dokumente;
- 1.10. lepingu hind** – tasu, mis hõlmab teenuste üldmaksumust ja reservi. Kui lepingus ei ole sätestatud teisiti, on lepingu hinnaks tasu suurus ilma käibemaksuta. Käibemaks lisandub lepingu hinnale vastavalt kehtivatele õigusaktidele;
- 1.11. lepinguperiood** – ajavahemik lepingu jõustumise päevast kuni lepingu lõppemiseni;
- 1.12. lepinguperioodi tagatis** – lepingus kokku lepitud vormis, ulatuses ja tingimustel antav käsundiandja või käsundisaaja tagatis, millega tagatakse lepingust tulenevate poole kohustuste täitmine lepingu rikkumise korral;
- 1.13. lisateenus või lisateenused** – teenus(ed) või tegevus(ed), mis olemuslikult ja lepingu eesmärgist tulenevalt ei kuulu teenuste hulka ja mida osutatakse

täiendavalt lisaks lepingus kokku lepitud teenustele. Lisateenuseks ei loeta sellist teenust, mis on olemuslikult seotud lepinguga ja selle eesmärgi saavutamise ja ilma vastavate teenuste osutamiseta ei oleks võimalik lepingu eesmärgi saavutamine. Kui lepingus on kokku lepitud teenuste osutamise maht või sagedus, loetakse lisateenuseks ka need teenused, mis kokkulepitud teenuste mahtu või sagedust ületavad;

- 1.14. **majanduskava** – kalendriaastaks või majandusaastaks koostatav dokument, millele kohaldatakse õigusaktides sätestatud ning milles antakse muuhulgas ülevaade kinnisasja seisukorrast ja kavandatavatest toimingutest, kinnisasja korrashoiuks kavandatavatest sissetulekutest ja väljeminekutest, kasutajate (nt korteriomanike) kohustustest korrashoiukulude kandmisel, remonditöödeks tehtavate maksete suurusest ning kogu hoones tarbitud kütuse, soojuse, vee ja elektri kogusest ning maksumusest. Majanduskava võib olla lühiajaline (1 aasta) või pikaajaline (2-5 aastat);
- 1.15. **mittevastavus** – mistahes kõrvalekalle või puudus lepingus kokku lepitud teenuste mahus, kvaliteedis, tähtajas või muudes parameetrites, mille tõttu on häiritud või takistatud kinnisasja või selle osa sihipärane kasutamine või esineb vastuolu kokkulepitud ja tegeliku olukorra vahel;
- 1.16. **pakkumus** – käsundisaaja poolt esitatud siduv tahteavaldus lepingus kirjeldatud teenuste osutamiseks;
- 1.17. **pool** või **poole** – käsundiandja ja käsundisaaja eraldi või koos nimetatuna;
- 1.18. **reserv** – lepingus ette nähtud summa, mis selle olemasolul sisaldub lepingu hinnas, kuid ühelgi juhul ei sisaldu teenuste üldmaksumuse hulgas. Reservi kasutamine on ette nähtud üksnes lepingus kirjeldatud juhtudel ning reserv kuulub käsundisaajale väljamaksmisele üksnes lepingus sätestatud juhtudel ja tingimustel;
- 1.19. **riigihange** – käsundiandja poolt teenuste osutamiseks korraldatud riigihankemenetlus;
- 1.20. **seotud isikud** – isikud, kellel on ühine majanduslik huvi või kui ühel isikul on teise üle valitsev mõju. Igal juhul käsitletakse seotud isikutena *seotud isikuid* tulumaksuseaduse tähenduses ja *võlgniku lähikondseid* pankrotiseaduse tähenduses;
- 1.21. **standard** – kinnisvara korrashoidu käsitlev standard EVS 807:2010 „Kinnisvara korrashoid. Kinnisvarakeskkonna korraldamine“;
- 1.22. **teenus** või **teenused** – kinnisasja korrashoiu teenus lepingus kirjeldatud mahus ja ulatuses. Teenus hõlmab muuhulgas teenuste osutamiseks vajaliku tööjõu kulu, teenuste osutamiseks kasutatavate kõikide seadmete ja masinate kulu ning muud tegevused ja toimingud, mis on vajalikud lepingu eesmärgi saavutamiseks või kooskõlastatud käsundiandjaga. Samuti loetakse teenuste hulka kõik need teenused, mis on olemuslikult seotud osutatava teenusega ning tuginedes heale tavale ja käsundisaaja professionaalsusele vajalikud lepingu eesmärgi saavutamiseks ja lepingus kirjeldatud teenuste nõuetekohaseks osutamiseks. Teenuste hulka ei loeta selliseid teenuseid, mis on lepingu kohaselt teenuste hulgast välja arvatud;
- 1.23. **teenuste üldmaksumus** – tasu, mille kohustub käsundiandja tasuma käsundisaajale lepingu alusel nõuetekohaselt osutatud teenuste eest. Teenuste üldmaksumus ei sisalda võimalikest lisateenustest tulenevaid summasid ega reservi. Kui lepingus ei ole sätestatud teisiti, on teenuste üldmaksumuseks tasu suurus ilma käibemaksuta. Käibemaks lisandub teenuste üldmaksumusele vastavalt kehtivatele õigusaktidele;

- 1.24. teenuste üleandmise akt** – dokument, mis koostatakse ja allkirjastatakse poolte poolt teenuste osas, mis vastavalt lepingule kuuluvad aktiga üleandmisele. Selliste teenuste puhul on teenuste üleandmise akt aluseks arve esitamiseks ja käsundiandjale teenuste eest tasumiseks. Teenuste üleandmise akti eesmärk on fikseerida osutatud teenused ja sellega seotud käsundiandja rahalised kohustused;
- 1.25. tehniline kirjeldus** – lepingu dokumentide hulka kuuluv dokument, mis määrab kindlaks nõuded osutatavale teenusele. Juhul kui leping sõlmitakse riigihanke tulemusena, peetakse tehnilise kirjelduse all silmas tehnilist kirjeldust riigihangete seaduse ja hankedokumentide tähenduses;
- 1.26. viivitusintress (viivis)** – õiguskaitselahend, mida rakendatakse rahaliste kohustuse täitmisega viivitamisel;
- 1.27. vääramatu jõud** – asjaolu, mida pool ei saanud mõjutada ja mõistlikkuse põhimõttest lähtudes ei saanud temalt oodata, et ta lepingu sõlmimise ajal selle asjaoluga arvestaks või seda väldiks või takistava asjaolu või selle tagajärje ületaks. Vääramatuks jõuks ei ole asjaolu, mis on teisele poolele sisuliselt omistatav. Kui pooled on lepingus täpsustanud vääramatu jõu asjaolusid või loetelu, lähtutakse vääramatu jõu osas poolte täiendavast kokkuleppest.

## **2. LEPINGU DOKUMENDID**

- 2.1. Lepingu dokumendid hõlmavad kõiki teenuste ettevalmistamiseks, korraldamiseks ja osutamiseks vajalikke dokumente. Lepingu dokumendid täiendavad üksteist.
- 2.2. Juhul, kui pooled ei ole teisiti kokku leppinud, on lepingu dokumentideks alljärgnevad dokumendid nende pädevusjärjekorras, alustades kõrgemal tasemel olevast dokumendist:
  - 2.2.1. lepingu muudatused, mis on allkirjastatud pärast lepingu sõlmimist. Töökoosolekute protokolle käsitletakse lepingu muudatustena üksnes juhul, kui protokollid on allkirjastatud poolte volitatud esindajate poolt ning protokollist nähtub poolte tahe muuta lepingut ja võtta siduvaid kohustusi;
  - 2.2.2. lepingu eritingimused koos lisadega;
  - 2.2.3. hankedokumendid koos muudatuste ja käsundiandja antud selgitustega, samuti läbirääkimiste protokollid (nende olemasolul);
  - 2.2.4. käsundisaaja pakkumus;
  - 2.2.5. „Kinnisvara korrashoiu haldusteenuse käsunduslepingu üldised tingimused“;
  - 2.2.6. muud lepingu juurde kuuluvad dokumendid.
- 2.3. Käsundisaaja on kohustatud käsundisaajale väljastama tema valduses olevad dokumendid, mis on vajalikud teenuste osutamiseks. Lepingu sõlmimisel olemasolevate ja käsundisaajale üle antavate dokumentide loetelu sätestatakse lepingus. Käsundisaaja kohustub kontrollima talle esitatud andmeid ja dokumente, et tagada nende korrektsus ja kompleksus vastavalt standardile ning kui selles on lepingus kokku lepitud, tagama puuduolevate dokumentide komplekteerimise või koostamise lepingus ja õigusaktides sätestatud nõuete kohaselt.

## **3. TEENUSED. LEPINGU EESMÄRK**

- 3.1. Lepingu eesmärgiks on teenuste osutamise kaudu tagada kinnisasja majanduslik, füüsiline ja juriidiline säilitamine ning kinnisasja korrashoid ja ohutus vastavalt lepingus, õigusaktides (sh kohaliku omavalitsuse heakorraeeskirjas) ja standardis sätestatud tingimustele. Lepingu eesmärgi täitmiseks osutab käsundisaaja kinnisasja korrashoiuga seotud teenuseid lepingus sätestatud tingimustel.
  - 3.1.1. Käsundisaaja kohustub kinnisasja korrashoiu ja ohutuse tagamiseks teostama kinnisasjal vaatlusi ning teavitama käsundiandjat viivitamatult kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis vajadusest teostada täiendavaid toiminguid kinnisasja korrashoiu ja ohutuse tagamiseks. Sellistele täiendavatele toimingutele kohaldatakse lisateenuste kohta sätestatud. Käsundisaaja kohustub käsundiandjale ja kahjustatud isikutele hüvitama kogu kahju, mis on põhjustatud käsundisaaja poolt kirjeldatud teavitamiskohustuse rikkumisest ja sellega kaasnevatest tagajärgedest.
  - 3.1.2. Juhul, kui käsundiandja vaatamata käsundisaaja teatele keeldub punkti 3.1.1. alusel lisateenuste kokkuleppe sõlmimisest, vastutab kinnisasja ohutuseks vajalike nõuete mittetäitmise eest käsundiandja nende lisateenuste ulatuses, mille osas käsundisaaja käsundiandjat vastavalt punktile 3.1.1. teavitas, kuid mille osas käsundiandja lisateenuste kokkulepet ei sõlminud.
- 3.2. Juhul, kui lepingus ei ole sätestatud teisiti (sh ei ole kokku lepitud teenuste osutamise teistsuguses mahus või sageduses), osutab käsundisaaja kinnisasjal vähemalt järgmiseid korrashoiuteenuseid, arvestades lepingu lisa 2 sätestatuga:

- 3.2.1. kinnisasja haldamiseks ettevalmistamine, objekti haldamise ülevõtmine ja käsundiandja konsulteerimine nimetatud küsimustes (standardi kood 110);
  - 3.2.2. tehnohoolduse korraldamine (standardi kood 120) – korraldatavate teenuste maht ja sagedus on määratud lepingu lisas 3;
  - 3.2.3. heakorratööde korraldamine (standardi kood 130) – korraldatavate teenuste maht ja sagedus on määratud lepingu lisas 3;
  - 3.2.4. ehitus- ja remonditööde korraldamine (standardi kood 140) – käsundisaaja korraldab selliseid töid lisateenusena vastavalt poolte kirjalikule kokkuleppele;
  - 3.2.5. informatsiooni liikumise korraldamine kinnisasjaga seotud osapoolte vahel (standardi kood 150);
  - 3.2.6. tehnosüsteemide/- paigaldiste abil tagatavate teenuste korraldamine (standardi kood 160);
  - 3.2.7. korrashoiukulude jagamine kasutajate vahel; arvete ja makseteatiste vormistamine ning edastamine (standardi kood 181);
  - 3.2.8. laekumiste jälgimine ja arvestuse pidamine võlgnevuse üle (standardi kood 182);
  - 3.2.9. raamatupidamise korraldamine (standardi kood 183);
  - 3.2.10. majandustegevuse perioodide ja aastakava koostamine; riiklike aruannete koostamine ja esitamine (standardi kood 184);
  - 3.2.11. kindlustuse korraldamine – kinnisvara kindlustus ja muud kindlustustasud (standardi koodid 541 ja 549) - korraldatavate teenuste maht ja sagedus on määratud lepingu lisas 3.
- 3.3. Teenuste osutamisel ja suhetes kolmandate isikutega tegutseb käsundisaaja käsundiandja huvides. Juhul, kui riigi- või kohaliku omavalitsuse asutus esitab käsundisaajale lepingu täitmisega seotud ettekirjutuse või muu kohustusliku iseloomuga nõudmise, mis peaks olema adresseeritud käsundiandjale kui kinnisasja omanikule, on käsundisaaja kohustatud sellest viivitamatult teavitama käsundiandjat ning ootama ära käsundiandja juhise sellise nõudmise täitmise suhtes. Käsundiandja juhise äraootamine ei ole nõutav juhul, kui viivitusega kaasneks käsundiandjale ilmselt ebasoodus tagajärg ja kui asjaoludest tulenevalt võib eeldada, et käsundiandja kiidab nõudmise täitmise heaks (nt tulekahju korral vm ekstreemses olukorras).
- 3.4. Juhul, kui pärast lepingu sõlmimist õigusaktides tehtud muudatuste tõttu on lepingus sätestatud tingimused teenustele (sagedus, kellaajad jm) rangemad võrreldes lepingus sätestatuga, on käsundisaaja kohustatud käsundiandjat sellest esimesel võimalusel kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis teavitama ning pooled lepivad kokku õigusaktide muudatustest tulenevate nõuete täitmisel. Sellisel juhul kohaldatakse sellistele teenustele lisateenuste kohta sätestatut.
- 3.4.1. Käsundisaaja kohustub käsundiandjale ja kahjustatud isikutele hüvitama kogu kahju, mis on põhjustatud käsundisaaja poolt punktis 3.4. kirjeldatud teavitamiskohustuse rikkumisest ja sellega kaasnevatest tagajärgedest.
  - 3.4.2. Juhul, kui käsundiandja vaatamata käsundisaaja teatele keeldub punkti 3.4. alusel lisateenuste kokkuleppe sõlmimisest, vastutab õigusaktidest tulenevate nõuete mittetäitmise eest käsundiandja nende lisateenuste ulatuses, mille osas käsundisaaja käsundiandjat vastavalt punktile 3.4. teavitas, kuid mille osas käsundiandja lisateenuste kokkulepet ei sõlminud.
- 3.5. Käsundisaaja on kohustatud teenuste (sh lisateenuste) osutamisel hoiduma huvide konfliktist ning käsundiandja nimel tehingute tegemisest iseendaga või käsundisaajaga seotud isikutega ning sellise ohu esinemisel enne tehingu tegemist teavitama käsundiandjat otsesest või kaudselt huvist nimetatud tehingu suhtes.

Käsundiandjal on õigus otsustada, kas lubada nimetatud tehingu tegemine või mitte. Kui huvide konflikt ilmneb või oht selle tekkeks tekib või ilmneb pärast tehingu tegemist ja tehingu ajal ei olnud sellised asjaolud teada, kohustub käsundisaaja sellest käsundiandjat viivitamatult kirjalikult teavitama.

#### **4. TEENUSTE KVALITEET JA JÄRELEVALVE**

- 4.1. Käsundisaaja osutab teenuseid kehtivate õigusaktide ja lepingus kokkulepitud nõuete (sh kvaliteedinõuete) kohaselt. Kui lepingus puuduvad teenuste kvaliteedi kohta täpsemad nõuded ja need ei tulene ka õigusaktidest, peab käsundisaaja teenused osutama asjaolusid arvestades vähemalt keskmise kvaliteediga ja järgima teenuste osutamisel head tava.
- 4.2. Teenuste osutamisel (sh nende teenuste osas, mida osutatakse käsundisaajale lepingu täitmiseks kolmandate isikute poolt) kohustub käsundisaaja järgima, et teenuste osutamise tõttu ei oleks häiritud kinnisasja kasutajate igapäevane tegevus või ei kaasneks kasutajatele ebamugavusi suuremas ulatuses, kui see on tavapäraselt teenuse osutamiseks vajalik. Samuti kohustub käsundisaaja järgima, et teenuste osutamisel ei tekitataks ohtu inimeste elule, tervisele, varale ega keskkonnale. Käsundiandja nõudmisel peab käsundisaaja enne teenuste osutamisega alustamist kirjalikult selgitama, kuidas ta tagab lepingus määratletud teenuste kvaliteedi.
- 4.3. Käsundisaaja on kohustatud teostama järelevalvet lepingu täitmise eesmärgil kolmandate isikutega sõlmitud lepingute (nt tehnohooldus, heakord jm, vastavalt kokkulepitud teenuste ulatusele) täitmise üle vastavalt lepingus ja standardis sätestatud tingimustele, sh järgima, et kolmandad isikud juhinduksid teenuste osutamisel õigusaktidest ja heast tavast ning kinnisasjal oleks tagatud puhtus ja kord. Kui käsundiandja on seadnud nõude, et kinnisasjal teenuseid osutavad isikud peavad kandma vormirõivastust, ettevõtte embleeme jm tunnusmärke, peab käsundisaaja muuhulgas kontrollima ka nimetatud nõuete täitmist teenuste osutajate poolt.
- 4.4. Käsundisaaja on kohustatud regulaarselt dokumenteerima mittevastavused nii käsundisaaja poolt osutatavate teenuste (sh lisateenuste) osas kui ka lepingu täitmise eesmärgil kolmandate isikute poolt osutatavate teenuste osas, kasutades selleks elektroonseid kanaleid, vastavaid tarkvaralahendusi või lepingus kokku lepitud muid viise. Käsundiandjal on igal ajal õigus nõuda ülevaadet esinenud mittevastavuste kohta.
- 4.5. Käsundiandjal on õigus igal ajal teostada kontrolli ja järelevalvet teenuste vastavuse kohta lepingule ning käsundiandja eesmärgile ja huvidele ning nõuda käsundisaajalt aruandeid teenuste osutamise käigu kohta. Juhul, kui käsundiandja esitab sellekohase nõude, peab käsundisaaja esitama aruandeid teenuste käigust regulaarselt, kuid siiski mitte sagedamini, kui kord kalendrikuus, näidates aruannetes ära käsundiandja poolt nõutavad andmed ja asjaolud. Ilma käsundiandja sellekohase eraldi nõudeta peab käsundisaaja esitama käsundiandjale aruandeid teenuste käigu kohta, kui aruannete esitamise kohustus tuleneb lepingust, hõlmab olemuslikult lepingus sätestatud kohustust või on sellise kohustusega seotud.
- 4.6. Käsundisaaja kohustub kõik lepingu lisa 1 loetletud lepingu täitmisega seotud dokumendid koostama vastavalt õigusaktidele ja lepingus sätestatud tingimustele.

## **5. KÄSUNDISAAJA ESINDAJAD JA VOLITUSED LEPINGU TÄITMISEL**

### **5.1. Käsundisaaja esindajad ja volitused**

- 5.1.1.** Juhul, kui lepingus on käsundisaajaks mitu isikut (ühispakkujad), on käsundisaaja esindajaks lepingu täitmisega seotud toimingute teostamisel ühispakkujate poolt ühiselt volitatud ühispakkuja.
- 5.1.2.** Käsundiandja ja käsundisaaja esindajad lepingu täitmisel (kontaktisikud) sätestatakse nimeliselt lepingus või teisele poolele esitatavas eraldi volikirjas. Eeldatakse, et kontaktisikute abil lahendatakse kõik lepingu täitmisega seotud küsimused ja probleemid. Lepingus sätestatud kontaktisikute muutumisest teavitab pool kirjalikult teist poolt hiljemalt 5 (viis) tööpäeva enne kontaktisiku muutumist.
- 5.1.3.** Kontaktisikul on õigus viibida kinnisasjal ja siseneda kinnisasja oluliseks osaks olevasse hoonesse vastavalt käsundiandjaga kooskõlastatud korrale ja tingimustele. Juhul, kui sellist korda ei ole eraldi kokku lepitud, eeldatakse, et kinnisasjale ja hoonesse sisenemine on lubatud igal ajal tavapärasel tööajal, häirimata seejuures hoone kasutajate igapäevast majandustegevust.
- 5.1.4.** Juhul, kui leping on sõlmitud riigihanke tulemusena, peab käsundisaaja lepingu täitmisel käsundisaaja esindajana kasutama neid spetsialiste, keda ta oli nimetanud pakkumuse koosseisus olevates dokumentides. Juhul, kui käsundisaaja soovib selliseid spetsialiste asendada, peab ta selle eelnevalt kirjalikult kooskõlastama käsundiandjaga. Käsundisaaja poolt valitud uued spetsialistid peavad vastama vähemalt samadele nõuetele, mis oli esitatud pakkujale riigihanke kvalifitseerimistingimustes konkreetse teenuse osas. Käsundiandjal on õigus keelduda spetsialisti kasutamiseks nõusoleku andmisest, kui spetsialist ei vasta eelnimetatud nõuetele (sh näiteks kutse- või pädevustunnistuse puudumine või muude kvalifitseerimise nõuete mittetäitmine vm mittevastavus). Nõusoleku saamiseks esitab käsundisaaja käsundiandjale kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis taotluse spetsialisti kasutamiseks või vahetamiseks ning esitab koos taotlusega andmed ja dokumendid, mille alusel on käsundiandjal võimalik hinnata spetsialisti vastavust eelnimetatud tingimustele. Pakkumuse koosseisus nimetatud spetsialiste täiendavalt kooskõlastama ei pea. Käsundiandjal on õigus nõuda käsundiandjaga mitte kooskõlastatud spetsialistide eemaldamist teenuste osutamisel ning vajadusel peatada teenuste osutamine kuni lepingus sätestatud nõuetele vastavate spetsialistide kaasamiseni käsundisaaja poolt.
- 5.1.5.** Kui lepingus ei ole sätestatud teisiti, eeldatakse, et käsundisaajal on õigus sõlmida käsundiandja nimel lepinguid lepingu täitmise eesmärgil, tingimusel, et sõlmitavad lepingud ei välju käsundiandja poolt vastavaks majandusaastaks kinnitatud majanduskava raamest (kui majanduskava koostamine vastavalt õigusaktidele on nõutav) või käsundiandja igapäevase majandustegevuse raamest. Tehingu maksumus, mida loetakse igapäevase majandustegevuse raamest väljuvaks tehinguks, lepatakse poolte poolt kokku lepingus.
- 5.1.6.** Juhul, kui tehing väljub majanduskava või igapäevase majandustegevuse raamest (või poolte vahel ei ole sõlmitud kokkulepet selle kohta, milliseid tehinguid loetakse igapäevase majandustegevuse raamest väljuvateks tehinguteks), peab käsundisaaja enne lepingu sõlmimist või enne mistahes kohustuste võtmist käsundiandja nimel saama käsundiandja kirjaliku nõusoleku või volikirja vastava tehingu tegemiseks, esitades taotluse nõusoleku või volikirja saamiseks vähemalt 3 (kolm) tööpäeva ette.

- 5.1.7.** Kui lepingus ei ole sätestatud teisiti, eeldatakse, et käsundisaajal ei ole volitust mistahes viisil muuta ega lõpetada käsundiandja nimel lepingu eesmärgi täitmiseks sõlmitud lepinguid, v.a. kui käsundiandja on andnud selleks kirjaliku nõusoleku või volikirja vastava tehingu tegemiseks, esitades taotluse nõusoleku või volikirja saamiseks vähemalt 3 (kolm) tööpäeva ette.
- 5.1.8.** Käsundisaaja peab enne teenuse osutamise alustamist veenduma, et teenuste osutamiseks on olemas kõik õigusaktides nõutavad load või hankima ise kõik teenuste osutamiseks vajalikud load, kui lepingus ei ole kokku lepitud, et vastavad load hangib käsundiandja. Juhul, kui teenuste osutamiseks vajalike, õigusaktides nõutavate lubade hankimine on lepingu kohaselt käsundiandja kohustuseks, on käsundisaajal õigus keelduda teenuste osutamisest ulatuses, mille osas puuduvad õigusaktides nõutavad load, kuni vastavate lubade esitamiseni käsundiandja poolt. Sellisel juhul on käsundiandjal õigus vähendada käsundisaajale teenuste eest tasumisele kuuluvat tasu proportsionaalselt nende teenuste eest ja perioodi ulatuses, mille osas käsundisaaja lubade puudumise tõttu teenuseid ei osutanud.

## **5.2. Vastutus alltöövõtjate tegevuse eest, alltöövõtjate kaasamine ja vahetamine**

- 5.2.1.** Juhul, kui käsundisaaja kasutab teenuste osutamiseks alltöövõtjaid, vastutab käsundisaaja käsundiandja ees kõikide alltöövõtjate poolt osutatavate teenuste eest.
- 5.2.2.** Juhul, kui leping on sõlmitud riigihanke tulemusena, kohaldatakse täiendavalt alljärgnevat:
- 5.2.2.1.** käsundisaaja peab teenuste osutamisel kasutama alltöövõtjaid, keda ta oli nimetanud pakkumuses. Juhul, kui käsundisaaja soovib selliseid alltöövõtjaid asendada, peab ta selle eelnevalt kirjalikult kooskõlastama käsundiandjaga. Käsundisaaja poolt valitud uued alltöövõtjad peavad konkreetse teenuse osas vastama vähemalt samadele nõuetele, mis oli esitatud pakkujale riigihanke kvalifitseerimistingimustes konkreetse teenuse osas. Käsundiandjal on õigus keelduda alltöövõtja kasutamiseks nõusoleku andmisest, kui alltöövõtja ei vasta eelnimetatud nõuetele. Nõusoleku saamiseks esitab käsundisaaja käsundiandjale kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis taotluse alltöövõtjate kasutamiseks või vahetamiseks, näidates ära need teenused, mille ulatuses käsundisaaja soovib alltöövõttu teostada või alltöövõtjaid vahetada ning esitab koos taotlusega andmed ja dokumendid, mille alusel on käsundiandjal võimalik hinnata alltöövõtja vastavust eelnimetatud tingimustele;
- 5.2.2.2.** käsundisaaja peab käsundiandjaga kooskõlastama kõik alltöövõtjad, kui alltöövõtu korras tellitava konkreetse teenuse maksumus ületab 10 (kümme) protsenti lepingu hinnast (arvestatuna summast ilma käibemaksuta), kui lepingus ei ole kokku lepitud teisiti. Pakkumuse koosseisus nimetatud alltöövõtjaid täiendavalt kooskõlastama ei pea;
- 5.2.2.3.** käsundiandjal on õigus nõuda käsundiandjaga mitte kooskõlastatud alltöövõtjate eemaldamist teenuste osutamiselt ning vajadusel peatada teenuste osutamine kuni lepingus sätestatud nõuetele vastavate alltöövõtjate kaasamiseni käsundisaaja poolt. Sellisel juhul on käsundiandjal õigus vähendada käsundisaajale teenuste eest tasumisele kuuluvat tasu proportsionaalselt nende teenuste eest ja perioodi ulatuses, mille osas oli teenuse osutamine peatatud.



## **6. TAGATISED**

### **6.1. Käsundisaaja tagatised**

- 6.1.1. Juhul, kui lepingus on sätestatud käsundisaaja tagatise esitamise kohustus ja lepingus ei ole sätestatud teistsugust summat, annab käsundisaaja käsundiandjale hiljemalt lepingu sõlmimise ajaks tagatise 5 (viie) protsendi ulatuses lepingu hinnast (arvestatuna summast ilma käibemaksuta), kuid siiski mitte suuremas summas kui teenuste 2 (kahe) kuu maksumuse ulatuses (arvestatuna summast ilma käibemaksuta), ühel alljärgnevatest viisidest käsundisaaja valikul (seejuures on käsundisaajal lepinguperioodil õigus tagatise liiki vahetada, esitades enne käsundiandja poolt tagatise tagastamist lepingus lubatud teist liiki tagatise):
  - 6.1.1.1. esitab krediidi- või finantseerimisasutuse või kindlustusandja garantiikirja (originaali), mille tähtaeg peab olema 2 (kahe) kuu võrra pikem lepinguperioodist. Kui lepingus on sätestatud garantiikirja vorm, kohustub käsundisaaja garantiikirja esitama ette antud vormi kohaselt. Juhul, kui lepinguperiood pikeneb mistahes põhjustel, on käsundisaaja kohustatud garantiikirja pikendama sama aja võrra, mille osas on lepinguperiood pikenenud;
  - 6.1.1.2. deponeerib tagatissumma lepingus sätestatud või käsundisaajale eraldi teatatud käsundiandja või kolmanda isiku arvelduskontole.
- 6.1.2. Lepinguperioodi tagatis katab lepingus kirjeldatud teenused (sh lisateenused) ning käsundisaaja muud rahalised kohustused. Lepinguperioodi tagatise arvelt täidetakse käsundiandja nõuded lepingust tulenevate käsundisaaja kohustuste rikkumise korral.
- 6.1.3. Käsundiandja tagastab lepinguperioodi tagatise käsundisaajale 15 (viieteistkümne) tööpäeva jooksul pärast seda, kui leping on lõppenud ja kõik lepingu lisas 1 loetletud lepingu täitmisega seotud dokumendid on käsundiandjale üle antud.
- 6.1.4. Juhul, kui lepingus on sätestatud kindlustuslepingu sõlmimise kohustus, sõlmib käsundisaaja hiljemalt lepingu sõlmimise ajaks oma kulul tsiviilvastutuskindlustuse lepingu, mille tingimuste kohaselt peab kindlustus katma kõik teenuste osutamisest tulenevad riskid ja kahjud, sh kahjud, mis võivad teenuste osutamisel tekkida kolmandatele isikutele. Kindlustuslepingu hüvitamise piirmäärana minimaalne suurus ja omavastutuse maksimaalne suurus lepatakse poolte vahel eraldi kokku.
- 6.1.5. Käsundisaaja kohustub tagama, et kindlustuslepingust tulenev kindlustuskaitse kehtiks kogu lepinguperioodi jooksul. Käsundisaaja kohustub hoiduma tegudest, mis toovad kaasa või võivad kaasa tuua kindlustuskaitse lõppemise.
- 6.1.6. Käsundisaaja esitab käsundiandjale lepingus nimetatud kindlustuslepingu sõlmimist tõendava poliisi ja kindlustuslepingu tingimuste ärakirja hiljemalt enne teenuste osutamisega alustamist.

### **6.2. Käsundiandja tagatis**

Juhul, kui lepingus on sätestatud käsundiandja tagatise esitamise kohustus, esitab käsundiandja käsundisaajale hiljemalt lepingu sõlmimise ajaks krediidi- või finantseerimisasutuse või kindlustusandja garantiikirja või muud piisavad tõendid või kinnitused lepingust tulenevate rahaliste kohustuste täitmise võimaluse kohta teenuste 2

(kahe) kuu maksumuse ulatuses (arvestatuna summast ilma käibemaksuta). Käesolevat punkti ei kohaldata juhul, kui leping on sõlmitud riigihanke tulemusena.

## **7. TEENUSTE OSUTAMISE TÄHTAJAD**

- 7.1. Käsundisaaja kohustub teenuseid osutama kogu lepinguperioodi jooksul. Kui lepingus on sätestatud, et leping on sõlmitud tähtajalisena, lepivad pooled lepingus kokku lepingu algus- ja lõppkuupäeva. Juhul, kui lepingus on sätestatud, et leping on sõlmitud tähtajatuna, lepivad pooled lepingus kokku lepingu alguskuupäeva.
- 7.2. Juhul, kui lepingus ei ole sätestatud teisiti, loetakse, et lepingu lisas 1 loetletud lepingu täitmisega dokumendid on käsundisaajale üle antud lepingu sõlmimisega ning kinnisasjale (sh hoonesse) pääsemiseks vajalikud juurdepääsuvahendid (võtmed, uksekaardid, turvakoodid jm) annab käsundiandja käsundisaajale kirjaliku akti alusel üle hiljemalt lepingu sõlmimise kuupäevaks.
- 7.3. Juhul, kui lepingus on kokku lepitud teenuste osutamise vahetähtajad või muud regulaarsed tähtajad, kohustub käsundisaaja vastavad teenused osutama kokku lepitud vahetähtaegadeks või muudeks regulaarseteks tähtaegadeks. Kui lepingus ei ole kokku lepitud teisiti, kohustub käsundisaaja osutama lepingus sätestatud teenuseid järgmisteks tähtaegadeks:
  - 7.3.1. lühiajalise ja pikaajalise majanduskava koostamine ja esitamine käsundiandjale – hiljemalt iga aasta 1. detsembriks, ajakohastades seejuures eelmise perioodi kohta esitatud pikaajalise majanduskava andmeid;
  - 7.3.2. teenusarvete esitamine kinnisasja kasutajatele – hiljemalt iga kuu 15. kuupäevaks.
- 7.4. Käsundisaaja kohustub teenuseid osutama või neid korraldama selliselt, et kinnisasja (sh hoone) osas oleks katkematult tagatud kinnisasja korrashoiuks vajalike teenuste olemasolu kogu lepinguperioodi jooksul, muuhulgas kohustub käsundisaaja järgima teenuslepingute lõppemise tähtaegu ning vajadusel korraldama uute teenuslepingute sõlmimise vastavalt lepingus sätestatule.
- 7.5. Pool kohustub viivitamatult teavitama poolt selliste asjaolude ilmnemisest, mis võivad takistada teenuste nõuetekohast (sh tähtaegset) osutamist või lepingu muul viisil täitmist, sõltumata asjaolude tekkepõhjusest.
- 7.6. Lepingu lõppemisel mistahes põhjusel on käsundisaaja hiljemalt lepingu lõppemise päevaks kohustatud käsundiandjale kirjaliku akti alusel üle andma lepingu lisas 1 loetletud lepingu täitmisega seotud dokumendid ning kinnisasjale (sh hoonesse) pääsemiseks vajalikud juurdepääsuvahendid (võtmed, uksekaardid, turvakoodid jm) jm lepingu täitmisega seotud dokumendid, mis on koostatud käsundiandja nimel (näiteks hankedokumendid, hinnapäringud, käsundiandja nimel sõlmitud lepingud jm).

## **8. TEENUSTE ÜLEANDMINE-VASTUVÕTMINE**

- 8.1. Juhul, kui lepingus ei ole kokku lepitud teisiti, esitab käsundisaaja käsundiandjale iga kuu viimaseks kuupäevaks teenuste üleandmise akti. Pooled lepivad lepingus eraldi kokku, kas teenuste üleandmise akt koostatakse kõikide lepingus sätestatud teenuste või üksnes lisateenuste kohta. Kokkuleppe puudumisel eeldatakse, et teenuste üleandmise akt koostatakse üksnes lisateenuste kohta. Kui lepingus on sätestatud teenuste üleandmise akti vorm, kohustub käsundisaaja akti esitama ette antud vormi kohaselt.

- 8.2.**Käsundiandja kohustub osutatud teenused ning teenuste üleandmise akti läbi vaatama 7 (seitsme) tööpäeva jooksul akti saamisest arvates, kui lepingus ei ole kokku lepitud teisiti ning akti allkirjastama või esitama põhjenduse allkirjastamisest keeldumise kohta koos ettepanekuga teenuste teostatuse või valmidusastme kohta. Kui käsundiandja ei ole eelnimetatud tähtaja jooksul täitnud käesolevast punktist tulenevaid kohustusi ega täida nimetatud kohustust ka käsundisaaja poolt antud täiendava mõistliku tähtaja jooksul, loetakse teenuste üleandmise akt allkirjastatuks järgmisel tööpäeval pärast teenuste üleandmise akti ülevaatamiseks esitatud tähtaja möödumist.
- 8.3.**Kui pooled ei saavuta mõne teenuse osas kokkulepet nende teostatuse või valmidusastme osas või kui käsundiandjal on pretensioone teenuste osas, on käsundisaajal õigus nõuda nende teenuste akteerimist, mille osas poolte vahel puudus vaidlus. Sellisel juhul on käsundisaaja kohustatud esitama käsundiandjale parandatud teenuste üleandmise akti nende teenuste osas, mille teostatuse ja valmidusastme osas poolte vahel vaidlust ei olnud ning akti läbivaatamisele ja allkirjastamisele kohaldatakse punktis 8.2. sätestatud.
- 8.4.**Käsundiandjal on õigus pikendada teenuste üleandmise akti läbivaatamise tähtaega, kui selleks esinevad mõjuvad põhjused. Sellisel juhul kohustub käsundiandja käsundisaajat akti ülevaatamise edasilükkumisest teavitama punktis 8.2. sätestatud tähtaja jooksul koos informatsiooniga selle osas, millise tähtaja jooksul on võimalik akti läbivaatamine. Täiendav tähtaeg ei või siiski olla pikem, kui 5 (viis) tööpäeva, kui lepingus ei ole sätestatud teisiti.

## **9. LEPINGU HIND, LISATEENUSED JA TASUMISE KORD**

### **9.1. Lepingu hind ja lisateenused**

- 9.1.1. Kui käsundisaajale tasu maksmise aluseks on teenuste tunnimaksumus, kuumaksumus või muu ajaühiku kohta arvestatav maksumus, sätestatakse tasu vastava ajaühiku kohta lepingus.
- 9.1.2. Lepingu hind on poolte poolt lepingus kokku lepitud summa, mis on väljendatud käibemaksuta summana ning mis koosneb:
- 9.1.2.1. teenuste üldmaksumusest kogu lepinguperioodil (sisaldab tasu lepingus sätestatud kõikide teenuste, v.a. lisateenuste eest, seejuures võetakse arvestuse aluseks teenuste kuumaksumus ning lepinguperiood kuudes). Teenuste üldmaksumust lepinguperioodi jooksul ei muudeta, välja arvatud juhul, kui selline võimalus oli sätestatud hankedokumentides ning pooled on lepingu sõlmimisel lepingu eritingimustes kokku leppinud teenuste üldmaksumuse korrigeerimise mehhanismi ja tähtajad (sh kuupäeva, alates millest maksumuse korrigeerimist kohaldatakse).
- 9.1.2.2. reservist, kui selles on lepingus kokku lepitud. Eeldatakse, et reserv ei kuulu käsundiandja poolt käsundisaajale tasumisele ning reservi kasutatakse üksnes juhul, kui ilmneb vajadus selliste teenuste (sh lisateenuste) tellimiseks, mida käsundiandja teenuste tellimisel ette ei näinud. Reservi kasutamise üle otsustab käsundiandja käsundisaaja ettepanekul või iseseisvalt.
- 9.1.3. Lisateenuseid osutab käsundisaaja üksnes eelnevalt poolte poolt sõlmitud kirjaliku kokkuleppe alusel. Juhul, kui pooled soovivad kokku leppida

lisateenuste osutamiseks, sisaldab lisateenuste kokkulepe vähemalt alljärgnevat, kui ei ole kokku lepitud teisiti:

- 9.1.3.1. lisateenuste mahud, teenuste sisu ja kirjeldus;
- 9.1.3.2. lisateenuste maksumus (kalkulatsioon). Kui lepingus on kokku lepitud teenuste osutamise maht või sagedus ja lisateenuseks on teenused, mis kokkulepitud teenuste mahtu või sagedust ületavad, eeldatakse, et käsundisaaja osutab selliseid lisateenuseid sama ühikhinna alusel, mis on lepingus vastava teenuse osas kokku lepitud;
- 9.1.3.3. mõju lepingu hinnale (või ajatühiku alusel arvestatavale maksumusele);
- 9.1.3.4. lisateenuste elluviimise kirjeldus;
- 9.1.3.5. lisateenuste osutamise ajakava.
- 9.1.4. Juhul, kui leping sõlmitakse riigihanke tulemusena, arvestatakse lisateenuste tellimisel ja lepingu muutmisel täiendavalt riigihangete seaduses sätestatud.
- 9.1.5. Lepingu nõuetekohase täitmise korral on käsundiandja kohustatud käsundisaajale tasuma teenuste üldmaksumuse (tingimusel, et leping kehtis kogu kokkulepitud lepinguperioodi), samuti kokku lepitud lisateenuste maksumuse lepingus sätestatud tingimustel.

## **9.2. Tasumise kord**

- 9.2.1. Käsundiandja tasub käsundisaajale osutatud teenuste (sh lisateenuste) eest käsundisaaja poolt esitatud arвете alusel. Kui lepingu kohaselt on ette nähtud teenuste kohta üleandmise akti koostamine, esitab käsundiandjale arve teenuste eest tasumiseks pärast teenuste üleandmise akti allkirjastamist poolte poolt. Juhul, kui tasu mõne teenuse eest kuulub tasumisele kolmandale isikule (teenused vastavalt lepingu lisale 3), kohustub käsundisaaja kontrollima nimetatud teenuseosutaja poolt esitatud arve vastavust sõlmitud teenuslepingule ning kinnitama arvel märgitud teenuste osutamist, enne nimetatud arve esitamist käsundiandjale.
- 9.2.2. Käsundiandja kohustub teenuste ja lisateenuste kohta esitatud arved tasuma lepingus kokku lepitud tähtaja jooksul. Lepingu alusel käsundisaajale tasumisele kuuluva viimase makse teeb käsundiandja pärast seda, kui käsundisaaja on käsundiandjale üle andnud kõik lepingu lisas 1 loetletud lepingu täitmisega seotud dokumendid, juurdepääsu võimaldavad vahendid jm lepingu täitmisega seotud dokumendid, mis on koostatud käsundiandja nimel (näiteks hankedokumendid, hinnapäringud, käsundiandja nimel sõlmitud lepingud jm).
- 9.2.3. Arved, mis kuuluvad käsundiandja poolt tasumisele kolmandatele isikutele (teenused vastavalt lepingu lisale 3), tasub käsundiandja vastavalt käsundiandja ja kolmandate isikute vahel sõlmitud teenuslepingutele.
- 9.2.4. Käsundiandja teostab maksed käsundisaaja arvelduskontole. Käsundiandja võib enda kohustuseks olevaid rahalisi makseid teostada ka kolmandate isikute kaudu ning sellisel juhul loetakse käsundiandja kohustused käsundisaaja ees vastavas ulatuses täidetuks.
- 9.2.5. Vaatamata lepingus sätestatud maksetähtaegadele ei ole käsundiandja kohustatud tegema ühtegi lepingu alusel tasumisele kuuluvat makset seni, kui käsundisaaja ei ole esitanud käsundiandjale lepingus sätestatud tagatise ja kindlustuslepingute sõlmimist tõendavaid dokumente, kui need peavad olema makse teostamise ajaks esitatud.

- 9.2.6. Käsundiandjal on õigus teha käsundisaajale tasumisele kuuluvate maksete osas tasaarvestusi või kinnipidamisi üksnes lepingus ja õigusaktides sätestatud korras.
- 9.2.7. Lepingus sätestatud mistahes muud maksekohustused, mis ei ole lepingu punkti 9.2.2. alusel tekkivad maksekohustused (viivised, kahjunõuded jm) kohustub pool täitma lepingus kokku lepitud tähtaja jooksul.
- 9.2.8. Juhul, kui lepingu kohaselt on poolel erinevaid rahalisi kohustusi (teenuste maksumus, lisateenuste maksumus, viivised, intressid, kulutuste hüvitamise nõue) ja poole poolt tasutud summad ei ole piisavad kõikide rahaliste kohustuste täitmiseks, loetakse, et täitmine on toimunud esmalt kulutuste, seejärel intressi ja muude rahaliste kohustuste ning lõpuks põhikohustuste (sh teenused ja lisateenused) katteks.

## **10. VASTUTUS JA ÕIGUSKAITSEVAHENDID**

### **10.1. Vastutuse alused**

- 10.1.1. Pooled on kohustatud rakendama kõiki abinõusid, et ära hoida teisele poolele ja kolmandatele isikutele kahju tekitamine, vähendada tekkinud kahjusid ja tagada võimalikult suures ulatuses lepingu täitmine.
- 10.1.2. Pool vastutab teisele poolele ja kolmandatele isikutele lepingu rikkumisega tekitatud kahjude eest ning on kohustatud hüvitama kahjustatud isikule lepingu rikkumisega kaasneva kahju vastavalt lepingule ja õigusaktidele.
- 10.1.3. Poolel ei ole õigust taotleda lepingu muutmist põhjustel, mis on tingitud poole enda poolt lepingu rikkumisest.
- 10.1.4. Juhul, kui lepingus on käsundisaajaks mitu isikut (ühispakkujad), vastutavad nad lepinguga võetud kohustuste osas käsundiandja ees solidaarselt.
- 10.1.5. Juhul, kui käsundisaaja rikub lepingut (teenustes esineb mittevastavus), kohustub käsundiandja sellest kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis teavitama hiljemalt 5 (viie) tööpäeva jooksul sellise mittevastavuse ilmnemisest ning andma käsundisaajale mõistliku aja mittevastavuste kõrvaldamiseks. Kui käsundisaaja nimetatud tähtaja jooksul ilmnenuid mittevastavusi ei kõrvalda, on käsundiandjal õigus teha vastavad tegevused ise või kasutada selliste teenuste osutamiseks kolmandaid isikuid ning käsundiandja teavitab käsundisaajat kirjeldatud asendustäitmisest esimesel võimalusel kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis, kirjeldades käsundisaajale asendustäitmise mahtu ja vajadusel ajalist kestust. Sellisel juhul ei ole käsundiandjal kohustus käsundisaajale vastava teenuse eest tasuda ning kõik käsundisaaja on kohustatud käsundiandja kirjaliku nõude alusel hüvitama teenuse lepingujärgse hinna ja asendustehingust tuleneva teenuse hinna vahe, samuti kõik sellega kaasnevad kahjud hinnavahet ületavas osas.
- 10.1.6. Käsundiandja antavad juhised peavad olema kooskõlas õigusaktidega ning käsundisaaja kohustub käsundiandja juhiseid järgima. Juhul, kui käsundiandja nõuab käsundisaajalt sellise juhise järgimist, mille järgimine võib kaasa tuua ohu inimeste tervisele, elule, varale või keskkonnale või ei ole kooskõlas õigusaktidega, kohustub käsundisaaja sellele kirjalikult käsundiandja tähelepanu juhtima. Kui käsundiandja vaatamata käsundisaaja kirjalikule teatele nõuab eelviidatud juhise järgimist ja juhise järgimisega kaasneksid eelkirjeldatud tagajärjed, on käsundisaajal õigus keelduda käsundiandja juhise

järgimisest ja juhise järgimisest keeldumist ei loeta lepingu rikkumiseks käsundisaaja poolt

- 10.1.7. Pooled vabanevad lepingust tulenevate ja sellega seotud kohustuste täitmisest osaliselt või täielikult, kui seda takistab väärmatu jõud. Väärmatu jõu esinemisest tuleb teist poolt viivitamatult kirjalikult informeerida. Väärmatu jõu esinemine peab olema tõendatud selle poole poolt, kes soovib viidata nimetatud asjaolule, vabaneda õigusaktidest või lepingust tulenevate kohustuste täitmisest või vastutusest endale võetud kohustuste rikkumise eest.
- 10.1.8. Kui pool rikub lepingust tulenevat maksekohustust, on teisel poolel õigus nõuda viivist alates maksetähtpäevale järgnevast päevast kuni tegeliku tasumise päevani, lepingus sätestatud viivisemäära ulatuses. Kui lepingus ei ole viivisemäära sätestatud, on poolel õigus nõuda viivist seaduses sätestatud määras. Viivise tasumise kohta esitab pool teisele poolele viivisarve. Poolel on õigus viivis tasaarvestada teisele poolele tasumisele kuuluvate summadega õigusaktidega ettenähtud korras.

## **10.2. Lepingust taganemine ja lepingu ülesütlemine**

10.2.1. Käsundiandjal on õigus lepingust ilma ette teatamata taganeda, kui käsundisaaja viivitab teenuste osutamisega alustamisega 21 (kaksikümmend üks) kalendripäeva või rohkem, kui lepingus ei ole kokku lepitud teisiti.

10.2.2. Käsundiandjal on õigus leping korraliselt ja ilma, et see oleks põhjustatud käsundisaaja poolt lepingu rikkumisest, üles ütelda igal ajal, teatades sellest kirjalikult ette vähemalt 60 (kuuskümmend) kalendripäeva. Sellisel juhul on käsundisaajal õigus nõuda tasu vastava perioodi eest proportsionaalselt lepingu kestusele arvestuse aluseks oleval perioodil (näiteks proportsionaalne tasu kuumaksumusest).

10.2.3. Käsundiandjal on õigus leping erakorraliselt üles ütelda alljärgnevatel juhtudel, teatades sellest kirjalikult ette vähemalt 10 (kümme) kalendripäeva:

- 10.2.3.1. käsundisaaja ei ole esitanud lepingus nõutavaid tagatise või kindlustuse ega tee seda ka käsundiandja poolt antud täiendava mõistliku tähtaja jooksul;
- 10.2.3.2. käsundisaaja rikub lepingut ja ei ole rikkumist kõrvaldanud ka käsundiandja poolt antud täiendava mõistliku tähtaja jooksul;
- 10.2.3.3. käsundisaaja suhtes esitatakse pankrotiavaldus või kuulutatakse välja käsundisaaja pankrot.

10.2.4. Kui käsundiandja ütleb lepingu üles punkti 10.2.3. alusel, on käsundisaajal õigus nõuda tasu faktiliselt osutatud teenuste eest, millest käsundiandjal on õigus maha arvestada lepingu ülesütlemise ja teenuste katkestamisega kaasnevad kahjud, sh teenuste kallinemisega kaasnevad kahjud, juba osutatud teenuste mittevastavuste kõrvaldamise kulud, samuti lepingu täitmisega seotud viivised ning muud lepingu alusel maha arvestamisele kuuluvad summad.

10.2.5. Käsundisaajal on õigus leping erakorraliselt üles öelda alljärgnevatel juhtudel, teatades sellest kirjalikult ette vähemalt 10 (kümme) kalendripäeva:

- 10.2.5.1. käsundiandja ei ole esitanud lepingus nõutavat tagatist ega tee seda ka käsundisaaja poolt antud täiendava mõistliku tähtaja jooksul;
- 10.2.5.2. käsundiandja viivitab lepingus kokkulepitud maksekohustuse täitmisega 20 (kaksikümmend) tööpäeva või rohkem ja ei ole rikkumist kõrvaldanud ka käsundiandja poolt antud täiendava mõistliku tähtaja jooksul;
- 10.2.5.3. käsundiandja ei anna käsundisaajale enam kui 10 (kümme) tööpäeva jooksul informatsiooni, mis on vajalik lepingu täitmiseks ning selle puudumise tõttu on takistatud teenuste osutamine tervikuna ning käsundiandja ei täida

nimetatud kohustust ka käsundisaaja poolt antud täiendava mõistliku tähtaja jooksul;

10.2.5.4. käsundiandja suhtes esitatakse pankrotiavaldus või kuulutatakse välja käsundiandja pankrot.

10.2.6. Kui käsundisaaja ütleb lepingu üles punkti 10.2.5. alusel, on käsundiandja kohustatud tasuma käsundisaajale faktiliselt osutatud teenuste eest ja hüvitama käsundisaajale kahjud, mille on käsundisaajale põhjendanud lepingu ülesütlemine.

## **11. INFORMATSIOONI VAHETUS. KONFIDENTSIAALSUS JA ANDMETURVE**

- 11.1.** Teated ja muu informatsioon peavad olema esitatud eesti keeles.
- 11.2.** Informatsiooni vahetus käsundiandja ja kinnisasja kasutajate vahel toimub lepingus sätestatud kontaktandmetel. Pooled määravad lepingus kontaktandmed, millele kasutajad edastavad tarbimisteenuste jm kinnisasja kasutamise seotud näite (nt arvestite näidud jm andmed). Käsundisaaja edastab kinnisasja kasutajatele teenusarveid käsundiandja poolt teavitatud kontaktandmetel.
- 11.3.** Poolelt lepingu muutmiseks kirjaliku ettepaneku saanud pool on kohustatud vastama teisele poolele kirjalikult hiljemalt 15 (viieteistkümne) tööpäeva jooksul arvates ettepaneku saamisest. Mittevastamisel loetakse, et ettepanek on tagasi lükatud.
- 11.4.** Kõikidel juhtudel, kui lepingus on sätestatud kirjaliku vormi nõue, loetakse kirjaliku vormiga võrdseks (lubatuks) ka notariaalne vorm või elektrooniline (digitaalallkirjaga allkirjastatud) vorm.
- 11.5.** Juhul, kui lepingus ei ole kokku lepitud teisiti, loetakse õigusliku tähendusega teated edastatuks teisele poolele, kui need on edastatud lepingus märgitud aadressil, ühel järgmistest viisidest:
  - 11.5.1. üle antud käest-kätte tõendi/ allkirja vastu;
  - 11.5.2. edastatud e-posti teel digitaalallkirjaga allkirjastatuna.
- 11.6.** Teated, mis lepingu kohaselt ei pea olema kirjalikus vormis, peavad olema koostatud vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis (näiteks e-kirjana vm). Igalt selliselt dokumendilt peab nähtuma dokumendi koostaja ja ametikoht, dokumendi koostamise kuupäev ja vajadusel kellaeg.
- 11.7.** Pool kohustub kirjalikult ja viivitamatult (kuid siiski hiljemalt kolme tööpäeva jooksul) teavitama poolt selliste asjaolude ilmnemisest, mis võivad takistada teenuste nõuetekohast (sh tähtaegset) osutamist (mõju tähtajale, hinnale, kvaliteedile, vastupidavusele vm) või lepingu muul viisil täitmist (avariid, õnnetused vm asjaolud), sõltumata asjaolude tekkepõhjusest. Avariide ja õnnetuste toimumisest peab pool esmase teate teisele poolele edastama sellise kommunikatsioonivahendi teel, mis võimaldab informatsiooni jõudmist pooleni minimaalse viivitusega.
- 11.8.** Leping ja selle täitmisel teatavaks saanud mistahes informatsioon on konfidentsiaalne. Konfidentsiaalsuskohustus kehtib nii lepinguperioodil kui ka tähtajatult pärast lepingu lõppemist. Pool kohustub täitma kõiki asjakohaseid organisatsioonilisi, füüsilisi ja infotehnoloogilisi turvameetmeid konfidentsiaalsete andmete kaitseks, sh kaitseks juhusliku või tahtliku volitamata muutmise, hävimise, hävitamise, avalikustamise jm eest.
- 11.9.** Poolele ei ole õigust anda kolmandatele isikutele informatsiooni lepingu sisu, teise poole finantsseisundi, finantseerimisallikate, juhtimissüsteemi ega majandusliku tegevuse kohta, välja arvatud alljärgnevatel juhtudel:

- 11.9.1. informatsiooni avaldamise kohustus on ette nähtud seaduses;
- 11.9.2. pool annab informatsiooni avaldamiseks kirjaliku nõusoleku;
- 11.9.3. pool annab informatsiooni advokaatidele, õigusnõustajatele, audiitoritele, finantsnõustajatele, krediidiastutustele ja alltöövõtjatele, kui see on eelduseks lepingu täitmise korraldamiseks ning tingimusel, et nimetatud isikud hoiavad saadud informatsiooni konfidentsiaalsena;
- 11.9.4. juhul, kui leping on sõlmitud riigihanke tulemusena, annab käsundiandja informatsiooni riigihangete registrile ja muudele pädevatele riigiasutustele;
- 11.9.5. pool annab informatsiooni kinnisasja kasutajatele.

## **12. VAIDLUSTE LAHENDAMINE**

- 12.1. Pooled kohustuvad rakendama kõiki kohaseid abinõusid, et lahendada lepingust tulenevad vaidlusküsimused läbirääkimiste teel, lähtudes heast äritavast ja mitte kahjustades seejuures teise poole lepingust ja õigusaktidest tulenevaid seaduslikke õigusi ja huve.
- 12.2. Vaidluse lahendamiseks võivad pooled nimetada mõlemale poolele sobiva eksperdi. Eksperditasu maksavad pooled võrdselt, kui lepingus ei ole kokku lepitud teisiti. Eksperdi kasutamine ei piira ega vähenda poole õigust pöörduda vaidluse lahendamiseks kohtusse.
- 12.3. Läbirääkimiste teel kokkuleppele mitte jõudmisel lahendatakse kõik lepingust tulenevad vaidlusküsimused õigusaktidega ettenähtud korras. Sellisel juhul kohaldatakse vaidluse lahendamisele Eesti Vabariigi materiaali- ja protsessiõigust ning vaidlused lahendatakse Eesti Vabariigis asuvas kohtus.

## **13. LÕPPSÄTTED**

- 13.1 Poolet on õigus loovutada lepingust tulenevaid õigusi ja kohustusi õigusaktides sätestatud tingimustel, kui lepingus ei ole kokku lepitud teisiti.
- 13.2 Pooled avaldavad ja kinnitavad, et lepingu sõlmimisega ei ole nad rikkunud ühegi kohustust, mis tuleneb õigusaktidest, poole põhikirjast, põhimäärusest või muust poole jaoks kohustuslikust dokumendist või nõudest ning lepingu sõlmimine ei ole vastuolus poole poolt varem sõlmitud lepingutega.
- 13.3 Leping jõustub selle allkirjastamisest poolte poolt ning kehtib kuni lepinguga võetud kohustuste kohase täitmiseni või lepingu lõppemiseni lepingus sätestatud juhtudel.

Kui leping allkirjastatakse digitaalselt, siis loetakse see võrdseks allkirjastamise kirjaliku vormiga. Leping sõlmimise kuupäevaks on sellisel juhul hilisema allkirja andmise kuupäev.