



**RIIGIHANGETE
VAIDLUSTUSKOMISJON**

OTSUS

Vaidlustusasja number	102-26/307872
Otsuse kuupäev	09.06.2026
Vaidlustuskomisjoni liige	Taivo Kivistik
Vaidlustus	Krausberg Eesti OÜ vaidlustus Tartu Linnavalitsuse riigihankes „Tartu linna haridusasutuste koristusteenuse ostmine 1.08.2026-31.07.2030“ (viitenumber 307872) riigihanke alusdokumentidele
Menetlusosalised	Vaidlustaja, Krausberg Eesti OÜ, esindaja Kristel Rätsep Hankija, Tartu Linnavalitsus, esindaja Jüri Mölder
Vaidlustuse läbivaatamine	Kirjalik menetlus

RESOLUTSIOON

1. RHS § 197 lg 1 p-i 5 alusel

Rahuldada Krausberg Eesti OÜ vaidlustus osaliselt ja kohustada Tartu Linnavalitsust viima õigusaktidega ettenähtud nõuetega vastavusse:

- 1) Lepingu projekti koolid I osa ja Lepingu projekti lasteaiaid II osa p 2.4.1.4;
- 2) Lepingu projekti koolid I osa ja Lepingu projekti lasteaiaid II osa p 2.4.1.5;
- 3) Lepingu projekti koolid I osa ja Lepingu projekti lasteaiaid II osa p 2.4.3.5;
- 4) Lepingu projekti koolid I osa ja Lepingu projekti lasteaiaid II osa p 11.3.1.

2. RHS § 198 lg 2 alusel

Mõista Tartu Linnavalitsuselt Krausberg Eesti OÜ kasuks välja Krausberg Eesti OÜ tasutud riigilõiv proportsionaalselt vaidlustuse rahuldamisega, summas 1280 eurot.

EDASIKAEBAMISE KORD

Halduskohtumenetluse seadustiku § 270 lg 1 alusel on vaidlustuskomisjoni otsuse peale halduskohtule kaebuse esitamise tähtaeg kümme (10) päeva arvates vaidlustuskomisjoni otsuse avalikult teatavaks tegemisest.

JÕUSTUMINE

Otsus jõustub pärast kohtusse pöördumise tähtaja möödumist, kui ükski menetlusosaline ei esitanud kaebust halduskohtusse. Otsuse osalisel vaidlustamisel jõustub otsus osas, mis ei ole seotud edasikaevatud osaga (riigihangete seaduse § 200 lg 4).

ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

1. 14.04.2026 avaldas Tartu Linnavalitsus (edaspidi ka Hankija) avatud hankemenetluse „Tartu linna haridusasutuste koristusteenuse ostmise 1.08.2026 - 31.07.2030“ (viitenumber 307872) (edaspidi Riigihange) hanketeate ja tegi kättesaadavaks muud riigihanke alusdokumendid (edaspidi koos nimetatult RHAD).

Riigihange on jagatud kaheks osaks:

1) osa 1- Koristusteenuse ostmise koolidele 1.08.2026-31.07.2030 (edaspidi osa 1);

2) osa 2- Koristusteenuse ostmise lasteaedadele 1.08.2026-31.07.2030 (edaspidi osa 2).

RHAD-i koosseisus avaldas Hankija mh Lepingu projekti koolid I osa (edaspidi Leping 1) ja Lepingu projekti lasteaiad II osa (Leping 2) (edaspidi Leping 1 ja Leping 2 koos nimetatult Lepingud) ja Tehnilise kirjelduse (edaspidi TK)¹.

2. 08.05.2026 laekus Riigihangete vaidlustuskomisjonile (edaspidi vaidlustuskomisjon) Krausberg Eesti OÜ (edaspidi ka Vaidlustaja) vaidlustus järgmistele RHAD-i punktidele:

1) Lepingu 1 p-id 2.4.1.1, 2.4.1.3, 2.4.1.4, 2.4.1.5, 2.4.3.1, 2.4.3.3, 2.4.3.4, 2.4.3.5, 2.4.3.7, 2.4.3.8, 11.3.1 ja 11.5;

2) Lepingu 2 p-id 2.4.1.1, 2.4.1.3, 2.4.1.4, 2.4.1.5, 2.4.3.1, 2.4.3.4, 2.4.3.5, 2.4.3.7, 2.4.3.8, 11.3.1 ja 11.5.

3. Vaidlustuskomisjon teatas 15.05.2026 kirjaga nr 12.2-10/102 menetlusosalistele, et vaatab vaidlustuse läbi esitatud dokumentide alusel kirjalikus menetluses, tegi teatavaks otsuse avalikult teatavaks tegemise aja ning andis täiendavate seisukohtade ja dokumentide esitamiseks aega kuni 20.05.2026 ja neile vastamiseks 25.05.2026. Vaidlustuskomisjoni määratud esimeseks tähtpäevaks esitas täiendavad seisukohad Vaidlustaja. Teiseks tähtpäevaks esitas täiendavad seisukohad Hankija.

MENETLUSOSALISTE PÕHJENDUSED

4. Vaidlustaja, **Krausberg Eesti OÜ**, põhjendas vaidlustust järgmiselt.

4.1. Hankija on kehtestanud Lepingud, mis vaidlustatud osas on vastuolus riigihanke läbipaistvuse ja kontrollitavuse põhimõtetega, RHS §-is 123 sätestatud lepingu muutmise sätetega, samuti on tegemist töövõtjat ebamõistlikult kahjustavate tüüptingimustega.

4.2. 30.04.2026 esitas Vaidlustaja Hankijale päringu Lepingute tingimuste kohta, tehes Hankijale ettepaneku Lepingute tingimusi muuta. 07.05.2025 vastas Hankija päringule, kuid keeldus neid muutmast.

Lepingute p-id 11.3.1 ja 11.5

4.3. Lepingute p-is 11.3.1 on järgmine sõnastus:

11.3.1. Kui töövõtja ei kõrvalda puudusi või ei teosta töid käesolevas lepingus sätestatud mahus ja kvaliteediga, on tellijal õigus rakendada järgmisi sanktsioone:

11.3.1.1. esimese kolme rikkumise korral leppetrahvi kuni 300 eurot iga rikkumise eest;

11.3.1.2. alates neljandast rikkumisest leppetrahvi kuni 500 eurot iga rikkumise eest;

11.3.1.3. alates kuuendast rikkumisest leppetrahvi kuni 1000 eurot iga rikkumise eest;

11.3.1.4. alates kümnest rikkumisest on tellijal õigus leping erakorraliselt üles öelda.

Seega on kehtestatud leppetrahvi määrad, kuid ei ole märgitud rikkumisi, mille eest on võimalik leppetrahvi määrata. Töövõtjale peab olema arusaadav, milliste rikkumiste korral võib Hankija

¹ Hankija on kehtestanud eraldi tehnilised kirjeldused osas 1 ja osas 2, kuid käesolevas vaidluses nende eristamine vajalik ei ole, mistõttu kasutatakse mõlemal juhul sama lühendit – TK.

leppetrahvi nõuda ja kui suures ulatuses. Hankija on kehtestanud Lepingutes määratlemata rikkumiste eest ühesuguse leppetrahvi määrad, mis teatud korduvuse korral suurenevad. Selline määratlemata rikkumiste ühetaoline sanktsioneerimine ühesuguse leppetrahvi määraga on vastuolus RHS § 3 p-ides 1 ja 2 kehtestatud proportsionaalsuse üldpõhimõttega. Hankija/tellija saab mis iganes töövõtja tegevuse/tegevusetuse eest määrata töövõtjale leppetrahvi. Rikkumiste määratlemata jätmine koos konkreetse rikkumisega eest ette nähtud leppetrahvi määraga, on vastuolus RHS § 3 p-ides 1 ja 2 sätestatud läbipaistvuse, kontrollitavuse, proportsionaalsuse ja põhjendatuse üldpõhimõtetega.

4.4. Lepingute p 11.5 kehtestab: *Tellijal on õigus tasaarvestada töövõtjale määratud leppetrahvid ja muud käesolevast lepingust tulenevad rahalised nõuded töövõtja poolt esitatud arvete või muude maksetega. Lepingu allkirjastamisega annab töövõtja nõusoleku tasaarvestuse teostamiseks vastavalt seadusest tulenevatele tasaarvestuse põhimõtetele ning käesolevas lepingus sätestatud tingimustele.* Tegemist on täitjat ebamõistlikult kahjustava tüüptingimusega võlaõigusseaduse (edaspidi VÕS) §-i 35 mõttes. VÕS-i § 42 lg 1 kohaselt on tüüptingimus tühine, kui see lepingu olemust, sisu, sõlmimise viisi, lepingupoolte huvisid ja teisi olulisi asjaolusid arvestades kahjustab teist lepingupoolt ebamõistlikult. Hankija on kehtestanud leppetrahvid, kuid ei ole määranud rikkumisi, mille eest on võimalik leppetrahvi lepingutes nimetatud määrades rakendada. Hankija on Lepingu p-is 11.5 kehtestanud, et ta võib määratud leppetrahvid tasaarvestada ja lepingu allkirjastamisega annab töövõtja selleks oma nõusoleku. Vaidlustajale ei ole arusaadav, mille eest on Hankijal võimalik leppetrahve määrata ja millises ulatuses.

Lepingute p 2.4.1

4.5. Hankija on sätestanud ühepoolse lepingu mahu vähendamise järgmiselt:

2.4.1.1 *Tellijal on õigus ühepoolset vähendada lepingu mahtu, kui konkreetsele objektile teenuse osutamine ei ole enam vajalik (sealhulgas hoone renoveerimise, rekonstrueerimise, lammutamise, kasutusest välja langemise, kasutusotstarbe muutumise või muu põhjendatud asjaolu tõttu). Sellisel juhul arvatakse vastav objekt lepingust välja ning lepingu kuutasu vähendatakse vastava objekti teenuse kuutasu võrra alates objekti teenuse osutamise lõpetamise kuupäevast.*

2.4.1.3 *Objekti lepingust välja arvamise korral ei ole töövõtjal õigust nõuda tellijalt saamata jäänud tulu, kasumi, püsikulude ega muude kaudsete kahjude hüvitamist.*

2.4.1.4 *Tellija hüvitab töövõtjale üksnes vältimatud ja nõuetekohaselt tõendatud otsesed kulud, mis on tekkinud enne objekti lepingust välja arvamistest teatamist ning mida töövõtjal ei olnud objektiivselt võimalik vältida.*

2.4.1.5. *Töövõtja kinnitab, et on lepingu sõlmimisel arvestanud võimalusega, et lepingu kehtivuse ajal võib objektide arv väheneda, ning loobub eelnevalt nõuetest, mis võiksid tuleneda objekti lepingust välja arvamistest käesolevas punktis sätestatud alustel.*

Hankija ei ole määratlenud lepingu ühepoolse vähendamise mahtusid, mis on vastuolus RHS § 3 p-iga 1. See on ka töövõtjale kahjulik tüüptingimus. VÕS § 42 lg 3 p-is 14 loetakse kahjulikuks tüüptingimuseks mh seda, kui nähakse ette tingimuse kasutaja õigus seaduses sätestamata või lepingus nimetamata põhjusel või viisil muuta ühepoolset lepingutingimusi. Praegusel juhul võib tekkida olukord, kus nt Hankija otsustab teenuse täies mahus vähendada või lausa lõpetada, mis iganes põhjusel (mahu vähendamise loetelu on jäetud lahtiseks ja lõpeb sõnastusega *muu põhjendatud asjaolu tõttu*).

4.5.1. Lepingute p-idega 2.4.1.3 ja 2.4.1.4 on välistatud Hankija ühepoolsest teenuse vähendamisest tingitud kulude, kahju, saamata jäänud tulu jms hüvitamine töövõtjale. Samas tekivad pakkujatele kulud ka siis, kui tellija teenust vähendab (nt koondamine jne). Seega on tegemist töövõtjale ebamõistliku tüüptingimusega.

4.5.2. Ebamõistlik tüüptingimus on kehtestatud ka Lepingute p-is 2.4.1.5, mille kohaselt töövõtja kinnitab, et on lepingu sõlmimisel arvestanud võimalusega, et lepingu kehtivuse ajal võib objektide arv väheneda, ning loobub eelnevalt nõuetest, mis võiksid tuleneda objekti lepingust välja arvamisesest käesolevas punktis sätestatud alustel. Vaidlustaja ei saa nõustuda sellise ebaselge ja pakkujat ebamõistlikult kahjustava tingimusega (loobuda kõikidest nõuetest, mis on seotud Hankija ühepoolse teenuse vähendamisega piiramatul ulatusel).

4.5.3. Hankija peab hankepingu tingimused sõnastama selgelt ja läbipaistvalt, määraes nii teenuse vähendamise konkreetseid põhjused kui mahu. Lepingute p-id 2.4.1.1, 2.4.1.3, 2.4.1.4 ja 2.4.1.5 on vastuolus RHS § 3 p-ides 1 ja 2 sätestatud riigihanke korraldamise läbipaistvuse, kontrollitavuse, proportsionaalsuse ja põhjendatuse üldpõhimõtetega ja RHS §-is 123 sätestatud lepingu muutmise sätetega. Samuti on tegemist kahjulike tüüptingimustega. VÕS § 42 lg 3 p-is 2 loetakse ebamõistlikult kahjulikuks tüüptingimuseks seda, kui välistatakse teise lepingupoolse õiguskaitsevahendite kasutamine tingimuse kasutaja suhtes, sealhulgas võimalus tasaarvestada nõudeid, või piiratakse nende kasutamist ebamõistlikult juhaks, kui tingimuse kasutaja jätab lepingust tuleneva kohustuse täitmata või täidab kohustuse mittekohaselt, sealhulgas viivitab täitmisega.

Lepingute p 2.4.3

4.6. Lepingute p-is 2.4.3 on määratud Hankija ühepoolne õigus lepingu mahu peatamiseks järgmiselt:

2.4.3.1. Tellijal on õigus ühepoolset peatada teenuse osutamine täielikult või osaliselt konkreetse objekti või selle osa suhtes (sealhulgas hoone remondi, ajutise sulgemise, kasutuspiirangu, ümberkorralduste või muu tellija tegevusest või korraldusest tuleneva põhjuse tõttu).

2.4.3.3. Teenuse peatamise perioodil ei osuta töövõtja peatatud objekti või selle osa suhtes teenust ning töövõtjal puudub õigus esitada selle perioodi eest arveid.

2.4.3.4. Tellija ei ole kohustatud hüvitama töövõtjale teenuse peatamisest tulenevat saamata jäänud tulu, püsikuluseid ega muid kaudseid kulusid.

2.4.3.5. Tellija hüvitab töövõtjale vältimatud ja tõendatud otsesed kulusid, mis on tekkinud enne peatamisest teatamist ning mida töövõtjal ei ole objektiivselt võimalik vältida.

2.4.3.7. Töövõtja kinnitab, et on lepingu sõlmimisel arvestanud võimalusega, et teenuse maht võib lepingu kehtivuse ajal ajutiselt väheneda käesolevas punktis sätestatud ulatuses.

2.4.3.8. Lepingu mahu ajutist vähendamist p 2.4.3. nimetatud asjaoludel ei loeta lepingu rikkumiseks ega lepingu oluliseks muutmiseks ning see ei anna töövõtjale õigust nõuda lepingu hinna muutmist, kahju hüvitamist ega lepingu ennetähtaegset lõpetamist.

Hankija ei ole määranud lepingu ühepoolse ajutise peatamise mahtuseid, mis on vastuolus RHS § 3 p-iga 1. Mahtude ühepoolne piiramus mahus peatamine on ka töövõtjale kahjulik tüüptingimus. VÕS § 42 lg 3 p-is 14 loetakse kahjulikuks tüüptingimuseks mh seda, kui nähakse ette tingimuse kasutaja õigus seaduses sätestamata või lepingus nimetamata põhjusel või viisil muuta ühepoolset lepingutingimusi.

Pakkujale on oluline, et hanketingimused oleksid selged ja üheselt mõistetavad, kuna nende alusel planeerib pakkuja oma tegevused konkreetse hankepingu raames ja teatud ajavahemikuks (tööjõukulud, tehnika, vahendid jne). Praegusel juhul võib tekkida olukord, kus Hankija otsustab teenuse ka täies mahus peatada ehk lõpetada, mis iganes põhjusel (mahu vähendamise põhjuste loetelu on jäetud lahtiseks ja lõpeb järgmise sõnastusega *või muu tellija tegevusest või korraldusest tuleneva põhjuse tõttu*, v.t Lepingute p 2.4.3.1). Sealjuures jätab Hankija endale õiguse mis tahes kahjusid pakkujale/töövõtjale mitte hüvitada. Samas tekivad pakkujatele kulusid juhul, kui tellija teenuse peatab (koondamine jne).

4.6.1. Lepingute p-id 2.4.3.4 ja 2.4.3.5, milles on sätestatud, et tellija ei ole kohustatud hüvitama töövõtjale teenuse peatamisest tulenevat saamata jäänud tulu, püsikuluseid ega muid kaudseid

kulusid ja tellija hüvitab töövõtjale vältimatud ja tõendatud otsesed kulud, mis on tekkinud enne peatamisest teatamist ning mida töövõtjal ei ole objektiivselt võimalik vältida, on ebamõistlikud tüüptingimused (VÕS § 42 lg 3).

4.6.2. Lepingute p 2.4.3.7 on ebaselge ja sisaldab ebamõistlikku tüüptingimust. Selle punkti kohaselt peab töövõtja kinnitama, et on lepingu sõlmimisel arvestanud võimalusega, et teenuse maht võib lepingu kehtivuse ajal ajutiselt väheneda käesolevas punktis sätestatud ulatuses. Samas ei ole Lepingute p-is 2.4.3.7 ajutise teenuse vähendamise mahu ulatust määratud. Seega on p-i 2.4.3.7 sõnastus vastuoluline. Pakkujat ei saa anda oma nõusolekut ebaselgele ja pakkujat ebamõistlikult kahjustavale tingimusele.

4.6.3. Ebamõistlikult ja kahjulik tüüptingimus on ka Lepingute p 2.4.3.8, mille kohaselt lepingu mahu ajutist vähendamist p-is 2.4.3 nimetatud asjaoludel ei loeta lepingu rikkumiseks ega lepingu oluliseks muutmiseks ning see ei anna töövõtjale õigust nõuda lepingu hinna muutmist, kahju hüvitamist ega lepingu ennetähtaegset lõpetamist. Lepingu maht on ilmselgelt lepingu oluline tingimus ja töövõtjatel on õigus nõuda kahju hüvitamist, hinna muutmist või ennetähtaegset lõpetamist, juhul kui lepingu täitmine muutub töövõtja jaoks ebamõistlikuks (VÕS § 42 lg 3 p 2)

4.6.4. Hankija peab hankelepingu tingimused sõnastama selgelt ja läbipaistvalt, määra teenuse peatamise mahu ja loetlema selged peatamise aluseks olevad põhjused kooskõlas RHS-i sätetega. Lepingute p-id 2.4.3.1, 2.4.3.4, 2.4.3.5, 2.4.3.7. ja 2.4.3.8 on vastuolus RHS § 3 p-ides 1 ja 2 sätestatud riigihanke korraldamise läbipaistvuse, kontrollitavuse, proportsionaalsuse ja põhjendatuse üldpõhimõtetega ja RHS §-is 123 sätestatud lepingu muutmise sätetega ja tegemist on töövõtjat ebamõistlikult kahjustavate tüüptingimustega. Lepingute eelnimetatud punktid annavad Hankijale võimaluse RHS §-is 123 sätestatud hankelepingu muutmise reeglitest kõrvalekaldumiseks, kuna lepingute tingimused võimaldavad Hankijal hankelepingute mahte kontrollimatult ning ettenägematult muuta.

4.7. 19.05.2026 esitas Vaidlustaja täiendavad seisukohad.

4.7.1. 15.05.2026, s.o pärast vaidlustuse esitamist, lisas Hankija Lepingutesse p-id 2.4.1.6 ja 2.4.1.7 järgmises sõnastuses:

2.4.1.6 Tellija poolt lepingu punkti 2.4.1.1. alusel lepingust välja arvatavate objektide kogumaht ei või ületada 20% lepingu kogukuuutasust lepingu sõlmimise hetkel. Vastav muudatus ja selle rahaline mõju vormistatakse kirjalikult.

2.4.1.7 Kui objekti(de) lepingust välja arvamise vajadus lepingu punktist 2.4.1.1. toodud põhjustel ületaks punktis 2.4.1.6. sätestatud piirmäära, lepivad pooled selles osas eraldi kirjalikult kokku, arvestades lepingu eesmärki ja kohaldatavat õigust.

Vaatamata Hankija 15.05.2026 muudatustele esinevad Lepingute p-ides 2.4.1.3, 2.4.1.4, 2.4.1.5 ja 2.4.1.6 (objektide mahu vähendamine) endiselt vastuolud.

4.7.1.1. Hankija selgitas vastuses vaidlustusele, et töövõtja ei kanna täielikku kahju kuna talle hüvitatakse vältimatud otsesed kulud ning töövõtja kannab ettevõtlusriski saamata jäänud tulu ja püsikulude näol, kusjuures viimase puhul on tegemist tavapärase äririskiga. Lisaks on Hankija selgitanud, et Lepingute p 2.4.1.5 ei tähenda töövõtja õiguskaitsevahenditest üldist loobumist, sest nimetatud sätte reguleerib üksnes olukorda, kus objekt arvatakse lepingust välja kooskõlas Lepingute p-idega 2.4.1.1 ning 2.4.1.6 ning sellisel juhul ei teki töövõtjal õigust nõuda saamata jäänud tulu ega püsikulude hüvitamist. Hankija väitel ei piira ega välista Lepingute p 2.4.1.5 töövõtja õigust kasutada õiguskaitsevahendeid juhul, kui Hankija rikub lepingut või kohaldab lepingu sätteid õigusvastaselt.

4.7.1.2. Vaidlustaja ei nõustu Hankija selgitustega järgmistel põhjustel:

1) Lepingute p-ides 2.4.1.3 ja 2.4.1.4 välistatakse igasugune saamata jäänud tulu, kasumi, püsikulude ja muude kaudsete kahjude hüvitamine tellija poolt, samuti vältimatud ja nõuetekohaselt tõendatud otsesed kulud. Seda kinnitab Lepingute p-i 2.4.1.4 sõnastus, milles on öeldud, et tellija hüvitab töövõtjale üksnes vältimatud ja nõuetekohaselt tõendatud otsesed kulud, mis on tekkinud enne objekti lepingust välja arvamise teatamist. Kulud, mis kaasnevad lepingu mahu vähenemisega, tekivad pärast mahu vähendamist (ehk pärast sellise teate saamist). Sellises sõnastuses tingimus välistab kahju hüvitamise tellija poolt, sõltumata sellest, kuidas Hankija seda vastuses vaidlustusele põhjendab. Nende kahe punkti koosmõjust võib aru saada, et objekti lepingust välja arvamise korral, puudub töövõtjal õigus vältimatute ja nõuetekohaselt tõendatud otsesete kulude, saamata jäänud tulu, kasumi, püsikulude ja muude kaudsete kahjude hüvitamisele tellija poolt, sõltumata objekti välja arvamise ulatusest, sest vähendamise määr ei sisaldu nimetatud punktides;

2) Lepingute p-is 2.4.1.5 on tingimus, mille kohaselt Töövõtja kinnitab, et on lepingu sõlmimisel arvestanud võimalusega, et lepingu kehtivuse ajal võib objektide arv väheneda, ning loobub eelnevalt nõuetest, mis võiksid tuleneda objekti lepingust välja arvamise käesolevas punktis sätestatud alustel. Sellised objekti lepingust välja arvamise alused aga Lepingute p-is 2.4.1.5 puuduvad. Hankija väidab vastuses vaidlustusele, et Lepingute p 2.4.1.5 reguleerib p-ides 2.4.1.1 ja 2.4.1.6 sätestatud objektide vähendamist, samas ei ole Lepingute p-is 2.4.1.5 nendele tingimustele viidatud. Hankijal tuleks Lepingute p-i 2.4.1.5 vastavalt oma selgitustele ka sõnastada ja lisada viide Lepingute p-ile 2.4.1.6, milles on määratud ka objektide vähendamise (lepingust välja arvamise) ulatus. Lepingute p-i 2.4.1.5 sõnastus on ebaselge ja vastuolus Hankija selgituste ning õigusaktidega;

3) Lepingute p-ide 2.4.1.6 ja 2.4.3.9 lisamisega on Hankijal võimalik lepingu mahtu muuta (vähendada (objekte lepingust välja arvata) ja ajutiselt peatada) kuni 40%. Lepingu mahtu võib Lepingute p-i 2.4.1.6 kohaselt vähendada 20% ja lepingu ajutise peatamise tulemusel võib lepingu mahtu vähendada samuti kuni 20% lepingu kogukuutasust (s.t lepingu objektide kuutasude summast lepingu sõlmimise hetkel). Sellises suurusjärgus äririski asetamine ainult töövõtjale on ebamõistlikult kahjustav tüüpitingimus.

4.7.1.3. Lepingute p-ide 2.4.1.3, 2.4.1.4, 2.4.1.5 ja 2.4.1.6 sõnastused on vastuolulised ja vastuolus Hankija vastuses vaidlustusele antud selgitustega. Hankija ei saa RHAD-i selgitustega muuta.

4.7.2. Hankija on lisanud 15.05.2026, s.o pärast vaidlustuse esitamist, Lepingutesse p-i 2.4.3.9 järgmises sõnastuses:

2.4.3.9. Tellija ühepoolse ajutise peatamise tulemusel ei või lepingu maht ühel ajal väheneda rohkem kui 20% lepingu kogukuutasust (st lepingu objektide kuutasude summast lepingu sõlmimise hetkel).

Vaatamata Hankija 15.05.2026 muudatusele esinevad Lepingute p-ides 2.4.3.4, 2.4.3.5, 2.4.3.7 ja 2.4.3.9 endiselt vastuolud ning eelnimetatud punktid ei ole õiguspärased.

4.7.2.1. Vaidlustaja ei nõustu Hankija seisukohaga, et tegemist on õiguspärase riskijaotusega lepingu poolte vahel ning et Lepingute p 2.4.3.4 ei keela Hankijal hüvitada töövõtjale püsikulusid, vaid sätestab üksnes, et selline hüvitamine ei ole Hankija kohustus.

Lepingu p-is 2.4.3.4 on öeldud, et Tellija ei ole kohustatud hüvitama saamata jäänud tulu, püsikulu ega muid kaudseid kulusid. Tegemist ei ole sellise sõnastusega, millest võiks aru saada, et tellija siiski tasub sellised kulud nagu Hankija oma vastuses selgitab (vältimatud otsesed kulud). Seda kinnitab ka Lepingute p 2.4.3.5, kus öeldakse, et tellija hüvitab töövõtjale kulud, mis on tekkinud enne peatamisest teatamist. Seega on Hankija väljendanud oma tahet mitte tasuda töövõtjale peatamisega kaasnevaid kulusid või kahju, sest tellija hüvitab töövõtjale kulud, mis on tekkinud vaid enne peatamisest teatamist. Tavapärastelt tekivad kulud ja kahju pärast teenuse vähendamist.

4.7.2.2. Tellija tahet töövõtjale seoses töömahu ajutise vähendamisega (mille ulatust ei ole nendes punktides isegi sätestatud) kulusid või kahjusid mitte hüvitada kinnitavad ka Lepingute p-id 2.4.3.7 ja 2.4.3.8.

4.7.2.3. Lepingute p-is 2.4.3.7 puudub teenuse mahu vähendamise ulatus. Seega tuleks Lepingute p-i 2.4.3.7 sõnastust muuta.

Lisaks võib Lepingute p-ide 2.4.3.7 ja 2.4.3.8 koosmõjust aru saada, et objekti lepingust välja arvamise korral puudub töövõtjal õigus vältimatute ja nõuetekohaselt tõendatud otsuste kulude, saamata jäänud tulu, kasumi, püsikulude ja muude kaudsete kahjude hüvitamisele sõltumata objekti välja arvamise ulatusest, sest vähendamise määr/ulatust ei sisaldu nimetatud punktides. Sõnastuse kohaselt hüvitatakse üksnes otsesed kulud, mis on tekkinud enne objekti lepingust välja arvamist, seega välistatakse igasuguste kahjude või kulude hüvitamine.

Nimetatud punktides on Hankija näinud ette tingimuse, mille kohaselt töövõtja peab andma lepingu allkirjastamisel kinnituse, et on nõus teenuse mahu muudatustega, mille ulatust ei ole määratud (p 2.4.3.7), ja andma nõusoleku õiguskaitsevahendeid mitte kasutada (p 2.4.3.8).

4.7.2.4. Kokkuvõtvalt leiab Vaidlustaja, et Lepingute p-id 2.4.3.4, 2.4.3.5 ja 2.4.3.7, 2.4.3.8 ja 2.4.3.9 on vastuolulised ja vastuolus Hankija poolt vaidlustuse vastuses antud selgitustega. Hankija ei saa RHAD-i selgitustega muuta.

4.7.3. Lepingute p 11.3.1 (määratlemata rikkumiste eest määratavad ühetaolised leppetrahvid) on vastuolus RHS-iga.

4.7.3.1. Hankija selgitas vastuses vaidlustusele, et teenust tuleb osutada TK-s sätestatud tingimustel, mahus ja kvaliteediga, väites, et selle alusel ongi võimalik leppetrahvi määrata Lepingutes kirjeldatud üldistes määrades.

4.7.3.2. Hankija ei ole rikkumisi täpsemalt defineerinud. Erinevad hankedokumendid sisaldavad läbivalt töövõtja erinevaid kohustusi, seega on ebamäärane, milliste tingimuste rikkumise korral leppetrahvi kohaldatakse ja milliste puhul mitte. Vaidlustaja on seisukohal, et leppetrahvide määramine ei saa olla sedavõrd laialdane ja üleüldine, et sisuliselt töövõtja iga tegevuse või tegevusetuse eest, mida on lepingus või teistes hankedokumentides kirjeldatud, on Hankijal võimalik vabal valikul leppetrahvi määrata.

4.7.3.3. Leppetrahvid ei saa olla ka võimalike tagajärgede poolest ühesuguse raskusega ning seetõttu ei ole rikkumiste ühesugune sanktsioneerimine kooskõlas RHS § 3 p-iga 1.

4.7.4. Vaidlustaja on seisukohal, et Lepingute p 11.5 (tasaarvestus) on õigusvastane (vastuolus RHS § 3 p-is 1 sätestatud riigihanke korraldamise üldpõhimõttega, mille kohaselt hankija tegutseb riigihanke korraldamisel läbipaistvalt ja kontrollitavalt) seni, kuni Hankija ei ole sätestanud konkreetseid lepingu rikkumisi, mille eest on võimalik määrata leppetrahvi koos võimaliku leppetrahvi määraga, mida oleks tellijal võimalik tasaarvestada.

Lepingu allkirjastamisega ei ole töövõtjal võimalik anda nõusolekut leppetrahvi tasaarvestamiseks, sest Hankija ei ole kirjeldanud, milliste rikkumiste eest on võimalik leppetrahve üldse määrata ja millises ulatuses.

5. Hankija, **Tartu Linnavalitsus**, vaidleb vaidlustusele vastu ja palub jätta selle rahuldamata järgmistel põhjustel.

5.1. Vaidlustaja heidab ette, et Lepingutes ei ole loetletud konkreetseid rikkumisi, mille eest leppetrahvi rakendatakse, ning on seisukohal, et *kõikvõimalike määratlemata rikkumiste* ühetaoline sanktsioneerimine ühesuguse leppetrahvi määraga on vastuolus RHS § 3 p-ides 1 ja 2 kehtestatud proportsionaalsuse üldpõhimõttega.

Hankija Vaidlustajaga ei nõustu.

5.2. Lepingute p-is 10.1.1 on sätestatud, et sisekoristusteenuse tulemusel peavad ruumid vastama lepingus, sh TK-s, sätestatud nõuetele ning Lepingu p-is 10.2.1 on sätestatud, et väliterritooriumi koristusteenuse tulemus peab vastama lepingus, sh TK-s, sätestatud nõuetele (TK on osas 1 ja osas 2 erinev), Tartu linna Heakorraeskirjale ning Eesti Standardikeskuse poolt kinnitatud standardi EVS 807:2024 põhimõtetele ja kinnisvara korrashoiu valdkonna headele tavadele.

Samuti on Lepingutes sätestatud, et töövõtja peab teenust osutama lepingus, sh TK-s, sätestatud tingimustel, mahus ja kvaliteediga ning tagama, et teenuse osutamiseks kasutatakse TK-s nõutud arvul koristajaid ning teenuse tulemus vastab lepingus ja TK-s sätestatud nõuetele (Lepingute p-id 6.1 ja 6.1.1).

5.3. TK-des on koristusteenuse nõutav tulemus kirjeldatud konkreetsete, objektiivselt kontrollitavate kvaliteedikriteeriumide kaudu: tööde maht ja ulatus on määratletud objektide, ruumide ja pindade lõikes (m² täpsusega), iga tegevuse puhul on määratud nõutav tulemus ning vajadusel ka sagedus ja tööde teostamise kord. Teenuse kvaliteeti saab kontrollida nii mõõdetavate kui visuaalsete kriteeriumite alusel ning lepingu rikkumine on tuvastatav nõutud tulemuse mittesaavutamise kaudu. Töövõtja kohustused on Lepingutes selgelt fikseeritud ning on sätestatud ka konkreetseid teenuse osutamise tulemid, st milline peaks olema saavutatav koristusteenuse tulem. Saavutatav tulemus on objektiivselt kontrollitav, st on võimalik tuvastada, kas põrandapind on plekkideta, prahi ja liivavaba või kas WC potid, kraanikausid on katlakivi vabad või kas vaipkate on prahi või plekkideta jne.

5.4. Lepingutes on sätestatud lepingu täitmise kontroll (Lepingute p 11) ja pretensioonide menetlemise kord (Lepingute p-id 8.1 ja 8.1.1). Hankija esitab mittekohase täitmise korral töövõtjale pretensiooni ja määrab puuduse kõrvaldamise tähtaja, töövõtja kinnitab puuduse kõrvaldamise või taotleb vajadusel tähtaja pikendamist.

Enne sanktsiooni (leppetrahvi) kohaldamist antakse töövõtjale alati võimalus puudus kõrvaldada. Leppetrahvi rakendatakse alles siis, kui puudust ei kõrvaldata ka täiendavalt antud tähtjaks. Nimetatud mehhanism välistab automaatse ja meelevaldse sanktsioneerimise ning tagab proportsionaalsuse.

5.5. Leppetrahv ei rakendu määratlemata rikkumistele, vaid konkreetsete tuvastatavale kõrvalekaldele lepingus sätestatud tulemusest.

Lepingute p 11.3.1 reguleerib sanktsiooniskaalat olukordadeks, kus töövõtja ei kõrvalda puudusi või ei teosta töid lepingus sätestatud mahus ja kvaliteediga. Selline lähenemine on kooskõlas Hankija õigusega seada lepingu täitmise kvaliteeti tagavad mehhanismid, arvestades RHS §-i 3 põhimõtteid.

5.6. Lepingutes sätestatud sanktsioonid on astmelised: kuni 300 eurot (esimese kolme rikkumise korral), kuni 500 eurot (alates neljandast rikkumisest), kuni 1000 eurot (alates kuuendast rikkumisest). Leppetrahvid on sätestatud „kuni“ põhimõttel, st tegemist on ülemmääradega, mitte automaatsete trahvidega. See tähendab, et Hankija peab igal juhul hindama rikkumise ulatust, mõju ja korduvust ning määrama proportsionaalse sanktsiooni. Eeltoodud regulatsioon on kooskõlas proportsionaalsuse ja kontrollitavuse nõuetega. RHS § 3 p 1 ei nõua, et iga sanktsioneeritav olukord oleks loeteluna leppetrahvi punktis uuesti dubleeritud, kui rikkumise sisustavad lepingu kvaliteedi- ja mahunõuded.

5.7. Vaidlustaja nõuab, et Hankija loetleks lepingus kõik võimalikud rikkumised ja seoks iga rikkumise konkreetse trahvisummaga. See nõue ei ole praktiliselt teostatav ega ka vajalik, samuti ei ole nõue kooskõlas RHS §-i 3 põhimõtetega.

Koristusteenus hõlmab hulga erinevaid olukordi, kus rikkumised võivad olla erineva raskusastmega, avalduda erineval viisil ning olla erineva mõjuga. Kõiki võimalikke rikkumissituatsioone ei ole võimalik ammendavalt ja ette konkreetsete leppetrahvimääradega

siduda, ilma, et leping muutuks ebaproportsionaalselt mahukaks, jäigaks ja sisuliselt raskesti rakendatavaks, samuti välistaks paindliku ja tegelikke asjaolusid arvestava sanktsioneerimise. Lisaks ei võimaldaks selline lähenemine arvestada rikkumise tegelikku raskust, hinnata mõju teenuse tulemusele ega tagada proportsionaalset sanktsioneerimist.

Vaidlustaja nõue ei oma sisulist seost Vaidlustaja õigusega sõlmida hankeleping. Leppetrahvi regulatsiooni eesmärk on tagada lepingu nõuetekohane täitmine, mitte reguleerida olukorda, kus lepingut eelduslikult rikutakse, st lepingu eesmärk on rikkumiste vältimine, mitte nende realiseerumine. Seega ei saa Vaidlustaja nõuda leppetrahvi regulatsiooni sellist ümberkujundamist, mis lähtuks eeldusest, et lepingut hakatakse rikkuma, samuti ei ole eeltoodud nõue vajalik Vaidlustaja õiguste kaitseks RHS § 185 lg 1 tähenduses.

5.8. RHS § 3 p-i 1 proportsionaalsuse põhimõte ei tähenda hankija kohustust luua teenuse osutamiseks teisele poolele meelepäraseid tingimusi või maandada teise poole äririski maksimaalselt. Pakkujal on võimalik äririski maandada mh hinnastamise kaudu ning osalemine hankes on ettevõtja õigus.

5.9. Lepingute p 11.3.1 on selge, kontrollitav ja proportsionaalne, rikkumine on tuvastatav konkreetse tulemuse mittesaavutamise kaudu, sanktsioonid on astmelised ja kaalutusõiguslikud. Vaidlustaja nõue täpsustada kõik rikkumised ja nendele vastavad leppetrahvid ei ole põhjendatud ning ei aita kaasa riigihanke eesmärgile ega Vaidlustaja õiguste kaitsele.

5.10. Lepingute p 11.5 (tasaarvestus) ei ole õigusvastane ega VÕS §-i 42 mõttes tühine. Vaidlustaja väited piirduvad üldise hinnanguga tingimuse ebasoodsuse kohta, mis ei ole käsitatav piisava alusena lepingutingimuse õigusvastasuse tuvastamiseks. Kuna Hankija rakendab seaduses ette nähtud regulatsiooni, mis ei riiva Vaidlustaja subjektiivseid õiguseid ega takista Vaidlustajal sõlmida hankeleping, tuleb vaidlustus Lepingute p-i 11.5 osas jätta läbi vaatamata. Kui vaidlustuskomisjon otsustab nimetatud punkti osas vaidlustuse läbi vaadata, tuleb see jätta rahuldamata.

5.10.1. Vaidlustaja väide, nagu oleks Lepingute p-is 11.5 kehtestatud tasaarvestuse tingimus pakkujat kahjustav, on põhjendamata ning ei arvesta lepingu olemust ega kehtivat õiguskorda. Tasaarvestus on VÕS-is ette nähtud tavapärane mehhanism, mis võimaldab poolte vastastikused rahalised nõuded tasaarvestada üksnes juhul, kui selleks esinevad õiguslikud alused, eelkõige töövõtja poolt lepingu rikkumine ja sellest tulenev rahaline nõue. Kui töövõtja täidab lepingut nõuetekohaselt, puudub alus tasaarvestuse kohaldamiseks ning nimetatud tingimust ei rakendata. Seega ei vasta tõele väide, et tegemist oleks tingimusega, kus Hankija saaks ühepoolset ja kontrollimatult vähendada töövõtja tasu.

Seega ei anna Lepingute p 11.5 Hankijale täiendavat või põhjendamatu (piiramatut) õigust töövõtja tasu vähendamiseks, vaid seob tasaarvestuse seadusest tulenevate tasaarvestuse põhimõtetega ning lepingust tulenevate rahaliste nõuetega.

5.10.2. Lepingute p 11.5 ei piira Vaidlustaja/töövõtja õigusi, kellel säilib õigus vaidlustada nii nõude alus kui ka suurus ning pöörduda vajadusel kohtusse. Tasaarvestus ei ole käsitatav sanktsioonina, vaid maksetehnilise mehhanismina pooltevaheliste nõuete arveldamiseks.

5.10.3. Hankija ei nõustu Vaidlustaja viitega tingimuse võimalikule tühisusele VÕS §-i 42 alusel. VÕS §-i 42 sisustamisel on määrav, kas lepingutingimus rikub lepingu sõlmimise hetkel poolte õiguste ja kohustuste tasakaalu ebamõistlikult. Üksnes asjaolu, et pooled on lepingus tasaarvestuse võimaluses kokku leppinud ei tähenda, et selline tasakaal oleks töövõtja kahjuks ebamõistlikult rikutud.

Tasaarvestuse kohaldamine sõltub konkreetsete nõuete olemasolust ja ei realiseeru automaatselt, mistõttu ei saa lepingu punktist endast järeldada, et see asetaks töövõtja lepingu

sõlmimise hetkel ebavõrdsesse või ebamõistlikult kahjustavasse olukorda. Ainuüksi asjaolu, et lepingutingimus võib teatud olukordades olla Vaidlustajale majanduslikult ebasoodne, ei tähenda selle õigusvastasust. RHS § 3 p-i 1 proportsionaalsuse põhimõtte ei tähenda Hankija kohustust luua teenuse osutamiseks teisele poolele „meelepäraseid“ tingimusi ega kujundada lepingu tingimusi selliselt, et Vaidlustaja äririsk oleks maksimaalselt maandatud. Vaidlustajal on võimalik arvestada lepingu tingimustega ning hinnastada vastavalt oma pakkumuse.

5.10.4. Lepingute p 11.5 on selge, kooskõlas RHS § 3 p-iga 1 ega kahjusta ebaproportsionaalselt töövõtja õigusi, vaid sätestab tavapärase ja tasakaalustatud mehhanismi pooltevaheliste rahaliste nõuete arveldamiseks.

Objekti lepingust välja arvamine (lepingu mahu ühepoolne vähendamine)

5.11. Hankija on lisanud osa 1 ja osa 2 Lepingutesse p-id 2.4.1.6 ja 2.4.1.7 (vt käesoleva otsuse p 4.7.1).

Seega on Hankija sätestanud, et lepingust välja arvatavate objektide kogumaht ei või ületada 20% lepingu kogukuutasust lepingu sõlmimise hetkel. Eeltoodust nähtuvalt on töövõtja risk selgelt määratletud ja piiratud.

5.12. Vaidlustaja leiab, et Lepingute p-id 2.4.1.1, 2.4.1.3, 2.4.1.4. ja 2.4.1.5 on vastuolus RHS § 3 p-ides 1 ja 2 sätestatud läbipaistvuse, kontrollitavuse, proportsionaalsuse ja põhjendatuse üldpõhimõtetega ja RHS §-is 123 sätestatud lepingu muutmise sätetega.

Hankija ei nõustu Vaidlustaja väitega, et Lepingute p-is 2.4.1.1 sätestatud lepingu mahu vähendamise regulatsioon oleks vastuolus RHS-iga või oleks töövõtjat ebamõistlikult kahjustav tüüptingimus.

5.12.1. Vaidlustaja tõlgendab Lepingute p-i 2.4.1.1 ekslikult Hankija õigusena lepingumahtu piiramatult ja meelevaldselt vähendada. Tegelikult tuleneb Lepingute p-is 2.4.1.1 sätestatud regulatsioon lepingu esemest ja avaliku sektori tegevuse eripärast ning on vajalik lepingu eesmärgipäraseks täitmiseks.

Lepingu esemeks on koristusteenuse osutamine konkreetsetel objektidel (haridusasutustes), mille kasutus sõltub hoonete tehnilisest seisukorrast, renoveerimisest, rekonstrueerimisest, eelarvelistest otsustest ja avaliku ülesande täitmise korraldusest. Hankija puhul on tegemist avaliku sektoriga (KOV), kelle puhul sõltub objektide kasutus eelarvelistest otsustest, st ei ole reaalselt võimalik, et Hankija sulgeks nt põhjusega kõik või isegi pooled lepingus nimetatud haridushooned ja ei vajaks seetõttu nendes enam koristusteenust. Samuti ei ole Hankijal eelarves rahalisi vahendeid kõikide haridusasutuste korraga renoveerimiseks. Tegemist ei ole olukorraga, kus kõik objektid suletakse (arvatakse lepingust välja) ning teenus lõpetatakse tervikuna, vaid pigem on tegemist olukorraga, kus üksikud objektid või nende osad võidakse lepingust välja arvata. Samas ei saa Hankijal olla kohustust tellida ja tasuda teenuse eest olukorras, kus teenuse osutamine objektile ei ole enam vajalik.

5.12.2. Hankija ei nõustu Vaidlustajaga, et lepingu maht ei ole piisavalt määratletud. Lepingu objektid on loetletud konkreetsetel, igal objektile on määratud kuutasu. Seega objekti lepingust välja arvamisel väheneb tasu vastava objekti kuutasu võrra. Praktikas ei ole Hankijal esinenud olukorda, kus teenus lõppeks objektile täielikult, kuna hoone remondi korral on tavapäraselt väljaarvatud lepingust üksnes objekti sisekoristusteenus, samas kui väliskoristusteenuse osutamine jätkub. Seega on muutuse ulatus objektipõhiselt selgelt määratletav ja muudatuse mõju lepingu maksumusele ette arvutatav ja kontrollitav.

RHS § 3 ei nõua olukorras, kus lepingu ese on jaotatud eraldiseisvateks objektideks, täiendava abstraktse piirmäära (nt protsentuaalse ülempiiri) sätestamist. Piisav on see, et muudatusi saab hinnata objektipõhiselt ja läbipaistvalt, mis on käesoleval juhul tagatud.

5.12.3. Vaidlustaja tõlgendab Lepingute p-i 2.4.1.1 sõnastust *või muu põhjendatud asjaolu tõttu* ebapiisava määratlusena. Hankija selgitab, et see ei ole avatud volitus meelevaldseks muutmiseks, vaid vajadus katta olukordi, mida ei saa ammendavalt ette loetleda. Praktikas võib see tähendada hoone ootamatut sulgemist, kasutuskeelu kehtestamist (tuvastatakse hoone ohtlik seisund) või muid avaliku ülesande täitmisega seotud vältimatuid ümberkorraldusi. RHS ei kohusta selliseid tulevikus tekkivaid asjaolusid ette ammendavalt loetlema. Vaidlustaja hüpotees, et Hankija võiks „või muu põhjendatud asjaolu“ alusel lõpetada kogu lepingu, ei tulene lepingu sisust ega Hankija tegelikust vajadusest ning on spekulatiivne.

5.12.4. Hankija ei nõustu Vaidlustaja väitega, et tegemist on lubamatu muutmise mehhanismiga. RHS § 123 lg 1 p-i 2 alusel on lepingu muutmine lubatud kui hankelepingu üldist olemust ei muudeta ja lepingu muutmise tingimused on alusdokumentides selgelt, täpselt ja ühemõtteliselt ette nähtud. Käesoleval juhul on mehhanism lepingus selgelt kirjeldatud, Lepingute p 2.4.1.1 näeb ette olukorrad, millal objekti võib lepingust välja arvata ning määrab täpselt kindlaks muudatuse tagajärjed (teenuse lõppemine objektile ja tasu vähenemine). Seega ei ole tegemist lubamatu lepingu muutmise, vaid hankedokumentides ette nähtud lepingu kohaldamise mehhanismiga, mis on RHS §-i 123 mõttes lubatav.

5.12.5. Vaidlustaja viide VÕS § 42 lg-le 3 ei ole asjakohane, kuna seal nimetatud regulatsioon on kujundatud eelkõige tarbijakaitselises kontekstis ning ei kohaldu hankija ja töövõtja vahelisele lepingule samas tähenduses. Hankelepingu tingimuste puhul tuleb hinnata üksnes seda, kas tingimus kahjustab töövõtjat ebamõistlikult VÕS § 42 lg 1 tähenduses, arvestades lepingu olemust, poolte huve ja riigihanke eripära. Hankija hinnangul sellist ebamõistlikku kahjustamist ei esine. Vaidlustaja käsitleb hankelepingut sisuliselt samaväärsena tarbijalepinguga, mis ei ole riigihanke kontekstis põhjendatud. Tegemist on kahe professionaalse majandustegevuses osaleva poole vahelise lepinguga, kus riskide jaotus on osa pakkumuse kujundamisest ning konkurentsist.

Hankija hinnangul on riskijaotus õiguspärane: töövõtjale hüvitatakse vältimatud ja tõendatud otsesed kulud (p 2.4.1.4), saamata jäänud tulu ja püsikulude hüvitamata jätmine on osa tavapärasest ettevõtlusriskist (p 2.4.1.3) ning töövõtja saab seda riski arvestada pakkumuse hinnastamisel. Seega töövõtja ei kanna täielikku kahju kuna talle hüvitatakse vältimatud otsesed kulud ning töövõtja kannab ettevõtlusriski saamata jäänud tulu ja püsikulude näol. Viimase puhul on tegemist tavapärase äririskiga, RHS-i kontekstis on tegemist lubatud riskijaotusega kuna RHS § 3 ei nõua töövõtja äririski kõrvaldamist ega kompenseerimist.

5.12.6. Hankija ei nõustu Vaidlustajaga, et Lepingute p 2.4.1.5 on ebaselge ja ebamõistlik tüüptingimus. Lepingute p 2.4.1.5 ei tähenda töövõtja õiguskaitsevahenditest üldist loobumist vaid reguleerib üksnes olukorda, kus objekt arvatakse lepingust välja kooskõlas Lepingute p-idega 2.4.1.1 ning 2.4.1.6 ning sellisel juhul ei teki töövõtjal õigust nõuda saamata jäänud tulu ega püsikulude hüvitamist.

Eeltoodust tulenevalt ei ole Lepingute p 2.4.1.5 käsitatav ebamõistlikult kahjustava tüüptingimusena VÕS § 42 lg 1 tähenduses ning see on kooskõlas ka RHS §-is 3 sätestatud läbipaistvuse ja proportsionaalsuse põhimõtetega. Vaidlustatud lepingu sätted on proportsionaalsed RHS § 3 p-i 2 mõistes kuna lepingu regulatsioon arvestab avaliku huvi vajadust, st mitte maksta kasutamata teenuse eest ning võimaldab teenuse mahtu vähendada vastavalt reaalsele vajadusele. Vaidlustaja eeldab, et Hankija peaks maksma teenuse eest ka juhul, kui teenust ei vajata, mis oleks vastuolus säästliku kasutuse põhimõttega RHS § 3 p-is 5.

5.12.7. Hankija leiab kokkuvõttes, et Lepingute p-id 2.4.1.1, 2.4.1.3, 2.4.1.4 ja 2.4.1.5 vastavad RHS §-i 3 ja RHS §-i 123 nõuetele, kuna lepingu mahu muutmise mehhanism on selgelt ette nähtud ja objektiivselt põhjendatud, lepingu objektid ja nende maksumus on määratletud, mistõttu on muudatuste mõju ette nähtav ja kontrollitav, tegemist ei ole hankija meelevaldse õigusega muuta lepingut, vaid teenuse olemusest tuleneva vältimatu paindlikkusega, riskijaotus

lepingu poolte vahel on tasakaalustatud ega kujuta endast VÕS § 42 tähenduses ebamõistlikku tüüptingimust. Seetõttu ei ole vaidlustaja väited eeltoodud lepingu punktide õigusvastasuse kohta põhjendatud ning vastav nõue tuleb jätta rahuldamata.

Teenuse ajutine peatamine (vaidlustuses lepingu mahu ühepoolne peatamine)

5.13. Hankija on lisanud Riigihanke mõlema osa Lepingutesse p-i 2.4.3.9 (vt käesoleva lepingu p 4.7.2).

5.14. Vaidlustaja on seisukohal, et Lepingute p-id 2.4.3.1, 2.4.3.4., 2.4.3.5., 2.4.3.7 ja 2.4.3.8 on vastuolus RHS § 3 p-ides 1 ja 2 sätestatud riigihanke korraldamise läbipaistvuse, kontrollitavuse, proportsionaalsuse ja põhjendatuse üldpõhimõtetega ja RHS §-is 123 sätestatud lepingu muutmise sätetega ja tegemist on töövõtjat ebamõistlikult kahjustavate tüüptingimustega.

5.14.1. Hankija ei nõustu Vaidlustaja väitega, et Lepingute p-is 2.4.3 sätestatud teenuse ajutise peatamise regulatsioon on vastuolus RHS-iga või kujutab endast töövõtjat ebamõistlikult kahjustavat tüüptingimust. Vaidlustaja käsitleb Lepingute p-i 2.4.3 sisuliselt samaväärsena lepingu mahu lõpliku vähendamise (objekti väljaarvamise), kuid tegemist on sisuliselt erineva mehhanismiga. Lepingute p 2.4.3 ja alapunktid reguleerivad üksnes teenuse ajutist peatamist, mitte lepingu lõpetamist teatud objekti osas. Teenuse osutamine konkreetse objekti või selle osa suhtes taastub pärast peatamise aluseks oleva asjaolu äralangemist.

5.14.2. Lepingute esemeks on koristusteenuse osutamine konkreetsetel haridusobjektidel, mille kasutus sõltub avaliku sektori tegevuse korraldusest, sh hoonete remondist, ajutisest sulgemisest, ümberkorraldustest haridusasutustes, ohutusnõuetest või muudest vältimatutest asjaoludest. Tegemist ei ole Hankija meelevaldse õigusega lepingu täitmist peatada, vaid lepingu esemest tuleneva paratamatu ja ajutise olukorraga, kus teenuse osutamine konkreetsetes mahus ei ole võimalik ega vajalik. Teenuse ajutist peatamist on Hankija praktikas esinenud vähesel määral. Tavaliselt on ajutiselt peatatud sisekoristusteenuse osutamine ühes hoones nt suvekuudel, kui osaliselt teostatakse koolimajas remonditöid. Samas väliskoristusteenust osutab töövõtja edasi.

5.14.3. Ei ole reaalne, et Hankija sulgeks ajutiselt, nt renoveerimiseks, kõik või isegi pooled Lepingutes nimetatud haridushooned ja ei vajaks seetõttu neis enam koristusteenust. Tegemist ei ole olukorraga, kus kõik objektid ajutiselt suletakse ning koristusteenus lõpetatakse ajutiselt kõikides hoonetes tervikuna, vaid pigem olukorraga, kus üksikud objektid või nende osad võivad ajutiselt välja langeda, eelkõige remondi või lühiajaliste ümberkorralduste tõttu. Hankija ei saa olla kohustatud tellima ja tasuma teenuse eest olukorras, kus teenuse osutamine objektile ajutiselt ei ole vajalik (nt hoone osa remondi tõttu). Seega ei ole tegemist Hankija meelevaldse ühepoolse muutmisõigusega, vaid objektiivsetest asjaoludest tuleneva vältimatu lepingu täitmise mehhanismiga.

5.14.4. Hankija ei nõustu Vaidlustaja väitega, et Lepingute maht ei ole piisavalt määratletud. Lepingute objektid on konkreetselt määratletud, igal objektile on määratud kuutasu ning samuti on sätestatud alused, mis tingimustel teenuse peatamine toimub: kindlate objektide või nende osade lõikes ning selgelt tuvastatavatel põhjustel (nt remont, kasutuspiirang). Teenuse peatamise mõju lepingu täitmisele ja tasule on samuti selgelt määratletud, st peatamise ajal teenust ei osutata ning selle perioodi eest arveid ei esitata. Seega objektile ajutiselt teenuse peatamisega väheneb tasu vastava objekti kuutasu võrra. Muutuse ulatus on objektipõhiselt selgelt määratletav, muudatuse mõju lepingu maksumusele ette arvutatav ja kontrollitav ning vastuolu RHS §-iga 3 ei esine. RHS § 3 ei nõua olukorras, kus lepingu ese on jaotatud eraldiseisvateks objektideks, täiendava abstraktse piirmäära (nt protsentuaalse ülempiiri)

sätestamist. Piisav on see, et muudatusi saab hinnata objektipõhiselt ja läbipaistvalt, mis on käesoleval juhul tagatud.

5.14.5. Vaidlustaja väidab, et loetelu lõppemine sõnadega *muu tellija tegevusest või korraldusest tuleneva põhjuse tõttu* annab Hankijale piiramatut otsustusõigust. See ei ole avatud volitus meelevaldseks muutmiseks, vaid tegemist on lahendusega, mis võimaldab hõlmata olukordi, mida ei ole võimalik ette ammendavalt loetleda, kuid mis on olemuselt sarnased loetletud juhtumitega. Sellised olukorrad võivad hõlmata nt: õppekorralduse muutusi, ruumide ajutist ümberjaotust, avalike funktsioonide ümberkorraldamist.

Praktikas võib see tähendada ka hoone osa ootamatut sulgemist, ohutusnõuetest tulenevaid muudatusi, kasutuskeelu kehtestamist (tuvastatakse hoone ohtlik seisund), muid avaliku ülesande täitmisega seotud vältimatuid ümberkorraldusi. RHS ei kohusta selliseid tulevikus tekkivaid asjaolusid ette ammendavalt loetlema. Vaidlustaja hüpotees, et hankija võiks selle alusel lõpetada kogu lepingu, ei tulene lepingu sisust ega hankija tegelikust vajadusest ning on spekulatiivne.

5.14.6. Lepingute p 2.4.3 ei reguleeri lepingu muutmist RHS §-i 123 tähenduses, vaid lepingu täitmise ajutist peatamist. Lepingu tingimused ei muutu, vaid nende kohaldamine on ajutiselt piiratud. Kui teenust ei osutata, ei teki ka tasu maksmise kohustust. Teenuse peatamine ei tähenda lepingu mahu lõplikku vähendamist ega lepingu lõpetamist, vaid ajutist olukorda, mille lõppemisel jätkub lepingu täitmine samadel tingimustel. Tegemist ei ole töövõtjale kahju tekitamisega, vaid olukorraga, kus teenuse osutamine ei ole ajutiselt võimalik ega vajalik. Sellise riskiga saab ettevõtja arvestada pakkumuse koostamisel.

5.14.7. Lepingute p-id 2.4.3.4, 2.4.3.5 ja 2.4.3.7 ei ole ebamõistlikud. Vaidlustaja viide VÕS § 42 lg-le 3 ei ole asjakohane, kuna nimetatud regulatsioon on kujundatud eelkõige tarbijakaitselises kontekstis ega kohaldu hankija ja töövõtja vahelisele lepingule samas tähenduses. Hankelepingu tingimuste puhul tuleb hinnata üksnes seda, kas tingimus kahjustab töövõtjat ebamõistlikult VÕS § 42 lg 1 tähenduses, arvestades lepingu olemust, poolte huve ja riigihanke eripära. Sellist ebamõistlikku kahjustamist ei esine. Vaidlustaja käsitleb hankelepingut sisuliselt samaväärsena tarbijalepinguga, mis ei ole riigihanke kontekstis põhjendatud. Tegemist on kahe professionaalse majandustegevuses osaleva poole vahelise lepinguga, kus riskide jaotus on osa pakkumuse kujundamisest ning konkurentsist.

5.14.8. Hankija hinnangul on riskijaotus õiguspärane: töövõtjale hüvitatakse vältimatud ja tõendatud otsesed kulud (p 2.4.3.5), saamata jäänud tulu ja püsikulude hüvitamata jätmine on osa tavapärasest ettevõtlusriskist (p 2.4.3.4.) ning töövõtja saab seda riski arvestada pakkumuse hinnastamisel. Seega töövõtja ei kanna täielikku kahju kuna talle hüvitatakse vältimatud otsesed kulud ning töövõtja kannab ettevõtlusriski saamata jäänud tulu ja püsikulude näol. Viimase puhul on tegemist tavapärase äririskiga, RHS kontekstis on tegemist lubatud riskijaotusega kuna RHS § 3 ei nõua töövõtja äririski kõrvaldamist ega kompenseerimist

5.14.9. Lepingute p 2.4.3.4 ei keela Hankijal hüvitada töövõtjale püsikulusid, vaid sätestab, et selline hüvitamine ei ole Hankija kohustus. Seega säte ei välista ka püsikulude hüvitamist poolte kokkuleppel või konkreetse olukorra asjaolusid arvestades.

5.14.10. Vaidlustaja leiab, et Lepingute p 2.4.3.7 on ebaselge ja ebamõistlik tüüptingimus. Lepingute p 2.4.3.7 sätestab, et töövõtja arvestaks võimalusega, et teenuse maht võib ajutiselt väheneda. Teenuse ajutine peatamine on otseselt seotud lepingu esemega (objektipõhine teenus) ning on pakkujale ette nähtav juba hankedokumentide alusel ning toimub üksnes kooskõlas Lepingute p-iga 2.4.3. Eeltoodust tulenevalt ei ole Lepingute p 2.4.3.7 käsitatav ebamõistlikult kahjustava tüüptingimusena VÕS § 42 lg 1 tähenduses ning see on kooskõlas ka RHS §-is 3 sätestatud läbipaistvuse ja proportsionaalsuse põhimõtetega.

5.14.11. Vaidlustaja väidab, et Lepingute p 2.4.3.8 on ebamõistlik ja kahjulik tüüptingimus kuna välistab õiguskaitsevahendid.

Hankija selgitab, et nimetatud säte käsitleb üksnes olukorda, kus teenuse ajutine peatamine toimub kooskõlas Lepingute p-idega 2.4.3.1 ning 2.4.3.9 ning sellisel juhul ei teki töövõtjal õigust nõuda lepingu hinna muutmist, kahju hüvitamist ega lepingu ennetähtaegset lõpetamist. Seega ei ole tegemist VÕS § 42 lg 1 tähenduses ebamõistlikult kahjustava tingimusega.

5.14.12. Lepingu sätted on proportsionaalsed RHS § 3 p-i 2 mõistes kuna regulatsioon arvestab avaliku huvi vajadust, st mitte maksta kasutamata teenuse eest ning võimaldab teenuse mahtu vähendada vastavalt reaalsele vajadusele. Vaidlustaja eeldab, et Hankija peaks maksma teenuse eest ka siis, kui teenust ei vajata, nimetatu oleks aga vastuolus säästliku kasutuse põhimõttega RHS § 3 p-is 5.

5.14.13. Kokkuvõttes leiab Hankija, et vaidlustatud lepingu punktid vastavad RHS §-i 3 ja RHS §-i 123 nõuetele, kuna lepingu mahu muutmise mehhanism on selgelt ette nähtud ja objektiivselt põhjendatud, lepingu objektid ja nende maksumus on määratletud, mistõttu on muudatuste mõju ette nähtav ja kontrollitav, tegemist ei ole hankija meelevaldse õigusega muuta lepingut, vaid teenuse olemusest tuleneva vältimatu paindlikkusega, riskijaotus lepingu poolte vahel on tasakaalustatud ega kujuta endast VÕS § 42 tähenduses ebamõistlikku tüüptingimust.

5.15. 25.05.2026 esitas Hankija täiendavad seisukohad.

Objekti lepingust välja arvamine (mahu ühepoolne vähendamine)

5.15.1. Vaidlustaja heidab Hankijale ette, et Lepingute p-idesse 2.4.1.6 ja 2.4.1.7 lisatud mahupiirang tehti pärast vaidlustuse esitamist ning on vastuolus 07.05.2026 selgitustega.

Hankija varasem selgitus kirjeldas objektiivset asjaolu, et konkreetse tulevase olukorra (nt milline hoone, millal ja kui kauaks suletakse) täielikku faktilist ulatust ei ole võimalik ette teada. See aga ei välista võimalust täpsustada lepingu regulatsiooni selliselt, et see oleks pakkujatele paremini etteennustatav.

Vastuolu Hankija varasemate selgitustega ei esine - Lepingutesse lisatud mahupiiranguga (20%), kehtestati objekti lepingust välja arvamise ülempiir. Tegemist on selge piirmääraga (kuni 20% lepingu kogukutasust), millest suuremas ulatuses ei ole tellijal võimalik lepingu mahtu ühepoolselt vähendada.

5.15.2. 15.05.2026 hankelepingutesse lisatud mahupiirang (20%) on täpsustus, mis suurendab läbipaistvust ja kontrollitavust RHS §-i 3 mõttes, vähendades Vaidlustaja tõstatatud ebaselguse riski. Selline täpsustamine ei muuda lepingu olemust, vaid vähendab võimalikke tõlgendamisriske ning on kooskõlas läbipaistvuse ja kontrollitavuse põhimõtetega.

5.15.3. Määrav ei ole täpsustuste tegemise ajastus, vaid nende sisu. Hankija poolt lepingu projektidesse lisatud muudatused kujutavad endast selgitavaid täpsustusi, millega sätestati lepingu mahu muutmise selge ülemmäär, suurendati tingimuste läbipaistvust ja kontrollitavust ning anti pakkujatele parem võimalus hinnata lepinguga seotud riske ning kujundada oma pakkumus teadlikult, st hinnata maksimaalset võimalikku lepingu mahu vähenemist, arvestada võimalike kuludega pakkumuse hinnas ning kujundada oma ärimudel vastavalt lepingu tingimustele. Seega ei saa ainuüksi asjaolust, et täpsustused tehti pärast vaidlustuse esitamist, järeldada hankedokumentide õigusvastasust.

5.15.4. Lepingute p-is 2.4.1 sätestatud regulatsioon on suunatud üksnes erandlike olukordade katmiseks ning ei kajasta lepingu tavapärasest ega eeldatavat täitmist.

Hankija kehtestanud selge mahupiiri ning tegemist ei ole kontrollimatute tingimustega.

5.15.5. Vaidlustaja leiab, et Lepingute p-ides 2.4.1.3 ja 2.4.1.4 välistatakse igasugune saamata jäänud tulu, kasumi, püsikulude ja muude kaudsete kahjude hüvitamine tellija poolt, samuti vältimatud ja nõuetekohaselt tõendatud otsesed kulud. Samuti väidab Vaidlustaja, et p 2.4.1.4 sõnastus *kulud enne teatamist* välistab igasuguse hüvitamise, sest kulud tekivad tema hinnangul alati pärast teavitust.

Selline tõlgendus ei ole õige. Sätete eesmärk on eristada kaudne kahju vs otsesed vältimatud kulud, mitte nullida hüvitised. Lepingute p. 2.4.1.3 välistab kaudsed kahjud (saamata jäänud tulu, kasum, püsikulud), Lepingu p 2.4.1.4 lubab hüvitada otsesed vältimatud ja tõendatud kulud teatud piirides. Seega sätted täiendavad teineteist, mitte ei ole vastuolus.

5.15.6. Vaidlustaja väide, et kulud tekivad alati pärast teate saamist, ei ole faktiliselt korrektne. Praktikas tekivad vältimatud otsesed kulud mh juba võetud kohustustest (tööjõu planeerimine, tarnelepingud), eelnevalt hangitud vahenditest, objekti teenindamiseks tehtud ettevalmistustest. Lepingute p-i 2.4.1.4 eesmärk on vältida olukorda, kus tellija kannaks ka selliseid kulusid, mida töövõtja saab pärast teavitust oma ettevõtlusotsustega tegelikult vältida või vähendada. Selline jaotus on kooskõlas lepingulise riskijaotuse loogikaga ega muuda tingimust RHS §-iga 3 vastuolus olevaks. Lepingud on kooskõlas võlaõiguse üldpõhimõtetega - hüvitatakse otsene kahju, välistatakse kaudne kahju ning arvestatakse kahju vältimise kohustust. Tegemist on tavapärase riskijaotusega teenuslepingutes.

5.15.7. Hankija ei nõustu Vaidlustaja väitega, et Lepingute p 2.4.1.5 on ebaselge, sest selles ei ole viiteid Lepingute p-idele 2.4.1.1 ja 2.4.1.6.

Lepingute p-i 2.4.1.5 tuleb tõlgendada lepingu süstemaatilise tõlgendamise põhimõttel koos Lepingute p-idega 2.4.1.1 (alused) ja 2.4.1.6 (ulatus), st lepingu osad annavad teineteisele tähenduse ning üksikpunkti ei käsitleta eraldiseisvana.

Lepingute p-i 2.4.1.5 sõnastus [---] *käesolevas punktis sätestatud alustel* viitab lepingu sama jaotise regulatsioonile tervikuna sh p-ile 2.4.1.1 ning selle konkreetseks ulatuspiiranguks lisatud p-ile 2.4.1.6. Selline ülesehitus ei tee tingimust RHS §-i 3 mõttes ebaselgeks. Lepingute p 2.4.1.5 kinnitab, et töövõtja on arvestanud lepingu mahumuutuse võimalusega ning loobub nõuetest ulatuses, milles muudatus toimub lepinguga kooskõlas. Punkt ei välista ka õiguskaitsevahendeid, kui Hankija tegutseb õigusvastaselt.

5.15.8. Vaidlustaja väide, et lepingu mahtu on võimalik vähendada kokku kuni 40% (20% lepingu mahust välja arvamise kaudu ja 20% ajutise peatamise kaudu), ei ole õige.

Lepingute p-id 2.4.1.6 ja 2.4.3.9 reguleerivad erinevaid olukordi: p 2.4.1.6 käsitleb objektide lepingust välja arvamist, st lepingu mahu püsivat vähenemist konkreetse objekti osas, ning p 2.4.3.9 reguleerib teenuse ajutist peatamist, st olukorda, kus teenuse osutamine teatud ulatuses ajutiselt katkeb. Tegemist ei ole kumuleeritavate õigustega.

Nimetatud piirmäärasid ei saa ka automaatselt liita, kuna nende kohaldamisobjekt ja õiguslik tagajärg on erinevad. Kui objekt arvatakse lepingust välja, ei ole selle objekti osas võimalik hiljem teenust ajutiselt peatada, kuna teenuse osutamise kohustus on selles osas lõppenud. Seega ei realiseeru praktikas olukord, kus sama lepingu mahtu oleks võimalik samal ajal vähendada nii välja arvamise kui peatamise kaudu kumulatiivselt kokku 40% ulatuses.

Lepingute p-is 2.4.1.6 sätestatud selge ülempiir lepingu mahu vähendamisele objekti lepingust välja arvamise kaudu. Täiendavalt reguleerib Lepingute p 2.4.3.9 ajutise peatamise maksimaalset ulatust. Mõlemad sätted suurendavad lepingu etteennustatavust ja kontrollitavust. Ka juhul, kui mõlemad sätted lepingu kehtivuse jooksul eraldi rakenduvad, ei tähenda see, et töövõtjale kohaldatav risk avalduks kumulatiivselt samas ulatuses, kuna tegemist on erineva ajalisuse ja tagajärgedega olukordadega.

Vaidlustaja ei arvesta, et Lepingute p 2.4.2 võimaldab lepingu mahtu ka suurendada. Seega ei ole korrektne käsitleda lepingu regulatsiooni ainult potentsiaalse vähenemise kaudu, vaid seda tuleb hinnata tervikuna, arvestades nii võimalikke vähendamisi kui ka suurendamisi. Seega lepingu süstemaatilise tõlgendusest tuleneb, et nimetatud sätted ei anna Hankijale õigust

lepingu mahtu vähendada viisil, mille tulemusena ületataks ühe mehhanismi kaudu juba saavutatud vähendamise mõju teise mehhanismi abil.

Eeltoodu alusel ei saa lepingust tuletada järeldust, et Hankijal oleks õigus vähendada lepingu mahtu kokku kuni 40% ulatuses.

Teenuse ajutine peatamine (lepingu mahu ühepoolne peatamine)

5.15.9. Vaidlustaja heidab Hankijale ette, et Lepingute p 2.4.3.9 lisati pärast vaidlustuse esitamist.

Lepingute täpsustamine oli suunatud regulatsiooni selguse suurendamisele. Hankija varasem selgitus, et teenuse peatamise täpset ulatust ei ole võimalik ette määrata enne konkreetse olukorra selgumist, jääb kehtima ka pärast Lepingutesse täienduse tegemist. Nimetatud asjaolu ei ole vastuolus Lepingute p-iga 2.4.3.9. Hankija ei saa ette näha konkreetset peatamise täpset ulatust, kuid on kehtestanud ülempiiri (kuni 20% lepingu kogukuutasust), millest suuremas ulatuses ei ole võimalik teenust ühepoolset peatada.

Hankija poolt Lepingutesse lisatud muudatus on selgitav täpsustus, millega sätestati lepingu mahu muutmise ülemmäär, suurendati tingimuste läbipaistvust ja kontrollitavust ning anti pakkujatele parem võimalus hinnata lepinguga seotud riske ning kujundada oma pakkumus. Ainuüksi asjaolust, et täpsustus tehti pärast vaidlustuse esitamist, ei saa järeldada RHAD-i õigusvastasust. Tegemist on muudatustega, mis tugevdavad RHS §-i 3 põhimõtete järgimist.

5.15.10. Hankija ei nõustu Vaidlustaja väitega, et Lepingute p-id 2.4.3.4 ja 2.4.3.5 välistavad igasuguse kahju hüvitamise.

Lepingute p 2.4.3.4 sätestab, et tellija ei ole kohustatud hüvitama kaudset kahju (saamata jäänud tulu, püsikulud ega muud kaudsed kulud), p 2.4.3.5 seevastu näeb ette otsese vältimatute kulude hüvitamise tingimused. Tegemist ei ole vastuoluliste, vaid teineteist täiendavate sätetega, mille eesmärk on eristada hüvitatavad otsesed vältimatud kulud ja mitte hüvitatav ettevõtlusrisk (nt kasum, püsikulud).

Vaidlustaja väide, et kõik kulud tekivad alles pärast peatamist, ei ole faktiliselt põhjendatud. Teenuslepingutes võivad vältimatud otsesed kulud tuleneda ka juba võetud siduvatest kohustustest või vältimatutest ettevalmistustest, mida ei ole võimalik peatamise järgselt vältida.

5.15.11. Lepingute p-i 2.4.3.5 eesmärk on vältida olukorda, kus tellija kannaks ka selliseid kulusid, mida töövõtja saab pärast teavitust oma ettevõtlusotsustega tegelikult vältida või vähendada. Selline jaotus on kooskõlas lepingulise riskijaotuse loogikaga ega muuda tingimust RHS §-iga 3 vastuolus olevaks. Leping on kooskõlas võlaõiguse üldpõhimõtetega - hüvitatakse otsene kahju, välistatakse kaudne kahju ning arvestatakse kahju vältimise kohustust. Tegemist on tavapärase riskijaotusega teenuslepingutes. Lepingu regulatsioon ei käsitle üksnes lepingu mahu vähendamist või teenuse peatamist, vaid sisaldab ka vastupidist mehhanismi – objektide lisamist lepingu täitmise käigus.

5.15.12. Lepingute p-ide 2.4.2.1–2.4.2.5 kohaselt on tellijal õigus lisada lepingusse uusi objekte kuni 10% ulatuses lepingu kogumaksumusest, kusjuures uue objekti tasu määratakse poolte kirjalikul kokkuleppel ning arvestatakse tegelikke kulusid ja tehnilisi näitajaid.

Seega ei ole tegemist ühepoolse töövõtja positsiooni halvendamisega, vaid tasakaalustatud regulatsiooniga, kus lepingu maht võib muutuda nii vähenemise suunas (objektide väljaarvamine, peatamine) kui ka suurenemise suunas (objektide lisamine). Vaidlustaja käsitleb lepingu regulatsiooni üksnes töövõtja suhtes negatiivsete stsenaariumide kaudu, jättes arvestamata lepingu tervikloogika, mille kohaselt võib töövõtja tasu lepingu kehtivuse ajal ka suureneda objektide lisamise kaudu. See tähendab, et leping ei jaota riski ühepoolset töövõtja kahjuks, vaid annab võimaluse nii mahu vähenemiseks kui ka suurenemiseks. Selline tasakaalustatud mehhanism on kooskõlas RHS § 3 proportsionaalsuse põhimõttega.

5.15.13. Vaidlustaja ei ole näidanud, kuidas Lepingute p-id 2.4.1–2.4.3 piiraksid tema õigust Riigihankes osaleda või lepingut sõlmida. Üksnes asjaolu, et lepingutingimused sisaldavad ettevõtlusriski elemente, ei tähenda nende õigusvastasust ega VÕS § 42 mõttes õigusvastast tasakaalu rikkumist.

Arvestades, et leping sisaldab selgelt piiritletud mahu muutmise mehhanisme, riskid on etteennustatavad, töövõtjal säilib võimalus hinnastada oma pakkumus ning lepingu maht võib ka suurene da, ei ole alust järeldada, et tegemist oleks ebamõistlikult kahjustavate tüüptingimustega.

5.15.14. Hankija ei nõust Vaidlustaja väitega, et Lepingute p-id 2.4.3.7 ja 2.4.3.8 kohustavad töövõtjat loobuma õiguskaitsevahenditest ning aktsepteerima määratlemata ulatusega lepingu muutmist.

Vaidlustaja käsitus, et Lepingute p-ide 2.4.3.7 ja 2.4.3.8 koosmõjust võib aru saada, et objekti lepingust välja arvamise korral, puudub töövõtjal õigus vältimatute ja nõuetekohaselt tõendatud otseste kulude, saamata jäänud tulu, kasumi, püsikulude ja muude kaudsete kahjude hüvitamisele sõltumata objekti välja arvamise ulatusest, sest vähendamise määr/ulatus ei sisaldu nimetatud punktides, ei ole kooskõlas lepingu tegeliku sisuga kuna Vaidlustaja analüüs käsitleb teenuse ajutise peatamise regulatsiooni (Lepingute p-id 2.4.3.7 ja 2.4.3.8), kuid teeb järeldusi objekti lepingust välja arvamise kohta, mida reguleerivad Lepingute p-id 2.4.1.

Nimetatud regulatsioonid käsitlevad erinevaid olukordi ning neid ei saa omavahel samastada. Lisaks ei käsitle nimetatud punktid otseste kulude, saamata jäänud tulu, kasumi, püsikulude ja muude kaudsete kahjude hüvitamist.

5.15.15. Lepingute p-i 2.4.3.7 tuleb tõlgendada koostoimes p-iga 2.4.3.9. Lepingu täiendamise tulemusel on teenuse peatamise ulatus üheselt määratletud (kuni 20% lepingu kogukuutasust). Seega ei ole tegemist määratlemata ulatusega tingimusega.

Lepingute p-id 2.4.3.7 ja 2.4.3.8 ei kujuta endast õiguskaitsevahenditest loobumist, vaid sätestavad, et lepingu kohaselt toimuv ajutine peatamine ei ole lepingu rikkumine.

5.15.16. Vaidlustaja väidab, et Lepingute p-ides 2.4.3.4, 2.4.3.5, 2.4.3.7 ja 2.4.3.9 esinevad vastuolud, kuid ei ole sisuliselt selgitanud, milles need vastuolud seisnevad.

5.15.17. Seoses Lepingu p-iga 2.4.3.3 ei ole Vaidlustaja esitanud ühtegi väidet ega põhjendust. See punkt on loetletud vaidlustuse taotluses, kuid selle väidetava õigusvastasuse sisustamine puudub. Seetõttu ei vasta Vaidlustaja nõue selles osas vaidlustusmenetlusele esitatavatele nõuetele ning puudub alus hinnata Lepingute p-i 2.4.3.3 kooskõla RHS-iga.

5.15.18. Kokkuvõttes leiab Hankija, et Lepingute p-ide 2.4.1 kuni 2.4.3 regulatsiooni tuleb hinnata tervikuna, arvestades, et tegemist on teenuslepingu dünaamilise täitmise mehhanismiga, kus teenuse vajadus võib objektiivsetel põhjustel muutuda, Hankija peab suutma sellele muutusele reageerida, kuid samas peab olema tagatud pakkuja etteennustatavus. RHS §-i 3 kohaselt peab hankija tegutsema läbipaistvalt, kontrollitavalt ja proportsionaalselt. Antud juhul on hankelepingus lepingu mahu muutmise alused sätestatud, muutmise ulatus on piiritletud ning muutmise kord on reguleeritud. Seega on muudatusmehhanismid läbipaistvad ja kontrollitavad.

Lepingute p 11.3.1 (leppetrahvid)

5.15.19. Vaidlustaja ei ole oma täiendavates seisukohtades esitanud uusi sisulisi väiteid Lepingute p-i 11.3.1 õigusvastasuse kohta ega selgitanud, milline regulatsioon vastaks tema hinnangul RHS §-i 3 nõuetele, ega esitanud alternatiivset lahendust. Üldine viide RHS §-ile 3 ei ole käsitatav piisava alusena lepingu tingimuse õigusvastasuse tuvastamiseks.

5.15.20. Vaidlustaja väide, et leppetrahvid on seotud määratlemata rikkumistega ei ole põhjendatud. Lepingute p-i 11.3.1 tuleb tõlgendada koostoimes lepingu teiste sätete ja lepingu lahutamatuks osaks oleva TK-ga, milles on määratletud teenuse sisu, maht, ulatus ja kvaliteedinõuded ning täitmise tingimused. Lepingutes on konkreetset sätetatud, mida käsitletakse lepingu rikkumisena. Seega on selgelt määratletud objektiivselt kontrollitavad rikkumised, mille korral on tellijal õigus rakendada sanktsioone.

5.15.21. Lepingutest on üheselt tuvastatav, millal on tegemist lepingu rikkumisega – rikkumine seisneb lepingu ja tehnilise kirjelduse nõuete täitmata jätmises ehk rikkumine on tuvastatav tulemuse mittesaavutamisenä. Vaidlustaja väide rikkumiste määratlematuse kohta põhineb lepingu terviku ignoreerimisel. Samuti ei ole põhjendatud väide, et leppetrahvi kohaldamine oleks Hankija „vabal valikul“ või piiramatü. Leppetrahv saab tuleneda üksnes konkreetsest rikkumisest, mille sisu on määratletud lepingus ja selle lisades. Seega ei ole Hankijal võimalik määrata leppetrahvi suvaliselt või mistahes tegevuse või tegevusetuse eest, vaid üksnes lepingu nõuete rikkumise korral.

5.15.22. Põhjendatud ei ole Vaidlustaja väide, et leppetrahvid pole proportsionaalsed, kuna need on „ühesugused“. Lepingute regulatsioon näeb ette ühtse leppetrahvi mehhanismi, mis on läbipaistev, etteennustatav ja kohaldub võrdselt kõigile pakkujatele. Selline lahendus on kooskõlas RHS §-i 3 põhimõtetega. Leppetrahvi sätte eesmärk on tagada lepingu nõuetekohane täitmine, mitte töövõtja karistamine. Pakkujal on lepingu sõlmimisel võimalik arvestada nii teenuse nõuete kui ka võimalike sanktsioonidega ning vastavalt hinnastada oma pakkumus.

Tasaarvestus (Lepingute p 11.5)

5.15.23. Vaidlustaja ei ole oma täiendavates seisukohtades esitanud uusi sisulisi väiteid, vaid piirdub sisuliselt leppetrahvi regulatsiooni puudutava varasema argumentatsiooni kordamisega.

5.15.24. Lepingute p 11.5 ei loo iseseisvat rahalist kohustust, vaid reguleerib olemasolevate ja nõuetekohaselt tekkinud rahaliste nõuete tasaarvestamise viisi. Tasaarvestus toimub seadusest tulenevate põhimõtete kohaselt ning eeldab alati kehtiva ja sissenõutava nõude olemasolu. Seetõttu ei ole põhjendatud väide, et töövõtja annaks lepingu sõlmimisel määratlemata tasaarvestuse nõusoleku. Nõusolek puudutab üksnes tasaarvestuse mehhanismi rakendamist olukorras, kus rahaline nõue on õiguspäraselt tekkinud.

Vaidlustaja ei ole näidanud, kuidas tasaarvestuse sätte iseenesest rikuks RHS §-i 3 põhimõtteid. Üldine väide läbipaistvuse ja kontrollitavuse puudumise kohta ei ole piisav, kui puudub konkreetne selgitus, milles väidetav rikkumine seisneb. Tasaarvestuse võimalus lepingus on tavapärane ja õiguspärane viis poolte vaheliste vastastikuste rahaliste nõuete arveldamiseks ning ei sea töövõtjat ebaproportsionaalselt ebasoodsasse olukorda. Seetõttu ei ole alust järeldada, et Lepingute p 11.5 oleks vastuolus RHS §-i 3 põhimõtetega või kujutaks endast VÕS §-i 42 tähenduses ebamõistlikult kahjustavat tüüptingimust.

Vaidlustaja ei saa tuletada tasaarvestuse regulatsiooni õigusvastasust üksnes leppetrahvi regulatsiooni vaidlustamisest ilma, et oleks näidanud tasaarvestuse sätte iseseisvat vastuolu õigusega.

VAIDLUSTUSKOMISJONI PÕHJENDUSED

6. Kuigi hankelepingu sisu ei ole RHS-is eraldi reguleeritud, peab hankija riigihanke alusdokumentide lisaks oleva hankelepingu projekti ettevalmistamisel lähtuma sellest, et hankelepingu tingimused peavad olema vastavuses sõlmitava hankelepingu esemega ja eesmärgiga ega tohi pakkujaid diskrimineerida. Hankelepingu tingimused ei saa olla hankija suvaotsustus ning tingimuste vaidlustamisel on nende kohasuse, lubatavuse põhjendamise

kohustus hankijal, kuivõrd hankijal lasub kohustus tagada riigihanke läbipaistvus ja kontrollitavus. Hankelepingu tingimused ei saa olla meelevaldsed, vaid peavad tulenema hankija vajadustest ning olema reaalsed ja põhjendatud.

Lepingute mahu muutmine (objekti lepingu mahust välja arvamine)

7. Vaidlustaja hinnangul on Lepingute p-id 2.4.1.1, 2.4.1.3, 2.4.1.4 ja 2.4.1.5 vastuolus õigusaktides kehtestatud nõuetega.

Vaidlustuskomisjon märgib, et 15.05.2026 on Hankija teinud Lepingutes muudatusi, lisades mh Lepingutesse p-id 2.4.1.6 ja 2.4.1.7. Kuna Riigihanget ei ole peatatud, ei olnud Hankijal nende muudatuste tegemine keelatud, kuid see komplitseerib mõnevõrra vaidlustuse läbivaatamist.

Vaidlustuskomisjon leiab, et vaidlustuse läbivaatamisel Lepingute p-ide 2.4.1.1, 2.4.1.3, 2.4.1.4 ja 2.4.1.5 osas tuleb arvestada ka 15.05.2026 Lepingutesse lisatud p-idega 2.4.1.6 ja 2.4.1.7, kuna RHAD-i muutmise tõttu vaidlustusmenetluse ajal ei saa vaidlustuskomisjon teha otsust RHAD-i dokumentide redaktsiooni kohta arvestamata otsuse tegemise ajal kehtivaid täiendusi.

7.1. Lepingute p 2.4.1.1

Nagu eespool juba märgitud, tuleb Lepingute p-i 2.4.1.1 - *Tellijal on õigus ühepoolset vähendada lepingu mahtu, kui konkreetsele objektile teenuse osutamine ei ole enam vajalik (sealhulgas hoone renoveerimise, rekonstrueerimise, lammutamise, kasutusest välja langemise, kasutusotstarbe muutumise või muu põhjendatud asjaolu tõttu). Sellisel juhul arvatakse vastav objekt lepingust välja ning lepingu kuutasu vähendatakse vastava objekti teenuse kuutasu võrra alates objekti teenuse osutamise lõpetamise kuupäevast - käsitleda koosmõjus 15.05.2026 Lepingutesse lisatud p-idega 2.4.1.6 ja 2.4.1.7.*

Lepingute p 2.4.1.6 on sõnastatud järgmiselt: *Tellija poolt lepingu punkti 2.4.1.1 alusel lepingust välja arvatavate objektide kogumaht ei või ületada 20% lepingu kogukuutasust lepingu sõlmimise hetkel. Vastav muudatus ja selle rahaline mõju vormistatakse kirjalikult.*

Lepingute p 2.4.1.7 on sõnastatud järgmiselt: *Kui objekti(de) lepingust välja arvamise vajadus lepingu punktist 2.4.1.1 toodud põhjustel ületaks punktis 2.4.1.6 sätestatud piirmäära, lepivad pooled selles osas eraldi kirjalikult kokku, arvestades lepingu eesmärki ja kohaldatavat õigust.*

Vaidlustuskomisjon on seisukohal, et Lepingute p-ide 2.4.1.6 ja 2.4.1.7 lisamisega Lepingutesse kõrvaldas Hankija vaidlustuses väidetud õigusrikkumise, mille kohaselt see, et Lepingutes pole määratud Lepingute ühepoolse vähendamise mahtusid, on vastuolus RHS § 3 p-iga 1 ja VÕS § 42 lg 3 p-iga 14. Lepingute p-ide 2.4.1.1 ja 2.4.1.6 koosmõjust nähtub, et Lepingute p-i 2.4.1.1 alusel, s.o tellija ühepoolse otsusega, lepingust välja arvatavate objektide kogumaht ei või ületada 20% lepingu kogukuutasust lepingu sõlmimise hetkel. Juhul, kui lepingust välja arvamise vajadusega objektide kogumaht on suurem, toimub lepingu mahu vähendamine selles osas poolte kokkuleppel (Lepingute p 2.4.1.7). Vaidlustaja ei ole väitnud, et Lepingute p-is 2.4.1.6 kehtestatud piirang Lepingute mahu ühepoolsele vähendamisele tellija poolt oleks iseenesest õigusvastane ega vaidlustanud Lepingute p-te 2.4.1.6 ja 2.4.1.7.

Eeltoodud põhjustel leiab vaidlustuskomisjon, et koosmõjus Lepingute p-idega 2.4.1.6 (eelkõige) ja 2.4.1.7, ei ole Lepingute p 2.4.1.1 vastuolus õigusaktidega ettenähtud nõuetega (eelkõige RHS § 3 p-iga 1 ja VÕS § 42 lg 3 p-iga 14).

7.2. Lepingute p-id 2.4.1.3 ja 2.4.1.4

Lepingute p-id 2.4.1.3 ja 2.4.1.4 sätestavad selle, mida tellija objekti lepingust välja arvamise korral töövõtjale hüvitab või ei hüvita järgmiselt:

Lepingute p 2.4.1.3: *Objekti lepingust välja arvamise korral ei ole töövõtjal õigust nõuda tellijalt saamata jäänud tulu, kasumi, püsikulude ega muude kaudsete kahjude hüvitamist.*

Lepingute p 2.4.1.4: *Tellija hüvitab töövõtjale üksnes vältimatud ja nõuetekohaselt tõendatud otsesed kulud, mis on tekkinud enne objekti lepingust välja arvamisest teatamist ning mida töövõtjal ei olnud objektiivselt võimalik vältida.*

Vaidlustaja leiab, et eeltoodud punktid on vastuolus RHS § 3 p-iga 1 ning ühtlasi on tegemist

töövõtjat ebamõistlikult kahjustavate tüüptingimustega. Töövõtjal pole õigust vältimatute ja nõuetekohaselt tõendatud otseste kulude, saamata jäänud tulu, kasumi, püsikulude ja muude kaudsete kahjude hüvitamisele tellija poolt, sõltumata objekti välja arvamise ulatusest, sest vähendamise määr ei sisaldu nimetatud punktides. Kulud, mis kaasnevad lepingu mahu vähenemisega, tekivad pärast mahu vähendamist (ehk pärast sellise teate saamist). Sellises sõnastuses tingimus välistab kahju hüvitamise tellija poolt.

Hankija selgituse kohaselt on Lepingute p-ides 2.4.1.3 ja 2.4.1.4 kehtestatud riskijaotus õiguspärane. Töövõtja ei kanna täielikku kahju kuna talle hüvitatakse vältimatud otsesed kulud (Lepingute p 2.4.1.4) ning töövõtja kannab ettevõtlusriski saamata jäänud tulu ja püsikulude näol (Lepingute p 2.4.1.3). Vaidlustaja väide, et kulud tekivad alati pärast teate saamist, ei ole korrektne. Praktikast tekivad vältimatud otsesed kulud mh juba võetud kohustustest (tööjõu planeerimine, tarnelepingud), eelnevalt hangitud vahenditest, objekti teenindamiseks tehtud ettevalmistustest. Lepingute p-i 2.4.1.4 eesmärk on vältida olukorda, kus tellija kannaks ka selliseid kulusid, mida töövõtja saab pärast teavitust oma ettevõtlusotsustega tegelikult vältida või vähendada. Lepingud on kooskõlas võlaõiguse üldpõhimõtetega - hüvitatakse otsene kahju, välistatakse kaudne kahju ning arvestatakse kahju vältimise kohustust.

7.2.1. Vaidlustuskomisjonile jääb arusaamatuks, mida peab Vaidlustaja silmas väitega, et Lepingute p-ide 2.4.1.3 ja 2.4.1.4 koosmõjust võib aru saada, et objekti lepingust välja arvamise korral, puudub töövõtjal õigus vältimatute ja nõuetekohaselt tõendatud otseste kulude, saamata jäänud tulu, kasumi, püsikulude ja muude kaudsete kahjude hüvitamisele tellija poolt, sõltumata objekti välja arvamise ulatusest, sest vähendamise määr ei sisaldu nimetatud punktides.

Lepingute p 2.4.1.3 sätestab, et objekti lepingust välja arvamise korral (seega Lepingute p-ides 2.4.1.1, 2.4.1.6 ja 2.4.1.7 kehtestatud määra ja korda arvestades) ei ole töövõtjal õigust nõuda tellijalt saamata jäänud tulu, kasumi, püsikulude ega muude kaudsete kahjude hüvitamist. Samas näeb Lepingute p 2.4.1.4 töövõtjale ette vältimatute ja nõuetekohaselt tõendatud otseste kulude hüvitamise tellija poolt tingimusel, et need on tekkinud enne objekti lepingust välja arvamist teatamist ning mida töövõtjal polnud võimalik objektiivselt vältida. Kuna lepingut tuleb mõista ja käsitleda kogumis, ei ole kõikide tingimuste sisaldumine või neile viitamine ühes punktis võimalik ega vajalik. See ei annaks töövõtjale mingeid õigusi juurde ega võtaks ka ära. Seega Lepingute p-te 2.4.1.3 ja 2.4.1.4 tuleb käsitleda koosmõjus Lepingute p-idega 2.4.1.1, 2.4.1.6 ja 2.4.1.7.

7.2.2. Vaidlustuses ega Vaidlustaja täiendavates seisukohtades ei ole Vaidlustaja selgitanud, milles seisneb tema hinnangul Lepingute p-i 2.4.1.3, mis sätestab, milliste kulude või kahju nõudmiseks pole töövõtjal objekti lepingust välja arvamise korral õigust, sisuline õigusvastasus, ehk milliseid selles punktis nimetatud kulusid või kahju peaks tellija Vaidlustaja arvates töövõtjale hüvitama. Vaidlustuskomisjon nõustub põhimõtteliselt Hankija seisukohaga, et saamata jäänud tulu ja püsikulude hüvitamata jätmine on osa tavapärasest ettevõtlusriskist, mida pakkuja saab arvestada pakumuse hinnastamisel.

Eeltoodud põhjustel leiab vaidlustuskomisjon, et Lepingute p 2.4.1.3 ei ole vastuolus õigusaktidega ettenähtud nõuetega (eelkõige RHS § 3 p-iga 1 ja VÕS § 42 lg-ga 1).

7.2.3. Vaidlustaja leiab, et Lepingute p 2.4.1.4 on õigusvastane, kuna Hankija lubab objekti lepingust välja arvamise korral hüvitada töövõtjale üksnes vältimatud ja nõuetekohaselt tõendatud otsesed kulud, mis on tekkinud *enne objekti lepingust välja arvamist teatamist*, kuid kulud, mis kaasnevad lepingu mahu vähendamisega, tekivad pärast mahu vähendamist, või sellekohase teate saamist. Vaidlustaja arvates välistab see sõnastus igasuguse kahju hüvitamise tellija poolt.

Vaidlustuskomisjon nõustub Vaidlustajaga, et Lepingute p-is 2.4.1.4 kehtestatud piirang, et objekti lepingust välja arvamise korral hüvitab tellija töövõtjale üksnes kulud [---] *mis on tekkinud enne objekti lepingust välja arvamist teatamist* [---], on töövõtja õigusi põhjendamatult piirav ning ka sisult ebaselge.

Tulenevalt Lepingute p-ist 2.4.1.2 (mida ei ole vaidlustatud) peab tellija teavitama töövõtjat objekti lepingust välja arvamise üldjuhul vähemalt 15 tööpäeva ette. Arvestades Lepingute p-is 2.4.1.1 toodud näidisloetelu juhtumitest, millal tellijal on õigus ühepoolset vähendada lepingu mahtu (vt käesoleva otsuse p 7.1), on ilmne, et harilikult teab tellija lepingu mahu vähendamise vajadusest mingi objekti osas ette kaugelt rohkem kui 15 tööpäeva (nt hoone renoveerimise korral) ning pole mõistlikku põhjust sellest ka töövõtjale varem ette teatamata jätta. Vastavalt Lepingute p-ile 2.4.1.4 on töövõtjal aga õigus ainult selliste kulude hüvitamiseks, mis on tekkinud enne objekti lepingust välja arvamise teatamist. Seega peaks töövõtja lõpetama objekti lepingust välja arvamise teate saamisel päevapealt koristusteenuse osutamise objektil (kuigi objektil toimub veel nt õppetöö), kuna järgmisel päeval tekkinud kulusid Hankija enam ei hüvita. Vaidlustuskomisjon nõustub Vaidlustajaga, et lepingu mahu vähenemisest tulenevad kulud tekivad või vähemalt võivad tekkida juba pärast mahu vähendamist (pärast vastava teate saamist). Nt võib töövõtjal lepingu mahu vähendamise korral tekkida vajadus koondada koristajaid, mis ilmselgelt toob kaasa otseseid kulusid, mida töövõtjal polnud võimalik vältida, mis aga ei ole tekkinud enne tellija poolt objekti lepingust välja arvamise teatamist ning mis Lepingute p-i 2.4.1.4 kohaselt töövõtjale hüvitamisele ei kuulu. Eeltoodust tulenevalt on vaidlustuskomisjon seisukohal, et Lepingute p 2.4.1.4 on vastuolus RHS § 3 p-iga 1 ja tuleb viia kooskõlla õigusaktidega ettenähtud nõuetega.

7.3. Lepingute p 2.4.1.5

Lepingute p 2.4.1.5 on sõnastatud järgmiselt: *Töövõtja kinnitab, et on lepingu sõlmimisel arvestanud võimalusega, et lepingu kehtivuse ajal võib objektide arv väheneda, ning loobub eelnevalt nõuetest, mis võiksid tuleneda objekti lepingust välja arvamise käesolevas punktis sätestatud alustel.*

Vaidlustaja leiab, et tegemist on ebaselge ja pakkujat ebamõistlikult kahjustava tingimusega, kuna pakkuja peab ette loobuma võimalikest nõuetest, mis tulenevad tellija ühepoolsest teenuse vähendamisest piiramatus ulatuses. Samuti on punkti sõnastus vastuolus Hankija selgitustega vaidlustusmenetluses, mille kohaselt Lepingute p 2.4.1.5 reguleerib Lepingute p-ides 2.4.1.1 ja 2.4.1.6 sätestatud objektide vähendamist, samas ei ole Lepingute p-is 2.4.1.5 nendele tingimustele viidatud. Hankijal tuleks Lepingute p-i 2.4.1.5 lisada viide Lepingute p-ile 2.4.1.6, milles on määratud ka objektide vähendamise (lepingust välja arvamise) ulatus.

Hankija hinnangul ei tähenda Lepingute p 2.4.1.5 töövõtja üldist loobumist õiguskaitsevahenditest, vaid reguleerib üksnes olukorda, kus objekt arvatakse lepingust välja kooskõlas Lepingute p-idega 2.4.1.1 ning 2.4.1.6 ning sellisel juhul ei teki töövõtjal õigust nõuda saamata jäänud tulu ega püsikulude hüvitamist.

7.3.1. Vaidlustuskomisjon on seisukohal, et pärast Lepingute p-ide 2.4.1.6 ja 2.4.1.7 lisamist, millega piirati tellija ühepoolset õigust Lepingute mahtude vähendamiseks, on ära langenud Vaidlustaja põhjendus, et Lepingute p 2.4.1.5 on pakkujat ebamõistlikult kahjustav seetõttu, et pakkuja peab ette loobuma võimalikest nõuetest, mis tulenevad tellija ühepoolsest teenuse vähendamisest piiramatus ulatuses. Tellija õigust lepingu mahtu ühepoolset vähendada piirab Lepingute p 2.4.1.6 ning ka oma täiendavates seisukohtades, mille esitamise ajal Vaidlustaja oli teadlik Lepingutesse p-ide 2.4.1.6 ja 2.4.1.7 lisamisest, ei ole Vaidlustaja leidnud, et Lepingute p-is 2.4.1.6 kehtestatud piirang (20% lepingu kogukuutasust lepingu sõlmimise hetkel) oleks iseenesest õigusvastane või töövõtjat ebamõistlikult kahjustav.

7.3.2. Vaidlustuskomisjon ei nõustu Vaidlustajaga, et Lepingute p 2.4.1.5 on ebaselge, kuna sisaldab fraasi [---] *mis võiksid tuleneda objekti lepingust välja arvamise käesolevas punktis sätestatud alustel*, kuid mingeid nõudeid objekti välja arvamisele Lepingute p-is 2.4.1.5 kehtestatud ei ole. Lepingutest nähtub, et Hankija ei ole kasutanud ranget süsteemi lepingute jaotiste tähistamiseks (nt osad, punktid, alapunktid) vaid on eranditult kõiki Lepingute jaotisi nimetanud punktideks (nt: Leping p 8.1.6 – *tähtajaks teostamata tööd ja andmete sisestamata jätmist loetakse lepingu kohustuste rikkumiseks ja tellijal on õigus rakendada punktis 11.3.1.*

toodud sanktsioone; Lepingu 1 p-i 13.3 viimane lause - *Oluliseks rikkumiseks loetakse punktis 6.2. nõutud garantiikirja esitamata jätmist või punktis 6.3. tagatisraha tasumata jätmist, punktis 6.4. nõutud vastutuskindlustuse lepingu puudumist ja punktis 11.3.1.4. sätestatud juhul; Lepingu p 13.4 – Lepingu peatamise või erakorralise ülesütlemise korral lepingu punktis 13. sätestatud alustel [---].*) Tähelepanuväärne on, et samast põhimõttest, nimetada kõiki Lepingute jaotisi punktideks, lähtub ka Vaidlustaja vaidlustusmenetluses². Andmata hinnangut sellise tähistusviisi otstarbekusele märgib vaidlustuskomisjon, et mõistlikule isikule pidi olema selge, et Lepingute p-is 2.4.1.5 on peetud silmas, et objekti lepingust välja arvamise alused ei ole ega pea olema kehtestatud Lepingute p-is 2.4.1.5, vaid teistes Lepingute p-i 2.4.1 (ala)punktides, konkreetselt Lepingute p-ides 2.4.1.1 ning 2.4.1.6 ja 2.4.1.7 (viimastes pärast lisamist). Juhul, kui selles osas tekiks siiski küsimusi, saab võimalikku arusaamatust kõrvaldada Hankija poolt selgituste andmisega ning tegemist ei ole RHAD-i muutmisega (RHS § 46 lg 3).

7.3.3. Vaidlustuskomisjon on seisukohal, et hoolimata käesoleva otsuse p-ides 7.3.1 ja 7.3.2 toodust, on Lepingute p 2.4.1.5 siiski ebaproportsionaalne, kuna kohustab töövõtjat loobuma juba ette kõikidest [---] nõuetest, mis võiksid tuleneda objekti lepingust välja arvamise käesolevas punktis sätestatud alustel. Hoolimata Lepingutesse p-i 2.4.1.6 lisamisest ja Lepingute p-ide 2.4.1.3 ja 2.4.1.4 (ka pärast õigusaktide nõuetega kooskõlla viimist), on ilmne, et objektide lepingust välja arvamise korral võivad lepingu poolte vahel tekkida lahkavõtted selle osas, millised töövõtja kulud kuuluvad Lepingute p-ide 2.4.1.3 ja 2.4.1.4 tulenevalt hüvitamisele ja millised mitte. Sundida töövõtjat juba ette loobuma kõikidest nõuetest, mis võiksid tuleneda objekti lepingust välja arvamise, on tellija (Hankija) jaoks küll väga mugav, kuid töövõtja suhtes ebaproportsionaalne (vastuolu RHS § 3 p-is 1 kehtestatud riigihanke korraldamise üldpõhimõttele). Vaidlustuskomisjoni arvates on tegemist ka töövõtjat ebamõistlikult kahjustava tüüptingimusega VÕS § 42 lg 1 mõttes. Eeltoodust tulenevalt on vaidlustuskomisjon seisukohal, et Lepingute p 2.4.1.5 tuleb viia kooskõlla õigusaktidega ettenähtud nõuetega.

Teenuse ajutine peatamine

8. Vaidlustaja hinnangul on Lepingute p-id 2.4.3.1, 2.4.3.4, 2.4.3.5, 2.4.3.7, 2.4.3.8 ja Lepingu 1 p 2.4.3.3 vastuolus õigusaktides kehtestatud nõuetega.

15.05.2026 on Hankija lisanud mh Lepingutesse p-i 2.4.3.9. Kuna Riigihanget ei ole peatatud, ei olnud Hankijal selle muudatuse tegemine keelatud, kuid see komplitseerib mõnevõrra vaidlustuse läbivaatamist.

Vaidlustuskomisjon leiab, et vaidlustuse läbivaatamisel Lepingute 2.4.3.1, 2.4.3.4, 2.4.3.5 ja 2.4.3.7, 2.4.3.8 ja Lepingu 1 p-i 2.4.3.3 osas tuleb arvestada ka 15.05.2026 Lepingutesse lisatud p-iga 2.4.3.9, kuna RHAD-i muutmise tõttu vaidlustusmenetluse ajal ei saa vaidlustuskomisjon teha otsust RHAD-i dokumentide redaktsiooni kohta arvestamata otsuse tegemise ajal kehtivaid täiendusi.

8.1. Nagu eespool juba märgitud, tuleb Lepingute p-i 2.4.3.1 - *Tellijal on õigus ühepoolset peatada teenuse osutamine täielikult või osaliselt konkreetse objekti või selle osa suhtes (sealhulgas hoone remondi, ajutise sulgemise, kasutuspiirangu, ümberkorralduste või muu tellija tegevusest või korraldusest tuleneva põhjuse tõttu)* - käsitleda koosmõjus 15.05.2026 Lepingutesse lisatud p-iga 2.4.3.9, mis on sõnastatud järgmiselt: *Tellijal ühepoolse ajutise peatamise tulemusel ei või lepingu maht ühel ajal väheneda rohkem kui 20% lepingu kogukuuasust (st lepingu objektide kuutasude summast lepingu sõlmimise hetkel).*

Vaidlustuskomisjon on seisukohal, et Lepingu p-i 2.4.3.9 lisamisega Lepingutesse kõrvaldas Hankija vaidlustuses väidetud õigusrikkumise, mille kohaselt see, et Lepingutes pole määratud tellija ühepoolse ajutise peatamise mahtusid on vastuolus RHS § 3 p-iga 1 ja VÕS § 42 lg 3

²Vaidlustuskomisjon märgib, et samast praktikast lähtub ka vaidlustuskomisjon käesolevas otsuses.

p-iga 14. Lepingute p-ide 2.4.3.1 ja 2.4.3.9 koosmõjust nähtub, et Lepingute p-i 2.4.3.1 alusel, s.o tellija ühepoolse otsusega, ei või Tellija peatada teenuse osutamist suuremas mahus, kui 20% lepingu kogukuutasust lepingu sõlmimise hetkel. Vaidlustaja ei ole väitnud, et Lepingute p-is 2.4.3.9 kehtestatud piirang teenuse osutamise peatamisele tellija poolt oleks iseenesest õigusvastane ega vaidlustanud Lepingute p-i 2.4.3.9.

Eeltoodud põhjustel leiab vaidlustuskomisjon, et Lepingute p 2.4.3.1 ei ole vastuolus õigusaktidega ettenähtud nõuetega (eelkõige RHS § 3 p-iga 1 ja VÕS § 42 lg 3 p-iga 14).

8.2. Lepingute p-id 2.4.3.4 ja 2.4.3.5

Lepingute p-id 2.4.3.4 ja 2.4.3.5 sätestavad selle, mida tellija teenuse osutamise ühepoolse peatamise korral töövõtjale hüvitab või ei hüvita järgmiselt:

Lepingute p 2.4.3.4: *Tellija ei ole kohustatud hüvitama töövõtjale teenuse peatamisest tulenevat saamata jäänud tulu, püsikulusid ega muid kaudseid kulusid.*

Lepingute p 2.4.3.5: *Tellija hüvitab töövõtjale vältimatud ja tõendatud otsesed kulud, mis on tekkinud enne peatamisest teatamist ning mida töövõtjal ei ole objektiivselt võimalik vältida.*

Vaidlustaja leiab, et Lepingute p-id 2.4.3.4 ja 2.4.3.5 on ebamõistlikud tüüptingimused VÕS § 42 lg 3 mõttes. Tegemist ei ole õiguspärase riskijaotusega lepingu poolte vahel. Tellija pole kohustatud hüvitama saamata jäänud tulu, püsikulu ega muid kaudseid kulusid. Tegemist ei ole sellise sõnastusega, millest võiks aru saada, et tellija siiski tasub sellised kulud nagu Hankija oma vastuses selgitab (vältimatud otsesed kulud). Seda kinnitab ka Lepingute p 2.4.3.5, mille kohaselt tellija hüvitab töövõtjale kulud, mis on tekkinud enne peatamisest teatamist. Seega on Hankija väljendanud oma tahet mitte tasuda töövõtjale peatamisega kaasnevaid kulusid või kahju, sest tellija hüvitab töövõtjale kulud, mis on tekkinud vaid enne peatamisest teatamist. Tavapärastelt tekivad kulud ja kahju pärast teenuse vähendamist.

Hankija arvamuse kohaselt on Lepingute p-ides 2.4.3.4 ja 2.4.3.5 kehtestatud riskijaotus õiguspärane: töövõtjale hüvitatakse vältimatud ja tõendatud otsesed kulud (Lepingute p 2.4.3.5), saamata jäänud tulu ja püsikulude hüvitamata jätmine on osa tavapärasest ettevõtlusriskist (Lepingute p 2.4.3.4), mida pakkuja saab arvestada pakkumuse hinnastamisel. Töövõtja ei kanna täielikku kahju kuna talle hüvitatakse vältimatud otsesed kulud. Vaidlustaja väide, et kõik kulud tekivad alles pärast peatamist, ei ole põhjendatud. Teenuslepingutes võivad vältimatud otsesed kulud tuleneda ka juba võetud siduvatest kohustustest või vältimatutest ettevalmistustest, mida ei ole võimalik peatamise järgselt vältida. Lepingute p-i 2.4.3.5 eesmärk on vältida olukorda, kus tellija kannaks ka selliseid kulusid, mida töövõtja saab pärast teavitust oma ettevõtlusotsustega tegelikult vältida või vähendada

8.2.1. Vaidlustuses ega Vaidlustaja täiendavates seisukohtades ei ole Vaidlustaja selgitanud, milles seisneb tema hinnangul Lepingute p-i 2.4.3.4, mis sätestab, milliste kulude või kahju hüvitamise nõudmiseks pole töövõtjal objekti lepingust välja arvamise korral õigust, sisuline õigusvastasus, ehk milliseid selles punktis nimetatud kulusid või kahju peaks tellija Vaidlustaja arvates töövõtjale hüvitama. Põhimõtteliselt nõustub vaidlustuskomisjon Hankija seisukohaga, et saamata jäänud tulu ja püsikulude hüvitamata jätmine on osa tavapärasest ettevõtlusriskist, mida pakkuja saab arvestada pakkumuse hinnastamisel.

Eeltoodud põhjustel leiab vaidlustuskomisjon, et Lepingute p 2.4.3.4 ei ole vastuolus õigusaktidega ettenähtud nõuetega (eelkõige RHS § 3 p-iga 1 ja VÕS § 42 lg-ga 1).

8.2.2. Vaidlustaja leiab, et Lepingute p 2.4.3.5 on õigusvastane, kuna tellija kohustub teenuse osutamise peatamise korral hüvitama töövõtjale üksnes vältimatud ja tõendatud otsesed kulud, mis on tekkinud enne objekti lepingust välja arvamise teatamist, kuid kulud, mis kaasnevad teenuse osutamise peatamisega, kuid tekivad pärast peatamist või sellise teate saamist, hüvitamisele ei kuulu.

Vaidlustuskomisjon nõustub Vaidlustajaga, et Lepingute p-is 2.4.3.5 kehtestatud piirang, et teenuse osutamise peatamise korral hüvitab tellija töövõtjale üksnes kulud [---] *mis on tekkinud enne peatamisest teatamist* [---] on töövõtja õigusi põhjendamatult piirav ning sisult ebaselge.

Tulenevalt Lepingute p-ist 2.4.3.2 (mida ei ole vaidlustatud) peab tellija teavitama töövõtjat teenuse peatamisest üldjuhul vähemalt 15 tööpäeva ette. Arvestades Lepingute p-is 2.4.3.1 toodud näidisloetelu juhtumitest, millal tellijal on õigus ühepoolset vähendada lepingu mahtu (vt käesoleva otsuse p 8.1) on ilmne, et sageli teab tellija teenuse osutamise peatamise vajadusest ette rohkem kui 15 tööpäeva (nt hoone minek remonti) ning pole mõistlikku põhjust sellest ka töövõtjale varem ette teatamata jätta. Vastavalt Lepingute p-ile 2.4.3.5 on töövõtjal aga õigus ainult selliste kulude hüvitamiseks, mis on tekkinud enne teenuse peatamisest teatamist. Seega peaks töövõtja lõpetama objekti või selle osas suhtes teenuse peatamisest teate saamisel päevapealt koristusteenuse osutamise objektil, kuna järgmisel päeval tekkinud kulusid Hankija enam ei hüvita, isegi kui hoones toimuks veel nt õppetöö. Vaidlustuskomisjon nõustub Vaidlustajaga, et teenuse peatamisest tulenevad kulud tekivad või vähemalt võivad tekkida juba pärast mahu vähendamist (pärast vastava teate saamist). Nt võib töövõtjal teenuse osutamise peatamise korral tekkida vajadus koondada koristajaid või tööd ümber korraldada, mis ilmselgelt toob kaasa otseseid kulusid, mida töövõtjal polnud võimalik vältida, kuid mis ei ole tekkinud enne objektil teenuse osutamise peatamisest teatamist ning mis Lepingute p-i 2.4.3.5 kohaselt seega töövõtjale hüvitamisele ei kuulu. Eeltoodust tulenevalt on vaidlustuskomisjon seisukohal, et Lepingute p 2.4.3.5 ei ole kooskõlas RHS § 3 p-iga 1 ja tuleb viia kooskõlla õigusaktidega ettenähtud nõuetega.

8.3. Lepingute p 2.4.3.7

Lepingute p 2.4.3.7 on sõnastatud järgmiselt: *Töövõtja kinnitab, et on lepingu sõlmimisel arvestanud võimalusega, et teenuse maht võib lepingu kehtivuse ajal ajutiselt väheneda käesolevas punktis sätestatud ulatuses.*

Vaidlustaja leiab, et punkt on ebaselge ja sisaldab ebamõistlikku tüüptingimust, kuna pakkuja peab kinnitama, et on lepingu sõlmimisel arvestanud võimalusega, et teenuse maht võib lepingu kehtivuse ajal ajutiselt väheneda *käesolevas punktis sätestatud ulatuses*, kuid Lepingute p-is 2.4.3.7 ei ole ajutise teenuse mahu vähendamise ulatust määratud.

Hankija on seisukohal, et Lepingute p-i 2.4.3.7 tuleb tõlgendada koostoimes Lepingute p-iga 2.4.3.9, milles teenuse peatamise ulatus on üheselt määratud. Lepingute p-id 2.4.3.7 ja 2.4.3.8 ei kujuta endast õiguskaitsevahenditest loobumist, vaid sätestavad, et lepingu kohaselt toimuv ajutine peatamine ei ole lepingu rikkumine.

8.3.1. Vaidlustuskomisjon ei nõustu Vaidlustajaga, et Lepingute p 2.4.3.7 on ebaselge, kuna sisaldab fraasi [---] *et teenuse maht võib lepingu kehtivuse ajal ajutiselt väheneda käesolevas punktis sätestatud ulatuses*, kuid ajutise teenuse mahu ulatust Lepingute p-is 2.4.3.7 kehtestatud ei ole. Nagu eespool juba märgitud (vt käesoleva otsuse p 7.3.2) ei ole Hankija kasutanud ranget süsteemi lepingute jaotiste tähistamiseks (nt osad, punktid, alapunktid) vaid on eranditult kõiki Lepingute jaotisi nimetanud punktideks. Andmata hinnangut sellise tähistusviisi otstarbekusele märgib vaidlustuskomisjon, et mõistlikule isikule pidi olema selge, et Lepingute p-is 2.4.3.7 on peetud silmas, et teenuse mahu ajutise vähenemise ulatus ei ole ega pea olema kehtestatud Lepingute p-is 2.4.3.7, vaid teistes Lepingute p-i 2.4.3 (ala)punktides, konkreetselt Lepingute p-ides 2.4.3.1 ja 2.4.3.9 (pärast lisamist). Juhul, kui selle osas tekiks siiski küsimusi, saab võimalikku arusaamatust kõrvaldada Hankija poolt selgituste andmisega ning tegemist ei ole RHAD-i muutmisega (RHS § 46 lg 3).

8.3.2. Vaidlustuskomisjon leiab, et kui jätta kõrvale käesoleva otsuse p-is 8.3.1 käsitletu, siis ei sisalda Lepingute p 2.4.3.7 mingit sisulist õiguslikku regulatsiooni, mis võiks rikkuda Vaidlustaja õigusi, kuna sellest ei tulene pooltele õigusi ega kohustusi. Kuna Lepingute p 2.4.3 kehtestab tellijale õiguse teenuse osutamine teatud objekti osas täielikult või osaliselt peatada, on ilmne, et töövõtja peab sellega arvestama. Nagu nähtub vaidluste esitamisest Lepingute p-ide 2.4.3.1, 2.4.3.4, 2.4.3.5, 2.4.3.7, 2.4.3.8 osas, on Vaidlustaja seda ka teinud. Vaidlustaja ei ole ka ise selgitanud, kuidas Lepingute p 2.4.3.7 tema õigusi rikub.

Eeltoodud põhjustel leiab vaidlustuskomisjon, et Lepingute p 2.4.3.7 ei ole ei ole vastuolus

õigusaktidega ettenähtud nõuetega (eelkõige RHS § 3 p-iga 1 ja VÕS § 42 lg-ga 1).

8.4. Lepingute p 2.4.3.8

Lepingute p 2.4.3.8 on sõnastatud järgmiselt: *Lepingu mahu ajutist vähendamist p 2.4.3. nimetatud asjaoludel ei loeta lepingu rikkumiseks ega lepingu oluliseks muutmiseks ning see ei anna töövõtjale õigust nõuda lepingu hinna muutmist, kahju hüvitamist ega lepingu ennetähtaegset lõpetamist.*

Vaidlustaja arvates on Lepingute p 2.4.3.8 ebamõistlik ja töövõtjale kahjulik tüüptingimus. Lepingu maht on ilmselgelt lepingu oluline tingimus ja töövõtjatel on õigus nõuda kahju hüvitamist, hinna muutmist või ennetähtaegset lõpetamist juhul, kui lepingu täitmine muutub töövõtja jaoks ebamõistlikuks (VÕS § 42 lg 3 p 2). Lepingute p-ide 2.4.3.7 ja 2.4.3.8 koosmõjust võib aru saada, et objekti lepingust välja arvamise korral puudub töövõtjal õigus vältimatute ja nõuetekohaselt tõendatud otseste kulude, saamata jäänud tulu, kasumi, püsikulude ja muude kaudsete kahjude hüvitamisele sõltumata objekti välja arvamise ulatusest, sest vähendamise määr/ulatus ei sisaldu nimetatud punktides.

Hankija selgitab, et Lepingute p 2.4.3.8 käsitleb üksnes olukorda, kus teenuse ajutine peatamine toimub kooskõlas Lepingute p-idega 2.4.3.1 ning 2.4.3.9 ning üksnes sellisel juhul ei teki töövõtjal õigust nõuda lepingu hinna muutmist, kahju hüvitamist ega lepingu ennetähtaegset lõpetamist. Seega ei ole tegemist VÕS § 42 lg 1 tähenduses ebamõistliku ja kahjuliku tüüptingimusega.

8.4.1. Vaidlustuskomisjon märgib veelkord, et Hankija on täiendanud Lepinguid p-iga 2.4.3.9, piirates lepingu mahu vähendamist teenuse ühepoolse ajutise peatamise tulemusel ning sellega, et Lepingute p-i 2.4.3.1 kohaldamine on piiratud Lepingute p-iga 2.4.3.9 tuleb arvestada ka Lepingute p-i 2.4.3.8 sisustamisel. Seega on Hankija poolne Lepingute mahu ajutine vähendamine piiratud Lepingute p-iga 2.4.3.9 ning õige ei ole Vaidlustaja väide, et töövõtjal puudub õigus vältimatute ja nõuetekohaselt tõendatud otseste kulude, saamata jäänud tulu, kasumi, püsikulude ja muude kaudsete kahjude hüvitamisele sõltumata objekti välja arvamise ulatusest. Kui Lepingute mahu ajutine vähendamine toimub suuremas ulatuses, kui Lepingute p 2.4.3.9 ette näeb, ei ole tegemist Lepingu mahu ajutise vähendamisega Lepingu p-is 2.4.3. nimetatud asjaoludel ning Lepingute p 2.4.3.8 ei kohaldu.

8.4.2. Eeltoodud põhjustel leiab vaidlustuskomisjon, et Lepingute p 2.4.3.8 ei ole vastuolus õigusaktidega ettenähtud nõuetega (eelkõige RHS § 3 p-iga 1 ja VÕS § 42 lg 3 p-iga 2).

8.5. Lepingu 1 p 2.4.3.3

Vaidlustuses esitatud taotluses on Vaidlustaja palunud kohustada Hankijat viima õigusaktidega ettenähtud nõuetega vastavusse mh ka Lepingu 1 p-i 2.4.3.3: *Teenuse peatamise perioodil ei osuta töövõtja peatatud objekti või selle osa suhtes teenust ning töövõtjal puudub õigus esitada selle perioodi eest arveid.*

Vaidlustaja ei ole vaidlustuses käsitlenud selle punkti õigusvastasust, rääkimata põhjenduste esitamisest. Seetõttu leiab vaidlustuskomisjon, et Lepingu 1 p 2.4.3.3 ei ole vastuolus õigusaktidega ettenähtud nõuetega.

Lepingute p 11.3.1

9. Vaidlustaja hinnangul on õigusaktides kehtestatud nõuetega vastuolus Lepingute p 11.3.1, mis on sõnastatud järgmiselt:

11.3.1. Kui töövõtja ei kõrvalda puudusi või ei teosta töid käesolevas lepingus sätestatud mahus ja kvaliteediga, on tellijal õigus rakendada järgmisi sanktsioone:

11.3.1.1. esimese kolme rikkumise korral leppetrahvi kuni 300 eurot iga rikkumise eest;

11.3.1.2. alates neljandast rikkumisest leppetrahvi kuni 500 eurot iga rikkumise eest;

11.3.1.3. alates kuuendast rikkumisest leppetrahvi kuni 1000 eurot iga rikkumise eest;

11.3.1.4. alates kümnendast rikkumisest on tellijal õigus leping erakorraliselt üles öelda.

Vaidlustaja on seisukohal, et asjaolu, et Lepingute p-ides 11.3.1.1-11.3.1.4 on kehtestatud leppetrahvi määrad, kuid ei ole märgitud rikkumisi, mille eest on võimalik leppetrahvi määrata, on vastuolus RHS § 3 p-ides 1 ja 2 sätestatud läbipaistvuse, kontrollitavuse ja proportsionaalsuse üldpõhimõtetega. Töövõtjale peab olema arusaadav, milliste rikkumiste korral võib tellija leppetrahvi nõuda ja kui suures ulatuses. Hankija on kehtestanud Lepingutes määratlemata rikkumiste eest ühesuguse leppetrahvi määrad, mis teatud korduvuse korral suurenevad. Leppetrahvid ei saa olla ka võimalike tagajärgede poolest ühesuguse raskusega ning seetõttu ei ole rikkumiste ühesugune sanktsioneerimine kooskõlas RHS § 3 p-iga 1.

Hankija leiab, et Lepingutes on sätestatud, et töövõtja peab teenust osutama lepingus, sh TK-s, sätestatud tingimustel, mahus ja kvaliteediga ning selle alusel ongi võimalik leppetrahvi määrata Lepingutes kirjeldatud üldistes määrades. Leppetrahv ei rakendu määratlemata rikkumistele, vaid konkreetsetelt tuvastatavale kõrvalekaldele lepingus sätestatud kohustustest, kusjuures töövõtjale antakse võimalus puudus kõrvaldada. Lepingute p 11.3.1 reguleerib sanktsiooniskaalat olukordadeks, kus töövõtja ei kõrvalda puudusi või ei teosta töid lepingus sätestatud mahus ja kvaliteediga. Selline lähenemine on kooskõlas Hankija õigusega seada lepingu täitmise kvaliteeti tagavad mehhanismid, arvestades RHS §-i 3 põhimõtteid. Lepingute p 11.3.1 on selge, kontrollitav ja proportsionaalne, rikkumine on tuvastatav konkreetse tulemuse mittesaavutamise kaudu, sanktsioonid on astmelised ja kaalutlusõiguslikud.

9.1. Vaidlustuskomisjon on seisukohal, et Lepingute p 11.3.1 on vastuolus RHS § 3 p-is 1 sätestatud riigihanke korraldamise üldpõhimõttega, mille kohaselt hankija tegutseb riigihanke korraldamisel läbipaistvalt, kontrollitavalt ja proportsionaalselt.

9.1.1. Lepingute p-is 11.3.1 kehtestatud leppetrahvide süsteem on üles ehitatud rikkumiste korduvuse arvestamisele ning sellele vastavalt leppetrahvi järk-järgulisele suurenemisele. Hankija ei ole täpsustanud, milliste rikkumiste eest trahve rakendatakse, kuid näeb ette, et esimese kolme rikkumise korral võib määrata leppetrahvi kuni 300 eurot iga rikkumise eest, järgmise kolme rikkumise puhul kuni 500 eurot iga rikkumise eest jne. Alates kümnendast rikkumisest on Hankijal õigus leping erakorraliselt üles öelda.

9.1.2. Lepingute p-ist 11.3.1 ei ole tuvastatav, milliste konkreetsete rikkumiste eest võib leppetrahve üldse rakendada. Hankija viide vaidlustusmenetluses, et töövõtja peab teenust osutama lepingus, sh TK-s, sätestatud tingimustel, mahus ja kvaliteediga, ning kui ta seda ei tee ongi alus leppetrahvi rakendamiseks, on vaidlustuskomisjoni arvates liiga üldine. Töövõtja jaoks peab olema mõistlikult arusaadav, milliste rikkumiste korral Hankija leppetrahvi tasumist võib nõuda. Selline arusaadavus Lepingute p-is 11.3.1 (koosmõjus ka teiste Lepingute punktidega) puudub. Isegi, kui Lepingute p-i 11.3.1.1 esimesest poolest - *Kui töövõtja ei kõrvalda puudusi* [---] võib teha järelduse, et tellija peab puudusele esmalt tähelepanu juhtima ning andma töövõtjale võimaluse selle kõrvaldamiseks, siis lause teine pool [---] *või ei teosta töid käesolevas lepingus sätestatud mahus ja kvaliteediga* [---] võimaldab tellijal rakendada leppetrahvi koheselt, kui ta tööde nõuetele mittevastava tegemise avastab. Seega võib tellija rakendada leppetrahve Lepingute p-ides 11.3.1.1-11.3.1.3 määrades tegelikult nii, et töövõtja ei tea leppetrahvi rakendamiseni, millise puuduse eest töös teda sanktsioneeritakse. Vaidlustuskomisjon ei tea, kuidas tellija tegelikult leppetrahve rakendada kavatseb.

9.1.3. Vaidlustuskomisjon mõonab, et sõna „kuni“ rakendamine Lepingute p-ides 11.3.1.1-11.3.1.3 kehtestatud trahvimäärade puhul võimaldab arvestada iga trahvi rakendamisel rikkumise raskust ning selle asjaolusid, kuid olukorras, kus leppetrahvide süsteemi ülesehitusest tulenevalt saab leppetrahve ühesuguse maksimummääraga kohaldada nii kõige kergema kui ka kõige raskema rikkumise puhul, muudab tellija selline kaalutlusõigus leppetrahvi suuruse ja määramise alused töövõtjale veelgi enam ette-ennustamatuks (nt töövõtja esimese rikkumise korral võib tellija rakendada leppetrahvi kuni 300 eurot (s.o 1-300 eurot) nii

prügikasti tühjendamata jätmise korral (TK Koolid osa 1 p 12.2.4) kui kõigi välis- ja sisekoristustööde tegemata jätmise puhul mõne osa 1 objektiks oleva kooli puhul). Selline kahekordne määramatus, mille puhul sõltub nii leppetrahvi rakendamine üldse kui selle suurus üksnes tellija kaalutlustest, et mitte öelda suvast, muudab Lepingute p-i 11.3.1 vaidlustuskomisjoni hinnangul ka ebaproportsionaalseks.

9.1.4. Vaidlustuskomisjon juhib tähelepanu sellele, et kuigi VÕS § 162 lg 1 kohaselt võib tasumisele kuuluva leppetrahvi ebamõistliku suuruse korral kohtus vaidlustada, ei saa RHAD-is ettenähtud leppetrahvid olla meelevaldsed ega põhjendamatult karmid. Leppetrahvid peavad olema sõnastatud selgelt ja üheselt arusaadavalt, need peavad lähtuma sõlmitava hankelepingu eesmärgist ja olema mõistlikus suurus.

Eeltoodust tulenevalt on vaidlustuskomisjon seisukohal, et Lepingute p 11.3.1 on vastuolus RHS § 3 p-is 1 sätestatud riigihanke korraldamise üldpõhimõttega ning tuleb viia vastavusse õigusaktidega ettenähtud nõuetega.

Lepingute p 11.5

10. Vaidlustaja hinnangul on õigusaktides kehtestatud nõuetega vastuolus Lepingute p 11.5, mis on sõnastatud järgmiselt:

11.5. Tellijal on õigus tasaarvestada töövõtjale määratud leppetrahvid ja muud käesolevast lepingust tulenevad rahalised nõuded töövõtja poolt esitatud arvete või muude maksetega. Lepingu allkirjastamisega annab töövõtja nõusoleku tasaarvestuse teostamiseks vastavalt seadusest tulenevatele tasaarvestuse põhimõtetele ning käesolevas lepingus sätestatud tingimustele.

Vaidlustaja hinnangul on Lepingu p-i 11.5 puhul tegemist töövõtjat ebamõistlikult kahjustava tüüptingimusega VÕS §-i 35 mõttes. Hankija ei ole määranud rikkumisi, mille eest on võimalik rakendada leppetrahvi Lepingutes nimetatud määrades. Hankija on kehtestanud, et ta võib määratud leppetrahvid tasaarvestada ja lepingu allkirjastamisega annab töövõtja selleks oma nõusoleku.

Hankija on seisukohal, et Lepingute p 11.5 ei loo iseseisvat rahalist kohustust, vaid reguleerib olemasolevate ja nõuetekohaselt tekkinud rahaliste nõuete tasaarvestamise viisi. Vaidlustaja ei ole näidanud, kuidas tasaarvestuse säte iseenesest rikuks RHS §-i 3 põhimõtteid. Tasaarvestuse võimalus lepingus on tavapärane ja õiguspärane viis poolte vaheliste vastastikuste rahaliste nõuete arveldamiseks ning ei sea töövõtjat ebaproportsionaalselt ebasoodsasse olukorda. Seetõttu ei ole alust järeldada, et Lepingute p 11.5 oleks vastuolus RHS §-i 3 põhimõtetega või kujutaks endast VÕS §-i 42 tähenduses ebamõistlikult kahjustavat tüüptingimust.

10.1. Vaidlustuskomisjon nõustub Hankijaga, et Vaidlustaja ei ole esitanud iseseisvaid põhjendusi, miks on Lepingute p 11.5 õigusvastane, vaid sidunud selle üksnes Lepingute p-is 11.3.1 sätestatud leppetrahvide õigusvastasusega. Vaidlustuskomisjon on seisukohal, et tasaarvestus on aktsepteeritav õigusinstrument ning puudub alus kahelda selle õiguspärasuses.

10.2. Eeltoodud põhjustel leiab vaidlustuskomisjon, et Lepingute p 11.5 ei ole vastuolus õigusaktides ettenähtud nõuetega (eelkõige RHS § 3 p-iga 1 ja VÕS § 42 lg-ga 1).

11. Vaidlustusmenetluse kulud

11.1. RHS §-i 198 lg 2 kohaselt: *Kui vaidlustusmenetlus lõpeb käesoleva seaduse § 197 lõike 1 punktis 5 nimetatud vaidlustuse [---] osalise rahuldamisega, jagatakse vaidlustusmenetluses tasutud riigilõiv, tasutud või tasumisele kuuluv eksperditasu ja lepingulise esindaja kulud proportsionaalselt vaidlustuse [---] rahuldamisega, arvestades eksperditasu ja lepingulise esindaja kulude puhul tasu ja kulude põhjendatust ja vajalikkust.*

11.2. Riigikohus on 11.12.2020 otsuses kohtuasjas 3-20-1198 (p 28) asunud seisukohale, et 27 (28)

vaidlustuse rahuldamise proportsiooni ei tule mõõta mitte nõudeid mehaaniliselt loendades vaid hinnanguliselt nende sisulist kaalu arvestades.

Vaidlustuskomisjon on seisukohal, et vaidlustus on rahuldatud 1/2 ulatuses. Seejuures arvestab vaidlustuskomisjon, et ei ole alust arvata, et Hankija oleks täiendanud vaidlustuse esitamise versioonis Lepinguid p-idega 2.4.1.6, 2.4.1.7 ja 2.4.3.9, millega kõrvaldas vaidlustatud õiguserikkumised Lepingute p-ides 2.4.1.1 ja 2.4.3.1, ilma vaidlustuse esitamiseta.

Seega tuleb Hankijalt välja mõista Vaidlustaja tasutud riigilõiv summas 1280 eurot.

11.3. Vaidlustaja ega Hankija ei ole esitanud taotlusi õigusabikulude hüvitamiseks.

(allkirjastatud digitaalselt)

Taivo Kivistik