

Hr Harles Link
Tartu Linnavalitsus
Linnavarade osakond
Raekoja plats 1a, 50089 Tartu
Harles.Link@raad.tartu.ee

Teie: 25.03.2020 nr 7-14.2/RH-
19-083
Meie: 06.05.2020

Haart Ehitus OÜ vastuskiri Tartu linnavalitsuse 25.03.2020 vastuskirjale nr 7-14.2/RH-19-083

Austatud hr Link

Advokaadibüroo Eversheds Sutherland Ots&Co kliendiks on Haart Ehitus OÜ, kelle nimel pöördume Teie poole alljärgnevas.

Tartu linna (edaspidi ka: **Tellija**) ja Haart Ehitus OÜ (edaspidi ka: **Töövõtja**) vahel on **25.06.2019** sõlminud riigihanke „Tartu lasteaia Pääsupesa rekonstrueerimine“ (viitenumber 205039) (edaspidi: **Riigihange**) tulemusel töövõtuleping nr ET 19/52 (edaspidi: **Töövõtuleping**), mille esemeks on Tartu lasteaia Pääsupesa ehitus- ja tööd koos kõigi tööde teostamiseks vajalike täiendavate projekteerimistöödega, ekspertiisidega, materjalide, ehitustööde ja -konstruktsioonide ning ehituse käigus paigaldatavate seadmete hangetega (edaspidi: **Tööd**).

Tellija oli edastanud Töövõtjale **20.02.2020** nõudekirja, milles teatas, et ei ole veendunud, et Töövõtja ehitustööde tempo võimaldab kinni pidada Töövõtulepinguga kokku lepitud ehitustööde lõpptähtajast ning ootab Töövõtja poolt selgitusi ja meetmete kirjeldusi ehitustööde lõpetamiseks tähtaegselt.

Töövõtja esitas sellele **05.03.2020** vastuskirjas vastuväiteid, millele Tellija **25.03.2020** vastuskirjas nr 7-14.2/RH-19-083 omakorda vastas.

Tellija esitas enda 25.03.2020 vastuskirjas vastuväiteid Töövõtja selgitustele ning palus tagasisidet ja detailsed ajagraafikut Tööde lõpetamise osas.

Sellele järgnevalt edastas Töövõtja **20.04.2020** Tellijale uue ajagraafiku Tööde teostamise kohta, mille kohaselt on kõikide välitööde lõpetamise tähtaeg **28.05.2020**, viimased sisetööd lõppevad **28.05.2020** ning seejärel toimub **01.06.2020** lõppkoristus, **05.06.2020** mõõdistused ning **11.06.2020** Tööde üleandmine.

Alljärgnevalt esitab Töövõtja omapoolsed selgitused ja vastused Tellija 25.03.2020 vastuskirjas esitatud sisulistele vastuväidetele.

1. Hankedokumentide puudulikkus lammutustööde osas

Töövõtja oli 05.03.2020 kirjas juhtinud tähelepanu asjaolule, et Riigihanke alusdokumentide (edaspidi: **RHD**) põhjal ei olnud võimalik täpselt hinnata lammutamisele kuuluvate hoonete ja rajatise lammutustööde mahtu, mistõttu kestsid lammutustööd prognoositust hinnanguliselt kaks kuud kauem. Seda oleks saanud vältida, kui RHD oleks olnud täpsemalt koostatud.

Tellija on 25.03.2020 vastuses märkinud, et Töövõtja ei saa sellele tugineda, kuna ei kasutanud võimalust tutvuda objektiga ega esitanud täpsustavaid küsimusi. Samuti ei tõstatanud Töövõtja Tellija väitel neid küsimusi lammutustööde teostamise ajal 2019. aasta juunist septembrini ega teinud Tellijale ettepanekut tähtaja pikendamiseks.

Töövõtja ei nõustu Tellija vastuväidetega. Juhime **esiteks** tähelepanu asjaolule, et konstruktsioonide avamise käigus selgus, et vana hoone kommunikatsioonide šahtid olid armeeritud raudbetoonist. Selle kohta puudus hanke alusdokumentide tehnilises kirjelduses teave.

Hankedokumentide osaks oleva põhiprojekti (AS RTG Projektibüroo töö nr 042018) seletuskirja (fail nimetusega 042018_PP_EK-3-0001_v01_selet) (edaspidi: **Põhiprojekti seletuskiri**) punktis 1.12 on rekonstrueeritava hoone lammutatavate osade hulgas muuhulgas loetletud „*olemasolevad ventilatsioonikorstnad katusest keldrilaeni*”. Sealjuures on märkus, et kui lammutatav sein osutub raudbetoonseinaks (jäikusdiafragmaks), peatada seina lammutus ja informeerida sellest viivitamatult projekti autorit. Tööde käigus aga selgus, et ka kommunikatsioonišahtid olid raudbetoonist, mida nähtavasti ka Tellija ei osanud eeldada, kuna eeldas, et vaid seinad võivad olla raudbetoonist.

Põhiprojekti arhitektuurse osas seletuskirja (fail nimetusega 042018_PP_AR-3-01_seletuskiri) punktis 2.4.1 on lammutatavate detailide osas samuti loetletud „*olemasolevad ventilatsioonikorstnad katusest keldrilaeni*”, kuid samuti puudub info, et need oluks armeeritud raudbetoonist. Sellist infot ei sisaldanud ka joonised AR-5-05/AR-5-07, millele antud seletuskirjas viidatakse.

Samuti ei olnud seda võimalik tuvastada objektiga tutvumisel, kuna selline asjaolu selgus alles tööde käigus konstruktsioonide avamisel.

Nimetatud asjaolud tõi kaasa tagajärje, kus lammutustööde tegemise aeg pikenes, kuna armeeritud raudbetoonist kommunikatsioonide lammutamine kestis kauem, kui tavapärane kommunikatsioonišahtide lammutus. Seda ei olnud projektdokumentatsiooni põhjal ega ka Tööde objektiga tutvumisel võimalik ette näha.

Teiseks, juhime tähelepanu sellele, et katuse lammutustööde kohta oli Põhiprojekti seletuskirja punktis 1.12 üksnes loetletud, et muuhulgas lammutatakse kõik lamekatuse kattekihid ja parapetiplekid.

Samas, katusekonstruktsioonide avamise käigus selgus, et parapetipaneelide kinnitused olid korrosiooni tõttu praktilised hävinenud, mistõttu tuli valmistada ja paigaldada uued parapeti kinnitusedetailid ja valada parapetile uus tasandusvöö.

Seetõttu allkirjastasid pooled 29.10.2019 muudatustöö kokkulepe nr 3, mille punkti 1.1 järgi *Katuse konstruktsioonide lammutustööde järgselt selgus ettenägematu asjaolu, et olemasolevate parapetipaneelide ülemised ääred olid väga halvas seisukorras ning projektijärgse lahenduse väljaehitamine on realiseerimatu. Projekteerija ja omanikujärelevalve hindasid olukorda ja leidsid, et vajalik on teha parapeti ülemise vöö monoliitne valu, et oleks võimalik parapeti sõlm korrektselt välja ehitada ning punkti 1.2 järgi Katuse konstruktsioonide lammutustööde järgselt selgus ettenägematu asjaolu, et olemasolevad parapettide ja laepaneelide metall-kinnitused ei taga nõutavat paneelide jäikust ja vastupidavust tuulekoormustele, mis seab ohtu hoone konstruktsioonilise lahenduse. Lisaks jääksid olemasolevad metall-kinnitused osaliselt katusekonstruktsioonist välja, mille tõttu tekiksid külmasillad. Projekteerija ja omanikujärelevalve hindasid olukorda ja leidsid, et projektijärgse lahenduse realiseerimine ei vastaks ettenähtud normidel ja nõuetele. Olemasolevad kinnitused tuleb asendada uute L-nurgik kinnitustega.*

Seega olid pooled ühisel arusaamal, et katuse lammutustööde käigus ilmnas asjaolu, mis tingis vajaduse muudatustöö järele, millise töö vajadust ei olnud võimalik projektdokumentatsiooni ega Tööde objekti ülevaatus käigus ette näha.

Kolmandaks, keldriruumide lammutustööde kohta on Põhiprojekti seletuskirja punktis 1.12 loetletud, et muuhulgas lammutatakse „*suures osas mittekanvad vaheseinad keldris*” ning „*Allesjäävatelt seintelt eemaldatakse sise- ja välisviimistlusmaterjalid, sealhulgas krohv*”. Samas, Tööde käigus selgus, et ruumide nr 011, 012 ja 013 seintele, mis projektdokumentatsiooni järgi pidid jääma säilitamisele, tuleb rajada uus vundament ja ehitada uued vaheseinad.

Seetõttu allkirjastasid pooled 05.11.2019 muudatustöö kokkuleppe nr 5, mille punkti 1.1 järgi *Lammutustööde käigus selgus, keldris telgede 4-5/A-C vahel olemasolevad monoliitse seina taldmikud asuvad kõrgemal kui projektijärgne põranda tasapind. Projekteerija hindas kohapeal olukorda ning leidis, et projektijärgset lahendust ei ole võimalik realiseerida kõrguste erinevuse tõttu ning vajalik on*

lammutada olemasolev sein, rajada uus vundamendi taldmik ja columbia-kivist tugisein, järgides projektijärgse põranda kõrgusmärki.

Samuti selgus Tööde käigus, et esineb vajadus välisuste vundamendi rajamiseks. Selle kohta allkirjastasid pooled 06.11.2019 muudatustöö kokkuleppe nr 4, mille punkti 1.1 järgi *Lammutustööde käigus selgus, et olemasolevate välisuste telgedel A/3-4 ja H/3-4 ning teljel F/1 oleval keldriuksel puudub vundament, mis on projekti järgi ettenähtud kui olemasolev vundament. Projekteerija hindas kohapeal olukorda ning leidis, et vajalik on rajada uus vundamendi taldmik ja columbi kivist tugisein.*

Seega olid pooled ühisel arusaamal, et keldrikorruse lammutustööde käigus ilmnesid asjaolud, mis tingisid vajaduse muudatustööde järele, kuid milliste tööde vajadust ei olnud võimalik projektdokumentatsiooni ega Tööde objekti ülevaatusel käigus ette näha.

Lisaks selgus keldriruumide lammutustööde käigus, et lammutada tuleb ka keldri tehnosüsteemide osa, mis jäi väljapoole projektdokumentatsioonis märgitud keldriruumide lammutusalast.

Neljandaks, lammutustööde käigus selgus välisseinte vaheline tühimik, mis tuli täita soojustusmaterjaliga. Seetõttu allkirjastasid pooled 06.11.2019 muudatustöö kokkuleppe nr 2, mille punkti 1.1 järgi *Lammutustööde käigus selgus, et telgedel A-B/1; A-B/7; F-G/1; F-G/7 I ja II korrusel asuvad topeltseinad, sisemine on jäikussein ning välimine on kandevein. Nende vahel on ca 20cm õhuvahe. Hoone efektiivse energiatarbimise saavutamiseks on vajalik nimetatud vahe isoleerida, et likvideerida õhu liikumine.*

Viiendaks, lammutustööde käigus selgus, et olemasoleval vaheseinal ei ole alusvundamenti. Seetõttu allkirjastasid pooled 31.01.2020 muudatustöö kokkuleppe nr 8, mille punkt 1.1 kohaselt, *Lammutustööde käigus ei tuvastatud telgedel 3-4/G-H trepikojas olemasoleval vaheseinal alusvundamenti, mistõttu võib seinaosa püsimine tulevikus probleeme tekitada ebastabiilse aluste tõttu. Olemasoleva seina jäikus oli tagatud trepimademetega ja marssidega. Konstruktor tegi ettepaneku olemasolev vahesein lammutada ning laduda uus seinaosa tuletõkketsooni tagamiseks tuletõkke ukse ja lihtišahti vahele. Vaheseina lammutuse tulemusel tekib ühtne ruum liftihalli ja trepikoja vahel. Seetõttu tegi arhitekt ettepaneku liftihalli välisukse VU2P/A3 ära jätta ja ukseava kinni laduda. Välisukse VU2V/A3 taustvärvitud klaasi supergraafika asendada kirjega välisseinale. Lisaks tegi projekteerija ettepaneku lammutada liftihalli põrand, sest põranda toetuspunktid ja kande võime on teadmata.*

Seega olid pooled ühisel arusaamal, et vaheseinte lammutustööde käigus ilmnesid asjaolud, mis tingisid vajaduse muudatustööde järele, kuid millise tööde vajadust ei olnud võimalik projektdokumentatsiooni ega ehitise ülevaatusel käigus ette näha.

Kuuendaks, Tööde käigus selgus vajadus lammutada osaliselt vanad šahtid, et asendada olemasolevad sade- ja reoveekanali püstakud uute torudega. Seetõttu allkirjastasid pooled 31.01.2020 muudatustööde kokkuleppe nr 9, mille punkti 1.1 kohaselt *Ehitustööde käigus tuvastati, et säilitatavate sade- ja reoveekanalisatsiooni püstakute tehniline seisukord ei ole rahuldav. Torustiku kinnitused on ebapiisavad ja liidete vahelised tihendused ebahühtlased. Lisaks puudub olemasolevatel kanalipüstakutel tuulutustoru. Omanikujärelevalve tegi ettepaneku asendada olemasolevad sade- ja reoveekanali püstakud uute torudega.*

Seega olid pooled ühisel arusaamal, et tuli teostada täiendavaid lammutustöid ja paigaldada uued torud, milliste tööde vajadust ei olnud samuti võimalik projektdokumentatsiooni ega Tööde objekti ülevaatusel käigus ette näha.

Seitsmendaks, Tööde käigus selgitus vajadus lammutada teise korruse rühmaruumide põrand ja valada uus betoonpõrand. Seetõttu allkirjastasid pooled 17.02.2019 muudatustöö kokkuleppe nr 11, mille punktis 1.1 järgi, *Projektijärgselt olid teise korruse rühmaruumide põrandad ettenähtud säilitada. Ehitustööde käigus selgus, et olemasolevad puitpõrandad on amortiseerunud ning otstarbekas on puitaluspõrandad lammutada ning valada uued betoonpõrandad.*

Seega olid pooled ühisel arusaamal, et tuli teha täiendavaid lammutustöid ja valada uus betoonpõrand, milliste tööde vajadust ei olnud võimalik projektdokumentatsiooni ega Tööde objekti ülevaatusel käigus ette näha.

Ülaltoodu põhjal on põhjendamatult Tellija vastuskirjas esitatud kriitika, et lammutustööde käigus ilmnenud asjaolusid pidanuks Töövõtja juba Tööde alustamisel ette nägema. Tegemist oli asjaoludega, mida Tellija koostatud Riigihanke alusdokumentide, sh projektdokumentatsiooni põhjal ei olnud võimalik ette näha, vaid see selgus alles Tööde teostamisel.

Juhul kui Tellija koostatud Riigihanke alusdokumendid, sh projektdokumentatsiooni põhjal oleks olnud võimalik neid asjaolusid tuvastada, oleks Töövõtjal olnud võimalik sellega arvestada.

Seetõttu pikenesid Tööd lammutustööde osas põhjusel, et Tellija ei olnud esitanud Töövõtjale Tööde alustamise ajaks Tööde tegemiseks vajalikku dokumentatsiooni, mis võimaldanuks Töövõtjal teostada lammutustööd tähtaegselt ning see tõi kaasa vajaduse teha täiendavaid muudatusi. Seetõttu oli lammutustööde venimine põhjustatud Tellija viivitusest võlaõigusseaduse (edaspidi: **VÕS**) § 119 lg 1 ja § 652 lg 1 järgi.

2. Fassaadi soojustuse lahendus venis Tellijast tulenevatel põhjustel

Töövõtja selgitas 05.03.2020 kirjas, et oli juhtinud juba Tööde käigus Tellija tähelepanu asjaolule, et otstarbekam oluks rajada projektijärgsest erinev fassaadi soojustuse lahendus, mis oluks kvaliteedilt samaväärne, aga selle rajamine oleks olnud talviste tingimuste jaoks sobivam, kuid Tellija sellega siiski ei nõustunud ning pooltevaheline arutelu, kumba varianti kasutada, kestis ca poolteist kuud, mille võrra pikenes tööde kestus.

Tellija on 25.03.2020 vastuskirjas leidnud, et vastavalt projektdokumentatsioonile tuli fassaadilahendus välja ehitada elastomeerse krohvisüsteemiga ning fassaadimaterjalide kooskõlastamise viibimine ei olnud tingitud Tellija mittenõustumisest mittesamaväärse materjaliga.

Töövõtja selle käsitlemisega ei nõustu. Vastavalt esialgsele Tööde graafikule pidid fassaadi soojustustööd kestma 20.09.2019 – 14.11.2019. Fassaadi soojustuse lahenduse küsimust arutati esmakordselt 06.08.2019 ehituskoosolekul. 22.10.2019 ehituskoosolekul otsustas Tellija lõpuks esialgse projektdokumentatsiooni järgse lahenduse kasuks (vt ehituskoosoleku protokoll nr 16). Seejärel kooskõlastas Tellija lõplikult paigaldatavad fassaadimaterjalid 07.01.2020 ehituskoosolekul (vt ehituskoosoleku protokoll nr 25).

Loetletud asjaoludest nähtuvalt kestis Tellijal paigaldatava fassaadimaterjali üle otsustamine alates 06.08.2019 kuni 07.01.2020, mille järel oli Töövõtjal võimalik need materjalid ära tellida. Kui Tellija oleks antud küsimuse tõusetumisel koheselt otsustanud projektijärgsete fassaadimaterjalide kasuks, oleks olnud võimalik materjalid varem ära tellida, et fassaadi soojustamisega saanuks tähtaegselt alustada.

Seetõttu oli fassaadi soojustustööde venimine põhjustatud Tellija viivitusest võlaõigusseaduse (edaspidi: **VÕS**) § 119 lg 1 ja § 652 lg 1 järgi, mis seisnes asjaolus, et Tellija ei otsustanud õigeaegselt küsimust, millist materjali ta soovib kasutada.

3. Keldrikorruse põrandaaluse drenaaži rajamine

Töövõtja selgitas 05.03.2020 kirjas, et Tööde käigus oli ilmnenud vajadus rajada lisatööna keldrikorrusele põrandaalune drenaaž, millist vajadust ei olnud Riigihanke alusdokumentide põhjal ning Töövõtulepingu sõlmimisel võimalik ette nähta.

Tellija on 25.03.2020 vastuskirjas möönnud selle lisatöö vajadust, kuid märkinud, et Töövõtja ei teavitanud lisatööde kokkuleppe sõlmimisel, et see võib pikendada Tööde kestust, mistõttu on Töövõtja kaotanud õiguse taotleja pikendamist ning vastavalt Töövõtulepingu punktile 1.1.4 pidi Töövõtja muudatustöödega arvestama.

Töövõtja selle käsitlemisega ei nõustu. Poolte vahel ei ole vaidlust selles, et Riigihanke alusdokumentide osaks olev projektdokumentatsioon ei näinud ette keldrikorruse drenaaži rajamist. Selle töö vajalikkust arutati esmakordselt 22.10.2019 ehituskoosolekul (vt protokoll nr 16) ja seejärel järgnevatel ehituskoosolekutel kuni 26.11.2019, millal Tellija kooskõlastas drenaaži rajamise lahenduse. Nende töödega alustati 03.12.2019 ja lõpetati 07.01.2020.

Selle tõttu lükkus omakorda edasi keldrikorruse põrandatööde algus ja valmimine ning ühes sellega ka ülejäänud Tööde tähtaegne valmimine. Kuna tegemist oli lisatöödega, mille vajadust ei olnud võimalik ette näha, siis on põhjendamatult Tellija väide, et see ei mõjutanud Tööde lõpliku valmimise tähtaega.

Seetõttu pikenesid keldrikorruse osas Tööd põhjusel, et Tellija ei olnud esitanud Töövõtjale Tööde alustamise ajaks Tööde tegemiseks vajalikku dokumentatsiooni, mis sisaldanuks ka keldrikorruse põrandaaluse drenaaži rajamist ja võimaldanuks Töövõtjal teostada keldrikorruse Tööd tähtaegselt. See põhjustas vajaduse teha täiendavaid muudatusi, mistõttu oli keldrikorruse Tööde venimine põhjustatud Tellija viivitusest võlaõigusseaduse (edaspidi: **VÕS**) § 119 lg 1 ja § 652 lg 1 järgi.

4. Kommunikatsioonide mõõtude suurendamise vajadus

Töövõtja selgitas 05.03.2020 kirjas, et Tööde käigus tõusetus vajadus rajatavate kommunikatsioonide (torustik, ventilatsioonišahtid) mõõtude suurendamiseks ning kooskõlastamiseks, mis tõi kaasa Tööde kestuse pikendamise. Samuti ilmnas vana hoone rekonstrueerimise käigus asjaolusid, mida RHD-i, sh projektdokumentatsiooni põhjal ei olnud võimalik ette näha, mis omakorda põhjustas Tööde kestuse pikendamise.

Tellija on 25.03.2020 vastuskirjas viidanud Töövõtulepingu punktile 2.13, mille kohaselt kuulub Töövõtja kohustuste hulka projektdokumentatsiooni mahus mittesisalduvate tööjooniste ja arhitektuurse osa, konstruktiivse osa ja eriosade tööprojektide, konstruktsioonide sõlmede, detailjooniste, tootejooniste, töövõtja poolt tehtud muudatusettepanekute tööjooniste ja montaažijooniste koostamine. Tellija hinnangul pidi Töövõtjale teada olema, et tegemist on vana hoonega, mille rekonstrueerimisel tuleb arvestada ettenägematute asjaoludega, mis võivad kerkida.

Töövõtja selle vastuväitega ei nõustu. Tööde käigus selgus, et projektdokumentatsioonis ei olnud õigesti arvestatud Tööde käigus paigaldatavate torustike mõõtudega ja isolatsiooni jämedusega. See tõi kaasa olukorra, kus neid kommunikatsioone ei olnud võimalik projekteeritud šahtidesse paigaldada, mistõttu tekkis vajadus rajatavate kommunikatsioonide suurendamiseks.

Seda ei olnud võimalik algse Riigihanke alusdokumentide hulka kuuluva algse projektdokumentatsiooni ega Tööde objekti ülevaatus käigus tuvastada. Seetõttu pikenesid kirjeldatud osas Tööd põhjusel, et Tellija ei olnud esitanud Töövõtjale Tööde alustamise ajaks Tööde tegemiseks vajalikku dokumentatsiooni, mis sisaldanuks õigeid andmeid kommunikatsioonide mõõtude kohta ja võimaldanuks Töövõtjal teostada need Tööd tähtaegselt. See põhjustas vajaduse teha täiendavaid muudatusi, mistõttu oli kirjeldatud osas Tööde venimine põhjustatud Tellija viivitusest võlaõigusseaduse (edaspidi: **VÕS**) § 119 lg 1 ja § 652 lg 1 järgi.

5. Ventilatsiooniseadmete tarne ja nende paigaldustööd olid viivituses Tellija tõttu

Töövõtja juhib täiendavalt tähelepanu ka asjaolule, et 01.10.2019 ehituskoosolekul esitas Töövõtja kooskõlastamiseks parameetrid ventilatsiooniseadmete kohta, mida Töövõtja pakkus asenduseks projektijärgsetele seadmetele. Tellijal võttis selle üle otsustamine aega kuni 26.11.2019, kui Tellija lükkas Töövõtja ettepaneku tagasi. Seejärel pakkus Töövõtja uue lahenduse, kuid Tellija tegi lõpliku otsuse ventilatsiooniseadmete kohta alles 11.02.2020.

Kui Töövõtja oleks paigaldatavate ventilatsiooniseadmete varem otsustanud, olnuks Töövõtjal olnu võimalik need varem ära tellida, et alustada seadmete paigaldamisega.

Seetõttu oli ventilatsiooniseadmete paigaldustööde venimine põhjustatud Tellija viivitusest võlaõigusseaduse (edaspidi: **VÕS**) § 119 lg 1 ja § 652 lg 1 järgi, mis seisnes asjaolus, et Tellija ei otsustanud õigeaegselt küsimust, milliseid seadmeid ta soovib paigaldada.

6. Basseinitehnika väljavahetamise vajaduse tingis Tellija soov

Töövõtja juhib täiendavalt tähelepanu ka asjaolule, et Riigihanke alusdokumentide ning Töövõtulepinguga kokku lepitud Tööde loetelus ei olnud basseinitehnika asendamist. 27.02.2020 ehituskoosolekul tõstatati problemaatika, et basseini ei tühjendatud korralikult. Pärast erinevate lahenduste arutamist esitas Töövõtja vastavalt Tellija soovile basseinitehnika väljavahetamiseks 17.03.2020

hinnapakkumuse, mis aktsepteeriti Tellija poolt 17.03.2020 tingimusega, et sellega seonduvate Tööde kestus on 6 nädalat.

Seetõttu pikenesid kirjeldatud osas Tööd põhjusel, et Tellija ei olnud esitanud Töövõtjale Tööde alustamise ajaks Tööde tegemiseks vajalikku dokumentatsiooni, mis sisaldanuks basseinitehnika väljavahetamise Töid ja võimaldanuks Töövõtjal sellega arvestada, et Tööd saaks valmida tähtaegselt. See põhjustas vajaduse teha lisatöid, mille vajadust ei olnud võimalik Töövõtjal algselt ette nähta ja mis pikendas Tööde tegemise kestust. Seetõttu oli kirjeldatud osas Tööde venimine põhjustatud Tellija viivitusest võlaõigusseaduse (edaspidi: **VÕS**) § 119 lg 1 ja § 652 lg 1 järgi.

7. Vääramatu jõud on takistanud Tööde tegemist, samuti alumiiniumi materjalide ja nõrkvooluseadmete tarnet ning ühes sellega Tööde valmimist

Täiendavalt juhib töövõtja tähelepanu ka asjaolule, et Vabariigi Valitsuse 12.03.2020 korraldusega nr 76 on Eesti Vabariigis välja kuulutatud eriolukord seoses COVID-19 haigust põhjustava koroonaviiruse pandeemilise levikuga maailmas. Sarnaselt on ka muudes riikides välja kuulutatud eriolukord. Sellist asjaolu saab pidada vääramatuks jõuks VÕS § 103 lg 2 järgi.

See on kaasa toonud olukorra, kus Töövõtjal on tekkinud takistused Tööde tegemisel, mis on takistanud Tööde tähtaegset valmimist. Nimelt on eriolukorra tõttu kehtestatud piirangud, sh liikumispiirangud takistanud Tööde tegemist ja ühes sellega ka tähtaegset valmimist. Seda ei ole Töövõtjal olnud võimalik ette näha, kuid see on takistanud niigi äärmiselt pingelise Tööde graafiku täitmist.

Lisaks, Töövõtjale alumiiniumi materjale tarnima pidanud äriühing on teavitanud, et eriolukorra tõttu on esialgu 09.04.2020-ks planeeritud materjalide tarne edasi lükkunud, mis on omakorda toonud kaasa Töövõtjale viivituse viimistlustööde ja pörandaliistude paigaldamistööde lõpetamisel.

Samuti on Töövõtjale nõrkvooluseadmeid tarnima pidanud äriühing teavitanud, et eriolukorra tõttu on nõrkvooluseadmete tarne viivituses, mis on omakorda toonud kaasa Töövõtjale viivituse nõrkvooluseadmete paigaldustööde lõpetamisel.

Vastavalt Töövõtulepingu punktile 5.3, vääramatu jõu asjaolude esinemisel pikeneb Tööde teostamise lõpptähtaeg, samuti kõik vahetähtajad nimetatud asjaolude esinemise perioodi võrra.

Seega on käesoleval juhul Eestis ja mujal kehtiva eriolukorra tõttu Töövõtjal takistused Tööde tegemisel ning alumiiniumimaterjali ja nõrkvooluseadmete kättesaamisega, mis omakorda mõjutab nende materjalide ja seadmetega seotud Tööde tähtaegset valmimist. Kuna seda takistab asjaolu, mis on käsitletav vääramatu jõuna VÕS 103 lg 2 järgi, siis tulenevalt Töövõtulepingu punktist 5.3 pikeneb selle võrra Tööde teostamise lõpptähtaeg, samuti kõik vahetähtajad.

8. Kokkuvõte

Ülaltoodu põhjal on näha, et Tööde kestus on pikenenud peamiselt põhjusel, et Tööde teostamise käigus on ilmnenud asjaolusid, mida Töövõtjal ei olnud võimalik Riigihanke alusdokumentide põhjal ja Töövõtulepingu sõlmimisel ning Töödega alustamisel ette näha.

Samuti on Tellija esitanud Tööde käigus tellimusi lisatöödeks, mille vajadust ei olnud Töövõtja samuti võimalik ette näha.

Seetõttu on Tööde kestuse pikenedmine olnud valdavas osas põhjustatud Tellijast tulenevatest põhjustest ning seega on tegemist Tellija poolt põhjustatud viivitusega VÕS § 119 lg 1 ja § 652 lg 1 järgi.

Lisaks on Töövõtjale saanud teatavaks, et Tellijal on soov veel täiendavateks lisatöödeks. Küll aga peab arvestama, et sellisel juhul pikeneb veelgi Tööde teostamise aeg ja lõpptähtaeg.

Ühtlasi, nagu selgitasime, on teatud Tööde tähtaegset valmimist takistanud vääramatu jõud, mistõttu on sellega seonduvad viivitused vabandatavad ja seetõttu ei vastuta Töövõtja Tööde tähtaegse üleandmise kohustuste rikkumise eest.

Täiendavalt juhime tähelepanu ka sellele, et kuna Töövõtuleping on sõlmitud Riigihanke tulemusel, on tegemist tüüptingimustega lepinguga (vt näiteks Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 19.12.2017 otsus asjas nr 2-15-15662, punkt 21).

See tähendab, et Töövõtulepingule kohalduvad VÕS-i sätted, mis reguleerivad tüüptingimusi, s.o. VÕS §-id 35 – 45. Seetõttu on Töövõtulepingu tingimused, mis kahjustavad Töövõtjat ebamõistlikult, tühised (VÕS § 42 lg 1). See hõlmab muuhulgas sätteid, kus Töövõtulepingu täitmisega seotud riskide jaotus on tasakaalust väljas (vt VÕS § 42 lg 1) ning Töövõtja suhtes on sätestatud ebamõistlikud sanktsioonid, sh leppetrahvid (VÕS § 42 lg 3 p 5).

Sealhulgas saab Töövõtjat ebamõistlikult kahjustavaks pidada Tellija 25.03.2020 vastuskirjas viidatud Töövõtulepingu punkti 1.1.4.1, kui seda tõlgendada Tellija esitatud viisil. Töövõtja Tellija tõlgendusega küll ei nõustu, küll aga, kui lepingut tõlgendada Tellija kirjeldatud viisil, mille kohaselt Töövõtja võtab teadlikult enda kanda kogu riski juhul, kui Riigihanke alusdokumendid ei sisalda kogu vajalikku informatsiooni Tööde teostamiseks või sisaldavad need puudusi või vastuolusid, siis sellisel juhul on antud lepingupunkt täielikult või osaliselt Töövõtjat ebamõistlikult kahjutav ning seetõttu VÕS § 42 lg 1 järgi tühine.

Hoolimata eeltoodust teeb Töövõtja kõik temast oleneva, et järgida Tellija põhjendatud soove ja huve. Töövõtja pingutab tõsiselt, et Tööd saaks lõpetatud võimalikult kiiresti. Töövõtja loodab Tellija mõistlikule suhtumisele ja sellele, et pooled suudavad erimeelsused lahendada mõlema poole huve arvesse võttes.

Lugupidamisega

[allkirjastatud digitaalselt]

Kaarel Berg
vandeadvokaat
Haart Ehitus OÜ lepinguline esindaja