



Põllumajanduskoda
Eesti Põllumajandus-Kaubanduskoda

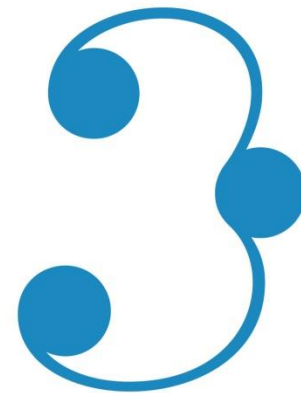
ÕIGUSLIKUD SOOVITUSED EHTUSE TELLIMISEL JA EHTUSLEPINGUTE
TÄITMISEL
ADVOKAADIBÜROO TRINITI VANDEADVOKAAT **SIIM MARIPUU**



Euroopa Maailu Arengu
Põllumajandusfondi
Euroopa Investeeringud
maapiirkondadesse

TRINITY

TALLINN RIGA VILNIUS





Õiguslikud soovitused ehituse tellimisel ja ehituslepingute täitmisel

Siim Maripuu
Vandeadvokaat, partner
siim.maripuu@triniti.ee
+372 5341 3600

www.triniti.ee



TRINITI ja meie

- TRINITI pakkumine:
 - teeme selgeks ja järgime kliendi tegelikku eesmärki,
 - selge vastus ühe lausega,
 - pakume lahendusi,
 - tahame teenida vaid kliendi edust,
 - kokkulepitud projektitasu eest.



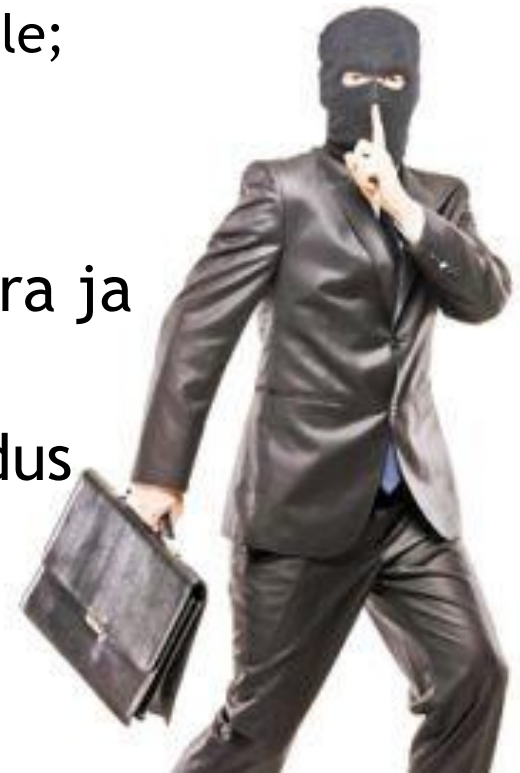
- Meie kogemused
 - Tehingud: Õnne Piimakarjatalu, Selja, Põlva Agro, Vooremaa Piim, Torma, Kärla PÜ, Raikküla
 - Vaidlused: Kaasiku Mahetalu, põllumaade rendilepingud, loomade vedu...
 - Toetused: Culverts Agri, Laiuse Põllumajanduse osühing, FIE läbirääkimised, KSM investeeringutoetused
 - Üldnõustamine: Kärla PÜ, Metsaküla Piim, JPTL, TÜ Farm In, Farm In Productions jms.

Leping

- Leping on tehing kahe või enama isiku (lepingupooled) vahel, millega lepingupool kohustub või lepingupooled kohustuvad midagi tegema või tegemata jätma.
- Leping on lepingupooltele täitmiseks kohustuslik.
- Lepingu kohta kehtivad nii VÕS üldosa kui lepinguliigi kohta käivad normid.
- Lepinguvabadus - sõlmimisvabadus, sisuvabadus, vormivabadus.

Lepingupartneri valik

- Tausta kontrollimine
 - Internetis leitavad registrid;
 - Majandusaasta aruanne;
 - Ametlikud teadaanded;
 - Uuri sõbralt, üheks sõbraks on ka Google;
 - Tee sama seotud isikute kohta.
- Eelnevat tuleb vaadata kogumis
- Kui tundub kahtlane, taga ennast ära ja teadvusta riske
- Kohtumenetlus on väga halb lahendus



Töövõtuleping

- Esemeks on töö tegemise või teenuse osutamisega saavutatav tulemus e. töö.
- Töövõtja kohustused:
 - Teha töö, mis vastab kokku lepitud tingimustele.
 - Teatada kohe eelarve ületamisest.
 - Profil on kontrolli- ja informatsioonikohustus eelduslikult eriteadmisi mitteomava tellija ees.
- Tellija kohustused:
 - Maksta tasu, muutub sissenõutavaks, kui töö on valmis ja tellija on saanud üle vaadata.
 - Vrd - töö vastuvõtmine - tellija tahteavaldus. Võib võtta vastu ka puudustega töö.
 - Töö peab vastama lepingutingimustele, sel peavad olema lepingukohased omadused, peab saama kasutada vajatud otstarbeks või tavapäraseks otstarbeks, peab olema vaba kolmandate isikute õigustest.

Töövõtuleping

- Töövõtja vastutus:
 - Reeglina vastutab alati, va:
 - Kui on põhjustatud tellija juhised, materjalist või kolmanda isiku puudulikest eeltöödest, kui töövõtja on neid piisavalt kontrollinud ja informeerinud.
 - Kui ei teata mõistliku aja jooksul.
 - Kokkuleppeline vastutuse piiramine.
- Tellija võib nõuda täitmist (parandamine v uus töö), taganeda, kahju hüvitada, tasu alandada, nõuda viivist.
- Töövõtugarantii.

Ehituslepingute olulised nüansid - enne ehitamist

- Investeeringutoetused:
 - 3 võrdlevat pakkumist, suhtlus pakkujatega;
 - Parima pakkumise valimine;
 - Plaanitud investeeringu muutmise;
 - Dokumenteerida kõik tegevused;
 - Vaata aeg-ajalt määruse nõuded üle.



Ehituslepingute olulised nüansid - enne ehitamist

- Planeering - kas toetab ehitise rajamist või on vaja planeeringut muuta, kohalik kogukond;
- Liitumised ja/või kommunikatsioonid - kas olemas või tuleb rajada (liitumistasud võivad olla ebaproportsionaalselt suured);
- Juurdepääsud avalikult kasutatavale teele.



Ehituslepingute olulised nüansid

- Millist lepingut vaja on?
 - Töövõtt;
 - Peatöövõtt;
 - Projekteerimine ja töövõtt;
 - Seadmete müük ja/või seadmete paigaldamine;
- Ehitusleping ja selle lisad alati kirjalikud.



Ehituslepingute olulised nüansid

- Töö maht ja selle aluseks olev dokumentatsioon (millised projektid, muudatused arvesse võetakse)
- Töö mahu muutmine, lisatööd
- Eelarve (siduv, mittesiduv, avatud)
 - Muudatustööde fikseerimine (ka telefonisuhtluse järel e-kiri).
- Tööde vastuvõtmine:
 - Akteerimine vs vastuvõtmine vs tasumine
 - Etapiti tööde vastuvõtmine vs tervikuna
 - Lõplik akteerimine (kasutusluba?)

Ehituslepingute olulised nüansid

- Tähtajad ja nende tagamine;
 - Mis mõju on lisatöödel?
 - Mis mõju on ootamatustel?
- Ehitamise dokumenteerimise ja säilitamise kord:
 - Ehituspäevikud;
 - Videosalvestised.
- OJV, tema õigused ja kohustused
- Valve
- Muud samaaegsed tööd - näiteks seadmete paigaldamine. Kes vastutab?
- Garantiitööd

Seadmete ostulepingud

- See on hoopis müügileping paigalduse erisustega.
- Lepi kokku kõik detailid ja pane kirja:
 - Kättesaamine;
 - Paigaldamine (kui kohane);
 - Garantii;
 - Hooldus;
 - Seadme näitajad ja võimekus.
- Seadme liisimine.



Täna!

Siim Maripuu

siim.maripuu@triniti.ee

+372 5341 3600

