

Lugupeetud Kunnar Jürgenson

Tartu Linnavalitsus

Linnavarade osakond

kunnar.jurgenson@raad.tartu.ee

ivo@raad.tartu.ee

05.11.2020

VASTUS

Tartu Linnavalitsuse 02.11.2020 kirjale

OÜ Nordlin Ehitus on Advokaadibüroo RASK klient, kelle nimel ja palvel edastan käesoleva vastuse.

1. OÜ Nordlin Ehitus (edaspidi Nordlin) ja Tartu Linnavalitsuse linnavarade osakonna (edaspidi Tartu LV) vahel sõlmiti 26.07.2018 Tartu Variku Kooli koolihoone rekonstrueerimistööde teostamiseks töövõtuleping nr ET 18/70 (edaspidi leping). Pooled allkirjastasid 18.02.2020 ehitustööde üleandmise ja vastuvõtmise lõppakti (edaspidi lõppakt). Pooltel on erinev seisukoht vaegtööde teostamise ja puuduste kõrvaldamise nõuetekohasusest, mistõttu on pooled otsustanud kaasata lepingu õiguspäraseks täitmiseks sõltumatu osapoolena asjakohase valdkonna eksperdid. Ekspertid otsustati kaasata kolmes valdkonnas – tugevvool, automaatika ja üldehitus.
2. Ekspertide kaasamise eesmärk oli poolte kokkuleppest tulenevalt (i) hoiduda pooltevahelisest vaidlusest töö nõuetele vastavuse osas ning (ii) puuduste esinemisel lasta puudused kõrvaldada Nordlinil, mitte kolmandal osapoolel.
3. 02.11.2020 edastas Tartu LV Nordlinile kirja, milles adresseeris kokkuvõtvalt järgmisi küsimusi:
 - 3.1 OÜ Risaku poolt teostatud tööd ja kulude kandmine;
 - 3.2 OÜ Risaku poolt esmakordselt tuvastatud väidetavate puuduste kõrvaldamine;
 - 3.3 Hädavalgustuse ümberlülitamise lahenduse vastavus projektile;
 - 3.4 Automaatikapaigaldise puuduste kõrvaldamine;
 - 3.5 Heliisolatsiooni probleemide lahendamine;
 - 3.6 Ehitusjärgse geomöödistuse esitamine.
4. Kokkuvõtvalt on Tartu LV oma kirjas esitanud omal initsiatiivil 24-tunnise tähtaja, nõudes sealjuures Nordlinilt sooritusi, milleks ei kohusta Nordlinil poolte vaheline hankeleping ega ka jooksvalt sõlmitud kokkulepped. Tegemist ei ole poolte vahel tavapärase praktikaga, et sedavõrd mahukatele kirjadele ja tehnilistele nõudmistele esitaks pooled 24-tunniseid tähtaegasid. Mõistlikkuse põhimõttest tulenevalt võiksid pooled jääda siiski adekvaatsetelt täidetavate tähtaegade juurde.
5. Nordlin selgitab, et on käesolevaks ajaks püüdnud lahendada pooltevahelisi erimeelsusi ratsionaalselt ning on korduvalt tulnud vastu Tartu LV nõudmistele ka siis, kui pooled ei ole käsitlenud mingeid puudusi tööde vastuvõtmise ajal või ka siis, kui poolte vahel kokku lepitud ekspert ei ole konkreetset puudust tuvastanud. Nordlin on n-ö täiendavate tööde käigus avastanud täiendavaid pisiprobleeme, mis on vabatahtlikult korda tehtud ning hea tahte margina on Tartu LV-le ka vastav teostusdokumentatsioon ja info ka edastatud. Samuti on Nordlin vabatahtlikult kõrvaldanud puudused näiteks sellistest jaotuskilpidest, millistest ei ole poolte vahel kokku lepitud ekspert puuduseid tuvastanud.
6. Sellele vaatamata on Tartu LV asunud Nordlini ehitustegevusega mitteseotud küsimustes (s.o projekteerimisega seotud küsimustes) nõudma Nordlinilt tööde ümbertegemist viisil, mis ei vastaks poolte vahel sõlmitud lepingule. Tartu LV ei ole nendes küsimustes lihtsalt rahul välja ehitatud



tulemusega, kuid ei pööra tähelepanu asjaolule, et tulemuse mittesobivus ei ole tingitud mitte ebakvaliteetsest ehitustööst, vaid puudustest projekti- või hankedokumentatsioonis, millest tulenevat riisikot ei ole Tartu LV-l mitte mingilgi moel võimalik kanda üle ehitustööde teostajale, s.o Nordlinile.

7. Samuti on Tartu LV asunud meelevaldselt käsitlema pooltevahelist garantiid kokkulepet, asudes nõudma Nordlinilt tegevust ning panuseid viisil ja korras, mida pooltevaheline hankeleping ette ei näe. Nordlin rõhutab, et Tartu LV-l puudub lepingust tulenev õigus suvaliselt valitud ajal ja viisil nõuda Nordlinilt puuduste kõrvaldamist ning ähvardada sealjuures garantiitagatise realiseerimisega. Pooltevaheline hankeleping reguleerib garantiipuuduste tuvastamise, garantiitööde teostamise ning ka garantiitagatise realiseerimise korda piisavalt selgelt, ning lepingus reguleeritud kord ei anna Tartu LV-le õigust vabalt valitud ajal, hetkel ja viisil asuda nõudma Nordlinilt sooritusi Tartu LV soovi alusel.
8. Selle valguses vaidleb Nordlin Tartu LV tõlgendustele vastu ning rõhutab, et mistahes kolmandate isikute poolt teostatud tööde maksumuse ulatuses Nordlini garantiiaegselt tagatiselt kinnipidamiste tegemine on ilma Nordlini sellekohase nõusolekuta õigusvastane. Nordlin ei ole käesoleval juhul rikkunud ühtegi garantiikohustust, mistõttu puudub Tartu LV-l ka õigus asuda realiseerima ehitusjärgset garantiitagatist (sh tulevaste tagasimaksete kinnipidamise näol).

I NORDLIN JÄTAB OÜ RISAKU POOLT TUVASTATU JA SELLEST TARTU LV-LE TEKINUD KULUD TÄHELEPANUTA

9. OÜ Risaku poolt tuvastatu ning Tartu LV poolt OÜ-le Risaku makstu hüvitamise osas jääb Nordlin varasemalt esitatud seisukohtade juurde (vt 19.10.2020 vastuse ptk I). OÜ Risaku ega Juri Krutikov ei ole poolte kokkuleppe alusel kaasatud ekspert, mistõttu ei ole poolte vahel ka kokkulepet OÜ Risaku/ J.Krutikovi poolt tuvastatud väidetavate puuduste aktsepteerimise või OÜ Risaku kulude kandmise osas. Tegemist on Tartu LV meelevaldsete tõlgendustega. Nordlin ei ole täiendavate mõõdistuste ettepanekut tehes nõustunud OÜ Risaku ega Juri Krutikovi kaasamisega. Samuti ei ole Nordlin nõustunud Tartu LV poolt vastavate isikute kaasamise ega nende kulude hüvitamise kohustuse võtmisega. Nordlini ettepanekust teostada JK 1.4 mõõdistamine ei saa tuletada Nordlini nõustumust Juri Krutikovi poolt läbi viidud tööde teostamiseks või tema poolt teostatud töödega kaasnevate kulude hüvitamiseks. Selline Tartu LV tõlgendus ei ole põhjendatud.
10. Seega kokkuvõtvalt ei ole tegemist poolte vahel kokku lepitud eksperdiga, kelle kaasamisega oleksid pooled nõustunud.
11. Märkimist väärib seegi, et OÜ Risaku poolt tuvastatu väljub osaliselt lõppaktis kirjeldatust või ei ole üldsegi seotud Nordliniga sõlmitud hankelepinguga, mistõttu ei ole OÜ Risaku poolt tuvastatu ka sisuliselt Nordlini jaoks siduv ega täitmiseks kohustuslik. Eeltoodust tulenevalt kordab Nordlin, et jätab OÜ Risaku märkused täielikult tähelepanuta.
12. Nordlinile jääb sealjuures selgusetuks, mis teostus- või mõõdistusdokumentatsiooni Tartu LV käesoleval juhul Nordlinilt nõuab. Nordlin selgitab, et Nordlin ei ole elektripaigaldistega seondult välja ehitatud süsteeme ega teostatud töid ümber ehitanud, vaid on teostanud pisipuuduste kõrvaldamist. Selliste puuduste kõrvaldamine ei eelda uute teostus- ega mõõdistusdokumentide koostamist.
13. Seoses tugevvoolu eksperdi kaasamise kuluga rõhutab Nordlin veel kord, et poolte vahel oli kokkulepe Raimo Kooviti ja OÜ Martko Lähte kaasamiseks, mille eest on Tartu LV-le esitatud arve summas 384 eurot (OÜ Martko Lähte AKT/ARVE nr 20/3698). **Nordlin tunnistas kohustust hüvitada Tartu LV-le kulu, mis on seotud OÜ Martko Lähte teenustega. Kulu hüvitamiseks palub Nordlin väljastada Tartu LV-l arve summas 384 eurot (koos käibemaksuga).**

II LÕPPAKTIST VÄLJUVALE PUUDUSTELE VÕI VAEGTÖÖDELE VÕIB KOHALDUDA ÜKSNES GARANTIIREGULATSIOON, MIDA TARTU LV EI JÄRGI

14. Nordlin selgitab, et ekspertide kaasamise eesmärk oli selgitada välja, millised **lõppaktis** kirjeldatud vaegtöödest või puudustest peaksid kuuluma tegemisele/ kõrvaldamisele (vt pooltevahelised kirjad alates 18.06.2020 kuni 06.07.2020). Sellest tulenevalt lahendasid pooled küsimust sellest, milliseid **lõppaktis** fikseeritud vaegtöid tuleb Nordlinil teostada või puuduseid kõrvaldada. Pooled ei leppinud kokku, et ekspertide kaasamisel võtaks kumbki pool endale mistahes kohustusi lõppaktis kajastamata puuduste kõrvaldamiseks lepingus sätestatust erinevas korras.



15. Nordlin selgitab, et pärast lõppakti allkirjastamist ei saa Tartu LV rajaneda hankelepingu punktile 7.3. Punkt 7.3 reguleerib õiendi ja ehitustöö jooksvast aktsepteerimist ning erisusi enne lõppakti allkirjastamist. Pärast lõppakti allkirjastamist kohaldub võimalike puuduste tuvastamisele ja nende kõrvaldamisele lepingu peatükk 6.
16. Lepingu punkti 6.5 kohaselt toimub garantiiperioodi kestel garantiülevaatus järgmiselt:
 - 16.1 garantiülevaatus toimub igal aastal üks kord. Käesoleva aasta garantiülevaatus on toimunud 28.09.2020;
 - 16.2 garantiülevaatus ajast tuleb töövõtjat teavitada ette vähemalt 30 päeva – täiendavatest ülevaadustest ei ole Nordlinil ka teavitatud ning Nordlinile teadaolevalt ei ole neid ka toimunud;
 - 16.3 garantiülevaadused teostatakse poolte esindajate või nende volitatud isikute poolt – Nordlinile tagati võimalus osaleda 28.09.2020 ülevaatusel, muudest võimalikest ülevaadustest ei ole Nordlin teadlik;
 - 16.4 ilmnunud puudused ja nende kõrvaldamiseks antav mõistlik tähtaeg fikseeritakse vastavas aktis – Nordlinile ei ole teada asjaolusid, et lisaks 28.09.2020 toimunud ülevaatusel koostatud aktile oleks vormistatud veel täiendavaid garantiitööde akte.
17. Eeltoodust tulenevalt ei ole Tartu LV-l mistahes õigust nõuda Nordlinilt, et Nordlin teostaks garantiiregulatsiooni väliselt töid, mis väljuksid lõppaktis nimetatud ning kokkuleppel määratud ekspertide poolt tuvastatud tööde nimekirjast. Veelgi enam ei ole Tartu LV-l õigust selliste väidetavate puuduste kõrvaldamiseks rakendada Nordlini väljastatud garantiiperioodi tagatist.

III HÄDAVALGUSTUSE ÜMBERLÜLITAMISE LAHENDUS VASTAB LEPINGULE

18. Tartu LV on väljendanud, et tellib hädavalgustuse ümberlülitamise lahenduse ümbertegemiseks töö kolmandalt isikult, mille maksumus peetakse kinni Nordlini garantiiaegsest tagatisest.
19. Nordlin juhib Tartu LV tähelepanu asjaolule, et hr Raimo Kooviti pädevuses ei olnud hinnata, mis dokumendid on hankelepingu osaks või milline on hankelepingu esemeks olevate dokumentide hierarhia hankelepingu õiguspäraseks täitmiseks. Nordlin rõhutab, et hr Raimo Koovit on enda arvamuses tuvastanud, et projektis ei ole kirjeldatud hädavalgustuse nõutud toimimist. Samuti on hr Raimo Koovit selgitanud projektis olevat viidet standardile, kuid on eraldi toonud välja, et projekteerija oleks pidanud täpsustama valgustite sisse lülitumist. Tegemist on selge viitega projektidokumentatsiooni, mitte teostatud ehitustöö puudustele.
20. Sellele lisaks, nagu on Nordlin varasemaltki välja toonud, on hankemenetluse käigus esitatud Tartu LV-le valgustusjuhtimise lahenduse kohta küsimus, millele on Tartu LV vastanud, et valgusjuhtimine on kirjeldatud seletuskirjas. Nordlin rõhutab, et „Hankemenetluse jooksul Hankedokumentide kohta vormistatud küsimused-vastused“ on hankelepingu lisaks, s.o hankelepingu osaks (lisa nr 4). Hankelepingu punkti 1.1.2 kohaselt on poolte õiguste ning kohustuste aluseks muu hulgas lepingu lisad. Eeltoodust johtuvalt, kui Nordlin on valgusjuhtimise ehitanud välja nendel põhimõtetel, mis on kajastatud seletuskirjas, millele on Tartu LV lepingu sõlmimisel eraldi juhtinud tähelepanu, on Tartu LV mistahes etteheited valgusjuhtimise põhimõtete suunal ilmselgelt ainetud. Pooltevaheline kokkulepe oli valgusjuhtimise väljaehitamisel lähtuda seletuskirjas kirjeldatust. Juhul, kui seletuskirjas kirjeldatud nõuded ei vasta standardile või siis Tartu LV tegelikule tahtele, ei saa selle minetuse eest vastutada Nordlin.
21. Nordlin rõhutab, et kehtiv leping ei luba teha mistahes kinnipidamisi garantiitagatisest, kui kinnipidamise aluseks ei ole Nordlini poolt ehitusjärgse garantii perioodil garantiikohustuste täitmata jätmine. Nordlin rõhutab, et on valgusjuhtimise põhimõtteid välja ehitades täitnud lepingut nõuetekohaselt ning Tartu LV vastavad nõudmised tööde ümbertegemiseks või kulude hüvitamiseks on alusetud. Sellest tulenevalt puudub Tartu LV-l igal juhul õigus valgusjuhtimise ümberehitamisest tingitud kulusid garantiitagatisest kinni pidada.

IV AUTOMAATIKAPAIGALDISE PUUDUSED ON KÕRVALDATUD

22. Seonduvalt automaatikatöödega on Tartu LV edastanud enda poolsed kommentaarid puuduste kõrvaldamise kohta.



23. Edastatud failist nähtub, et valdav osa esitatud märkustest ja puudustest on käesolevaks ajaks kõrvaldatud ning ka Tartu LV on seda aktsepteerinud. Tartu LV on töödeldud failis esitanud täiendavaid küsimusi, millele on automaatikatööde teostaja esitanud enda poolsed vastused (**Lisa 1** – automaatika ülevaade). Tööde osas, milles on automaatikatööde teostaja leidnud, et tegemist on muu kui automaatika töövõtuga (nt elekter vmt), teostab Nordlin vastavad tööd pärast märkuste garantii korras ülevaatamist, fikseerimist (puuduste olemasolul), nagu seda näeb ette ehituslepingu 6. peatükk (vt Lisas 1 olevad Nordlini täiendavad märkused).
24. Nordlin rõhutab, et kehtiv leping ei luba teha mistahes kinnipidamisi garantiitagatisest, kui kinnipidamise aluseks ei ole Nordlini poolt ehitusjärgse garantii perioodil garantiikohustuste täitmata jätmine. Garantii regulatsiooni kohaselt, kui tegemist on garantiipuudusega, tuleb see nõuetekohaselt fikseerida ning anda Nordlinile mõistlik tähtaeg puuduse kõrvaldamiseks. Kuni vastavaid puuduseid ei ole garantiiülevaatuse korras nõuetekohaselt fikseeritud, puudub Tartu LV-l õigus nõuda vastavate tööde tegemist Nordlinilt või nõuda Nordlinilt kulude hüvitamist, kui Tartu LV laseb vastavad tööd teostada kolmandal isikul.

V HELIISOLATSIOONI PUUDUSED EI OLE NORDLINI RIISIKO

25. Tartu LV on olnud seisukohal, et heliisolatsiooniga, täpsemalt heli levimisega seotud probleemid on tingitud Nordlini ebakvaliteetsest ehitustööst. Nordlin on seevastu olnud läbivalts seisukohal, et ruumides esinev heli levimine ei ole tingitud mitte ebakvaliteetsest ehitustööst, vaid puudulikust projektist. Püüdes leida ühel või teisel moel probleemidele lahendusi, ei ole Nordlin kordagi tunnistanud, et probleemid tulenevad millestki muust kui projekteeritud lahendusest, mistõttu on Tartu LV vastuses esitatud sellesisuline demagoogia selgelt asjakohatu.
26. Tartu LV on esitanud Nordlinile nõude esitada vastav tõendusmaterjal, et Nordlin on teostanud akustika akti soovitustest lähtuvalt täiendavad heliisolatsiooni parandustööd. Poolte vahel ei olnud kokkulepet heliisolatsiooni probleemide osas eksperdi kaasamisest, eksperdi juhiste järgimisest või eksperdi kulude kandmisest. Siinkohal märgib Nordlin taaskord, et lahenduse leidmise huvides asus Nordlin akustika aktis tehtud tähelepanekutele teostatud tööd ümber muutma, et selgitada välja, kas sellised muudatused annaksid mistahes tulemuse heli levimise seisukohalt. Tööde teostamise käigus viibis juures 20.10 ka Tartu LV esindaja, kes pildistas osaliselt tehtud töid ka üles. Sellele rajanevalt, kuna osa materjalist on Tartu LV-l juba olemas, palub Nordlin täpsustada, kas ja mis tõendusmaterjali Tartu LV soovib, et Nordlin esitaks.
27. Nordlin peab siinkohal vajalikuks märkida, et projekt ei näe ette, et läbiviikude tihendamisel kasutataks selliseid võtteid, mida on kirjeldanud akustika aktis Marko Ründva poolt. Akustika aktis on pelgalt väidetud, et selline viis vastab „nõuetele“, ent, milliste tööde nõuetele või kust sellised nõuded tulenevad, seda aktist ei nähtu. Nordlin palub esitada Tartu LV-l Marko Ründva aktis esitatud selgituste algallikad, mis kinnitaks, et nõuetekohane ehitusstandard on just selline, nagu akustika aktis väidetakse.
28. Nordlin juhib siinkohal Tartu LV tähelepanu asjaolule, et taoliste erilahenduste korral tuuakse kõik vastavad isoleerimise nõuded välja projektis. Tavapäraste ehitusobjektide (mitte näiteks teatrisaal vmt) korral, kui projekt ei näe eritingimusi ette, on ehituspraktikas laialtlevinud ehitusvahu kasutamine, millel on tootja kinnitusel heliisoleerimise omadused. Käesoleval juhul, kuna projektis vastavaid eritingimusi sätestatud ei olnud, lähtuski Nordlin tööde teostamisel tavapärasest ehitustavast ja Nordlini teostatud töö vastas sellele.
29. Nordlinile teadaolevalt on käesolevaks ajaks tellitud Tartu LV poolt täiendav mõõdistus. Nordlin kordab siinkohal oma seisukohta kulude kandmise osas. Juhul, kui uue mõõdistuse tulemused näitavad, et heliisolatsiooni nõuded ei ole jätkuvalt täidetud, esitab Nordlin kõigi täiendavalt tehtud tööde eest Tartu LV-le arve, kuna vastavad täiendavad tööd väljuvad selgelt Nordlini hankelepingu järgsetest kohustustest.

VI GEOMÕÕDISTUSE EHITUSJÄRGNE DOKUMENTATSIOON

30. Tartu LV juhtis Nordlini tähelepanu asjaolule, et Nordlinil tuli esitada ehitusjärgne teostusjoonis (kasutusloa märke nr 4) hiljemalt 01.11.2019. Nordlin on Tartu LV pöördumisest aru saanud, et uus mõõdistus on Tartu LV poolt juba tellitud. Nordlin ei vaidle käesolevaga vastu Nordlini kohustusele vastav teostusjoonis esitada. Nordlin ei nõustu samas, et tegemist oleks garantiitööga, mille maksumust oleks Tartu LV-l õigus pidada kinni garantiiaegsest tagatisest.



31. Nordlin on seisukohal, et garantiiaegsest tagatisest on Tartu LV-l võimalik teha teostusjoonistuse maksumuse osas mistahes kinnipidamisi üksnes Nordlini nõusolekul. Nordlin kaalub selle lubamist, kui Tartu LV kooskõlastab Nordliniga eelnevalt vastava töö hinna.

Lisa:

- 1) Automaatika ülevaade.

Lugupidamisega

/digitaalselt allkirjastatud/

Andrei Svištš

vandeadvokaat

Nordlin Ehitus OÜ lepinguline esindaja

