



Villaare OÜ
Kastani 90
50410 TARTU

Teie 27.07.2022
Meie 04.08.2022 nr 7-14.2/RH-20-448

Vastus Teie 27.07.2022 kirjale leppetrahvi kohta

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. 9. detsembril 2022. a sõlmiti poolte vahel Lisa 5 ehituse töövõtulepingule nr ET 21/04 tähtaja pikendamiseks, mille kohaselt tuli Villaare OÜ-l lepingus kokkulepitud tööd lõpetada hiljemalt 1. veebruariks 2022. a.

6. juunil 2022 teatasime ehituse töövõtulepingu nr ET 21/04 rikkumisest ja esitasime leppetrahvi nõude. Nõude punkti 12 kohaselt on tellija leppetrahvi nõude suuruseks 133 287,942 eurot ning see tasaarveldatakse töövõtjale maksmisele kuuluvast lepingu tasust.

27. juulil 2022 esitasite vastuse leppetrahvi nõudele, milles leiate, et töövõtja lepingu rikkumine on täiel määral vabandatav. Tellija nimetatuga ei nõustu põhistades seda alljärgnevalt.

1. Arvestades ehitusturul valitsevat muutlikku olukorda, määras tellija hoolsa hankijana tavapärasest pikema ehitustööde tähtaja. Ehitusperiood 11 kuud on antud objekti mahtu arvestades tavapärasest pikem.

2. Töövõtja väide, et 4. märtsist 2022 alates oli töövõtjal täitmata üksnes töövõtja kohustus saada kasutusluba ei vasta tegelikkusele. Samuti ei kinnita tellija töövõtja väidet, et 14. juunil 2022 toimunud kohtumisel on tellija asunud seisukohale, et lepingu punktis 1.4.3. vaheetappide nr 1-3 nimetatud kohustused täideti 3. märtsiks 2022. a. Nimetatud kuupäevaks olid lõpetamata ehitustööd hoones, mida kinnitavad e-posti teel korduvalt edastatud ehitustööde puuduste nimekirjad hilisemate kuupäevadega ning samuti olid lõpetamata tööd territooriumil. Lisaks kuulub vaheetapi nr 3 kohustuste hulka kasutusloa taotluse esitamine, mis leidis aset 5. aprillil 2022.

3. Arusaamatuks jääb ka väide, et kasutusloa väljastamine sõltub üksnes tellijast. Kasutusloa väljastamiseks vajaliku dokumentatsiooni koostab töövõtja ja selles esinevate puuduste eest on vastutav üksnes töövõtja.

Bauhub keskkonnas ei ole 5. augusti 2022 seisuga endiselt korrektselt vormistatud täitedokumentatsiooni kaust, milles oleks dokumentatsioon korrektselt alamkaustade kaupa esitatud, dokumentide asukohad õiged jne.

Lepingu punkti 1.4.3 vaheetapi nr 5 kohustused täideti 31. mail 2022, millisel kuupäeval väljastati kasutusluba. Tööd territooriumil lõpetati mai teises pooles.

4. 3D tööprojektid

3D põhiprojekti staadiumis alusfailid olid ehitustööde riigihanke tehnilise kirjelduse koosseisus. Töövõtja sedastab vastuses, et hanklepingu sõlmimisel eeldati, et tööprojektid saab tellida põhiprojekti koostajalt Sweco Projekt AS-lt. Töövõtja eelduste täitumise eest ei saa vastutav olla tellija.

Kui kasutada tööprojektide koostamisel erinevat tarkvara põhiprojekti tarkvarast, lisandub projekteerimistööle täiendav töömaht. Tellija mõonab, et esitatud alusfailide töötlemine oli raskendatud, kuna selles esitatud info oli osaliselt n-õ lukustatud. Projekteerija esitas hiljem töövõtjale töödeldavad alusfailid. 3D projekteerimise puhul on tegemist kaasaegse projekteerimise lahendusega, mille osas ka tellijal piisav kogemus puudub. Suhtluse käigus projekteerijaga, esitati erinevaid alusfailide versioone. Lõpuks esitas projekteerija, peale ettevõttesisest konsultatsiooni hea koostöö märgiks failid, milles oli kogu info n-õ avalik, ka projekteerimise ettevõtte poolt enda tarbeks loodud 3D projektide alusfailide konfiguratsioon, mille välja töötamine on suure töömahuga ning tegemist on intellektuaalse omandiga.

Kirjavahetusest 3D projektide teemal nähtub, et selle venimine pikemale ajaperioodile on tingitud töövõtjast, kes ei leidnud õigeaegselt tööprojektide koostajaid.

Kindlasti ei saa nõustuda väitega, et 3D alusfailide tõttu pikenes töövõtja tellitud tööprojektide koostamine seitse nädalat, aga mõõname, et teatud ajalise nihke see töövõtjast tingimatu asjaolu põhjustas.

5. Põrandate ehitus

Töövõtja on asunud seisukohale, et põranda aluskihtide ehitusega seonduva töö ümbertegemine oli põhjustatud omanikujärelevalve tegevusest.

Omanikujärelevalve teostaja lükkab nimetatud väite ümber: *"Esitatud info on eksitav. Töövõtja tahtis asendada ehitusprojektis olevat põrandaalust killustikukihti liivakihi. Tellija ja omanikujärelevalve seda ei lubanud. Tehtud killustikalusele paigaldatud soojustusplaadid ei olnud stabiilselt paigaldatud. Omanikujärelevalve käskis töö ümber teha. Killustikalusele, rihtimiskihina, liiva või peenema fraktsiooniga killustiku kihi kasutamine on lubatud. Töövõtja ei küsinud seda omanikujärelevalvel, vaid paigaldas soojustusplaadid mittenõuetekohaselt."*

Seega tellija ei saa nõustuda väitega, et põranda aluskihtide ehitusega seonduva töö ümbertegemine oli põhjustatud omanikujärelevalve tegevusest.

6. Betoneerimine

Betooni tarneraskused (viivitused 1 nädal) suvisel perioodil ei välju tellija hinnangul tavapärase äriske kriteeriumist.

7. Ventilatsioonigaadid

Töövõtja on esitanud tellijale tõendid, millest nähtub, et ventilatsiooniseadmete tootja on teavitanud tarneaja pikenedisest ligi kolm kuud, tingituna üleüldisest tellimuste suurenemisest, probleemidest materjalide ja komponentide tarneahelates. Eelkõige esines probleeme juhtelektroonika ja ventilaatorite tarnimisega. Tellija on teadlik, et nimetatud perioodil leidis aset ülemaailmne n-õ kiibikriis, mis põhjustas tootmises häireid autotööstustes ja mujal. Tellija nõustub, et tegemist on töövõtja mõjuulatusest väljaspool oleva ettenägematu ning seega vabandatava asjaoluga. Samas rõhutame, et sel perioodil oli heitlik turuolukord peaaegu kogu ehitusmaterjalide ning -seadmete valdkonnas ning töövõtja oleks võinud olla saanud vähendada ventilatsiooniseadmete tarneajast tingitud negatiivset mõju lepingule, tellides seadmed varem.

Tellija nõustub, et ehitustööde perioodil oli ehitusturu üldine olukord heitlik - muutused materjalide hindades, materjalide tarneraskused, suurest ehitusnõudlusest tingitud tööjõu probleemid. Samas on tellijal keeruline hinnata, millises ulatuses on tegemist tavapärase äririskiga ehitusvaldkonnas ning kas ja mil määral oleks saanud töövõtja vähendada negatiivseid mõjusid lepingu kohustuste kohasele täitmisele.

Tellija on endiselt seisukohal, et töövõtjal esines lepingu kohustuste rikkumine ning lepingu kohustuste rikkumine ei ole täiel määral vabandav vääramatute jõu asjaoludega. Kuid tellija nõustub vähendama leppetrahvi nõuet 55 000 euron, aktsepteerides vähendamise alusena eeltoodud punktides 4 ja 7 nimetatud töövõtjast mitte tingitud viivituse asjaolusid osaliselt ning arvestades ehitustööde perioodil eksisteerinud keerulist ehitusturu olukorda.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kunnar Jürgenson

Juhataja

Indrek Hunt

7361214 Indrek.Hunt@tartu.ee