

Taristuministri määruse  
„Majandus- ja taristuministri  
03.03.2023. a määrus nr 13  
„Korterelamute energiatõhususe toetuse tingimused“ muutmise“  
Lisa  
(muudetud sõnastuses)

## TOETUSE SAAJA OSTUMENETLUSE TINGIMUSED

### 1. Üldnõuded toetuse saaja ostumenetluse läbiviimiseks elektroonilises riigihangete registris

1.1. Toetuse saaja ostu korraldamisel kasutatakse üksnes käesolevaid tingimusi. Kogu teabevahetus pakkujatega ja otsustest teavitamine toimub ainult läbi elektroonilise riigihangete registri (edaspidi *register*). Pakkujaid teavitatakse ostumenetluses tehtud toetuse saaja otsusest hiljemalt punktis 1.9 nimetatud tähtaja jooksul vastava otsuse tegemisest arvates.

1.2. Lepingu eseme tehniline kirjeldus (mis võib olla ehitusprojekt) peab olema toodud toetuse saaja ostu dokumentide hulgas. Iga viidet, mille toetuse saaja teeb tehnilises kirjelduses mõnele ostuallikale, protsessile, kaubamärgile, patendile, tüübile, päritolule või tootmisviisile, mis võiks anda mõnele ettevõtjale või tootele eeliseid teiste ees või nende osaluse välistada, loetakse koos märkega „või sellega samaväärne“. Toetuse saaja ostumenetluses tuleb käesoleva punkti teine lause avaldada ostumenetluses registris, lisades selle kas ostu üldandmetesse või asjakohasesse lisadokumenti, mis peab olema kõigile huvitatud isikutele kogu ostumenetluse avaldamise aja kättesaadav.

1.3. Rekonstrueerimistööde tellimist korterelamu kohta ei ole lubatav jagada osadeks. Toetuse saaja tellib rekonstrueerimistööd tervikuna ühe ostu raames läbi registri kui ostu eeldatav maksumus on vähemalt 100 000 eurot (käibemaksuta). Rekonstrueerimistööde teostamiseks sõlmitakse leping peatöövõtjaga (edukas pakkuja või edukad ühispakkujad) kes vastutab lepingu alusel kõigi toetatavate rekonstrueerimistegevuste elluviimise eest. Ühispakkumuse korral sõlmivad ühispakkujad koos lepingu ja vastutavad selle täitmise eest solidaarselt kuni lepingus toodud kõigi kohustuste täitmiseni. Pakkujana käsitletakse iga ühispakkujat.

1.4. Pakkumuse esitamise tähtaeg on vähemalt 14 kalendripäeva ostu registris avalikustamisest arvates. Kui ostu käigus on vajalik ostu alusdokumente muuta, määrab toetuse saaja uue pakkumuste esitamise tähtaja, mis on vähemalt kümme kalendripäeva uuendatud dokumentide avaldamisest arvates. Pakkumuste esitamise tähtaega ei pea pikendama, kui dokumentides on tehtud üksnes vormiline või selgitav muudatus, mis ei saa mõjutada juba esitatud pakkumuste sisu.

1.5. Ostu käigus esitatud selgitustaotlusele peab toetuse saaja vastama kolme tööpäeva jooksul selgitustaotluse saamisest arvates. Vastus peab olema kättesaadav kõigile huvitatud ettevõtjatele. Toetuse saajal on võimalik vastata ainult selgitustaotluse esitajale, kui on selge, et vastuses sisalduv informatsioon ei tekita ühtegi eelist vastuse saajale. Selgitustaotlusele vastamisel lähtutakse asjaolust, et selgitused või neid sisaldavad dokumendid ei tohi sisaldada uut teavet, mis muudaks juba avaldatud ostu alusdokumente või mille tulemusel muutuksid juba esitatud pakkumused mittevastavaks või muutuks nende sisu. Toetuse saaja ostumenetluses ei ole lubatav selgitustaotlustele vastamise raames ostu alusdokumente muuta, välja arvatud punktis 1.4 nimetatud juhul, kui pikendatakse ka pakkumuste esitamise tähtaega.

1.6. Juhul, kui ettevõtjal ei ole võimalik täita kõiki kvalifitseerimistingimusi üksinda, kaasab ettevõtja pakkumuse esitamiseks teise ettevõtja, kes täidab vastava tingimuse, ühispakkujana. Ühispakkumuse esitavad pakkujad koos, üks ühispakkujatest volitatakse end ostumenetluses esindama. Ühispakkumuse esitanud ettevõtjad ei pea olema moodustanud juriidilist isikut ega olema ühinenud muus õiguslikus vormis. Toetuse saaja ostumenetluses sätestatud kvalifitseerimistingimus loetakse täidetuks, kui vähemalt ühel ühispakkumuses osalevatest ettevõtjatest on vastav kvalifitseerimistingimus üksinda täidetud, tingimuse täitmiseks andmete summeerimine ei ole lubatav.

1.7. Kui pakkuja soovib pakkumuse esitamisel oma meeskonna pädevuse tõendamiseks kasutada meeskonna liikmetena füüsilisi isikuid, kes ei ole pakkuja töötajad või nad ei ole pakkuja pädevate isikutena märgitud avalikus registris, esitatakse iga sellise füüsilise isiku kirjalik kinnitus, millest nähtub nõusolek enda kaasamiseks ning lepingu täitmisel pakkuja meeskonna liikmena osalemiseks hiljemalt 10 kalendripäeva jooksul arvates vastavasisulise päringu saamisest toetuse saajalt või teda ostumenetluses esindavalt isikult. Pakkuja meeskonna liikmena kajastatud füüsilist isikut ei käsitleta ühispakkujana.

1.8. Toetuse saajal on õigus kõrvaldada pakkumus ning tunnistada edukaks esialgsel hindamisel leitud järjestuselt teine pakkumus uut ostumenetlust korraldamata, kui toetuse saaja soovib võtta omafinantseeringuks renoveerimislaenu ning laenuandja ei nõustu projekti elluviimiseks renoveerimislaenu väljastama pakkujaga seotud põhjustel. Nimetatud juhul teeb toetuse saaja asjakohase otsuse muutmise otsuse või vastava otsuse, milles märgitakse, mis kuupäeval on kõrvaldamise aluseks olev asjaolu teatavaks saanud. Toetuse saaja peab tagama, et laenu andmisest keeldumine on vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.

1.9. Punktis 1.8. nimetatud otsusest teavitatakse ostumenetluses vastavaks tunnistatud pakkumuste esitajaid hiljemalt 10 kalendripäeva jooksul vastava otsuse tegemisest arvates.

1.10. Pärast pakkumuste esitamise tähtaega võib pidada läbirääkimisi üksnes ostu hinna osas, kui algselt ettenähtud tööde maht või sisu muutub ja selleks esineb põhjendatud alus. Läbirääkimisi peetakse pakkumuste kohandamise funktsiooni teel ning tagatakse, et pakkumust saavad samaaegselt kohandada kõik pakkujad, kes on kvalifitseerunud ja kelle pakkumused on vastavaks tunnistatud ning kelle puhul ei esine kõrvaldamise aluseid. Pakkumuse kohandamiseks peab kõigil pakkujatel olema vähemalt viis tööpäeva. Kui pakkumuse maksumuses esineb ilmne arvutusviga, on toetuse saajal õigus lubada pakkujal viga parandada koheselt või parandada see ise, teavitades parandusest viivitamatult ka pakkujat läbi registri.

1.11. Toetuse saajal on õigus kontrollida kõrvaldamise aluste puudumist ja kvalifitseerimistingimustele ning vastavustingimustele vastavust vaid sellise pakkuja puhul, kelle pakkumus on hindamiskriteeriumi alusel hinnates edukas pakkumus.

1.12. Toetuse saaja ostumenetluses tuleb lepingu eeldatav maksumus märkida registrisse ilma käibemaksuta summana. Juhul, kui ühe ostu raames soovitakse leida tööde teostajat mitmele korterelamule, märgitakse lepingu eeldatavaks maksumuseks toetuse taotluses kajastatud kõrgeima maksumusega korterelamu rekonstrueerimistöode või projekteerimis- ja rekonstrueerimistöode eeldatav maksumus.

1.13. Toetuse saaja märgib registris lepingu täitmise tähtaja kalendrikuudes lähtudes konkreetse korterelamu eripärast. Ehitustööde oodatav kestus summeeritakse ettevalmistusajaga selliselt, et ehitustööde oodatavale kestusele kalendrikuudes liidetakse vastav ettevalmistusaeg, milleks on igakordselt kuus kalendrikuud. Edukas pakkuja ei ole kohustatud kasutama ettevalmistusaega, kui tema hinnangul on võimalik rekonstrueerimistöodega alustada varem. Projekteerimis- ja ehitustööde ostumenetluses peab ehitusprojekti valmimine toimuma kuuekuulise ettevalmistusaja sees.

1.14. Toetuse saajal on õigus lõpetada ostumenetlus lepingu sõlmimiseta, kui edukaks osutuva pakkuja pakkumuse maksumus ületab ostumenetluses märgitud eeldatavat maksumust.

1.15. Eduka pakkujaga sõlmitakse leping samadel tingimustel, mis on avaldatud toetuse saaja ostumenetluses. Toetuse saaja peab kontrollima ja tagama kogu lepingu täitmise perioodi, et ostumenetluses edukale pakkujale ettenähtud kohustuste täitmine oleks tähtaegne ja vastaks ostumenetluses ja lepingus avaldatud ning sätestatud tingimustele. Lepingu muutmine on lubatav üksnes juhul, kui selleks esineb õigusaktides toodud alus.

## **2. Kohustuslikud kõrvaldamise alused**

2.1. Ostumenetlusest kõrvaldatakse pakkuja (ühispakkumuse korral kõik vastava ühispakkumuse esitanud pakkujad kui vähemalt ühel ühispakkujatest esineb kõrvaldamise alus):

2.1.1. kes on pankrotis või likvideerimisel, kelle suhtes on algatatud pankroti- või likvideerimismenetlus või kelle äritegevus on peatatud või kes on muus sellesarnases olukorras pakkuja asukohamaa õigusaktide kohaselt;

2.1.2. kellel on riikliku maksu, makse või keskkonnatasu maksuvõlg või maksu- või sotsiaalkindlustusmaksete võlg tema asukohariigi õigusaktide kohaselt, välja arvatud juhul, kui pakkuja on võla ajatanud või tasunud või kui ta tasub või ajatab võla kümne kalendripäeva jooksul arvates toetuse saajalt vastava teate saamisest kõrvaldamise aluse esinemise kohta.

2.2. Punktis 2.1.2 nimetatud maksude või maksete võla puudumist kontrollitakse toetuse saaja poolt läbi Maksu- ja Tolliameti veebilehe või registri päringu kaudu. Kui toetuse saajal ei ole pakkuja kõrvaldamise aluse kontrolli faasis võimalik kontrolli teostada eelmises lauses nimetatud kanalite kaudu, on toetuse saajal õigus küsida pakkujalt vastavaid tõendeid, mis tõendaks vastavate võlgnevuste puudumist ja mis on väljastatud kuni kaks nädalat enne pakkumuste esitamise tähtpäeva.

2.3. Ostumenetlusest kõrvaldatakse pakkuja (ühispakkumuse korral kõik vastava ühispakkumuse esitanud pakkujad kui vähemalt ühel ühispakkujatest esineb kõrvaldamise alus), kelle puhul ei ole täidetud vähemalt üks alljärgnevatest nõuetest, arvestades punktis 2.4 toodut:

2.3.1. pakkuja suhtes puuduvad riigihangete seaduse (edaspidi *RHS*) § 95 lõike 1 punktides 1–3 ja 5 sätestatud alused, arvestades *RHS* § 95 lõikes 2 sätestatud. Nimetatud kinnitus loetakse antuks, kui pakkumuse koosseisus esitatakse registris koostatud dokument, millest nähtuvad pakkuja üldised kinnitused;

2.3.2. Maksu- ja Tolliameti tõenditelt pakkuja kohta peab olema võimalik tuvastada, et ühegi nimetatud isiku töötajate keskmine töötasu ei ole võrdlusperioodi jooksul olnud väiksem kui 70 protsenti sama ajavahemiku keskmisest töötasust lepingu esemele vastavas valdkonnas. Nimetatud nõuet ei kohaldata, kui isikul puuduvad töötajad. Võrdlusperioodiks loetakse kuus kalendrikuud, mille viimaseks kuuks on ostumenetluse alustamise kalendrikuust üle- eelmine kalendrikuu. Kui pakkuja või üks ühispakkujatest on asutatud või alustanud äritegevust võrdlusperioodi algusest hiljem, on tema võrdlusperioodi alguseks asutamise või äritegevuse alustamise kalendrikuu ja lõpuks ostumenetluse alustamise kalendrikuust üle-eelmine kalendrikuu;

2.3.3. välismaine pakkuja esitab oma asukohariigi punktis 2.3.2. nimetatud pädeva asutusega samaväärse asutuse tõendid;

2.3.4. pakkuja ja toetuse saaja korterelamu rekonstrueerimist nõustav tehniline konsultant ei ole seotud isikud. Nimetatud kinnitus vastava seose puudumise kohta loetakse antuks, kui

pakkumuse koosseisus on esitatud registris koostatud dokument, millest nähtuvad pakkuja üldised kinnitused.

2.4. Kui pakkuja ei ole esitanud pakkumusega koos tõendeid kõrvaldamise aluste puudumise kohta ning vastavate kõrvaldamise aluste puudumist ei ole toetuse saajal võimalik kontrollida avalikest registritest, peab toetuse saaja andma pakkujale 10-kalendripäevase tähtaja vastavate dokumentide ja andmete, mis tõendavad kõrvaldamise aluste puudumist, esitamiseks. Kui vastavaid andmeid ja dokumente ei esitata eelmises lauses määratud tähtaja jooksul, kuulub selline pakkumus kõrvaldamisele.

### **3. Kohustuslikud kvalifitseerimise tingimused**

3.1. Pakkuja ostumenetluse algatamisele eelneva majandusaasta netokäive peab olema minimaalselt võrdne sõlmitava lepingu kahekordse eeldatava maksumusega (arvestatuna, et lepingu eeldatav maksumus esitatakse alati käibemaksuta summana).

3.2. Pakkuja peab olema ostumenetluse algamisele eelneva 60 kuu jooksul teostanud vähemalt ühe samaväärse ehitustöö maksumusega määras, mis on võrdne vähemalt poolega sõlmitava lepingu eeldatavast maksumusest. Samaväärseks ehitustööks loetakse hoonete püstitamise, laiendamise ja/või kogu hoone mahus rekonstrueerimistööd ehitustööde peatöövõtjana, mille puhul on teostatud mh vähemalt järgnevad ehitustööd: hoone kande- ja välispiirete ehitamine või rekonstrueerimine, soojustagastusega sundventilatsiooni ehitamine või rekonstrueerimine, uue küttesüsteemi ehitamine või rekonstrueerimine.

3.3. Pakkuja meeskonnas peavad korterelamu terviklikul rekonstrueerimisel igakordselt olema järgmised pädevad või välismaise pakkuja puhul samaväärse pädevusega isikud, kelle tehnilise ja kutsealase pädevuse nõuetele vastavust tõendatakse järgnevate pädevustega:

3.3.1. projektijuht, kellel on vähemalt ehitusinseneri kutse, tase 6 spetsialiseerumisega hoonete ehitusele, valitava kompetentsiga ehitustegevuse juhtimine või ehitusjuhi kutse, tase 6, spetsialiseerumisega üldehituslikule ehitamisele;

3.3.2. objektijuht, kellel on vähemalt ehituse tööjuhi kutse, tase 5, tervikspetsialiseerumisega üldehitustööde tegemine;

3.3.3. ventilatsiooni- ja küttesüsteemide spetsialist, kellel on vähemalt kütte-, ventilatsiooni- ja jahutuseinseneri kutse, tase 6 kompetentsidega ehitustegevuse juhtimine küttesüsteemide ehitamisel ja ehitustegevuse juhtimine ventilatsioonisüsteemide ehitamisel või ehitusjuhi kutse, tase 6, spetsialiseerumisega sisekliima tagamise süsteemide ehitamisele;

3.3.4. veevarustuse- ja kanalisatsioonisüsteemide spetsialist, kellel on vähemalt veevarustuse- ja kanalisatsiooninseneri kutse, tase 6 kompetentsiga ehitustegevuse juhtimine või ehitusjuhi kutse, tase 6, spetsialiseerumisega hoonesisese või selle juurde kuuluva veevarustuse ja kanalisatsioonisüsteemi ehitamisele;

3.3.5. elektritööde teostamisel isik, kellel on vähemalt B-klassi pädevustunnistus või elektriinseneri kutse tarbija elektripaigaldiste alal, tase 6.

3.4. Pakkuja peab olema esitanud majandustegevuse registris tegevusalal „Ehitamine“ majandustegevusteate tegevusala liikidega: üldehituslik ehitamine, sisekliima tagamise süsteem, hoonesisene või selle juurde kuuluv veevarustuse või kanalisatsioonisüsteem.

3.5. Elektritööde teostamisel peab pakkuja olema esitanud majandustegevuse registris majandustegevusteate tegevusalal „Elektritööd“ tegevusala liigiga elektripaigaldise ehitamine, sealhulgas paigaldamine.

3.6. Punktides 3.4 ja 3.5 sätestatud majandustegevuse registri registreeringu nõuet ei kohaldata välismaisele pakkujale. Asjakohasel juhul tõendab pakkuja oma pädevust samaväärse tõendiga.

3.7. Pakkujal peab olema ehitustööde tegevusvaldkonnas rakendatud kvaliteedijuhtimissüsteem, mis vastab vähemalt EVS-EN ISO 9001 standardis, ja keskkonnajuhtimissüsteem, mis vastab vähemalt EVS-EN ISO 14001 standardis, või samaväärsetes dokumentides sätestatud tingimustele.

3.8. Pakkuja kinnitab pakkumuse esitamisega, et hiljemalt lepingu sõlmimise kuupäevaks on tal võimalus anda toetuse saajale krediidi- või finantseerimisasutuse kinnitatud täitmisaja tagatis viie protsendi ulatuses lepingu maksumusest. Lepingu maksumuseks loetakse edukas pakkumuses sisalduv rekonstrueerimistööde või projekteerimis- ja rekonstrueerimistööde maksumus ilma käibemaksuta, millele liidetakse, juhul kui see on ette nähtud, reserv ilma käibemaksuta summana. Juhul, kui pooled sõlmivad lepingu enne toetuse saajale tagatise esitamist, peab pakkuja esitama toetuse saajale tagatise hiljemalt 10 kalendripäeva jooksul lepingu sõlmimisest. Kui enne lepingu sõlmimist selgub, et edukas pakkuja ei saa tagatist anda enne lepingu sõlmimist ega hiljemalt 10 kalendripäeva jooksul lepingu sõlmimisest, jätab toetuse saaja eduka pakkujaga lepingu sõlmimata ning tunnistab edukaks paremusjärjestuses järgmise pakkuja. Juhul, kui leping on juba sõlmitud, kuid pakkuja ei anna vastavat tagatist hiljemalt 10 kalendripäeva jooksul lepingu sõlmimisest, alustab toetuse saaja õiguskaitsevahendite kohaldamist. Täitmisaja tagatis peab kehtima kogu ehitusperioodi vältel. Täitmisaja tagatisena loetakse aktsepteeritavaks ka vastava rahasumma deponeerimine toetuse saaja arvelduskontole või deponeerimine notari kontole, tingimusel et õigustatud isikuks on kogu ehitusperioodi vältel toetuse saaja. Ühispakkujad võivad tagatise nõude täita ühiselt.

3.9. Kui pakkuja ei ole esitanud pakkumusega koos tõendeid kvalifitseerimistingimuse täitmise kohta ning vastava tingimuse täitmist ei ole toetuse saajal võimalik kontrollida avalikest registritest, peab toetuse saaja andma pakkujale 10-kalendripäevase tähtaja vastavate dokumentide ja andmete, mis tõendavad kvalifitseerimistingimuse täitmist, esitamiseks. Kui vastavaid andmeid ja dokumente ei esitata eelmises lauses määratud tähtaja jooksul, kuulub selline pakkuja kvalifitseerimata jätmisele.

#### **4. Täiendav kvalifitseerimise tingimus (korterelamu elemendipõhise rekonstrueerimise korral)**

Elementide tootja peab olema ostumenetluse algamisele eelneva 60 kuu jooksul tootnud vähemalt kolmele samaväärsele olemasolevale või uuele hoonele fassaadi või katuse rekonstrueerimise elemendid ning peab omama viimasel kolmel järjestikusel kalendriaastal enne ostumenetluse teate avaldamist netokäivet summas, mis on võrdne vähemalt poolega ostu objektiks oleva korterelamu eeldatavast rekonstrueerimise maksumusest. Juhul, kui ühe ostu raames soovitakse leida tööde teostajat mitmele elemendipõhiselt rekonstrueeritavale korterelamule, võetakse käesoleva tingimuse täitmisel arvesse elemendipõhiselt rekonstrueeritava korterelamu eeldatava rekonstrueerimise maksumusena toetuse taotluses kajastatud kõrgeima maksumusega korterelamu rekonstrueerimistööde eeldatav maksumus. Ostu objektiks oleva korterelamuga samaväärseks korterelamuks, millele elementide tootja peab fassaadi või katuse rekonstrueerimise elemendid olema viimase 60 kuu jooksul tootnud, loetakse mitme korterelamu ühise ostumenetluse korral ükskõik milline selles kajastatud korterelamu.

#### **5. Vastavustingimused**

Pakkumus tunnistatakse vastavaksjärgmiste vastavustingimuste täitmisel:

- 5.1. esitatud on pakkumuse kogumaksumus vastavalt ostu alusdokumentides sätestatule;
- 5.2. kui pakkumuses sisaldub ärisaladus, märgib pakkuja, milline teave on pakkuja ärisaladus ning põhjendab teabe ärisaladuseks määramist. Juhul, kui pakkuja ei ole ärisaladust märkinud, eeldab toetuse saaja, et pakkuja pakkumuses puudub ärisaladus;
- 5.3. pakkumuse esitamisega kinnitab pakkuja kõigi ostu alusdokumentides sätestatud tingimuste täitmist;
- 5.4. kui toetuse saaja korterelamu rekonstrueerimisel on ehitusprojektis või projekteerimise lähteülesandes nähtud ette eeltoodetud elementide kasutamine, esitatakse elementide tootja kirjalik kinnitus, millest peab nähtuma elementide tootja valmidus osaleda lepingu täitmisel, juhul kui pakkuja pakkumus osutub edukaks pakkumuseks. Elementide tootja kirjaliku kinnituse esitamiseks peab toetuse saaja andma pakkujale 10 kalendripäevase tähtaja juhul kui vastav kinnitus ei ole esitatud koos pakkumusega
- 5.5. ühise pakkumuse esitamise korral esitatakse ühispakkujate volikiri. Juhul, kui volikirja ei ole esitatud koos pakkumusega, peab toetuse saaja andma pakkujale 10 kalendripäevase tähtaja volikirja esitamiseks.

## **6. Hindamiskriteeriumid**

Pakkumuse maksumus – 100 protsenti. Maksumuse eest antavad hindepunktid arvutatakse registris automaatselt pakutava valemiga.