

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

05.03.2020

Haart Ehitus OÜ vastuskiri Tartu linnavalitsuse 20.02.2020 nõudekirjale

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**).

Vastavalt Töövõtulepingu punktile 1.4.3 on Lepingu eseme üleandmise tähtpäev 01.05.2020, sealjuures on vastavalt Töövõtulepingu punktile 1.4.4 Tööde hulka kuuluvate rekonstrueerimistööde valmimise vahetähtaeg 01.04.2020.

Töövõtulepingu täitmise käigus on pooled kokku leppinud Tööde ajagraafiku muutmises, viimati lepiti ajagraafiku muutmises kokku 27.01.2020.

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

Vastuseks Tellija nõudekirjale selgitab Töövõtja esmalt järgmist seoses Tööde senise teostamisega.

Esiteks juhime tähelepanu asjaolule, et Riigihanke alusdokumentide (edaspidi: **RHD**) põhjal ei olnud võimalik täpselt hinnata lammutamisele kuuluvate hoonete ja rajatise lammutustööde mahtu. Seetõttu kehtisid lammutustööd prognoositust hinnanguliselt kaks kuud kauem. Seda oleks saanud vältida, kui RHD oleks olnud täpsemalt koostatud.

Teiseks, Töövõtja juhtis 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. Tellija sellega siiski ei nõustunud, kuid pooltevaheline arutelu, kumba varianti kasutada, kestis ca poolteist kuud, mille võrra pikenes tööde kestus.

Tööde käigus ilmnas, et lisatööna tuli rajada keldrikorrusele pörandaalune drenaaž, millist vajadust ei olnud RHD-i põhjal ning Töövõtulepingu sõlmimisel võimalik ette nähta. Selle tulemusel pikenes Tööde kestus ca kolme nädala võrra.

Samuti ilmnas Tööde käigus vajadus rajatavate kommunikatsioonide (torustik, ventilatsioonišahtid) mõõtude suurendamiseks ning kooskõlastamiseks, mis tõi kaasa Tööde kestuse pikendamise.

Viimaks, Tööde teostamise käigus ilmnas vana hoone rekonstrueerimise käigus asjaolusid, mida RHD-i, sh projektdokumentatsiooni põhjal ei olnud võimalik ette näha. See tõi kaasa vajaduse muuta Tööde lahendusi, kooskõlastada need ehitusjärelvalve, projekteerija ja Tellijaga, mis omakorda põhjustas Tööde kestuse pikendamist.

Ülaltoodust on näha, et Tööde kestus on pikenenud peamiselt põhjusel, et Tööde teostamise käigus on ilmnunud asjaolud, mida Töövõtjal ei olnud võimalik Töövõtulepingu sõlmimisel ning Töödega alustamisel ette näha. Sealjuures on olulises osas põhjuseks asjaolu, et ka RHD-is dokumentide põhjal ei olnud võimalik neid asjaolusid ette näha. Seetõttu on Tööde kestuse pikendamine olnud olulises osas põhjustatud ka Tellijast tulenevatest põhjustest ning seega on tegemist Tellija poolt põhjustatud viivitusega.

Täiendavalt juhime tähelepanu ka sellele, et Töövõtuleping sisaldab mitmeid sätteid, mille põhjal on poolte õigused ja kohustused tasakaalust välja. Kuna Töövõtuleping on sõlmitud Riigihanke tulemusel, on tegemist tüüptingimustega lepinguga. Seetõttu on Töövõtulepingu tingimused, mis kahjustavad teist poolt ebamõistlikult, tühi. See hõlmab muuhulgas sätteid, kus Töövõtulepingu täitmisega seotud riskide jaotus on tasakaalust välja ning Töövõtja suhtes on sätestatud ebamõistlikud sanktsioonid, sh leppetrahvid.

Jäades eeltoodu juurde, on Töövõtja hinnangul peamine, et poolte ühiseks eesmärgiks on saavutada Tööde valmimine vastavalt Töövõtulepingus ette nähtud nõuetele. Samas on Töövõtjale teatavaks saanud asjaolu, et Tellijal puudub otsene põhjendatud vajadus rekonstrueerimistööde valmimiseks 01.04.2020, kuna Tellijal puudub valmidus alustada ruumide sisustamisega alates 01.04.2020. Seetõttu ning Töövõtja poolt kirjeldatud põhjustel on otstarbekas kaaluda lahendust, et pooled vaatavad ühiselt üle Tööde valmimise tähtsajad ning muudavad neid selliselt, et mõlema poole huvid oleks tagatud.

Ootame Teie tagasisidet ülaltoodud ettepanekule.

Lugupidamisega

[allkirjastatud digitaalselt]

Kaarel Berg

vandeadvokaat

Haart Ehitus OÜ lepinguline esindaja