**Liitumisleping nr:**

**(kinnisvara arendustegevus)**

**1. Poolte andmed**

|  |  |
| --- | --- |
| ***Vee-ettevõtja:***  | ***Arendaja:*** |
| AS Tallinna Vesi  |   |
| Registrikood 10257326  | Registrikood  |
| Ädala 10  |   |
| Tallinn 10614 |   |
|  | IBAN:  |
| Allkirjastaja(d):   | Allkirjastaja(d)[[1]](#footnote-1):   |

**2. Ehitusprojekti andmed**

|  |  |
| --- | --- |
| 2.1. Töö nr. |   |
| 2.2. Töö nimetus |   |
| 2.3. Projekteerimisettevõte |   |
| 2.4. AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused nr. |   |
| 2.5. AS Tallinna Vesi arvamuse nr. |   |
| 2.6. Ehitusloa nr. |   |
| 2.7. Viide komplektse projekti asukohale |   |

**3. Poolte kontaktisikud**

Vee-ettevõtja: Ksenia Loos, tel. +372 6262279, e-post: ksenia.loos@tvesi.ee

Arendaja:

Vee-ettevõtja omanikujärelevalve teostaja:

*vastavalt Vee-ettevõtja omanikujärelevalve raamlepingu partnerite vahel läbi viidava minikonkursi tulemusele, kellest Vee-ettevõtja teavitab Arendajat täiendavalt. Vastav ühepoolne teavitus on liitumislepingu lisa ja lahutamatu osa.*

**5. Liitumislepingu lahutamatu osa on üldtingimused. Arendaja kinnitab, et ta on nendega põhjalikult tutvunud, need on poolte vahel läbi räägitud, pooled leiavad, et need on kooskõlas hea usu ja mõistlikkuse põhimõttega ja Arendaja nõustub nende täitmisega, samuti kohustab Arendaja oma ehitustöövõtjat neid täitma ja tagab selle.**

**6. Muud tingimused**

**7. Lisad**

Lisa 1 - Ehitusprojekti kirjeldav joonis;

Lisa 2 - Arendaja poolt peatorustiku rajamisega seotud põhjendatud ja tõendatud ehituskulud (Arenduskulud) ja Torustiku kogumaksumus;

Lisa 3 - Omanikujärelevalve teenuse maksumus (lisatakse maksumuse tuvastamisel) (ka Arenduskulud);

Lisa 4 - Ehitusprojekti mahus liitumisvõimaluse saavate kinnistute loetelu;

Lisa 5 - Ehitustöövõtja väljastatud liitumislepingu üldtingimuste punkti 2.12. kohane ehitusgarantii (lisatakse esitamisel);

Lisa 6 - Ehitustööde ajakava ja planeeritav tööaeg ehitusobjektil.

**Liitumisleping on poolte esindajate poolt digitaalselt allkirjastatud.**

**LIITUMISLEPINGU ÜLDTINGIMUSED**

**(kinnisvara arendustegevus)**

1. **ÜLDSÄTTED**
	1. Käesoleva liitumislepingu mahus ehitab Arendaja oma majandustegevuse raames (mitut kinnistut hõlmav kinnisvara arendustegevus) liitumispunkte välja koos liitumisteks vajaliku, ehitusprojektis määratletud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga, sh peatorustik (edaspidi kõik koos nimetatud ka kui Torustik)  uute hoonete ühisveevarustuse- ja -kanalisatsiooniteenusega varustamiseks (edaspidi arendusleping). Arenduslepingu kõik tingimused on sätestatud arendusle­pingus ning selle lisades ja muudatustes, milles lepitakse kok­ku pärast arenduslepingu allakirjutamist või millest pool teavitab teist poolt ühepoolselt vastavalt arenduslepingule.

Arendusleping reguleerib vaid Torustiku rajamist ja liitmist olemasoleva Vee-ettevõtja ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning mistahes lisa- või kõrvaltegevused, sh tee-ehitus ja selle omanikujärelevalve jmt, ei ole käesoleva arenduslepingu reguleerimise ese. Arenduslepinguga ei reguleerita sademeveekanalisatsiooni väljaehitamist.

* 1. Arenduslepingu sõlmimisel, täitmisel ja tõlgendamisel lähtuvad pooled lisaks arendusle­pingu sätetele sh alljärgnevatest õigusaktidest ja nendes kasu­ta­va­test mõistetest:
		1. Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni seadus (ÜVVKS);
		2. ÜVVKS alusel kehtestatud kohaliku omavalitsuse õigusaktid;
		3. AS Tallinna Vesi liitumistasu arvutamise metoodika;
		4. Vee-ettevõtja kehtestatud korrad ja nõuded AS-i Tallinna Vesi koduleheküljel [www.tallinnavesi.ee](http://www.tallinnavesi.ee) avaldatud redaktsioonis, mida Arendaja peab järgima.
1. **TORUSTIKU RAJAMINE**
	1. Arendaja korraldab Torustiku rajamise Vee-ettevõtja omandisse. Arendaja korraldab omal kulul Vee-ettevõtja kasuks kõikide vajalike isiklike kasutusõiguste seadmise, mis peavad olema kinnistusraamatusse kantud enne arenduslepingu sõlmimist. Juhul, kui Torustiku rajamise käigus muutub kasvõi osaliselt seatud kasutusõiguste ala, korraldab Arendaja vastavate muudatuste tegemise kinnistusraamatus.
	2. Arendaja korraldab Torustiku rajamise kehtiva ehitusloaga ehitusprojekti järgi ja vastavalt Vee-ettevõtja tehnilistele nõuetele.
	3. Arendaja valib Torustiku rajamiseks ehitaja (ehitustöövõtja), kellega Arendaja sõlmib vastavasisulise töövõtulepingu (ehitustöövõtuleping). Arendaja tagab Torustiku rajamisel Vee-ettevõtja omanikujärelevalve/projektijuhtimise teenuse osutaja (edaspidi omanikujärelevalve teostaja) poolt tehtud ettekirjutuste täitmise.
	4. Vee-ettevõtja omanikujärelevalvet teostab Vee-ettevõtja omanikujärelevalve raamlepingu partner, kelle teenuse hind on lähtuvalt Vee-ettevõtja poolt läbi viidud minikonkursi (edaspidi minikonkurss) tulemustest kõige soodsam. Arendaja on kohustatud vastama Vee-ettevõtjale minikonkursi raames tekkivatele ehitustööd ja ehitusprojekti puudutavatele küsimustele, kui Vee-ettevõtja seda soovib.
		1. Minikonkursi tulemuse saamisel fikseerivad pooled selle arenduslepingu Lisas 3.
		2. Kui minikonkursi võitja võtab oma pakkumuse tagasi, siis valib Vee-ettevõtja esitatud pakkumuste hulgast järgmise parima pakkumuse või selle puudumisel viib läbi uue minikonkursi. Eelnevast lähtuvalt sõlmitakse poolte vahel omanikujärelevalve teenuse maksumuse ja teostaja osas uus arenduslepingu Lisa 3.
		3. Kui arenduslepingu kehtivuse vältel tekib vajadus omanikujärelevalve teostaja vahetamiseks, siis lõpetab Vee-ettevõtja olemasoleva omanikujärelevalve teostajaga hankelepingu hetkest, mil sõlmitakse uue omanikujärelevalve teostajaga hankeleping. Selleks viib Vee-ettevõtja läbi uue minikonkursi ning poolte vahel sõlmitakse uus arenduslepingu Lisa 3.
	5. Arendaja teavitab kirjalikult Vee-ettevõtja kontaktisikut Arendaja poolt valitud, Vee-ettevõtja nõuetele vastavast ehitustöövõtjast ja Torustiku rajamise ehitusetappidest, mis järgib arenduslepingu Lisas 6 toodud ehitustööde ajakava. Arendaja poolt Torustiku, sh peatorustiku rajamisega seotud põhjendatud ja tõendatud ehituskulude fikseerimiseks koostavad pooled arenduslepingu Lisa 2, mis on tulevikus aluseks liitumistasude osalisel tagastamisel (vt p 3.5).
	6. Arendaja peab ehitustöödega alustamisest teavitama omanikujärelevalve teostajat vähemalt kaks (2) nädalat ette, kooskõlastades eelnevalt tööde teostamise detailse tööprogrammi, kasutatavad materjalid ja vajalikud sulgemised. Ehitamise alustamise teatis tuleb Arendajal esitada kohalikule omavalitsusele. Arendaja esitab teatise andmed omanikujärelevalve teostajale. Arendaja edastab omanikujärelevalve teostajale digitaalselt täiskomplekti ehitusloaga projekti, mis on arenduslepingu lisa ja lahutamatu osa.
	7. Arendaja tasub Vee-ettevõtjale omanikujärelevalve tasu vastavalt arenduslepingu Lisas 3 fikseeritud summale, mille kohta esitab Vee-ettevõtja arve pärast arenduslepingu Lisa 3 sõlmimist.
	8. Kui Torustiku ehitustöödega on alustatud enne omanikujärelevalve teostaja minikonkursi tulemuse selgumist (välja arvatud p 2.4.3 erisus) ja omanikujärelevalve teostaja kaasamist, on Vee-ettevõtjal õigus Arendajalt nõuda:
		1. leppetrahvi viie (5) protsendi ulatuses arenduslepingu Lisa 2 punktis 2 toodud maksumusest, kuid mitte rohkem, kui kümme tuhat (10 000) eurot ja
		2. jätta rajatud Torustik vastu võtmata ning kui Torustiku kaevik on kinni aetud, siis nõuda Torustiku täismahus lahtikaevamist, samuti nõuda Torustiku uuesti ehitamist, et tagada Torustiku vastavus ehitusprojektile ja Vee-ettevõtja nõuetele.
	9. Arendaja tagab Torustiku väljaehitamise ja õiguspäraseks kasutamiseks vajalike toimingute tegemise (sh Torustikule on väljastatud kasutusluba) viie (5) aasta jooksul alates arenduslepingu sõlmimise kuupäevast.
	10. Pärast Torustiku väljaehitamist ja selle õiguspäraseks kasutamiseks vajalike toimingute tegemist (sh kasutusloa väljastamist) esitab Arendaja Vee-ettevõtjale tehtud tööde eest arve arenduslepingu Lisa nr 2 punktis 2 nimetatud maksumuse ulatuses. Vee-ettevõtja kohustub kümne (10) päeva jooksul esitama Arendajale samas summas arve. Arendaja poolt väljastatud arve peab alati kajastama arenduslepingu numbrit. Käesoleva punkti alusel väljastatatud arved tasaarvestatakse.
	11. Torustik kuulub ja rajatakse Vee-ettevõtjale. Arendaja taotleb rajatud Torustikule kasutusloa. Kõik kasutusloa taotlemisega seotud riigilõivud tasub Arendaja, esitades Vee-ettevõtjale vastavad maksedokumendid. Arendaja on kohustatud andma Vee-ettevõtjale üle teostusdokumentatsiooni, mis on eelnevalt kooskõlastatud omanikujärelevalve teostajaga. Olemasoleva torustiku asukohta muutva töö teostusjoonised tuleb esitada seitsme (7) päeva jooksul pärast ehitustöö teostamist. Torustikku ei loeta Vee-ettevõtja poolt vastuvõetuks enne omanikujärelevalve teostaja poolt vastuvõtuakti vormistamist ja Torustikule kasutusloa väljastamist.
	12. Arendaja tagab Torustikule vähemalt kolme (3) aastase ehitustöövõtja poolse ehitusgarantii alates kasutusloa väljastamisest Torustikule. Lisaks sellele tagab Arendaja ehitusgarantiiaja tagatise väljastamise pangagarantii näol (edaspidi garantii). Garantii tuleb esitada hiljemalt kaheteistkümne (12) päeva jooksul kasutusloa väljastamise kuupäevast ja see peab vastama järgmistele tingimustele:
2. Garantii saaja: AS Tallinna Vesi;
3. Garantii taotleja: kas Arendaja või ehitustöövõtja;
4. väljastatud summas, mis on kaks (2) protsenti arenduslepingu Lisa 2 punktis 2 toodud maksumusest, kuid mitte vähem kui kolm tuhat (3000) eurot (ei sisalda käibemaksu);
5. on esimesel nõudmisel täidetav ning
6. on tagasivõtmatu.

Torustiku ehituskvaliteeti puudutavate nõuete eest, sh defektse materjali kasutamise korral, vastutavad ehitustöövõtja ja Arendaja solidaarselt.

* 1. Juhul, kui Torustiku rajamise käigus ilmneb seoses ehitusprojekti vigade või Arendaja poolt esitatud valeandmetega vajadus ehitada täiendavalt uusi ühisveevärgi ja/või –kanalisatsioonirajatisi võrreldes ehitusprojektis esitatud mahuga (torustikud, pumpla vms), on Arendaja kohustatud korraldama selliste tööde teostamise ehitustöövõtja poolt Arendaja kulul. Vajadusel muudetakse arenduslepingu Lisa 2.
1. **LIITUMISTASU ARVESTAMINE**
	1. Vee-ettevõtja ja Arendaja määratlevad ehitusprojekti mahus reaalse liitumisvõimaluse saavate kinnistute loetelu arenduslepingu Lisas 4.
	2. Kinnistute liitumispunktide ehituskulud (peatorustikust kuni liitumispunktini k.a) ei kuulu jagamisele (edaspidi Ühendustasu). Iga kinnistu Ühendustasu nagu ka hoonest kuni liitumispunktini väljaehitatava kinnistusiseste torustike ehituskulud kannab arenduslepingu Lisas 4 loetletud kinnistute puhul Arendaja. Lisas 4 loetlemata võimalike täiendavalt liituda võivate kinnistute puhul kannab eeltoodud kulud tulevane liituja/kinnistu omanik. Kuivõrd Vee-ettevõtjal on seadusest tulenev keeld võtta liitumistasu korduvalt, siis Vee-ettevõtja ei võta arenduslepingu Lisas 4 loetletud kinnistute omanikelt liitumislepingu sõlmimisel Ühendustasu.
	3. Arendaja kohustub kajastama konkreetse, arenduslepingu Lisas 4 loetletud kinnistu tarbeks rajatava liitumispunkti ja teenuse tarbimiseks vajalike kinnistusiseste torustike ehituskulud individuaalsete kinnistute ostu-müügi hinnas.
	4. Arenduslepingu Lisas 4 nimetatud kinnistute tarbeks Arendaja poolt peatorustiku rajamisega seotud põhjendatud ja tõendatud ehituskulud, mis on kajastatud arenduslepingu Lisa 2 punktis 1 ja Lisa 3 alusel poolte vahel arveldatud omanikujärelevalve teenuse maksumus moodustavad Arenduskulud. Arenduskulud ei sisalda kinnistute Ühendustasu. Peatorustikud moodustavad ühtse kompleksse süsteemi, mis on rajatud eelkõige kõigi arenduslepingu Lisas 4 loetletud kinnistute tarbeks.
	5. Kui seitsme (7) aasta jooksul Torustikule kasutusloa väljastamise kuupäevast arvates liitub ehitusprojekti mahus rajatud peatorustikuga arenduslepingu Lisas 4 mainimata liituv kinnistu, siis tagastab Vee-ettevõtja Arendajale osaliselt liitumistasu, võttes aluseks arenduslepingu kohased Arenduskulud, vastavalt õigusaktides ja liitumistasu arvutamise metoodikas sätestatud põhimõtetele.
	6. Liituva kinnistuga seotud Arenduskulud arvutatakse vastavalt AS-i Tallinna Vesi liitumistasu arvutamise metoodikas sätestatud põhimõtetele.
	7. Arendaja kinnitab, et on valmis liituva kinnistu omaniku nõudmisel tõendama ja esitama vajadusel Arenduskulu puudutavad kuludokumendid ja põhjendama arenduslepingu Lisa 2 punktis 1 määratletud kulusid.
2. **LIITUMINE JA TEENUSE OSUTAMINE**
	1. Liitumislepingud ning veevarustuse ja/või reovee ärajuhtimise ning puhastamise teenuslepingud Torustikuga liituvate kinnistute omanikega sõlmib Vee-ettevõtja. Vee-ettevõtja sõlmib viidatud liitumislepingud mõistliku aja jooksul, võttes arvesse aega, mida Vee-ettevõtja vajab uue Torustiku reaalseks kasutuselevõtuks, pärast seda, kui Torustikule on väljastatud kasutusluba, kuivõrd vaid sellisel juhul on Vee-ettevõtjal võimalik osutada kvaliteetset veevarustuse ja/või reovee ärajuhtimise ning puhastamise teenust ja arenduslepingu pooled on teinud kõik toimingud, et Torustik Vee-ettevõtjale lõplikult nõuetekohaselt üle anda.
	2. Juhul, kui Arendaja või mis tahes Arendajaga seotud või eraldi asutatud juriidiline isik on ekslikult piirkonnas asuvate kinnistu omanikega ise sõlminud liitumislepinguid (kinnistute poolse tarbimisega või ilma), kohustub Arendaja mis tahes sellised liitumislepingud Vee-ettevõtjale kvaliteetse teenuse osutamise võimaldamiseks tasuta üle andma või kandma Vee-ettevõtja poolt liitumislepingu ebakorrektselt sõlminud isiku vastu nõuete esitamise kulud.
3. **ARVETE TASUMINE**
	1. Kõik arenduslepingu alusel ühe poole poolt teisele poolele esitatavad arved kuuluvad tasumisele 10 (kümne) päeva jooksul arve väljastamise kuupäevast. Arenduslepingu punkti 2.10. alusel poolte poolt esitatavad arved loetakse tasaarvestatuks Vee-ettevõtja poolt arve esitamise kuupäevast.
	2. Arve tuleb esitada e-arvena e-arvete operaatori vahendusel. E-arve loetakse laekunuks selle operaatorile laekumise kuupäevast. Arvel tuleb märkida arenduslepingu number ning kontaktisik.
	3. Arve loetakse tasutuks päeval, millal raha laekub poole arvelduskontole. Tasumise tähtaja ületamisel on poolel õigus nõuda viivitavalt poolelt viivist null koma null viis (0,05) protsenti tasumata arve summast iga tasumisega viivitatud päeva eest. Kui poolel on pretensioone esitatud arve kohta, on ta kohustatud esitama need teisele poolele kirjalikult viie (5) päeva jooksul alates arve kättesaamise päevast. Pretensiooni saanud pool vaatab pretensiooni läbi samuti viie (5) päeva jooksul alates pretensiooni kättesaamise päevast.
4. **LÕPPSÄTTED**
	1. Arendusleping jõustub selle allakirjutamise hetkest ja kehtib kuni sellest tulenevate kohustuste täieliku täitmiseni mõlema poole poolt. Vee-ettevõtjal on õigus arenduslepingust ühepoolselt taganeda teatades sellest Arendajale kirjalikult seitse (7) päeva ette juhul, kui viie (5) aasta jooksul arenduslepingu sõlmimisest ei ole Arendaja Torustikku valmis ehitanud (Torustikule ei ole väljastatud kasutusluba) või ei ole esitanud Vee-ettevõtjale arenduslepingu punktis 2.6 nimetatud kirjalikku teatist ja/või ei ole tasunud arenduslepingu punktis 2.7 kirjeldatud tasu. Vee-ettevõtjal puudub arenduslepingust taganemisel mistahes Arendaja poolt tehtud kulutuste hüvitamise kohustus ja arenduslepingu allakirjutamisega Arendaja loobub mistahes nõudeõigusest Vee-ettevõtja vastu.
	2. Arendusleping ei anna Arendajale õigust esineda ega võtta kohustusi Vee-ettevõtja nimel, välja arvatud arenduslepingus sõnaselgelt kokkulepitud ulatuses.
	3. Pooled kohustuvad täitma kõiki arenduslepingu tingimusi ja ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni valdkonda reguleerivate õigusaktide sätteid. Juhul, kui mõni arenduslepingu tingimus osutub vastuolus olevaks õigusaktidega, ei mõjuta see ülejäänud sätete kehtivust. Pooled kohustuvad sellisel juhul võimalikult kiiresti viima vastuolus oleva arenduslepingu sätte õigusaktidega kooskõlla.
	4. Pooled toimivad arenduslepingu täitmisel heas usus ning kohustuvad tegema igakülgset koostööd arenduslepingu parimaks ja võimalikult efektiivsemaks täitmiseks. Arenduslepinguga reguleerimata küsimustes ning omavahelise sujuva ja professionaalse suhtluse küsimustes lähtuvad pooled Eesti Vabariigi õigusaktidest ja heast äritavast.
	5. Kui Arendaja ei täida arenduslepingut, siis on Vee-ettevõtjal õigus rakendada iga rikkumise eest leppetrahvi kaks (2) protsenti arenduslepingu Lisa 2 punktis 2 toodud maksumusest, kuid mitte vähem kui üks tuhat viissada (1500) eurot. Leppetrahv on kokku lepitud kohustuse täitmisele sundimiseks ja ei asenda kohustuse täitmist.
	6. Mistahes arenduslepingu muudatused ja täiendused on kehtivad ainult juhul, kui need on vormistatud kirjalikult, välja arvatud juhul, kui arenduslepingus on kokku lepitud, et pool annab ühepoolselt teabe, millisel juhul see lisatakse arenduslepingule selle lahutamatu osana. Arenduslepingu muudatused ja täiendused jõustuvad poolte poolt allakirjutamise hetkest või muul poolte poolt määratud tähtajal ning moodustavad arenduslepingu lahutamatu osa.
	7. Arenduslepingust tulenevaid õigusi ja kohustusi (sh punktis 4 loetletuid) ei või ilma teise poole eelneva kirjaliku nõusolekuta anda üle kolmandatele isikutele.
	8. Kõik arenduslepingu täitmisega seotud erimeelsused lahendatakse poolte vaheliste läbirääkimiste teel. Läbirääkimistel erimeelsuste osas kokkuleppe mittesaavutamisel lahendatakse vaidlused vastavalt Eesti Vabariigi õigusaktides ettenähtud korras Harju Maakohtus.
	9. Pooled ei avalda teise poole ärisaladust kolmandatele isikutele või avalikkusele. Arenduslepingus loetakse ärisaladuseks eelkõige arenduslepingu Lisasid 2 ja 4-6. Pooled hoiavad konfidentsiaalsena arenduslepingu sõlmimise eel üksteisele antud informatsiooni. Arendaja on teadlik, et ehitusprojekt, arendusleping, sellele lisatud ehitustööde ajakava, planeeritav tööaeg ehitusobjektil ja muu arenduslepingu osas omanikujärelevalve teenuse osutaja hankelepingu sõlmimiseks korraldatavas minikonkursis vajalik info avaldatakse riigihangete registris.
1. Vajadusel lisatakse lepingule volikiri [↑](#footnote-ref-1)