



Haart Ehitus OÜ  
Mündi tn 8  
72720 PAIDE LINN, PAIDE LINN,  
JÄRVA MAAKOND

Teie 05.03.2020  
Meie 25.03.2020 nr 7-14.2/RH-19-083

### **Vastus Haart Ehitus OÜ 05.03.2020 vastuskirjale**

Tartu linna (edaspidi ka: tellija) ja Haart Ehitus OÜ (edaspidi ka: töövõtja) vahel on 25.06.2019 sõlmitud riigihanke „Tartu lasteaia Pääsupesa rekonstrueerimine“ (viitenumber 205039) (edaspidi: riigihange) tulemusel töövõtuleping nr ET 19/52 (edaspidi: töövõtuleping), mille esemeks on Tartu lasteaia Pääsupesa ehitustööd koos kõigi tööde teostamiseks vajalike täiendavate projekteerimistöödega, ekspertiisidega, materjalide, ehitustööde ja –konstruktsioonide ning ehituse käigus paigaldatavate seadmete hangetega kuni ehitise täieliku valmimiseni, mis võimaldab ehitist pärast tellijale üleandmist sihipäraselt kasutada, kogu ehitise kohta tellija poolt kooskõlastatud vormis ehitise ülevaatusse akti või muu ehitise kasutusloa valmidust tõendava dokumendi allkirjastamiseni pädevate organite poolt ning tööde vastuvõtmiseni tellija poolt (edaspidi ehitustööd). Leping sätestab lepingu esemena kõik tööd ja toimingud, mille teostamine ning teostamise korraldamine on töövõtja kohustuseks lepingu raames.

Vastavalt töövõtulepingu punktile 1.4.3 on lepingu eseme üleandmise kuupäev 01.05.2020, sealjuures on töövõtulepingu punktis 1.4.4 fikseeritud vahetähtaeg 01.04.2020, milliseks kuupäevaks peavad olema rekonstrueerimistööd sellises valmiduses, et oleks võimalik taotleda kasutusloa ja tellija saab alustada ruumide sisustamisega, see tähendab, et objekt peab olema selleks tähtpäevaks koristatud, teostatud mõõdistused ja häälestused, vastavad ametkonnad peavad olema tööd üle vaadanud ja heaks kiitnud, täitedokumentatsioon, sh hooldusjuhendid, kasutusjuhendid, tööjoonised, mõõdistused jm dokumendid on valmis ning esitatud omanikujärelevalvele kontrollimiseks, kasutusloa väljastamiseks vajalik dokumentatsioon on koostatud ja on esitatud tellijale ja EHR-i kaudu KOV-le taotlus kasutusloa saamiseks.

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.

Nimetatud nõudekirjas nõudis tellija töövõtjalt lepingu täitmist vastavalt kokkulepitud tingimustele, tagades kvaliteetse ehitustööde valmimise ning kasutusloa väljastamise kokkulepitud tähtaegade jooksul.

Töövõtja poolt tellijale edastatud vastuses soovib töövõtja vastuskirjas toodud põhjustel kaaluda lahendust, et pooled vaatavad ühiselt üle tööde valmimise tähtajad ning muudavad neid selliselt, et mõlema poole huvid oleks tagatud.

Tellija nimetatud ettepanekuga ei nõustu kuna vastuskirjas toodud tööde õigeaegse mitte teostamise alusena toodud põhjendused on ainetud ega vasta reaalsele olukorrale. Tellija esitab oma vastuargumendid alljärgnevalt:

1. Riigihanke alusdokumentides oli tehnilises kirjelduses kirjeldatud lammutatav maht, mis oli alus pakkumuse koostamiseks. Pakkujal oli kohustus tutvuda objektiga enne pakkumuse esitamist. Pakkujatel on võimalus hankemenetluse käigus esitada hanke alusdokumentide kohta täpsustavaid küsimusi. Töövõtja seda võimalust ei kasutanud, kuna ei esitanud lammutusmahtude kohta ühtegi täpsustavat küsimust. Veelgi enam töövõtja ei esitanud hanke alusdokumentide kohta, peale ühe tehnilise hankemenetlust puudutava küsimuse, ühtegi küsimust, millest võib järeldada, et töövõtjale oli hanke alusdokumentides sisalduv arusaadav. Töövõtja ei tõstatanud ka lammutustööde teostamise ajal juunist septembrini 2019 üles lammutusmahtu puudutavaid küsimusi, vaid teostas lammutamistööd ning ei esitanud sellega seoses tellijale ettepanekut lepingu tähtaja pikendamiseks. Täna sel päeval ei saa töövõtja lepingu tähtaja pikendamise osas enam nimetatud asjaolule tugineda.

Juhindudes lepingu punktist 1.1.4.1. on töövõtja lepingule alla kirjutades kinnitanud, et ta on väga põhjalikult tutvunud hankedokumentidega, hankeobjektiga ja seal valitsevate tingimustega, kontrollinud hankedokumentides esitatud tööde kirjeldusi ja mahte, hinnanud eelnevalt kõiki ehitustöödega kaasnevaid riske ning neid arvestanud ja võtnud arvesse kõik kirjeldatud ja ehitustööde nõuetekohaseks teostamiseks vajalikud, kuid kirjeldamata tööd, sealhulgas arvestanud kohustusega teostada ehitusprotsessis ilmnenu objektivsetest asjaoludest tulenevalt vajalikke muudatusi, mis tasustatakse lepingus sätestatud korras, samuti projektikohaste tööde teostamisele järgnevad taastustööd ning muud piiravad ja ehitustööde teostamist kitsendavad tingimused. Samuti on lepingule alla kirjutades töövõtja kinnitanud, et olles tutvunud eelnimetatud dokumentide, töömaa ja muude asjaoludega, ei esine nendes mistahes puudusi või vastuolusid, mis takistaks töövõtjal tähtaegselt ja kvaliteetselt lepingus kokkulepitud tingimustel töö teostamist ning et esitatud teave on piisav lepingu täitmiseks.

Tööde teostamise käigus ei ole töövõtja kordagi teavitanud tellijat asjaoludest, mis võiksid lepingu tähtaega pikendada. Seetõttu ei saa aktsepteerida tellija poolt enne lõpptähtaja saabumist tehtud ettepanekut lõpptähtaja pikendamise osas.

Lisaks, tänavune talv on olnud väga pehme (detsembrist veebruarini on kuulõikes keskmine temperatuur olnud pluss kraadides), mis on loonud töövõtjale soodsa perioodi ehitustööde teostamiseks.

2. Vastavalt projektdokumentatsioonile tuli fassaadilahendus välja ehitada elastomeerse krohvisüsteemiga. Tulenevalt lepingu punktist 1.1.4. kohustub töövõtja teostama ehitustööd vastavalt lepingule, tellija esitatud projektdokumentatsioonile ning tellija täiendavatele selgitustele ja lepingu lisades ettenähtud ehitus-tehnilisele teostusele. Töövõtja poolt pakutud asenduslahendus Knaufi Termo pluss P (polümeerne krohvisüsteem) osas ei esitanud töövõtja piisavalt tõendeid, mis võimaldaks tellijal hinnata materjalide samaväärsust. Olenemata krohvisüsteemi valikust pidi töövõtja arvestama tööde teostamisega talvistes tingimustes ehk mõlemal juhul oli kohustuslik tagada fassaadisüsteemi paigaldusel +10 kraadi. Tellija leiab, et fassaadmaterjalide kooskõlastamise viibimine ei ole tingitud tellija mittenõustumisest mittedamaväärse materjaliga.

3. Ehitustööde käigus selgus vajadus paigaldada keldri põrandasse drenaaž liigkõrge pinnase veetaseme tõttu, et tagada hoone konstruktsioonide pikaajaline püsivus. Töövõtja ei teavitanud tellijat lisatööde kokkuleppe sõlmimisel, et nimetatud lisatööd võivad pikendada ehitustööde kestust. Täna seks on töövõtja kaotanud õiguse taotleda lisatööde teostamise alusel lepingu tähtaja pikendamist. Juhindudes lepingu punktist 1.1.4.1 pidi töövõtja arvestama kohustusega teostada ehitusprotsessis ilmnenu objektivsetest asjaoludest tulenevalt vajalikke muudatusi.

4. Ehitustööde hange korraldati põhiprojekti mahus. Vastavalt lepingu punktile 2.13 kuulub töövõtja kohustuste hulka projektdokumentatsiooni mahus mittedamalduvate tööjooniste ja arhitektuurse osa, konstruktiivse osa ja eriosade tööprojektide, konstruktsioonide sõlmede,

detailjooniste, tootejooniste, töövõtja poolt tehtud muudatusettepanekute tööjooniste ja montaažijooniste koostamine. Eeltoodu alusel peab töövõtja enne tööde teostamist koostama kõikidele projektiosadele tööprojektid, mille käigus täpsustub tööde maht ja lahendus.

Tegemist on vana hoonega ja sellise hoone rekonstrueerimisel tuleb arvestada ettenägematute asjaoludega, mis võivad esile kerkida. Nimetatu ei saa tulla töövõtjale üllatusena kuna töövõtja puhul on tegemist vastava valdkonna spetsialistidega, kes omavad ehitustööde teostamise, samuti vanemate hoonete rekonstrueerimise, kogemust. Töövõtjal oli kohustus hoonega enne pakkumuse esitamist tutvuda ja samuti oli töövõtjal võimalus enne pakkumuse esitamist oma kogemust nimetatud hoone rekonstrueerimisel hinnata. Asjaolu, et tegemist on vana hoone rekonstrueerimisega oli sätestatud hankedokumendis ja see pidi töövõtjale hankedokumentide põhjal olema arusaadav.

Eeltoodu alusel on lepingu viimases staadiumis kohatu esitada väiteid vana hoone rekonstrueerimisel esile kerkivate asjaolude osas, mida töövõtja ei osanud ette näha.

5. Töövõtja väide, et pooled on kokku leppinud ajagraafiku muutmise osas on ainetu. Töövõtja on tellijale küll esitanud korrigeeritud ajagraafiku, kuid tellija ei ole seda heaks kiitnud. Ehitustööde nõupidamise protokollis nr 30 (11.02.2020) on tellija juhtinud tähelepanu, et 27.01.2020 esitatud ajagraafik ei vasta lepingutingimustele. Alates ehitustööde protokollist nr 16 (22.10.2019) on tellija juhtinud tähelepanu graafikust mahajäämuse osas ühe kuu võrra, eelkõige fassaadi ja avatäidete paigalduse osas. Töövõtja hinnangul ehitustööde lõpptähtaeg ohus ei olnud.

Tellija hinnangul on ehitustööde mahajäämus tingitud asjaoludest, et objekt oli ala mehitatud ja objektil ei teostatud töid sellises mahus, mis tagaks lepingu õigeaegse täitmise. Tellija on korduvalt ehitusprotokollides eeltoodud asjaoludele ka viidanud. Tellija on seisukohal, et töövõtja poolsed põhjendused ei ole põhjusteks, mille tõttu tänaseks on ehitustööde mahajäämus hinnanguliselt rohkem kui üks kuu. Kõikides tööfrontides on olnud tõrkeid nii tööde alguse viivituse kui ka tööde käigus tekkinud muude takistuste näol, mida töövõtja ei ole õigeaegselt lahendanud.

Tänaseks ei ole objektil tööde korralduslik olukord paranenud. Mahajäämus on endiselt suur ning pigem süveneb. 10.03.2020 ehitustööde nõupidamisel toimunud ringkäigul tuvastati, et hoone on seest röske ja niiske ning seetõttu on osadesse ruumidesse tekkinud hallitus. Tegemist on tõsise probleemiga, sest liigniiskuse tõttu on konstruktsioonid ja pinnad märgunud, mis takistab ehitustööde edasist jätkamist. Tekkinud hallitus tuleb likvideerida esimesel võimalusel vastavalt Eesti Mükoloogiauuringu Keskuse eksperthinnangule, et saaks jätkata edasisi ehitustöid. Vajalik on teostada kiiremas korras hoone sisemise temperatuuri tõstmine ja eemaldada ruumidest liigniiskus. Nimetatud teemat on tellija ja omaniku järelevalve poolt korduvalt objekti nõupidamistel tõstatatud, kuid käesoleva ajani ei ole korduvad tähelepanu juhtimised tulemust andnud.

6. Ka tellijal on peamine huvi, et ehitustööd valmiks vastavalt lepingus kokkulepitud tähtajaks. Asjaolu, et tellija ei alusta hoone sisustamisega täies mahus alates 01.04.2020, ei tähenda, et töövõtja ei peaks oma lepingulisi kohustusi täitma. Osapooled peavad lähtuma eelkõige lepingus sätestatust, mitte prognoosima ja hindama teise poole käitumisvajadusi. Töövõtulepingu raames ei ole relevantne, kas ja mida tellija hoone ruumidega peale ehitustööde valmimist teeb.

Eeltoodud kokkuvõttes on tellija seisukohal, et töövõtja poolt esitatud argumendid ei ole aluseks lepingu tähtaja pikendamiseks. Kuid arvestades Eestis valitsevat eriolukorda on tellija nõus andma töövõtjale täiendavalt kaks nädalat, **see on 15 maini 2020** ehitustööde lõpetamiseks. Kuumköögi sisutuse lepingu tähtaeg on 1. juuni, et köögi sisustaja jõuaks õigeaegselt seadmed paigaldada, tuleb köögiruumide täielik valmidus tagada hiljemalt 15. maiks 2020.

Ootame töövõtja poolt tagasisidet ja detailset ajagraafikut ehitustööde lõpetamise osas, et tellija oskaks planeerida edasisi tegevusi.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kunnar Jürgenson

Juhataja

Harles Link

736 1114 harles.link@raad.tartu.ee