

## KINNISVARA HALDUS- JA/ VÕI HOOLDUSLEPINGU TÜÜPTINGIMUSED

### 1. Lepingu ese

Lepingu esemeks on Täitja poolt Tellijale käsundi täitmisena osutatava kinnisvara haldus- ja/või hooldusteenuse tingimuste määramine.

Leping jaguneb:

- põhileping, milles sätestatakse Poolte andmed, Tööobjekti andmed, Täitja poolt Tellijale osutatavate teenuste nimetused vastavalt kinnisvara korrashoiustandardis EVS 807:2004 toodud klassifikaatorile, Poolte rahalised kohustused ja nende täitmise tingimused ja kord, Lepingu tähtaeg ning Täitja poolt Tellijale osutatavate teenuste mahud, täitmistingimused ja -kord. Klassifikaatoriga mittehõlmatud teenuste nimetused määratletakse Täitja poolt;
- Lisa 1, milles sätestatakse Pooltevahelise lepingulise suhte üldjuhul mitteläbiräägitavad tüüptingimused. Juhul kui Pooled sõlmivad tüüptingimustest erinevaid kokkuleppeid, rakendatakse tüüptingimusi niivõrd, kuivõrd need ei lähe vastuollu pooltevahelis(t)e täiendava(te) kokkulepe(te)ga.

### 2. Täitja kohustused

#### 2.1 üldised kohustused

- Täitja on kohustatud osutama teenuseid Lepinguga kokkulepitud mahus, nõutava kvaliteediga, vajaliku hoolsusega ja Tellijale lojaalselt, lähtudes kinnisvara halduse ning hoolduse heast tavast ja juhindudes Eesti Vabariigi kehtivatest õigusaktidest.
- Töid teostatakse üldjuhul tööpäevadel ajavahemikul kella 07:30-st kella 20:00-ni ja Poolte vahel kokkulepitud tähtaegu järgides, kui mingi töö olemus ei nõua selle täitmist viivitamatult või kui mingi töö suhtes ei lepita kokku teisiti.
- Täitja on kohustatud hoidma saladuses Tellija ja/või Tööobjekti kohta teatavaks saanud infot, mida käsitletakse Poolte kokkuleppel konfidentsiaalsena.
- Täitjal on kohustus viivitamatult informeerida Tellijat kõigist Tööobjektidel avastatud puudusest ja vigadest, mis võivad takistada Täitjat teostamast oma Lepingujärgseid kohustusi või mille tõttu võib ilmnedä oht Tellija varale või inimestele. Täitja kohustub tegema kõik mõistlikult võimaliku Lepingujärgseid kohustusi ja säilitamise tagamiseks.

#### 2.2 alltöövõtja kasutamine

Täitjal on õigus anda Lepingust tulenevaid kohustusi üle alltöövõtjale. Täitja vastutab Tellija ees alltöövõtjate poolt teostatud tööde eest.

#### 2.3 vastutus

Täitja vastutab tellijale tekitatud sellise kahju eest, mis on tekkinud Täitja poolt vajaliku hoolsuse järgimata jätmise tulemusel. Kahju tekkimise asjaolude ja selle suuruse kohta koostatakse kahepoolne kirjalik akt, milles fikseeritakse ka võimalikud Poolte eriarvamused. Kahju tekkimise põhjuste ja suuruste väljaselgitamiseks võib Täitja vajadusel moodustada komisjoni, kuhu kuuluvad nii Täitja kui ka Tellija esindaja. Vajadusel kaasatakse komisjoni töösse erialaspetsialiste. Komisjoni töö kulud katab kahju tekitaja. Täitja ei vastuta sellise kahju eest, mis tulenes kinnisvara mittekorrasolekust, kui vigadest või puudustest on Tellijat eelnevalt arusaadavalt informeeritud. Täitja ei vastuta Tellija poolt teenuse täitmiseks kolmandate isikute ees võetud kohustuste eest.

### 3. Täitja õigused

3.1 Täitjal on õigus saata koos Tellijale saadetavate arvetega, Täitja ja Täitjaga seotud isikute tegevuse ning osutatavate teenuste tutvustamiseks, mõistlikus mahus reklaammaterjale.

\_\_\_\_\_

Tellija

\_\_\_\_\_

Täitja

3.2 Täitjal on õigus paigaldada, Tellija eelneval kirjalikul nõusolekul, Tööobjektile enda logoga märgis või tahvel.

3.3 Täitjal on õigus nõuda, Tellija ja/või Tellija liikmete või Tööobjekti omanike poolt Täitja arvete tasumisega viivitamisel, lisaks viivisele meeldetuletuse ja/või võlateatise koostamise ning saatmise eest lisatasu vastavalt Täitja hinnakirjale. Meeldetuletuse või võlateatise saatmise korral lisandub selle eest makstav tasu Tellija ja/või Tellija liikme või Tööobjekti omaniku poolt järgmisel arveldusperioodil maksmisele kuuluvale summale.

3.4 Täitjal on õigus muuta hinnakirja. Lepingulisi kliente teavitatakse hinnakirja muudatustest 30 päeva ette.

#### 4. Tellija kohustused

##### 4.1 üldised kohustused

- Tellija on kohustatud andma Täitjale üle kogu, vastava teenuse osutamiseks vajaliku, Tööobjekti puudutava dokumentatsiooni ja andmed, võtmed, vajadusel juurdepääsukoodid või muud Tööobjektile juurdepääsu võimaldavad andmed;
- võimaluse korral võimaldama tööde tegemiseks kasutada vajalikke ruume ja muid pindu koos elektri, valgustuse ja veega;
- võimaldama Täitjale juurdepääs kõigile Tööobjekti puudutavatele objektidele ja ruumidele, mis on vajalikud lepingujärgsete kohustuste täitmiseks;
- informeerima Täitjat kõigist Tööobjekti teadaolevatest varjatud puudustest, teostatavatest ja Lepingu kehtivuse ajaks planeeritavatest remont-, renoveerimis- või rekonstrueerimistöodest ning tavapärasest erinevast tegevusest Tööobjekti suhtes, samuti muudest Tööobjekti iseärasustest, mis mõjutavad või võivad mõjutada Täitja poolt Lepingu nõuetekohast täitmist;
- tasuma Täitja poolt osutatava teenuse eest põhilepingus sätestatud tingimustel ja korras. Lepingu kuutasus mittesisalduva teenuse tellimisel on Tellija kohustatud tasuma selle eest vastavalt Täitja hinnakirjale;
- hoidma saladuses Täitja kohta teatavaks saanud infot, mida käsitletakse Poolte kokkuleppel konfidentsiaalsena.

##### 4.2 Tellijal on keelatud:

- sõlmida käesoleva lepingu kehtivuse ajal teiste käsundisaajate või töövõtjatega või muude isikutega samasisulisi või analoogseid kokkuleppeid, välja arvatud juhul, kui vastava kokkuleppe või lepingu sõlmimine on eelnevalt kirjalikult kooskõlastatud Täitjaga;
  - palgata või sõlmida Lepingu kehtivuse ajal ja 12 (kaheteistkümne) kuu jooksul Lepingu lõppemisest või Poole poolt Lepingu lõpetatuks (ülesõelduks, taganenuks) lugemisest muid tasulisi kokkuleppeid Täitja töötajatega või Täitja endiste Töötajatega või Täitja alltöövõtjatega Tööobjekti puudutavate tööde tegemiseks ja/või teenuse osutamiseks, välja arvatud juhul, kui vastava kokkuleppe või lepingu sõlmimine on eelnevalt kirjalikult kooskõlastatud Täitjaga.
- Käesolevast punktist tuleneva keelu rikkumise korral on Täitjal õigus nõuda ja Tellija on kohustatud tasuma leppetrahvi Täitja Lepingus sätestatud kuue (6) kuu teenustasu summa ulatuses maksetähtajaga neliteist (14) kalendripäeva vastava asjaolu ilmnenemisest ning Täitja poolt vastavasisulise nõude esitamisest.

##### 4.3 Tellija vastutab

- kogu Täitjale tekitatud kahju eest, mis tuleneb Tellija poolt käesolevast lepingust tulenevate kohustuste mittetäitmisest või mittenõuetekohasest täitmisest. Tellija peab Täitjale hüvitama teenuse osutamisel tekkinud kahju, mis tulenes teenuse osutamisega tavaliselt seotud ohust või Tellija juhistest, välja arvatud juhul, kui tekkinud kahju tuleb vastavalt kokkuleppele katta Täitja tasu arvelt või kui kahju põhjustas Täitja tegevus, mida ei võinud vastavalt asjaoludele pidada teenuse osutamisel vajalikuks.

---

Tellijal

---

Täitjal

## 5. Rahaliste kohustuste täitmise viis

Tellija on kohustatud tasuma talle osutatud, Lepingu esemeks oleva, teenuse eest igakuiselt Lepinguga kokkulepitud rahasumma. Maksmine toimub vastavalt Täitja poolt Tellijale esitatud igakuiselt esitatud arvetele. Pooled võivad leppida kokku Lepingu esemeks oleva teenuse või selle osa eest tasumise perioodilise ettemaksena. Tellija maksab arvel toodud summa Lepingus näidatud kalendripäevade jooksul peale arve saamist. Tähtjaks tasumata summadel on Tellija kohustatud tasuma Täitjale viivist Lepinguga kokkulepitud määras. Rahalise kohustuse suurus sõltub osutatavate teenuste liigist ja mahust ning võib olla tulenevalt konkreetsetest objektiivsetest asjaoludest erinev. Tellija peab Täitjale hüvitama mõistlikud kulud, mida Täitja on kandnud seoses teenuse osutamisega, välja arvatud, kui kulud tuleb vastavalt kokkuleppele kanda Täitja tasu arvelt. Täitja on kohustatud esitama Tellijale lahtikirjutatud ja arusaadava arve. Korteriomanike ühisustele osutatavate teenuste puhul ei sisalda teenuse hind pangateenuste kulusid, millised tulenevad ühisuse rahaliste vahendite haldamiseks konto avamisest ja kasutamisest. Korteriomanike võlgnevuste (ühistu või ühisuse ees) menetlemisel kaetakse menetluskulud, eeskätt õigusabi- ja/või inkassoteenusekulud, täitekulud ja kohtumenetluskulud, algselt korteriomanike poolt, kohtuotsuse jõustumisel võlglaste poolt.

## 6. Lepingu jõustumine, muutmine, pikenedamine, lõpetamine

### 6.1 Jõustumine

Leping jõustub Lepingu mõlemapoolse allakirjutamise hetkest ja kehtib kuni tähtja möödumiseni, välja arvatud juhul, kui Leping pikeneb automaatselt vastavalt Lepingu tingimustele või kui Pool teatab Lepingu ennetähtaegselt lõpetamisest vastavalt Lepingu tingimustele.

### 6.2 Muutmine

Lepingu muutmine toimub Poolte kokkuleppel ja see vormistatakse kirjalikult. Lepingu muutmist taotleb Pool peab teisele Poolele Lepingu muutmise soovist kirjalikult ette teatama vähemalt 14 kalendripäeva. Lepingu muutmise taotlus ei ole käsitletav Lepingu ülesütlemise (lõpetamise, taganemise vms) avaldusena. Teenuse hinna muutmine lepitakse kokku lepingu kirjalikus lisas. Kui Lepingus toodud Poole andmed muutuvad või kui andmetes avastatakse vigu, tuleb sellest teist Poolt kirjalikku taasesitamist võimaldaval viisil viivitamatult informeerida. Vastavasisulisel teate saamiseni on Poolel õigus tugineda teise Poole poolt senini avaldatud andmetele ja neile tuginedamine loetakse Lepingu kohaseks täitmiseks, välja arvatud juhul, kui Pool peab olema teadlik teise Poole andmete muutumisest.

### 6.3 Pikenedamine

Leping pikeneb Lepingu tähtja möödudes automaatselt Poolte poolt kokkulepitud tähtja ulatuses, kuid mitte enam kui üheks aastaks, kui teine Pool seda ei taotle. Kui üks Pooltest ei soovi Lepingu automaatset pikenedamist, tuleb teist poolt sellest vähemalt 2 kuud enne Lepingu tähtja saabumist ette teavitada.

### 6.4 Ülesütlemine ja leppetrahv

Lepingupooltel on õigus öelda Leping, kokkulepitud etteteatamistähtaega järgides, selleks mõjuva (olulise) põhjuse esinemisel, ühepoolset üles. Mõjuvaks (oluliseks) põhjuseks loetakse üksnes sellise asjaolu esinemist, mille puhul Lepingut ülesütlevalt Poolelt ei või kõiki asjaolusid ja mõlemapoolset huvi arvestades mõistlikult nõuda Lepingu täitmist kuni kokkulepitud Lepingu lõpptähtajani. Kui mõjuv (oluline) põhjus seisneb selles, et teine Pool rikub lepingulist kohustust, võib lepingu üles öelda alles pärast kohustuse rikkumise lõpetamiseks määratud mõistliku tähtja tulemusteta lõppemist. Juhul, kui Täitja on Tellijaga

kooskõlastatult teinud teenuse osutamiseks vajalikke kulutusi ka ajaperioodiks, mis on etteteatamistähtjast hilisem, on Tellijapoolsel Lepingu ennetähtaegsel ülesütlemisel Täitjal õigus (kuid mitte kohustus) nõuda Tellijalt Lepingu ülesütlemise eest kuni kahe (2) kuu teenustasu summa ulatuses leppetrahvi. Lepingu lõppemine vormistatakse kirjalikult. Pooled lähevad Lepingu

---

Tellijaja

---

Täitja

ülesõtmisel vastastikku hea usu ja mõistlikkuse põhimõtetest ning asjaolust, et Täitja poolt osutatud teenuste eest tuleb tasuda.

## **7. Teenuse osutamisega seotud tööde juhtimine ja järelvalve**

Täitja nimetab lepinguga võetud kohustuste täitmise eest vastutava isiku(d). Tellija nimetab omapoolse kontaktisiku(d). Teise Poole nõudmisel kinnitatakse vastava isiku vastavaid volitusi kirjalikult. Lepingu nõuetekohase täitmise jälgimiseks võidakse teise Poole nõudel läbi viia kontrollmenetlus. Kontrollis osalevad mõlemad Lepingu Pooled. Kummalgi Poolel on õigus kaasata kontrolltoimingute teostamisele üks erialaasjatundja. Kui Tellija ei soovi või ei leia mõistliku aja jooksul võimalust kontrollprotseduurides osaleda, esitab kontrolli ajendiks olevatele küsimustele vastused ja teeb järeldused Täitja.

## **8. Erakorralistes oludes tehtud tööde või rakendatud abinõude aktsepteerimine**

Erakorraliseks loetakse olukorda, milles tuleb viivitamatult ja oskuslikult tegutseda, et kõrvaldada potentsiaalne oht inimestele või teistele elusolenditele või Tellija varale või Tellija valduses olevale kolmandale isikule kuuluvale varale. Erakorralisest olukorrast teadasaamisega on Täitja kohustatud tegema kõik endast sõltuvalt mõistlikult võimaliku, et likvideerida potentsiaalne oht ja vajadusel ka erakorralisest olukorrast tekkinud tagajärjed. Täitja informeerib viivitamatult Tellijat kujunenud olukorrast esmalt telefoni teel ja ohu ja/või tekkinud tagajärgede likvideerimise järel kirjalikku taasesitamist võimaldaval viisil. Erakorralise olukorra likvideerimisel kantud kulude kohta esitab Täitja Tellijale kulutusi põhjendava ja tõendava arve. Tellija kohustub kulutuste kohta esitatud arve tasuma.

## **9. Vääramatute jõud**

9.1 Pool vastutab Lepingust tuleneva kohustuse täitmata jätmise või mittenõuetekohase täitmise eest, välja arvatud juhul, kui ta rikkus kohustust vääramatute jõu asjaolu tõttu. Vääramatute jõuna mõistetakse asjaolu, mida vastav 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 (loodusõnnetused, streik, sõjaseisukord, jne).

9.2 Pooled on kohustatud võimalusel rakendama kohaseid meetmeid, et ära hoida vääramatute jõu asjaolust põhjustatud kohustuse rikkumisega teistele Pooltele kahju tekitamine ja tagada võimaluste piires oma käesolevast lepingust tulenevate ja sellega seotud kohustuste täitmine.

9.3 Vääramatute jõu asjaolu ilmnenisest tuleb teist Poolt viivitamatult informeerida viisil, mis tagab teate teise Poole poolt viivitamatu kättesaamise, saates paralleelselt hiljemalt järgmisel tööpäeval vääramatute jõu asjaolust teadasaamisest vastava teate tähitud kirjaga.

9.4 Kohustuse rikkumine on vabandatu üksnes aja vältel, mil Vääramatute jõud kohustuse täitmist takistas.

9.5 Kui Pooled ei ole omavahel kirjalikult kokku leppinud teisiti, on kummalgi Poolel õigus Lepingust ilma ette teatamata taganeda, kui vääramatute jõu asjaolu on kestnud üheksakümmend (90) või rohkem kalendripäeva järjest.

## **10. Lepingust tulenevate vaidluste lahendamine**

Lepingu täitmisel tõusetuvad erimeelsused ja vaidlused püütakse lahendada Pooltevaheliste läbirääkimiste teel. Kokkuleppe mitteraavutamisel lahendatakse vaidlused Harju Maakohtus Eesti Vabariigi seadusandlusega ettenähtud korras.

## **11. Lõppsätted**

Pooled lepivad kokku, et Lepingu täitmisel lähtutakse kinnisvara haldamise ja hooldamise headest tavadest ning asjaolust, et Täitja poolt osutatavad teenused on tasulised.

---

Tellijaja

---

Täitja