**ILMNENUD TÄIENDAVA REOSTUSE LIKVIDEERIMISE HINNA ANALÜÜS**

**Lepingu nr ja sõlmimise kuupäev:** 2023-K023, 30.03.2023

**Töövõtja nimi ja registrikood:** GRK Eesti AS (12579850) ja GRK Suomi Oy (2810844-3) (edaspidi GRK)

**Lepingu nimetus:** Rail Baltica Ülemiste jaamaala raudteeinfrastruktuuri ehitustööd

**Riigihanke viitenumber/RBE hankenumber:** 254784 / 2022H077

**Projekt:** A.003 Ülemiste raudteeinfrastruktuur

|  |  |
| --- | --- |
| Teema | Töö teostamise käigus ilmnenud reostunud pinnase likvideerimise hinna kokkuleppe sõlmimine Rail Baltica Ülemiste jaamaala raudteeinfrastruktuuri ehitustööde töövõtjaga GRK Eesti AS (12579850) ja GRK Suomi Oy (2810844-3) |
| Kokkuleppe sõlmimise põhjus | Projekteerimisfaasis teostati Ülemiste jaamaalal Ülemiste raudtee rekonstrueerimise KMH eelhinnang. Selle raames, arvestades piirkonna tundlikkust reostuse osas, ajaloolisi tegevusi raudteevagunite sorteerimisel ja tugiteenuste osutamisel ning varasemaid reostusuuringuid projekteeritava ala vahetus läheduses, tellis RBE täiendava ehitusgeoloogilise, hüdrogeoloogilise ja reostusuuringu. Uuring võttis pinnase seisundi kokku järgnevalt:  „*Projekteeritava ala ja selle lähedalasuvatel territooriumitel tehtud reostusuuringute tulemused näitasid, et piirkonnas on pinnase ja pinnasevee (põhjavee) keskkonnaseisund inimtegevuse tulemusel mõjutatud ning esineb (või on esinenud) erineval määral peamiselt naftasaaduste ja raskmetallide sisaldust. Teatud piirkondades on tuvastatud ohtlike ainete olemasolu pinnases, aga jäädes alla tööstusmaale seatud piirarvude, siis ei loeta pinnast saastunuks. Seega uuritud ala pinnase ja pinnasevee seisund ei ole küll valdavalt hea, kuid ei ole ka laialdaselt saastunud ning mõningast saasteainete sisaldust esineb lokaalselt. Tulemuste põhjal pinnase saneerimisvajadust ei ole.*“  Uuringu tulemusel arvestas RBE ehitushanke koostamisel lokaalse reostuse hulgaga mõningates kohtades ning määras hinnanguliselt reostunud pinnase utiliseerimise mahuks 100 m3.  Ehitustööde käigus teostatud väljakaevetööde käigus on ilmnenud, et kaeve hulgas sisaldub väga suur hulk reostunud pinnast (septembri 2024 seisuga 6868,53 m3), mis aeglustab töövõtjal töö teostamise progressi ja suurendab oluliselt reostunud pinnase utiliseerimise mahtu. Hanke koostamise käigus ei olnud võimalik ette näha, et väljakaeves nii suur hulk reostunud pinnast sisaldub ning seetõttu on tegu väga suures ulatuses lisanduva mahuga (ligi 70 korda rohkem algsest lepingus toodud mahust), mis ei olnud algselt riigihanke alusdokumentidega ette nähtud. |
| Alus hinna osas kokkuleppimiseks | RBE ja töövõtja vahel sõlmitud lepingu üldtingimuste p 12.4 ja 13.3 alusel on võimalik uues ühikhinnas kokku leppida. Punkti 12.4 kohaselt pakkumises näidatud ühikuhinnad jäävad muutumatuks vaatamata sellistele muudatustele, välja arvatud juhul, kui see ületab lepingu andmetes määratletud olulist protsenti. Kui töömahtude loetelus toodud mis tahes üksiku tööde tegelik netokogus, mis on määratud vastavalt punktile 12 [Mõõtmine ja hindamine], on suurem (positiivne või negatiivne) kui lepingu andmetes (või töömahtude loetelus, kui sellele viidatakse lepingu andmetes) märgitud protsent, määratakse uus ühikuhind vastavalt viidatud alapunktile. Lepingu andmetes on määratud oluliseks mahumuudatuseks 20%. |
| RBE huvi uue hinna kokkuleppimisel | RBE on huvitatud uue ühikhinna kokkuleppimisest, sest lepingu järgi on reostunud pinnase utiliseerimise ühikhinnaks 1369,39 €/m3. Sellise ühikhinna juures oleks reostunud pinnase utiliseerimise kogumaksumuseks 6868,53 m3 mahu juures 9 405 696,30 eurot. Uue hinna kokkuleppimisel on võimalik RBEl säästa reostunud pinnase utiliseerimise osas ca 6,6 miljonit eurot. |
| Uus hind ja mõju kogumaksumusele | Lepingu muudatuse tegemise hetkel on täiendavalt ilmnenud reostus mahus 6868,53 m3. Nimetatud mahu likvideerimise hinnaks on poolte kokkuleppel 2 839 999,78 eurot, millele lisandub käibemaks.  Pooled on kokku leppinud, et juhul, kui pärast muudatuse tegemist ilmneb veel reostunud pinnast, lähtutakse selle likvideerimisel ühikhinnast (2 839 999,78/6868,53=) 413,48 eurot. |
| RBE argumendid ühikhinna aktsepteerimiseks | 1. **GRK saab täita lepingulise eesmärgi vastutades töömaa ja graafiku eest.** Töö teostatakse Ülemise raudteeinfrastruktuuri peatöövõtja poolt, kes nende lepingu mahus toimunud väljakaeve raames reostuse avastas. Reostuse utiliseerimise teostab sama töövõtja, kellel on töömaa, tööde ja graafiku osas täielik kontroll ja vastutus. Töömaale ei lisandu eraldi töövõtjat reostuse utiliseerimise jaoks. Töövõtja saab täita lepingulise eesmärgi, vastutades täielikult graafiku täitmise eest.   Eraldi töövõtja hankimise korral oleks pidanud RBE Ülemiste raudtee infrastruktuuri ehitustööd (osaliselt) peatama, läbi viima eraldi hanke reostunud pinnase utiliseerimise jaoks ja sõlmima lepingu. Selle protsessi ajaline kestus oleks olnud ca 1-2 kuud. Kollete avastamisel ei olnud teada, mis on lõplik kollete hulk. Kollete hulka ja mahtu ei olnud võimalik kindlaks teha ilma osaliselt juba reostunud pinnast utiliseerimata. Seega eraldi riigihanke ja lepingu sõlmimisel ei olnuks teada töö täpne maht.  Täiendava reostuse likvideerimise teise töövõtja poolt oleks teine töövõtja liitunud töömaale ning RBE oleks pidanud asuma peatöövõtja rolli, sest töömaa kattub täielikult. GRK töid oleks teine töövõtja pidurdanud, sest järjekordse kolde avastamisel oleks GRK tööd peatanud ja oodanud utiliseerimise töövõtja tööde teostamist, mis olenevalt koldest võinuks võtta koos mobiliseerimise, proovide võtmise, utiliseerimisega ning töömaa üleandmisega GRKle aega 1-3 nädalat kolde kohta. Arvestades, et reostuskoldeid oli kümneid, oleks graafikuline mõju olnud RBE jaoks rahastustegevuste täitmise mõttes drastiline. Täiendavalt oleks saanud GRK esitada nõudeid teise töövõtja poolse takistamisega seoses, millel oleks olnud nii ajaline kui ka rahaline mõju. Seega tööde teostamine GRK poolt maandab olulises ulatuses rahalisi (nõuded GRK poolt) ning ajalisi riske (graafiku viibimine vähemalt 1 aasta).   1. **Uue ühikhinna kokkuleppimisel säästab RBE 6,6 mln.** Uus ühikhind on lepingulisest ühikhinnast ca 70% odavam. RBE on läbirääkimiste käigus saavutanud kokkuleppe, mis tagab märkimisväärse hinnavõidu. 2. **RBE saavutab ühikhinna kokkuleppe CEF1 rahastusperioodi jooksul.** Tööde eest saab tasuda rahastusperioodi jooksul ja sellega on võimalik mitmemiljoniline kulu eesmärgipäraselt õigeaegselt välja maksta. CEF8 vahendeid ei ole vaja antud mahu kulu maksmiseks kasutada ning sellest tulenevalt on võimalik RBEl CEF8 vahendeid kasutada terminali ehitustööde rahastamiseks. 3. **RBE jaoks on ühikhind õiglane**. RBE hankijana on veendunud, et töö eest makstakse objekti ja projekti kontekstis õiglast tasu. Lepingus pakutud ühikhind on RBE jaoks selgelt ülehinnatud ning läbirääkimiste käigus on RBE suutnud jõuda kokkuleppele õiglases hinnas.   Hinna läbirääkimiste protsessis on osapoolte vahel välja käidud erinevaid hindasid. Esmalt käis töövõtja ühikhinnana välja 381 €/m3, kuid hiljem loobus sellest ja pöördus tagasi lepingulise 1369,39 €/m3 juurde.  RBE üritas märtsis 2024 õiglase ühikhinna väljaselgitamiseks läbi viia turu-uuringut. Turu-uuringust ei saanud RBE aga loodetud tulemust, sest turu-uuringule vastas vaid üks ehitussektori ettevõte, pakkudes hinnaks 275 €/m3. RBE üritas arvestada ka selle hinna juurde ehitushinnaindeksi tõusuga korrigeeritud teiste Rail Baltica Ülemiste jaamaala raudteeinfrastruktuuri ehitustööde hankes (RH viitenumber 254784) osalenud pakkujate ühikhinnad, et esitada töövõtjale turuhinnale vastav hind. Samas ei ole võimalik selle tulemusel saadud hinnas üheselt käesolevas muudatuses lähtuda, sest ehitushinnaindeksi otsene ülekandmine riigihanke teiste pakkujate ühikhinnale ei anna õiget tulemust - teised pakkujad tegid pakkumuse samuti mahule 100 m3, mis on märkimisväärselt väiksem kui lõplik maht. Samuti on ehitushinnaindeks indeks välja töötatud paljude tööde ja materjalide sisendhindade pealt, kuid reostuse utiliseerimise hinna tõus aastate jooksul võib olla erinev indeksist.  Ühe pakkumise juures (275 €/m3) ei ole samuti võimalik turupõhise ühikhinna osas järeldust teha, sest turu-uuringu käigus ei ole võimalik vastajatele kõiki detaile avaldada. Pakkuja ei teadnud täpselt, millise objektiga on tegemist; milline on töö teostamise graafik; millisedf on teised paralleelsed tööd; asjaolu, et tööd teostatakse teise töövõtja töömaal; mis on objekti täpne asukoht ja millised on ligipääsuvõimalused; asjaolu, et objekt asub AS Eesti Raudtee jaamaalal jne. Pakkujatele sai avaldada vaid töö mahu ja objekti asukoha, kuid kuna tööd ei olnud plaanis tegelikkuses tellida ja et saada võimalikult objkektiivne pakkumine, ei saanud enamat avaldada. Täpsemate asjaolude avaldamise korral oleksid pakkujad aru saanud, mis lepingu ja objektiga on tegu.  Seega kokkulepitud hind vastab turuhinnale võttes arvesse objekti eripära ja projekti konteksti.  Arvestades esimeses punktis kirjeldatud alternatiivolukorda, kus tuleks reostuse likvideerimise jaoks hankida eraldi töövõtja, on võimalik välja arvestada ka selle alternatiivi puhul hinnanguline hind:   * Töö hinnaks on võimalik arvestada turuuuringus saadud 275 €/m3. * Ajaline viivitus vähemalt 1 aasta tähendaks CEF1 rahastuse tööde viibimist ja sellega rahastuse kaotamist suurusjärgus ca 10-12 mln eurot (tööd, mida ei ole võimalik teostada enne kõigi kaevetööde lõppu ja mis lükkuvad rahastusperioodi järgsesse aega). * GRK üldkulude kasvu nõuded viibimise tõttu ja teise töövõtja segava tegevuse tõttu ca 150 000-200 000 eurot kuus, kokku ca 1,8-2,4 mln.   Kogumõju viibimise tõttu on ca 11,8-14,4 mln. Arvestades selle reostuse mahule 6868,53 m3 teeb see mõjuks 1718-2097 eur/m3. Kui arvestada ka teise töövõtja töö teostamise ühikhind siia juurde, siis jääb reostuse utiliseerimise ühikhinnaks 1 993-2 372 €/m3. See ühikhind oleks selgelt suurem kui algne GRK lepinguline ühikhind ning kordades suurem kui GRKga läbirääkimiste käigus saavutatud ühikhind.  **Kokkuvõtlikult**, RBE saab hinna, mis on 70% odavam kui lepinguline ühikhind ning töövõtja teostab töö õigeaegselt ajalise mõjuta CEF1 rahastusperioodi jooksul.  Lisaks saab eeltoodu põhjal lugeda täidetuks ka RHS § 123 lg 1 p-s 3 toodud eeldused. RHS § 123 lg 1 punkti 3 kohaselt võib hankija uut riigihanget korraldamata hankelepingut muuta, kui samalt ettevõtjalt ostetakse täiendavaid ehitustöid, mille järele on hankijal tekkinud vajadus ja mida riigihanke alusdokumendid ei sisaldanud, juhul kui ettevõtja vahetamine põhjustaks hankijale olulist ebamugavust või märkimisväärseid lisakulusid ega oleks majanduslikel või tehnilistel põhjustel võimalik näiteks tulenevalt asjade, teenuste või rajatiste asendatavuse või koostoimimise vajadusest, kusjuures ühegi muudatuse tulemusena ei suurene hankelepingu maksumus rohkem kui 50 protsenti hankelepingu algsest maksumusest.  Nagu eelpool kirjeldatud, põhjustaks reostuse likvideerimine teise töövõtja poolt tellijale ebamugavust, kuivõrd sellisel juhul peaks reostuskolde ilmnemisel GRK ootama, millal töövõtja reostuse likvideerib, et seejärel jätkata lepingu täitmisega; selline olukord korduks iga uue kolde avastamisel (koldeid avastati kümneid). Ebamugavus seisneb käesoleval juhul asjaolus, et tellija peaks tagama kahe lepingu täitja vahelise koostöö sujumise, andma reostuse likvideerimist läbiviivale töövõtjale üle töömaa, pärast reostuskulde likvideerimist andma tööjärje jällegi tagasi GRK-le. Praktikas ei tellita ühe tervikliku objekti raames omavahel tihedalt seotud töö osade teostamist erinevatelt töövõtjatelt.  Erinevate iseseisvate pakkujate lisamine muudab tööde teostamise lõppastmes kulukamaks, kuna juurde tuleb lisatööd seoses erinevate töövõtjate poolt töö teostamise koordineerimisega. Nagu eelpool välja toodud, oleks töö teostamisel ilmnenud reostuse likvideerimine teise töövõtja poolt rahalise mõjuga, mis põhjustab hankijale märkimisväärseid lisakulusid. Lisakulu suurust ei pea hankija numbriliselt tõendama, sest seda pole võimalik teha.[[1]](#footnote-1)  Reostuse kolded asuvad aktiivsel töömaal ehk piirkonnas, kus GRK töid teostab. Eraldi töövõtja hankimise korral oleks pidanud RBE Ülemiste raudtee infrastruktuuri ehitustööd (osaliselt) peatama kuni reostuskolde likvideerimiseni, GRK saaks töödega jätkata pärast kolde likvideerimist. Kuivõrd reostuskoldeid on kümneid, oleks GRK poolt lepingu täitmine märkimisväärselt häiritud.[[2]](#footnote-2) |

1. Tallinna Halduskohtu 1.02.2023.a otsus haldusasjas 3-22-1927, p 12.3. [↑](#footnote-ref-1)
2. Kohtupraktikas on leitud, et riigihankedirektiivi sõnastus viitab siiski juhtudele, kus ettevõtja vahetamine oleks majanduslikult või tehniliselt (äärmiselt) ebamõistlik (Tallinna Halduskohtu 1.02.2023.a otsus haldusasjas 3-22-1927, p-d 12.4, 12.5). Kooskõlalise tõlgendamise põhimõttest lähtudes tuleb RHS § 123 lg 1 p 3 mõista nii, et lisatellimuse ühe eeldusena võivad printsiibis olla asjakohased ka muud majanduslikud või tehnilised põhjused peale asendatavuse või koostoimimise nõuete. (RHS § 123/26 - Riigihangete seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2019) [↑](#footnote-ref-2)