

## 1. MÕISTED

- 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. **hoone** – kinnisasja koosseisu kuuluv kinnisasja oluline osa, mille suhtes on sõlmitud käesolev leping.
- 1.3. **kasutaja** – juriidiline või füüsiline isik, kes kasutab või kellel on õigus kasutada kinnisasja (tüüriidid, korteriomanikud jm isikud).
- 1.4. **kinnisasi** – maatükk koos selle oluliste osadega (sh kinnisasja oluliseks osaks olev hoone).
- 1.5. **käsundiandja** - juriidiline või füüsiline isik (sh füüsilisest isikust ettevõtja), kes tellib käsundisaajalt teenuste osutamise. Käsundiandjat võib esindada tema seadusjärgne või volitatud esindaja.
- 1.6. **käsundisaaja** – käsundiandja valitud juriidiline või füüsiline isik (sh füüsiliselt isikust ettevõtja), kes osutab lepingus sätestatud teenuseid või vajadusel korraldab kokkulepitud teenuste tellimise. Käsundisaajat võib esindada tema seadusjärgne või volitatud esindaja.
- 1.7. **leping** – käsundiandja ja käsundisaaja vaheline leping kinnisvara korrashoiu teenuste osutamiseks. Leping hõlmab kõiki lepingu dokumente.
- 1.8. **lepingu dokumendid** – dokumendid, mida on vaja lepingus kirjeldatud teenuste osutamise ettevalmistamiseks ja teenuste osutamiseks. Lepingu dokumendid hõlmavad nii käsundiandja kui käsundisaaja dokumente.
- 1.9. **lepingu hind** – tasu, mis hõlmab teenuste üldmaksumust. Kui lepingus ei ole sätestatud teisiti, on lepingu hinnaks tasu suurus ilma käibemaksuta. Käibemaks lisandub lepingu hinnale vastavalt kehtivatele õigusaktidele.
- 1.10. **lepinguperiood** – ajavahemik lepingu jõustumise päevast kuni lepingu lõppemiseni.
- 1.11. **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. Kui lepingus on kokku lepitud teenuste osutamise maht või sagedus, loetakse lisateenusteks ka need teenused, mis kokkulepitud teenuste mahtu või sagedust ületavad.
- 1.12. **majanduskava** – dokument, millele kohaldatakse õigusaktides sätestatud ning milles antakse muuhulgas ülevaade kavandatavatest toimingutest, kinnisasja korrashoiuks kavandatavatest sissetulekutest ja väljeminekutest, kasutajate (nt korteriomanike) kohustustest korrashoiukulude kandmisel ja remondifondi tehtavate maksete suurusel. **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.
- 1.13. **pakkumus** – käsundisaaja poolt esitatud tahteavaldus lepingus kirjeldatud teenuste osutamiseks.
- 1.14. **pool** või **pooled** – käsundiandja ja käsundisaaja eraldi või koos nimetatuna.

- 1.15. **standard**– kinnisvara korrashoidu käsitlev standard EVS 807:2016/A1:2020 „Kinnisvarakeskkonna juhtimine ja korrashoid“.
- 1.16. **teenus** või **teenused** – kinnisasja korrashoiuteenuste lepingus (sh selle lisades) 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 ning mille eest ei pea lepingu alusel eraldi tasuma. 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 nõuete kohaseks osutamiseks. Teenuste hulka ei loeta selliseid teenuseid, mis ei ole lepingus nimetatud või mis on lepingu kohaselt teenuste hulgast välja arvatud.

## 2. **TEENUSED. LEPINGU EESMÄRK**

- 2.1. Lepingu eesmärgiks on teenusteosutamise kaudu tagada kinnisasja korrashoid. Lepingu eesmärgi täitmiseks osutab käsundisaaja kinnisasja korrashoiuga seotud teenuseid lepingus sätestatud mahus ja tingimustel.
- 2.2. Käsundisaaja kohustub kinnisasja korrashoiu ja ohutuse tagamiseks teostama kinnisasjal vaatlusi ning teavitama käsundiandjat vajadusest teostada täiendavaid toiminguid kinnisasja korrashoiu ja ohutuse tagamiseks juhul, kui pooled on selles kokku leppinud. Sellistele täiendavatele toimingutele kohaldatakse lisateenuste kohta sätestatud.
- 2.3. Juhul, kui käsundiandja ei sõlmi punktis 2.2 nimetatud kokkulepet või kokkuleppe olemasolul vaatamata käsundisaaja teatele keeldub punkti 2.2. alusel lisateenuste kokkuleppe sõlmimisest, vastutab kinnisasja ohutuseks vajalike nõuete mittetäitmise eest käsundiandja nende lisateenuste ulatuses, mille osas käsundisaaja käsundiandjat vastavalt punktile 2.2. teavitas, kuid mille osas käsundiandja lisateenuste kokkulepet ei sõlminud.
- 2.4. Juhul, kui lepingus ei ole sätestatud teisiti (sh ei ole kokku lepitud teenuste osutamise teistsuguses mahus või sageduses), osutab käsundisaaja kinnisasjal järgmiseid korrashoiuteenuseid, arvestades lepingu lisades sätestatuga:
- 2.4.1. kinnisasja haldamisteenus;
  - 2.4.2. raamatupidamisteenus;
  - 2.4.3. tehnohooldusteenus;
  - 2.4.4. heakorrasteenus;
  - 2.4.5. valitseja teenus.
- 2.5. Teenuste osutamisel ja suhetes kolmandate isikutega tegutseb käsundisaaja käsundiandja huvides. Juhul, kui riigi- või kohaliku omavalitsuse asutus esitab käsundiandjale lepingu täitmisega seotud ettekirjutuse või muu kohustusliku iseloomuga nõudmise, mis peaks olema adresseeritud käsundiandjale kui kinnisasja omanikule, edastab käsundisaaja selle käsundiandjale ning ootab 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).
- 2.6. Juhul, kui seaduses sätestatud tingimused teenustele (sagedus, kellaajad jm) on rangemad võrreldes lepingus sätestatuga, on käsundisaajal õigus käsundiandjat sellest teavitada. Käsundisaaja lähtub lepingus sätestatust ning ei kohustu osutama teenused ja/või teenuseid seaduses sätestatud tingimustel (sagedus, kellaajad jm), kui pooled ei ole lepingus selles kokku leppinud.

- 2.7. Juhul, kui pärast lepingu sõlmimist õigusaktides tehtud muudatuste tõttu on seaduses sätestatud tingimused teenustele (sagedus, kellaajad jm) rangemad võrreldes lepingus sätestatuga, on käsundisaajal õigus käsundiandjat sellest teavitada ning pooled võivad muuta lepingut. Kui pooled ei muuda lepingut eelnimetatud juhul, siis käsundisaaja lähtub lepingus sätestatust.
- 2.7.1. Käsundiandja kohustub käsundisaajale ja kahjustatud isikutele hüvitama kogu kahju, mis on põhjustatud käsundiandja poolt punktis 2.6 ja 2.7. nimetatud lepingu sõlmimata jätmisest ja sellega kaasnevatest tagajärgedest.
- 2.7.2. Juhul kui käsundiandja keeldub punktide 2.6 ja 2.7. alusel lisateenuste kokkuleppe sõlmimisest, vastutab õigusaktidest tulenevate nõuete mittetäitmise eest käsundiandja nende lisateenuste ulatuses, mille osas käsundiandja lisateenuste kokkulepet ei sõlminud.

## **2. TEENUSTE KVALITEET JA JÄRELEVALVE**

- 2.1. Käsundisaaja osutab teenuseid kehtivate lepingus kokkulepitud nõuete (sh kvaliteedinõuete) kohaselt. Kui lepingus puuduvad teenustekvaliteedi kohta täpsemad nõuded, peab käsundisaaja teenused osutama asjaolusid arvestades vähemalt keskmise kvaliteediga ja järgima teenuste osutamisel head tava.
- 2.2. Käsundisaaja on kohustatud teostama järelevalvet lepingu täitmise eesmärgil kolmandate isikutega sõlmitud lepingute (nt tehnohooldus, heakord jm) täitmise üle, kui selles on lepingus kokku lepitud ning vastavalt lepingus kokku lepitud mahule.
- 2.3. Käsundisaaja dokumenteerib mittevastavused kolmandate isikute poolt osutatavate teenuste osas vaid kirjalikul kokkuleppel käsundiandjaga, kasutades selleks elektroonseid kanaleid, vastavaid tarkvaralahendusi või lepingus kokku lepitud muid viise. Käsundiandjal on õigus teostada kontrolli ja järelevalvet teenuste vastavuse kohta lepingule ning käsundiandja eesmärgile ja huvidele. Käsundiandjal on õigus nõuda aruandeid teenuste osutamise käigu kohta, kui aruannete esitamise kohustus tuleneb lepingust.

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

- 3.1. Käsundisaaja esindajad ja volitused
- 3.1.1. Käsundisaajal 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. 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. Tehingu maksumus, mida loetakse igapäevase majandustegevuse raamest väljuvaks tehinguks, lepitakse poolte poolt kokku.
- 3.1.2. Juhul, kui tehing väljub majanduskava raamest, peab käsundisaaja enne lepingu sõlmimist või enne mistahes kohustuste võtmist käsundiandja nimel saama käsundiandja kirjaliku nõusoleku või volikirja vastava tehingu tegemiseks.
- 3.1.3. Käsundisaaja peab enne teenuse osutamise alustamist veenduma, et teenuste osutamiseks on olemas kõik õigusaktides nõutavad load või hankima teenuste osutamiseks vajalikud load, kui lepingus on kokku lepitud, et vastavad load hangib käsundisaaja. Juhul, kui teenuste osutamiseks vajalike, õigusaktides nõutavate lubade hankimine on käsundiandja kohustuseks, on käsundisaajal õigus keelduda teenuste osutamisest ulatuses, mille osas puuduvad õigusaktides nõutavad load, kuni vastavate lubade esitamiseni käsundiandja poolt. Sellisel juhul ei loeta teenuse osutamata jätmist

käsundisaaja poolseks lepingu rikkumiseks ning käsundisaajal on õigus saada tasu perioodi ulatuses, mille osas käsundisaaja lubade puudumise tõttu teenuseid osutada ei saanud

3.1.4. Käsundisaajal on õigus kasutada teenuse osutamiseks alltöövõtjaid.

## **5. TEENUSTE OSUTAMISE TÄHTAJAD**

5.1. 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.

5.2. Juhul, kui lepingus ei ole sätestatud teisiti, kohustub käsundiandja lepingu täitmisega seotud dokumendid ning kinnisasjale (sh hoonesse) pääsemiseks vajalikud juurdepääsuvahendid (võtmed, uksekaardid, turvakoodid jm) käsundisaajale üle andma kirjaliku akti alusel hiljemalt lepingu sõlmimise kuupäevaks.

5.3. 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:

5.3.1. teenusarvete esitamine kinnisasja kasutajatele – hiljemalt iga kuu 25. kuupäevaks, kui laekunud on kõik kuluarved.

5.4. Käsundiandja kohustub võimaldama käsundisaajal teenuseid osutada või neid korraldada selliselt, et kinnisasja (sh hoone) osas oleks katkematult tagatud kinnisasja korrashoiuks vajalike teenuste olemasolu kogu lepinguperioodi jooksul, muuhulgas kohustub käsundiandja järgima teenuslepingute lõppemise tähtaegu ning vajadusel korraldama uute teenuslepingute sõlmimise.

5.5. Pool kohustub viivitamatult teavitama poolt selliste asjaolude ilmumisest, mis võivad takistada teenuste nõuetekohast (sh tähtaegset) osutamist või lepingu muul viisil täitmist, sõltumata asjaolude tekkepõhjusest.

5.6. Lepingu lõppemisel mistahes põhjusel annab käsundisaaja käsundiandjale kirjaliku akti alusel üle 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 vaid juhul, kui nimetatud dokumendid ja juurdepääsuvahendid on käsundisaajale kirjaliku aktiga lepingu sõlmimisel üle antud.

## **6. TEENUSTE ÜLEANDMINE-VASTUVÕTMINE**

6.1. Juhul, kui lepingus on kokku lepitud, esitab käsundisaaja käsundiandjale teenuste üleandmise akti. Eelnimetatud juhul lepivad Pooled lepingus eraldi kokku, kas teenuste üleandmise akt koostatakse kõikide lepingus sätestatud teenuste või üksnes lisateenuste kohta. Kui lepingus on sätestatud teenuste üleandmise akti vorm, kohustub käsundisaaja akti esitama ette antud vormi kohaselt.

6.2. 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 tööde vastuvõtmist, mille osas poolte vahel puudus vaidlus.

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

7.1. **Lepingu hind ja lisateenused**

- 7.1.1. Kui käsundisaajale tasu maksmise aluseks on teenuste tunnimaksumus, kuumaksumus või muu ajaühiku kohta arvestatav maksumus, sätestatakse tasu vastava ajaühiku kohta lepingus.
- 7.1.2. Lepingu hind on poolte poolt lepingus kokku lepitud summa, mis on väljendatud käibemaksuta summana ning mis koosneb:
  - 7.1.2.1. teenuste üldmaksumusest kogu lepinguperioodil (sisaldab tasu lepingus sätestatud kõikide teenuste, v.a. lisateenuste eest, seejuures võetakse arvestuse aluseks teenuste kuumaksumus ning lepinguperiood kuudes).
- 7.1.3. Lisateenuseid osutab käsundisaaja üksnes eelnevalt poolte poolt sõlmitud kokkuleppe alusel.
- 7.1.4. Lisateenuste eest tasub käsundiandja hinnakirjajärgset teenustasu.
- 7.1.5. Käsundiandja ja käsundisaaja võivad kokku leppida hinnakirjast erinevas teenustasus.
- 7.1.6. Lisaks hinnakirjas ja lepingus kokkulepitud tasudele tasub käsundiandja:
  - 7.1.6.1. tema huvides tehtud vajalike toimingute kulud (nt posti- ja telefonikulu jne);
  - 7.1.6.2. lepinguga seotud vajalikud kulud (kindlustuskulu, laokulu, valvekulu jne).
- 7.1.7. Käsundiandja on kohustatud käsundisaajale tasuma teenuste üldmaksumuse, samuti kokku lepitud lisateenuste maksumuse lepingus sätestatud tingimustel.
- 7.2. **Tasumise kord**
  - 7.2.1. Käsundiandja tasub käsundisaajale osutatud teenuste (sh lisateenuste) eest käsundisaaja poolt esitatud arvete alusel.
  - 7.2.2. Arved, mis kuuluvad käsundiandja poolt tasumisele kolmandatele isikutele, tasub käsundiandja vastavalt käsundiandja ja kolmandate isikute vahel sõlmitud teenuslepingutele.
  - 7.2.3. 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.
  - 7.2.4. Käsundiandjal on õigus teha käsundisaajale tasumisele kuuluvate maksete osas tasaarvestusi või kinnipidamisi üksnes lepingus ja õigusaktides sätestatud korras.
  - 7.2.5. Lepingus sätestatud mistahes muud maksekohustused, mis ei ole lepingu punkti 7.2.1. alusel tekkivad maksekohustused (viivised, kahjunõuded jm) kohustub pool täitma lepingus kokku lepitud tähtaja jooksul.
  - 7.2.6. 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.
- 7.3. **Hinna muutmine**
  - 7.3.1. Käsundisaajal on õigus ühepoolset muuta käsundiandja poolt kasutatavaid teenuseid ning nende sisu ning lepingu hinda, tehes seda lepingu punktis 10 toodud alustel ja korras.
  - 7.3.2. Käsundisaajal on õigus ühepoolset muuta käsundiandja poolt kasutatavaid teenuseid ning nende sisu ning lepingu hinda käsundisaajast sõltumatutel asjaoludel (nt miinimumpalga muutus jne).

## 8. VASTUTUS JA ÕIGUSKAITSEVAHENDID

### 8.1. Vastutuse alused

- 8.1.1. 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.
- 8.1.2. Pool vastutab teisele poolele ja kolmandatele isikutele süülise lepingu rikkumisega tekitatud kahjude eest ning on kohustatud hüvitama kahjustatud isikule lepingu rikkumisega kaasneva kahju vastavalt lepingule ja õigusaktidele.
- 8.1.3. Poolel ei ole õigust taotleda lepingu muutmist põhjustel, mis on tingitud poole enda poolt lepingu rikkumisest.
- 8.1.4. Käsundisaaja ei vastuta kolmanda isiku poolt tekitatud kahju eest, mida käsundisaaja vahendab.
- 8.1.5. Juhul, kui käsundisaaja rikub lepingut (teenustes esineb mittevastavus), kohustub käsundiandja sellest kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis teavitama ja tõendama mittevastavuse ilmnemist hiljemalt 3 (kolme) tööpäeva jooksul sellise mittevastavuse ilmnemisest ning andma käsundisaajale mõistliku aja mittevastavuste kõrvaldamiseks. Kui käsundiandja rikub eelnimetatud teatamiskohustust, siis tal ei ole õigust pärast teavitamistähtaja möödumist nõuda rikkumisega seotud kahjude hüvitamist.
- 8.1.6. 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, on käsundisaajal õigus keelduda käsundiandja juhise järgimisest ja juhise järgimisest keeldumist ei loeta lepingu rikkumiseks käsundisaaja poolt.
- 8.1.7. Pooled vabanevad lepingust tulenevate ja sellega seotud kohustuste täitmisest osaliselt või täielikult, kui seda takistab vääramatud jõud. Vääramatuks jõuks on muuhulgas:
- 8.1.7.1. kohustatud poole tegevuse seadusevastane häirimine kolmanda isiku poolt (pommiähvardus, pangarööv, küberrünne jms);
- 8.1.7.2. muu sündmus, mida kohustatud pool ei saanud mõjutada (streik, moratorium, elektrikatkestus, sideliini rike, üldine arvutisüsteemide häire, riigivõimuorgani tegevus jne).
- 8.1.7.3. Vääramatuks jõuks rahaliste kohustuste täitmisel ei loeta kohustatud poole finantsseisu halvenemist või rahaliste vahendite puudumist või kohustatud poole lepingupartneri poolset kohustuste täitmata jätmist või rikkumist.
- 8.1.8. 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. Poolel on õigus viivis tasaarvestada teisele poolele tasumisele kuuluvate summadega õigusaktidega ettenähtud korras.
- 8.2. **Lepingust taganemine ja lepingu ülesütlemine**
- 8.2.1. Käsundiandjal on õigus lepingust ilma ette teatamata taganeda, kui käsundisaaja viivitab teenuste osutamisega alustamisega 30 (kolmkümmend) kalendripäeva või rohkem, kui lepingus ei ole kokku lepitud teisiti.
- 8.2.2. Poolel on õigus tähtajatu leping korraliselt ja ilma, et see oleks põhjustatud teise poolepoolt lepingu rikkumisest, üles ütelda igal ajal, teatades sellest kirjalikult ette vähemalt 90 (üheksakümmend) kalendripäeva. Sellisel juhul on käsundisaajal õigus nõuda tasu vastava perioodi eest proportsionaalselt lepingu kestusele arvestuse aluseks oleval perioodil (näiteks proportsionaalne tasu kuumaksumusest).
- 8.2.3. Käsundiandjal on õigus leping erakorraliselt üles ütelda alljärgnevatel juhtudel, teatades sellest kirjalikult ette vähemalt 10 (kümme) kalendripäeva:

- 8.2.3.1. käsundisaaja rikub oluliselt lepingut ja ei ole rikkumist kõrvaldanud ka käsundiandja poolt antud täiendava mõistliku tähtaja jooksul ning mõlemapoolseid huvisid kaaludes ei saa eeldada, et käsundisaaja lepingu täitmist jätkab;
- 8.2.3.2. käsundisaaja suhtes esitatakse pankrotiavaldus või kuulutatakse välja käsundisaaja pankrot.
- 8.2.4. Kui käsundiandja ütleb lepingu üles punkti 8.2.3. alusel, on käsundisaajal õigus nõuda tasuvastava perioodi eest proportsionaalselt lepingu kestusele arvestuse aluseks oleval perioodil (näiteks proportsionaalne tasu kuumaksumusest).
- 8.2.5. Käsundisaajal on õigus leping erakorraliselt üles öelda alljärgnevatel juhtudel, teatades sellest kirjalikult ette vähemalt 10 (kümme) kalendripäeva:
  - 8.2.5.1. käsundiandja viivtab lepingus kokkulepitud maksekohustuse täitmisega 20 (kakskümmend) tööpäeva või rohkem ja ei ole rikkumist kõrvaldanud ka käsundisaaja poolt antud täiendava mõistliku tähtaja jooksul;
  - 8.2.5.2. käsundiandja ei anna käsundisaajale enam kui 10 (kümne) 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.
- 8.2.6. Kui käsundisaaja ütleb lepingu üles punkti 8.2.5. alusel, on käsundiandja kohustatud tasuma käsundisaajale vastava perioodi eest proportsionaalselt lepingu kestusele arvestuse aluseks oleval perioodil (näiteks proportsionaalne tasu kuumaksumusest) ja hüvitama käsundisaajale kahjud, mille on käsundisaajale põhjustanud lepingu ülesütlemine.

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

- 9.1. Teated ja muu informatsioon peavad olema esitatud eesti keeles.
- 9.2. Informatsiooni vahetus käsundiandja ja kinnisasja kasutajate vahel toimub lepingus sätestatud kontakt-andmetel. 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.
- 9.3. Käsundisaajalt lepingu muutmiseks kirjaliku ettepaneku saanud käsundiandja on kohustatud vastama käsundisaajale kirjalikult hiljemalt 30 (kolmekümne) tööpäeva jooksul arvates ettepaneku saamisest. Mittevastamisel loetakse, et käsundiandja on ettepanekuga nõustunud.
- 9.4. Kõikidel juhtudel, kui lepingus on sätestatud kirjaliku vormi nõue, loetakse kirjaliku vormiga võrdseks (lubatuks) ka notariaalne vorm või elektrooniline (digitaalallkirjaga allkirjastatud) vorm.
- 9.5. 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:
  - 9.5.1. edastatud posti teel;
  - 9.5.2. edastatud e-posti teel.
- 9.6. Teated, mis lepingu kohaselt ei pea olema kirjalikus vormis, peavad olema koostatud vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis (näiteks e-kirjana vm). Pool kohustub kirjalikult ja viivitatamatult (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.

- 9.7. 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 info-tehnoloogilisi turvameetmeid konfidentsiaalsete andmete kaitseks, sh kaitseks juhusliku või tahtliku volitamata muutmise, hävimise, hävitamise, avalikustamise jm eest.
- 9.8. Käsundisaajal on õigus anda lepinguga seotud informatsiooni kinnisasja kasutajatele.
- 9.9. Poolel ei ole õigust anda kolmandatele isikutele informatsiooni lepingu sisu, teise poole finantsseisundi, finantseerimisallikate, juhtimissüsteemi ega majandusliku tegevuse kohta, välja arvatud alljärgnevatel juhtudel:
  - 9.9.1. informatsiooni avaldamise kohustus on ette nähtud seaduses;
  - 9.9.2. pool annab informatsiooni avaldamiseks kirjaliku nõusoleku;
  - 9.9.3. pool annab informatsiooni advokaatidele, õigusnõustajatele, audiitoritele, finantsnõustajatele, krediidiandjatele ja alltöövõtjatele, kui see on eelduseks lepingu täitmise korraldamiseks ning tingimusel, et nimetatud isikud hoiavad saadud informatsiooni konfidentsiaalsena.

## **10. ÜLDTINGIMUSTE, LEPINGUTINGIMUSTE JA HINNAKIRJA MUUTMINE**

- 10.1. Üldtingimused, lepingutingimused ja hinnakirja kehtestab käsundisaaja.
- 10.2. Lepingu eritingimused kehtestatakse käsundiandja ja käsundisaaja kokkuleppega.
- 10.3. Käsundisaaja võib üldtingimusi, lepingutingimusi ja hinnakirja ühepoolset muuta.
- 10.4. Üldtingimuste, lepingutingimuste ja hinnakirja muutmise teavitab käsundisaaja käsundiandjat vähemalt 30 (kolmkümmend) kalendripäeva ette käsundisaaja kodulehe kaudu ja/või e-posti teel.
- 10.5. Käsundisaaja võib põhjendatud juhul muuta lisateenuste hinnakirja ilma ette teatamata.
- 10.6. Käsundisaaja ei teavita käsundiandjat hinnakirja hinna alandamisest või uue teenuse lisandumisest.
- 10.7. Kui üldtingimuste, lepingutingimuste või hinnakirja muudatused ei ole käsundiandjale vastuvõetavad, võib käsundiandja vastava lepingu üles öelda. Eeltoodud tingimusel lepingu üles ütlemisest teatab käsundiandja käsundiandjat kirjalikult punktis 10.4 nimetatud tähtaja jooksul. Käsundiandja kohustub täitma kõik lepingust tulenevad kohustused.
- 10.8. Kui käsundiandja ei ütle lepingut üles, siis on ta tehtud muudatusega nõustu.

## **11. VAIDLUSTE LAHENDAMINE**

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

## **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 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.
- 12.3. Leping jõustub selle allkirjastamisest poolte poolt ning kehtib kuni lepinguga võetud kohustuste kohase täitmiseni või lepingu lõppemiseni lepingus sätestatud juhtudel.
- 12.4. Kui leping allkirjastatakse digitaalselt, siis loetakse see võrdseks allkirjastamise kirjaliku vormiga. Lepingu sõlmimise kuupäevaks on sellisel juhul hilisema allkirja andmise kuupäev.