1. **Hanke objekt**

Käesoleva riigihanke objektiks on:

1. omanikujärelevalve teenuse osutamine ehitustööde perioodil august 2024 – august 2025
2. tellija nõustamine ja hankedokumentides nimetatud ülesannete ja kohustuste täitmine;
3. omanikujärelevalve teenuse osutamine ehitustööde garantiiperioodil.
4. **Tellija eesmärk**

Tellija eesmärgiks on hiljemalt august 2025.a. saavutada kavandatud vahenditega ja võimalikult optimaalsete kuludega kvaliteetse ning kõikidele õigusaktidele vastava Saue Ääsmäe kooli mitmeotstarbelise spordihoone rajamine ning käiku andmine (kastusloa valjastamiseni).

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Objekt** | **Tööd** | **Tähtajad** |
|  | Ehitustööde hankelepingu sõlmimine | Eeldatav aeg: august 2024 |
| Ehitustööde kestus | 12 kalendrikuud |
| Ehitustööde garantiiperiood | 36 kalendrikuud |

1. **Töövõtja ülesanded**

|  |  |
| --- | --- |
| **Tegevus** | **Tegevuse selgitused, ülesanded** |
| Ehitustööde **omanikujärelevalve teostamine** lähtuvalt kehtivast õigusest | Omanikujärelevalvet teostatakse lähtuvalt kehtivatest õigusaktidest sh vastavalt majandus- ja taristuministri 2.07.2015 määrusele nr 80 [„Omanikujärelevalve tegemise kord“.](https://www.riigiteataja.ee/akt/103072015027)Majandus- ja taristuministri 21.02.2020 määrus nr 3 „[Ehitamise dokumenteerimisele, ehitusdokumentide säilitamisele ja üleandmisele esitatavad nõuded ning hooldusjuhendile, selle hoidmisele ja üleandmisele esitatavad nõuded“.](https://www.riigiteataja.ee/akt/118022020009) |
| Järelevalve protseduuride programmi (ehitustööde kvaliteedi ja kontrollimise tagamise plaani) koostamine ja kooskõlastamine Tellijaga | Töövõtja koostab oma ülesannete täitmiseks järelevalveprotseduuride programmi (**ehitustööde kvaliteedi tagamise ja kontrollimise plaan**) hiljemalt **kuu aja jooksul** pärast käsunduslepingu sõlmimist ja kooskõlastab selle tellijaga.  |
| Lepingu ajaliste kohustuste järelevalve | Töövõtja* kontrollib ehitustööde ajakava täitmist
* esitab tellijale ettepanekud tekkinud probleemide lahendamiseks, tööde kiirendamiseks ja vajadusel sanktsioonide rakendamiseks.
 |
| Tööprojekti kontrollimine ja projekti vastavuse hindamine | * kontrollib, et ehitustööde töövõtja esitatud tööprojekt vastaks ehitustööde hankedokumendile (põhiprojekt ja tehniline kirjeldus). Eelnimetatud kontrolli tulemusena peab töövõtja välja tooma kõikide ehitusprojektis ettenähtud materjalide, toodete, seadmete ja ehitustehniliste lahenduste puudused/mittevastavused ja tegema ettepanekuid puuduste/mittevastavuste kõrvaldamiseks.
* kontrollib, et esitatud projekt vastaks tööprojekti staadiumile.
* kontrollib, et tööprojekt oleks täielik ning ehitusprotsessi käigus ei esineks lahendamata projekti osasid.
* peab kaasama projekti kontrollimiseks vastavate eriosade spetsialistid. Iga projekti eriosa peab kontrollima selle eriosa vastutav spetsialist
 |
| Tehniliste lahenduste sobivuse kontrollimine ja järelevalve.Ehitustööde kvaliteedi kontroll | Töövõtja* kontrollib ja veendub, et ehitustööde käigus paigaldatavad materjalid, tooted, seadmed, ehitus­tehnilised lahendused ja kavandatud tehnoloogia vastavad õigusaktide nõuetele, tellija eesmärgile, projektile ja ehitushanke tehnilises kirjelduses esitatud nõuetele. Eelnimetatud kontroll peab olema teostatud enne paigaldamist või vastava töö teostamist
* ei või anda ehitajale luba paigaldamiseks enne, kui ta on veendunud, et paigaldamiseks kavandatud materjalid, tooted ja seadmed vastavad nõuetele ja Tellija eesmärgile, nõudes ehitajalt vastavat teavet, dokumentatsiooni sertifikaate ja vajadusel näidistoodete esitamist
* nõuab ehitajalt teostusjoonised koheselt pärast töö tegemist ning kontrollib teostusjoonised üle, et ehitustööd oleks tehtud projektijärgselt ja tolerantside piires . Veendub, et kontrollimise käigus leitud vead on parandatud
* kui kavandatud töö või materjali osas tekib kahtlus, et see ei vasta nõuetele, nõuab ehitajalt lisadokumente või vastavaid katsetuste tulemusi tõestavaid dokumente, et tuvastada tegelik vastavus ja viivitamatult informeerib sellest Tellija esindajat
* kontrollib, et ehitusplatsil olevad materjalid ja tooted on ladustatud nõuetekohaselt ning vastavalt kaitstud, vältimaks reaalse vigastuse või kvaliteedi halvenemise ohtu. Lubada paigaldada vigastatud või seetõttu nõrgemate kvaliteedi omadustega tooteid on keelatud
* kontrollib, et paigaldatud materjalid, tooted ja seadmed oleks ehitustööde käigus kaitstud vigastuste, tolmu ja kulumise eest, vältimaks nende vigastusi, kvaliteedi nõrgenemist ja võimalike rikkeid tulevikus
* teeb ettepanekuid projekti või projektlahenduse muutmiseks juhul, kui algselt kavandatud lahendus on mittesobiv, ei vasta Tellija eesmärgile või ei ole saavutatav parim ja otstarbekam lahendus
* jälgib, et ehitustöid teostatakse keskkonnasäästlikult, kontrollib keskkonnanõuete täitmist, peab vastavat arvestust ja teeb vastavaid ettekirjutusi
* nõuab ehitajalt tolmuvaba koristuse teostamist, kui vastavalt ehitusjärgule on paigaldatud materjale, tooteid ja seadmeid, millele tolm kujutab reaalset ohtu või on võimalus, et tolm satub kohtadesse, kus selle koristamine on raskendatud (n vent.torustik, radiaatorid, valgustid, elektriseadmed jne)
* nõuab katsetuste ja mõõdistamiste teostamist nende ehitustööde osas, mille vastavust saab tuvastada katsetuste ja/või mõõdistamiste teel. Katsetuste/mõõdistuste eesmärk on võimalike varjatud puuduste (akustika, müra, piirete heli- ja soojapidavus, tehnosüsteemide ühilduvus jne) tuvastamine
* kui esmane katsetus/mõõdistus osutab mittevastavale tööle ja/või ehitaja parandab peale katsetuse tegemist süsteemi/konstruktsiooni, nõuab korduskatsetuse tegemist ehitaja kulul
* teostab jooksvalt objekti ülevaatust ja fikseerib puudused ja vaegtööd
 |
| Lepingu rahaliste kohustuste järelevalve | Töövõtja * kontrollib ehitaja teostatud tööde mahte ja nende vastavust ehituslepingu tingimustele sagedusega, mis on määratud ehituslepingu maksetingimustes
* kontrollib ja kooskõlastab ehitustööde rahalisi akte ja teeb ettepaneku tasumise osas
* esitab tellijale hinnangu akti kohta hiljemalt 3 tööpäeva jooksul akti saamisest arvates.
 |
| Muudatustööde menetlemine ja ettepanekute esitamine muudatustööde kokkuleppe sõlmimiseks | Töövõtja* kontrollib ja annab oma ekspertarvamuse võimalike projektimuudatuste ja projektitäienduste osas ning nende mõjust tellija eesmärgile ja maksumusele
* muudatustöö menetlemisel veendub, et:
* muudatus on vajalik ja põhjendatud;
* muudatusega ei kaasne lõpptulemuse halvenemist ja/või mittevastavust, halduse või hoolduse kulude suurenemist jne;
* muudatuse maksumus on tellija jaoks optimaalne ja põhjendatud;
* muudatus on vastuvõetav tellijale;
* muudatus on vastavuses sõlmitud lepingutega
* muudatustööde maksumuse kontrollimiseks nõuab ehitustöövõtjalt, et muudatustööde kalkulatsioonides oleksid esitatud tööde füüsilised mahud ja maksumused
* muudatustööde maksumuse hindamisel arvestab ehituslepingus toodud ühikmaksumusi. Juhul kui lepingus ei ole ühikmaksumusi märgitud, tuleb lähtuda ehitusturu hindadest. Vajadusel tuleb võtta ka alternatiivhinnapakkumisi veendumaks, et ehitaja esitatud muudatustööde maksumus on õige ega ole kõrgem ehitusturu hindadest.
 |
| Ehitustööde ülevaatus ja tööde vastuvõtmine | Töövõtja* korraldab ja osaleb ehitustööde vastuvõtmisel, kui ehitustööd on saavutatud põhilise kasutusvalmiduse (võimalik taotleda kasutusluba)
* Teostab koostöös eriosade spetsialistidega ehitustööde ülevaatuse ning fikseerib vaegtööd ja puudused
* Pärast puuduste kõrvaldamist korraldab ja teostab järelülevaatuse ja fikseerib tulemused ehitustööde ülevaatuse tabelis.
* Juhul, kui objekt võeti vastu vaegtöödega, siis kontrollib ja korraldab vaegtööde teostamist, kuni nende lõpliku kõrvaldamiseni.
 |
| Ehituse täitedokumentatsiooni kontrollimine  | Töövõtja * kontrollib ehitustöövõtja poolt peale iga ehitustööde etapi või tööliigi valmimist esitatud täitedokumentatsiooni vastavust õigusaktidele ja tellija nõuetele ning selle sisu vastavust tegelikule olukorrale. Eesmärgiks on veenduda, et töövõtja üleantud dokumentatsiooni maht ja sisu on piisav ja õige. Mõistlik aeg täitedokumentatsiooni esitamiseks on üks kuu peale alltöövõtja tööde lõppemist objektil. Täitedokumentatsiooni kaustad esitatakse alltöövõtja põhiselt.
* **kontrollib teostusdokumentatsiooni jooksvalt ehitustööde käigus selle tekkepõhiselt.**
 |
| Infovahetuse tagamine ja koosolekute korraldamine | Töövõtja * koordineerib infovahetust kõikide osapoolte vahel (sealhulgas tellija, projekteerija, ehitustöövõtja, hoone omanik, valdaja)
* korraldab koosolekuid ja juhib ning protokollib neid. Koosolekuid korraldatakse lähtuvalt vajadusest, kuid ehituskoosolekuid mitte harvem kui 1 kord/nädalas. Koosolekute protokollid peavad olema koostatud ja esitatud läbivaatamiseks hiljemalt 3 tööpäeva jooksul koosoleku toimumisest
* informeerib koheselt (kuid hiljemalt 3 tööpäeva jooksul) tellijat, juhul kui on ohustatud tellija eesmärgi saavutamine või lepingu täitmine ning annab omapoolsed ettepanekud, rakendades eelnevalt kõiki võimalike meetmeid ohu ärahoidmiseks.
 |
| Tellija nõustamine | Töövõtja nõustab tellijat tehnilise korraldusliku poole pealt kogu ehitusperioodil jooksul.  |
| Kohustused garantiiperioodil | Töövõtja * garantiiperioodi aegsed ehitise korralised ülevaatused toimuvad üks kord 12. kuu jooksul, so 36. kuu pikkuse garantiiperioodi jooksul 3 korda kaks kuud enne vastava garantiiaasta lõppu.
* viib läbi teostatud tööde garantiiülevaatuse igal garantiiperioodi aastal ja fikseerib puudused ja esitab puuduste kohta aruande tellijale.
* teeb garantiiperioodil puuduste kõrvaldamise järelkontrolli ja esitab tellijale vastava aruande
* lisaks osalemine ehitise garantiiperioodi aegsetel erakorralistel ülevaatustel eesmärgiga tuvastada, kas ilmnenud probleemi näol on tegemist ehitusprojektile mittevastavusega ning osalemine vastavate garantiitööde ülevaatusel ja vastuvõtmisel.
* vältimatute garantiiprobleemide ja avariide puhul reageerib, lahendab probleemid ning nõustab koheselt.
* töövõtja esitab tellijale korralise garantiiülevaatuse aruande ja erakorralise garantiiülevaatuse aruande hiljemalt 10. tööpäeva jooksul pärast garantiiülevaatuse toimumist.
 |

**Ehitustööde töövõtja kohustub omanikujärelevalve esindajale võimaldama eraldi tööruumi (eraldiseisev soojak või lukustatav soojakuosa loomuliku valgusega, minimaalselt 6m2) koos interneti ühenduse ja sisseseadega ning omanikujärelevalve tööks vajalike materjalide hoiustamise võimalusega.**

Väljaspool normaaltööaega tehtav teenus tuleb eelnevalt kokku leppida tellijaga.

1. **Omanikujärelevalve ajalised kohustused lepinguülesannete täitmisel**

Töövõtja spetsialistid peavad viibima ehitusplatsil nii palju kui on vaja lepingukohustuste ja ülesannete täitmiseks, kuid mitte vähem kui on fikseeritud alljärgnevas tabelis:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Ehitustööde algstaadiumis (ettevalmistustööd, 0-tsükkel) | Intensiivses ehitusstaadiumis (alanud on eritööd) |
| Omanikujärelevalve vastutav spetsialist | Vähemalt 1 tööpäeval nädalas Keskmiselt 2töötundi päevas | Vähemalt 2 tööpäeval nädalasKeskmiselt 2 töötundi päevas |
| Veevarustuse ja kanalisatsiooni omanikujärelevalve spetsialist | - | Vastavalt vajadusele |
| Kütte- ja ventilatsiooni omanikujärelevalve spetsialist | - | Vastavalt vajadusele |
| Elektritööde eest vastutava spetsialist | - | Vastavalt vajadusele |
| Tuleohutusspetsialist | - | Vastavalt vajadusele |

Spetsialistide tööjõukulud arvestada koos kõikide tööjõumaksude jm kuludega (sh transport, tööprojektide ülevaatus ning kõik muud tehnilises kirjelduses toodud ülesanded).

Töövõtjal on võimalik vajadusel spetsialistide töötunde ümber jagada lähtuvalt töökoormusest.

Juhul kui ühte ja sama eriosa spetsialisti kasutatakse mitme eriosa vastutava spetsialistina, siis arvestuse aluseks olevad minimaalsed töötunnid saadakse vastavatele eriosadele ette nähtud minimaalsete tundide summeerimise teel.

Töövõtja spetsialistid peavad olema samad isikud, kes on esitatud pakkumuses, asenduste puhul peavad isikud vastama hankes esitatud kvalifikatsiooni tingimustele**. Omanikujärelevalve vastutav spetsialist peab olema Majandustegevuse registris (MTR) registreeritud vastutava spetsialistina.**

Tööprojekti kontroll ja vastavuse hindamine tuleb teostada jooksvalt, vastava projekti osa valmimise järgselt. Ülevaatuse teostamise aeg on 7 tööpäeva alates projekti osa vastuvõtmisest.

Aruandluseleht tuleb esitada iga kuu.

**TEHNILISE KIRJELDUSE LISAD**

Ehitustööde riigihanke alusdokumendid on kättesaadavad elektrooniliselt *(kui lingile klikkides faili avada ei õnnestu, palun kopeerige see brauseri aadressireale ja vajuta Enter)*:

<https://riigihanked.riik.ee/rhr-web/#/procurement/7367644/general-info>

**Aruandluse nõuete näidisleht:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **OMANIKUJÄRELEVALVE ARUANNE** | **Objekt:** | **Aruande periood:** |
| **OBJEKTI ÜLEVAATUSED / ehitustööde perioodil/** |
| Objekti ülevaatuse teostamise kuupäev ja objektil viibimise aeg (h) | Teostaja | Ülevaatusel teostatud toimingud | Ülevaatusel fikseeritud puudused ja mittevastavused | Rakendatud meetmed |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **Perioodi jooksul läbivaadatud ja kontrollitud täitedokumentatsioon** |  |
| **Ehitustööde seis / lühikirjeldus** |  |
| **Hinnang ajakavale** |  |
| **Tuvastatud probleemid, märkused ja ettepanekud**  |  |