

KINNISASJA KORRASHOIULEPING KK-ERITINGIMUSED

Leping sisaldab üldtingimusi ja eritingimusi. Eritingimused sisaldavad üldtingimuste täpsustusi, täiendusi ja muudatusi.

Jrk nr.	Üldtingimus, mida eritingimusega täpsustatakse	Tingimuse määratlus või sõnastus
1	Kinnisasja andmed	kinnisasja asukoht: Saku alevik, Saku vald kinnistusregistri number: kinnisasja sihtotstarve: korterelamu, korterit ehitusregistri kood: pindala: m ² ; elamispind m ²
2	Käsundiandja andmed	Nimi: registrikood: asukoht/aadress:
3	Käsundiandja esindaja andmed:	esindaja nimi: esindaja e-post: esindaja telefon:
4	Käsundisaaja andmed	AS Saku Maja registrikood: 10347236 asukoht/aadress: Juubelitammede tee 6, Saku alevik, Harjumaa e-posti aadress: saku@sakumaja.ee kontakttelefon: 6 729 180 sertifikaadi nr. : HA***-114; HO***-107
5	Käsundisaaja esindajate andmed:	esindaja nimi: esindaja e-post: @sakumaja.ee esindaja telefon: esindaja kutsetunnistuse number: Kinnisvarahaldur: e-post: @sakumaja.ee telefon: 6 729 180; kutsetunnistuse number: (HA tase 5)
6	Käsundisaaja poolt osutatavad teenused	Põhiteenused: <ul style="list-style-type: none"> • kinnisvara haldamine (100) • krundi rajatiste tehnohooldus (210) • ehitise põhitarindite tehnohooldus (220) • tehnosüsteemide tehnohooldus (240) • elektripaigaldise tehnohooldus (250) • heakorratööd (300) • omanikukohustused (500)
7	Lepinguperiood, teenuse osutamise algus	Lepingu kehtivus: tähtajatu Teenuse osutamise algus:.a.
8	Teenuse maksumus	Teenuse maksumus kooskõlastatakse 1 kord aastas.
9	Lepingu lisade loetelu	<p><i>Lisa 1 – halduse põhiteenuste kirjeldus</i></p> <p><i>Lisa 2 – tehnohoolduse põhiteenuste kirjeldus</i></p> <p><i>Lisa 3 – heakorra põhiteenuste kirjeldus</i></p> <p><i>Lisa 4 – raamatupidamisteenuste kirjeldus</i></p> <p><i>Lisa 5 – tarbimisteenuste osutamise eritingimused</i></p> <p><i>Lisa 6 – lepingu täitmisega seotud dokumendid vastavalt üleandmis-vastuvõtuaktile</i></p>

10	Viivis	Viivise suurus 0.022 % päevas
----	--------	-------------------------------

ÜLDTINGIMUSED

1. MÕISTED

Üldistes lepingutingimustes kasutatakse mõisteid järgmises tähenduses:

- 1.1. **ehitis** - aluspinnasega kohtkindlalt ühendatud ja inimtegevuse tulemusena ehitatud terviklik asi;
- 1.2. **kinnisasi** – maatükk koos selle oluliste osadega, sh kinnisasja oluliseks osaks olev ehitis;
- 1.3. **käsundiandja** - juriidiline või füüsiline isik (sh füüsilisest isikust ettevõtja), kes tellib käsundisaajalt teenuste osutamise;
- 1.4. **käsundisaaja** – käsundiandja poolt valitud juriidiline või füüsiline isik, kes osutab lepingus sätestatud teenuseid;
- 1.5. **leping** – käsundiandja ja käsundisaaja vaheline kinnisasja korrashoidmise leping. Leping hõlmab kõiki lepingu dokumente;
- 1.6. **lepingu dokumendid** – dokumendid, mida on vaja lepingus kirjeldatud teenuse osutamise ettevalmistamiseks ja teenuse osutamiseks. Lepingu dokumendid hõlmavad nii käsundiandja kui käsundisaaja dokumente;
- 1.7. **lepinguperiood** – ajavahemik teenuse osutamise algusest kuni lepingu lõppemiseni;
- 1.8. **lisateenus** – teenus või tegevus, mis olemuslikult ja lepingu eesmärgist tulenevalt ei kuulu teenuste hulka ja mida osutatakse täiendavalt lisaks lepingus kokku lepitud teenusele. Kui lepingus on kokku lepitud teenuste osutamise maht või sagedus, loetakse lisateenuseks ka need teenused, mis kokkulepitud teenuste mahtu või sagedust ületavad;
- 1.9. **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;
- 1.10. **pool või pooled** – käsundiandja ja käsundisaaja eraldi või koos nimetatuna;
- 1.11. **standard** – Kinnisvara korrashoiustandard EVS 807:2010 „Kinnisvara korrashoid. Kinnisvarakeskkonna korraldamine“;
- 1.12. **teenus** – kinnisasja korrashoiu teenus lepingus kirjeldatud mahus ja ulatuses. Teenus hõlmab muuhulgas teenuste osutamiseks vajalikku tööjõu kulu, teenuste osutamiseks kasutatavate kõikide seadmete ja masinate kulu ning muid tegevusi ja toimingud, mis on vajalikud lepingu eesmärgi saavutamiseks. Samuti loetakse teenuste hulka kõik need teenused, mida ei ole lepingus otseselt kirjeldatud, kuid mis on tuginedes heale tavale ja käsundisaaja professionaalsusele vajalikud lepingu eesmärgi saavutamiseks ning lepingus kirjeldatud teenuste nõuetekohaseks osutamiseks. Teenuste hulka ei loeta selliseid teenuseid, mis on lepingu kohaselt teenuste hulgast välja arvatud;
- 1.13. **teenuse maksumus** – tasu teenuse osutamise eest. Teenuse maksumus ei sisalda teenuse osutamise käigus asendatavate või paigaldatavate või valmistatavate asjade ning selleks vajaliku tööjõu maksmust;
- 1.14. **viivis** – õiguskaitsevahend, mida rakendatakse rahaliste kohustuse täitmisega viivitamisel;
- 1.15. **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 kokkulepest.

2. LEPINGU DOKUMENDID. LEPINGU TÕLGENDAMINE

- 8.1. Lepingu dokumendid hõlmavad kõiki teenuste ettevalmistamiseks, korraldamiseks ja osutamiseks vajalikke dokumente. Lepingu dokumendid täiendavad üksteist;
- 8.2. Juhul, kui pooled ei ole teisiti kokku leppinud, on lepingu dokumentideks alljärgnevad dokumendid nende pädevusjärjekorras, alustades kõrgemal tasemel olevast dokumendist:
 - 8.2.1. lepingu muudatused, mis on allkirjastatud pärast lepingu sõlmimist;
 - 8.2.2. lepingu eritingimused koos lisadega;
 - 8.2.3. muud lepingu juurde kuuluvad dokumendid.

3. TEENUS. LEPINGU EESMÄRK

- 3.1. Lepingu esemeks on lepingu eritingimustes sätestatud kinnisasja korrashoiuteenus(t)e osutamine, eesmärgiga tagada kinnisasja ohutu, energiat säästev ja eesmärgipärane kasutamine;
- 3.2. Juhul, kui lepingu lisadega ei ole teenuse mahtu ja tingimusi täpsustatud, eeldatakse, et käsundisaaja osutab teenust lähtudes ehitusseaduse §-s 3 sätestatud nõuetest ning standardis sätestatud sagedusest.

4. TEENUSE KVALITEET. JÄRELEVALVE

- 4.1. Teenuse osutamine toimub kehtivate õigusaktide- ja lepingus kokkulepitud nõuete kohaselt;
- 4.2. Teenuse osutamisel on käsundisaaja kohustatud:
 - 4.2.1. kasutama tööjõudu, kelle kvalifikatsioon vastab teenuse sisule ja eesmärgile;
 - 4.2.2. kasutama kvaliteetseid materjale ja tooteid, mis on uued, kasutamata ja vigadeta;
 - 4.2.3. kinni pidama kehtivatest ohutusnõuetest, ehitusnormidest ja korrashoiu heast tavast;
 - 4.2.4. vältima mõjusid, mis takistavad või raskendavad kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist;
 - 4.2.5. informeerima käsundiandjat viivitamatult kõikidest talle teatavaks saanud asjaoludest, mis võivad takistada kinnisasja sihipärast kasutamist;
 - 4.2.6. tagama teenust vahetult osutavate isikute korrektse välimuse ning enda valduses olevate ruumide heakorrastatuse.
- 4.3. Käsundiandja on kohustatud tagama kinnisasja kasutamise vastavuses selle sihtotstarbega, samuti tegema kõik endast oleneva vältimaks mõjusid, mis teevad võimatuks või raskendavad teenuse nõuetekohast osutamist;
- 4.4. Juhul, kui käsundisaaja osutatavates 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;
- 4.5. Käsundiandjal on õigus igal ajal teostada kontrolli ja järelevalvet teenuste lepingule ning käsundiandja eesmärgile ja huvidele vastavuse kohta.

5. POOLTE ESINDAJAD. KÄSUNDISAAJA ÕIGUSED

- 5.1. Käsundiandja ja käsundisaaja esindajad lepingu täitmisel sätestatakse nimeliselt lepingus. Eeldatakse, et kontaktisikute abil lahendatakse kõik lepingu täitmisega seotud küsimused ja probleemid. Lepingus sätestatud kontaktisikute muutumisest teavitab pool teist poolt viivitamatult kirjalikus vormis;

- 5.2. Käsundisaaja esindajal on õigus viibida kinnisasjal ja siseneda kinnisasja oluliseks osaks olevasse ehitisse vastavalt käsundiandjaga kokkulepitud korrale ja tingimustele. Juhul, kui sellist korda ei ole eraldi kokku lepitud, eeldatakse, et kinnisasjale ja ehitisse sisenemine on lubatud igal ajal.

6. TAGATISED

Juhul, kui lepingus on selline kohustus sätestatud, on Käsundisaaja kohustatud esitama Käsundiandjale enne teenuse osutamisega alustamist vabatahtliku vastutuskindlustuse lepingu, mille tingimuste kohaselt peab kindlustus katma kõik teenuste osutamisest tulenevad riskid ja kahjud.

7. TEENUSE 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 täitmisega seotud 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 üks päev enne teenuse osutamise alguskuupäeva;
- 7.3. Lepingu lõppemisel mistahes põhjusel on käsundisaaja hiljemalt lepingu lõppemise päeval kohustatud käsundiandjale kirjaliku akti alusel üle andma lepingu täitmisega seotud kogu dokumentatsiooni ning kinnisasjale (sh ehitisse) pääsemiseks vajalikud juurdepääsuvahendid (võtmed, uksekaardid, turvakoodid jm). Üleandmise täpse aja lepivad pooled kokku täiendavalt.

8. TEENUSE MAKSUMUS. TASUMISE KORD

- 8.1. Teenuse maksumus on käsundiandja poolt käsundisaajale igakuiselt tasutav summa teenuse osutamise eest. Käsundiandja tasub teenuse eest käsundisaaja poolt esitatud arve alusel teenuse osutamise kuule järgneva kuu 20. kuupäevaks;
- 8.2. Teenuse maksumus ei sisalda:
- 8.2.1. kinnisasja avarii- ja ohuolukordade likvideerimise maksumust välja arvatud juhul, kui avarii- või ohuolukorra põhjustas käsundisaaja enda tegevus või tegevusetus;
 - 8.2.2. kinnisasja seisundi parendus- ja/või rekonstrueerimiskulusid;
 - 8.2.3. kinnisasja mittesihipärase kasutamisega- ja vandalismiga seotud kulusid;
 - 8.2.4. ekspertiiside kulusid.
- 8.3. Teenuse maksumuses mittesisalduvate kulutuste eest tasub käsundiandja käsundisaajale lisatööde hinnakirja või kuludokumentide alusel.

9. VASTUTUS. VIIVIS. LEPINGU LÕPETAMINE

- 9.1. Pool vastutab teisele poolele lepingu rikkumisega tekitatud kahjude eest ning on kohustatud hüvitama kahjustatud poolele lepingu rikkumisega kaasnevad kahjud;
- 9.2. Käsundisaaja vastutus on piiritletud lepingu eritingimustes sätestatud teenustega. Teenuste nõuetekohase osutamise eest kannab käsundisaaja vastutust sõltumata sellest, kas käsundiandja poolt tellitud teenuste maht ja osutamise sagedus vastas õigusaktides või

- standardis määratud sagedusele, v.a. juhul, kui käsundisaaja informeeris mittevastavusest käsundiandjat eelnevalt kirjalikult ning käsundiandja ei avaldanud soovi lepingu muutmiseks;
- 9.3. Pooled on kohustatud rakendama kõiki abinõusid, et ära hoida teisele poolele kahju tekitamine, vähendada tekkinud kahjusid ja tagada võimalikult täielikult lepingu täitmine;
- 9.4. 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;
- 9.5. Pooltel on õigus leping korraliselt ilma, et see oleks põhjustatud lepingu rikkumisest, üles öelda igal ajal, teatades sellest teisele poolele kirjalikult ette vähemalt 60 (kuuskümmend) kalendripäeva.

10. INFORMATSIOONI VAHETUS JA KONFIDENTSIAALSUS

- 10.1. Teated ja muu informatsioon peavad olema esitatud eesti keeles;
- 10.2. Informatsiooni vahetus poolte vahel toimub lepingus sätestatud kontaktandmetel;
- 10.3. 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;
- 10.4. Avariidest, õnnetustest ja ohuolukordadest teavitamine peab toimuma sellise kommunikatsioonivahendi teel, mis võimaldab informatsiooni jõudmist teise pooleni minimaalse viivitusega;
- 10.5. Pooled kohustuvad esimesel võimalusel teineteist kirjalikult teavitama sündmustest, mis seavad ohtu kinnisasja sihipärase kasutamise või teenuse nõuetekohase osutamise;
- 10.6. Poolel ei ole õigust anda kolmandatele isikutele informatsiooni lepingu sisu, teise poole finantsseisundi, finantseerimisallikate, juhtimissüsteemi ega majandusliku tegevuse kohta, va juhul, kui see on õigusaktide kohaselt lepingu poolele kohustuslik.

11. VAIDLUSTE LAHENDAMINE

- 11.1. Pooled kohustuvad rakendama kõiki kohaseid abinõusid, et lahendada lepingust tulenevad vaidlusküsimused läbirääkimiste teel;
- 11.2. Läbirääkimiste teel kokkuleppele mitte jõudmisel lahendatakse kõik lepingust tulenevad vaidlusküsimused õigusaktidega ettenähtud korras.

12. LÕPPSÄTTED

- 12.1. Poolel on õigus loovutada lepingust tulenevaid õigusi ja kohustusi õigusaktides sätestatud tingimustel, kui lepingus ei ole kokku lepitud teisiti;
- 12.2. Pooled avaldavad ja kinnitavad, et lepingu sõlmimisega ei ole nad rikkunud ühtegi 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;
- 12.3. Leping jõustub lepingus märgitud tähtajast ja kehtib kuni lepingu lõppemiseni.

Käsundisaaja:

AS Saku Maja

.....

/allkirjastatud digitaalselt/

Käsundiandja:

.....

/allkirjastatud digitaalselt/