



Arvo Kivar

Teie 03.05.2021

Meie 07.05.2021 nr 4-6/RH-20-448

Nõlvaku hooldekodu

I Tartu Linnavalitsuse linnavarade osakond (edaspidi nimetatud „tellija“) ja Villaare OÜ (edaspidi nimetatud „töövõtja“) sõlmisid 8. veebruaril 2021. a ehituse töövõtulepingu nr ET 21/04 (edaspidi nimetatud „leping“), mille esemeks on riigihanke, viitenumber 228975 hankedokumentides kirjeldatud Nõlvaku hooldekodu ehitustööd koos kõigi tööde teostamiseks vajalike täiendavate projekteerimistöödega, ekspertiisidega, materjalide, ehitustööde ja –konstruktsioonide ning ehituse käigus paigaldatavate seadmete ja asjade hangetega kuni hooldekodu täieliku valmimiseni.

Advokaadibüroo LMP advokaat Arvo Kivar esitas 3. mail Tartu Linnavalitsusele avalduse lepingu muutmiseks. Avalduses soovitakse muuta lepingu tähtaega, pikendada seda kolme kuu võrra ning taotletakse lepingu hinna suurendamist 25% võrra.

Töövõtja esindaja hr Kivar põhjendab, et tulenevalt tema kliendi Villaare OÜ asjatundlikest teadmistest ning ajakirjanik Teeli Rimmelgu artiklist (29.aprillil Ehitusuudised.ee portaalist), kus räägitakse hinnatõusust, saab lugeda tõendatuks, et hinnatõusu ja tähtaja pikendamise vajaduse tingivad hoolsale hankijale ettenägematud asjaolud. Hr Kivar pakub avalduses välja, et lepingu muudatuste tegemise õiguslik alus oleks riigihangete seaduse § 123 lg 1 p 4.

Esmalt märgime, et Hankija hinnangul on esitatud avaldus sisuliselt ebapiisavalt põhjendatud, asjassepuutuvate tõenditega varustamata ja küsitava õigusliku käsitlusega.

II Alljärgnevalt esitab hankija oma seisukohad avalduses esitatud taotlustele.

1. Hankeleping sõlmiti kolm kuud tagasi, 8. veebruaril 2021. Töövõtja poolt on üheselt tõendamata, et selle aja jooksul kallinesid ehitusmaterjalide hinnad ca 50 %.

2. Riigihankel esitasid pakkumuse seitse pakkujat. Kui teised pakkujad oleks teadnud, et mõned kuud peale hankelepingu sõlmimist saab hankelepingut muuta, suurendades selle maksumus ning pikendada tööde teostamise tähtaega, oleks eeldatavalt teised pakkujad esitanud soodsamad pakkumused ning pakkumuste paremusjärjestus oleks võinud olla teistsugune. Peale hankelepingu sõlmimist hankelepingu hinna muutmisel ei oleks tagatud teiste pakkujate võrdne kohtlemine ning riigihangete korraldamise aluspõhimõtete järgimine.

3. Hankelepingu kohaselt hind ei ole seatud sõltuvusse inflatsioonist või muudest teguritest (sh võimalikest materjalide hinnatõusudest) ning seega hankelepingu kehtivuse tähtaja jooksul korrigeerimisele ei kuulu. Hankelepingu kohaselt sisaldab üldmaksumus endas töövõtja ja võimalike alltöövõtjate kõik kulutused ehitus- ja muude tööde teostamisel lepingu raames. Hankelepingu täitmisel võidakse Tööde üldmaksumust tõsta vaid vastavalt tööde teostamise käigus tellija poolt tellitud muudatus- ja lisatööde maksumusele. Seega - hankelepingu tingimustes pole ette nähtud lepingu hinna muutmise võimalust ja regulatsiooni seoses ehitusmaterjalide hinnatõusuga. Riigihanke tulemusel

sõlmitud hankelepingu täitmise käigus toimuvate hindade muutumise riski kannab pakkuja. Hinna ja tarneaegade riski kannab pakkuja, kui just hindade muutus ja tarneaegade pikenemine pole seotud vääramatü jõu olukorraga (sõda, loodusõnnetus, blokaad jne). Covid-19 viirusest tingitud olukord on kestnud maailmas enam kui aasta. Kuna see asjaolu oli teada töövõtjal ka pakkumust koostades ja hankelepingut sõlmides, ei ole pandeemia käsitletav vääramatü jõuna. Võib eeldada, et teised pakkujad on negatiivse hinnamuutuse mõju maandamiseks oma pakkumuste maksumusi seetõttu suurendanud.

4. Praktikasse peetakse pakkujale ettenähtavaks riskiks nii majandustsüklite muutust kui ka ehituse (sh ehitusmaterjalide) hindade kõikumist, s.t ehitushindade teatud kasv või hinnalangus on pigem ettenähtavad asjaolud, millega peab arvestama. Kehtiv seadusandlus ei näe võimalusi ühepoolseks hankelepingu muutmiseks (pakkuja nõudel), kui lepingu pooled on hankelepinguga kokku leppinud töö siduvas maksumuses. Maksumuse ületamisel ei saa pakkuja nõuda hankelepingu hinda ületavate kulude hüvitamist.

5. Hankija ei nõustu pakkuja esindaja arvamusega, et käesoleval juhul ei esine RHS § 123 lg-s 2 esinevaid muutmist välistavaid asjaolusid.

RHS § 123 lg 2: muudatus on käesoleva paragrahvi tähenduses oluline, kui sellega muudetakse hankelepingu üldist olemust märkimisväärselt, eeskätt juhtudel, kui:

punkt 1) muudatusega lisatakse tingimus, mis laiendab võimalike riigihankes osalejate või vastavaks tunnistamisele kuuluvate pakkumuste hulka, kui riigihanke alusdokumendid oleks sellist tingimust sisaldanud;

punkt 2) muudatus tingib hankelepingust tuleneva lepinguliste kohustuste vahekorra muutumise pakkuja kasuks hankelepingus sätestamata viisil;

Hankija leiab, et §123 lg 2 p 1 kohaselt oleks olnud võimalike riigihankes osalejate hulk suurem, kui riigihanke alusdokumendid oleks sisaldanud sellist tingimust (pakkuja avalduse alusel lepingu hinna muutmist ja tähtaja pikendamist). Lg 2 p 2 kohaselt muutuks muudatuste järgselt lepinguliste kohustuste vahetõõrd pakkuja kasuks.

6. Pakkuja riskide maandamiseks peaks ehitustööde maksumus võimalikult adekvaatselt arvestama kõikide ettenähtavate riskidega (sh materjali ja selle omandamise kulude kõikumisega, võimalike tarneaegade kõikumisega kui ka võimalike töömahtude muudatustega). Vajadusel tuleks maksumuse ja lepingu täitmise tähtaegade puhul arvestada mõistliku varuga, mis võimaldaks pakkujal riske maandada.

7. Kuna Villaare OÜ pakkumuse maksumus oli tunduvalt madalam kui teiste pakkujate pakkumuste maksumusest kui ka hanke eeldatavast maksumusest, küsis hankija hankemenetluse ajal selgitust põhjendamatu madala maksumuse kohta. Villaare OÜ vastas, et pakkumus vastab kõikidele hanke tingimustele.

8. Leping p 1.5.7. kohaselt on pakkuja teadlik, et hankija kavandab finantseerida ehitustööde maksumust struktuuritoetuse meetme „Energiatõhususe ja taastuvenergia kasutuse edendamine avaliku sektori hoonetes” vahenditest. Projekti nimi on ”Nõlvaku Kodu ehitamine Tartus”. Pakkuja on eeldatavasti kursis, et hankelepingu põhjendamata muutmised võivad tuua endaga kaasa finantskorrektsioonid hilisemate auditite käigus (kui auditit teostaja ei veendu, et hankelepingu muutmiseks esinesid põhjendatud asjaolud).

Eeltoodud seisukohtadele tuginedes lükkame pakkuja 03.05.2021 avalduses esitatud taotlused lepingu maksumuse ja tähtaja muutmiseks tagasi.

III Oleme tänulikud, et pakkuja annab teada võimalikust riskist, et ta ei suuda hankelepingu tingimusi täita. Palume pakkujal tõsiselt analüüsida tekkinud olukorda ning enda suutlikkust lepingulisi kohustusi täita ja vajadusel esitada taotlus lepingu ennetähtaegseks lõpetamiseks. Lepingu täitmine on üsna algusjärgus. Mida varem algatab töövõtja lepingu lõpetamise protsessi, seda väiksemad on sellest tingitud negatiivsed mõjud lepingu pooltele.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kunnar Jürgenson

Juhataja

Indrek Hunt

7361214 indrek.hunt@raad.tartu.ee