



**RIIGIHANGETE
VAIDLUSTUSKOMISJON**

OTSUS

Vaidlustusaja number	113-25/288100
Otsuse kuupäev	03.06.2025
Vaidlustuskomisjoni liige	Angelika Timusk
Vaidlustus	FALLEMARK EHITUS OÜ vaidlustus Tallinna Linnavaraameti riigihankes „Pisiremont- ja avariitööde tellimine Tallinna Linnavaraameti objektidele (raamhange)“ (viitenumber 288100) FALLEMARK EHITUS OÜ hankemenetlusest kõrvaldamise ning Osaühingu Baltic Building Technology pakkumuse edukaks tunnistamise otsustele
Menetlusosalised	Vaidlustaja, FALLEMARK EHITUS OÜ, esindaja Heldur Raig Hankija, Tallinna Linnavaraamet, esindaja Hardi Alliksaar Kolmas isik, Osaühing Baltic Building Technology, esindaja Vitali Burlakov
Vaidlustuse läbivaatamine	Kirjalik menetlus

RESOLUTSIOON

RHS § 197 lg 1 p 4 ja RHS § 198 lg-de 3 ja 8 alusel

- 1. Jätta FALLEMARK EHITUS OÜ vaidlustus rahuldamata.**
- 2. Jätta FALLEMARK EHITUS OÜ vaidlustusmenetluse kulud tema enda kanda.**

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. 09.01.2025 avaldas Tallinna Linnavaraamet (edaspidi ka Hankija) riigihangete registris

avatud hankemenetlusega läbiviidava riigihanke „Pisiremont- ja avariitööde tellimine Tallinna Linnavaarameti objektidele (raamhange)“ (viitenumber 288100) (edaspidi Riigihange) hanketeate ja tegi kättesaadavaks muud riigihanke alusdokumendid (edaspidi RHAD). Riigihange viiakse läbi raamlepingu sõlmimiseks kuni kümne pakkujaga. Pakkumuste esitamise tähtpäevaks esitasid pakkumuse teiste hulgas FALLEMARK EHITUS OÜ ja Osaühing Baltic Building Technology.

2. Hankija kõrvaldas 24.04.2025 käskkirjaga nr 1.-9/50 (edaspidi Käskkiri) mh FALLEMARK EHITUS OÜ hankemenetlusest (Käskkirja p 2) ning tunnistas edukaks kümne pakkuja pakkumused, sh Osaühingu Baltic Building Technology pakkumuse (Käskkirja p 3).

3. 05.05.2025 laekus Riigihangete vaidlustuskomisjonile (edaspidi vaidlustuskomisjon) FALLEMARK EHITUS OÜ (edaspidi ka Vaidlustaja) puudustega vaidlustus Hankija otsustele kõrvaldada Vaidlustaja hankemenetlusest ning tunnistada edukaks Osaühingu Baltic Building Technology pakkumus. Puudused vaidlustuses kõrvaldati 08.05.2025.

4. Vaidlustuskomisjon teatas 14.05.2025 kirjaga nr 12.2-10/113 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 19.05.2025 ja neile vastamiseks 22.05.2025. Vaidlustuskomisjon pikendas vaidlustaja taotluse alusel esimest tähtpäeva kuni 21.05.2025 ning teist tähtpäeva kuni 27.05.2025. Vaidlustuskomisjoni määratud esimeseks tähtpäevaks esitas täiendava seisukoha ning menetluskulude taotluse Vaidlustaja. Teiseks tähtpäevaks esitas täiendava seisukoha Hankija ja Kolmas isik.

MENETLUSOSALISTE PÕHJENDUSED

5. Vaidlustaja, **FALLEMARK EHITUS OÜ**, põhjendab vaidlustust järgmiselt.

5.1. Hankija edastas Vaidlusajale koos Käskkirjaga ka väljavõtte protokollist, millest nähtuvalt otsustas Hankija kõrvaldada Vaidlustaja Riigihankest RHS § 95 lg 4 p-i 8 alusel, kuna *vastavalt riigihangete registris olevatele andmetele rikkus pakkuja varasemalt, 2024. aastal, kokku nelja hankelepingut, mille tulemusena rakendati tema suhtes leppetrahve. Rikkumised puudutasid riigihangete nr 281688, 281687, 276298, 276298 tulemusena sõlmitud hankelepinguid. Kõigis nimetatud lepingutes seisnes rikkumine hankelepingu täitmise tähtaja olulises ületamises. Hankelepingu täitmise tähtaeg on lepingu oluline tingimus. Igas juhtumis ületas pakkuja tähtaja märkimisväärselt: esimeses lepingus umbes 50% võrra võrreldes lepingu täitmise perioodiga, teises 38%, kolmandas umbes 66% ning viimases lepingus rohkem kui 100%. Lepingute rikkumiste täpsem sisu ja viivituste üksikasjad on esitatud vastavas lisas.*

5.2. RHS § 95 lg 4 p 8 kohaldamise eelduse puudub.

Tuvastatud rikkumine peab olema oluline ja pidev lepingu olulise tingimuse rikkumine, mille tulemusena on rakendatud leppetrahvi ning see seab kahtluse alla ettevõtja usaldusväärsuse. Vaidlustaja käitumine ei näita süstemaatilist ja tahtlikku lepingu rikkumist, rikkumised olid seotud objektiivsete takistustega. Mõned leppetrahvid on vaidlustatud ning tegemist ei ole lepingute täitmata jätmise või tõsiste rikkumistega.

5.3. Hankija ei ole hinnanud juhtumite konteksti ega võtnud arvesse Vaidlustaja koostöövalmidust ning varasemat korrektset tegutsemist, Vaidlustaja ei ole jätnud töid tegemata ega põhjustanud kahju. Pärast väidetavaid rikkumisi on osaletud mitmetel riigihangetel edukalt. Vaidlustaja ei olnud ka teadlik, et varasemate leppetrahvide osas oleks ta pidanud hankepassis detailselt kirjeldama ennetusmeetmeid.

5.4. Riigihange „Uuemõisa Kodu kuue peremaja remont“ (viitenumber 281688) (edaspidi Uuemõisa Kodu leping)

Lepingu periood: 14.08.2024–14.12.2024.

Vastuväide: Objektiga tutvumisel lepidi kokku et põrandaid vahetatakse kokku ca 100 m² ja seinu parandatakse samuti ca 100 m². Millegipärast ei soovinud hankija seda riigihangete keskkonda fikseerida. Vaidlustaja märgib, et algselt kokkulepitud töömaht (ca 100 m² põrandaja seinapinda) suurenes objektil teostatud tööde käigus oluliselt kuni 200 m² põrandakatte ja 600 m² seinapinna värvimiseni. Tööde mahu suurenemist ei kajastatud riigihangete keskkonnas ega lepingus. Leppetrahv tasuti poolte kokkuleppel.

5.5. Riigihange „Uuemõisa kodu kuue peremaja majaesiste varikatuste remont“ (viitenumber 281687) (edaspidi Uuemõisa Peremaja leping)

Lepingu periood: 14.08.2024–14.12.2024.

Vastuväide: Riigihanke tehnilises kirjelduses nõuti puitkonstruktsioonide vahetamis ca 10%, kuid tegelikkuses selgus vajadus vahetada välja 60% konstruktsioonidest. Tellija esindaja ei kinnitanud muudatusi ametlikult ning keeldus neid dokumenteerimast. Samuti tuli puitprusside erimõõtude tõttu oodata eraldi tarnet. Keeruliste ilmastikuolude tõttu tuli ehitada eraldi telk värvimistöödeks. Tellija esindaja vahetus tööde kestel, mistõttu kadus suhtluses järjepidevus. Leppetrahvi aktsepteerimine toimus heade suhete hoidmiseks.

5.6. Riigihange „Tallinna linna omandis oleva kinnisvara remonttööde raamhange“ (viitenumber 276298) (edaspidi Tallinna leping 1)

Lepingu periood: 29.10.202–15.12.2024.

Vastuväide: Vaidlustaja ei nõustunud leppetrahvi rakendamisega summas 5447,50 eurot. Tööde algus viibis, kuna tellija omanikujärelevalve (edaspidi OVJ) sekkus alles tööde alustamisel. Leppetrahvihoiatus tehti enne, kui tähtaeg oli saabunud.

Lepingurikkumise olulise osa põhjuseks oli tellija tegevus ja tegevusetus. Tööde lõpptähtaeg pikenes Tellija enda tegevusest/tegevusetusest tingituna (OJV tagamata jätmine ning vastava dokumentatsiooni viibimine OJV puudumise tõttu). Tellija ei saa VÕS § 101 lg 3 järgi tugineda Töövõtja väidetavalt lepingurikkumisele, mis seisnes töö valmimise viibimises. Tööde dokumentatsiooni (kaetud tööde aktid) ei aktsepteeritud õigeaegselt, kuigi need esitati. Samuti nõudis OJV hilinemisega tuletõkketööde registreerimist MTR-is.

5.7. Riigihange „Tallinna linna omandis oleva kinnisvara remonttööde raamhange“ (viitenumber 276298) (edaspidi Tallinna leping 2)

Lepingu periood: 26.10.2024–25.11.2024.

Vastuväide: Hilinemine oli tingitud välisest probleemist, millele Vaidlustaja ei saanud mõju avaldada. Leppetrahv 2123 eurot tasuti, kuigi Vaidlustaja ei pea end tekkinud olukorras süüdlaseks.

5.8. Peale viidatud objektide valmimist on Vaidlustaja sõlminud Hankijaga 4-5 lepingut ja kõik on täidetud korrektselt. Lisaks on veel varasemast ajast Vaidlustajaga sõlmitud ja täidetud kümneid hankelepinguid. Seega ei ole Vaidlustaja olnud süüliselt rikkunud pidevalt olulisi tingimusi.

5.9. Isegi kui Hankijal tekkis kartus, et Vaidlustaja näol ei ole tegemist usaldusväärse pakkujaga seoses tema varasema rikkumistega, ei saanud Hankija Riigihankes asuda kohaldama selliseid kõrvaldamise aluseid (RHS § 95 lg 4), mida RHAD-is polnud.

5.10. Kolmanda isiku pakkumuse edukaks tunnistamise otsus

Kümne edukaks tunnistatud pakkumuse hulgas on kõrgeima tunnihinna esitanud Osaühing Baltic Building Technology. Arvestades hindamise kriteeriume (ainuke hindamiskriteerium on

pisiremondi- ja avariitööde ühe tunni hind) ja Riigihankes esitatud pakkumuste maksumusi, on Kolmanda isiku pakkumuse edukaks tunnistamise otsus õigusvastane ja edukaks tulnuks tema asemel tunnistada Vaidlustaja pakkumus..

5.11. 21.05.2025 täiendas Vaidlustaja oma seisukohti.

5.11.1. Koostöö jätkumine pärast vaidlusaluseid rikkumisi.

Hankija väide, et Vaidlustaja on kaotanud usaldusväarsuse seoses varasemate lepingute rikkumistega, on vastuolus Hankija tegeliku käitumisega – Hankija on pärast väidetavalt rikutud hankelepinguid sõlminud Vaidlustajaga hulgaliselt hankelepinguid.

5.11.2. Hankija otsus on oluliste kaalutusvigadega ning õigusvastane, kuna:

- 1) RHS § 95 lg 4 p-is 8 sätestatud kõrvaldamise eeldused on tuvastatud ebaõigesti- Vaidlustaja ei ole rikkunud hankelepingu olulist nõuet tõsiselt ega pidevalt;
- 2) Hankija on lähtunud lubamatutest kaalutlustest ning jätnud olulised õigustavad asjaolud arvestamata;
- 3) Hankija on teostanud kaalumist vastuolus sätte eesmärgi ning proportsionaalsuse põhimõttega;
- 4) Hankija ei ole pidanud Vaidlustajat ebausaldusväärseks, jätkates seniajani Vaidlustajaga koostööd.

Vaidlustajal ei esine ühtegi sedavõrd tõsist rikkumist ega ka olulise nõude pidevat rikkumist, mis õigustaks tema õigusi nii tugevalt kahjustava otsuse tegemist nagu hankemenetlusest kõrvaldamine.

5.11.3. Tallinna leping 1

5.11.3.1. Punane tn 36 katusega soetud tööde puhul oli OJV kohustuslik. Tehnosüsteemide rekonstrueerimine, katusekaevude vahetus, kandetarindite aukude suuremaks puurimine jne. Järelevalve saabus alles 25.11.2024 ehk 28 päeva peale lepingu sõlmimist. Selleks ajaks oli tehtud nii palju töid osaliselt kui võimalik oli. Muid töid sai teha alles siis kui ilmus OJV ning tuli hakata kooskõlastama asju, mis ka seal protokollis kirjas. Seetõttu esitas Vaidlustaja ka vastuväite leppetrahvile (08.01.2025).

5.11.3.2. Hankija vastuväide, et tööd ei ole ehitusloakohustusega tegevus, mistõttu puudub vajadus OJV kaasamiseks, ei põhine ühelgi õigusnormil ning on tõendamata. Tõendamata on ka väide, et OJV vajadus tekkis alles ehitamise käigus.

5.11.3.3. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 20 lg 1 kohaselt tagab omanik ehitise ehitamise üle asjatundliku järelevalve [---]. Töövõtja küsis tellija esindajalt korduvalt, millal on võimalik objektile kokku saada OJV esindajaga, kuid tellija vastus oli iga kord, et leping OJV teostajaga on alles sõlmimisel. Kuna tehnilises kirjelduses polnud välja toodud, milliseid materjale kasutada (peale SBS katte, mis pidi vastama TL1 klassile) ja millistest standarditest täpsemalt peaks juhinduma parapeti ehitusel, siis oli vaja OJV-ga materjalides ja tööjooniste sobivuses kokku leppida. Samuti ei olnud võimalik teostada töid nagu parapeti ehitus, katte avamine, mille kinnitamisel oli vajalik esmalt teostada kontroll ja vormistada kaetud tööde aktid.

5.11.3.4. VÕS § 101 lg 3 kohaselt ei või võlausaldaja tugineda kohustuse rikkumisele võlgniku poolt ega kasutada sellest tulenevalt õiguskaitsevahendeid niivõrd, kuivõrd selle rikkumise põhjustas tema enda tegu või temast tulenev asjaolu või sündmus, mille toimumise riisikot ta kannab. Tööde lõpptähtaeg pikenes Tellija enda tegevusest/tegevusetusest tingituna (OJV tagamata jätmine ning vastava dokumentatsiooni viibimine OJV puudumise tõttu).

5.11.4. Tallinna leping 2

Vaidlustaja esitab kirjavahetuse tarnijaga. Hilinemine oli tingitud tarnijate välisest probleemist, millele Vaidlustaja ei saanud mõju avaldada ja Vaidlustaja ei pea end tekkinud olukorras süüdlaseks.

5.11.5. Hankija ei ole Vaidlustaja väidetele seoses Uuemõisa Kodu lepinguga ja Uuemõisa Peremaja lepinguga vastu vaieldud, mistõttu puudub vajadus täiendavate tõendite esitamiseks.

6. Hankija, **Tallinna Linnavaaramet**, vaidleb vaidlustusele vastu.

6.1. Hankija peab RHS § 95 lg 4 p-i 8 rakendamisel ja pakkuja hankemenetlusest kõrvaldamisel ära näitama, et normi koosseis on täidetud ning esitama põhjused, miks Vaidlustaja varasem tegevus on muutnud ta Hankija jaoks sedavõrd ebausaldusväärseks, et temaga hankepingu sõlmimine oleks mõistlikust seisukohast vastuvõetamatu. Hankija on seda teinud ning esitas vastavad põhjendused hankekomisjoni protokollis (edaspidi Protokoll). Usalduse kaotuse tõttu ei näe Hankija võimalust Vaidlustajaga koostöö jätkamiseks tulevikus.

6.2. Vaidlustaja väidab, et varasemad lepingu rikkumised ei olnud rasked ega süsteemised ning ei õigusta kõrvaldamist, kuna mõned lepptrahvid on vaidlustatud ning tegemist ei ole lepingute täitmata jätmise või tõsiste rikkumistega. Hankija märgib, et vastavalt Euroopa kohtu praktikale ei oma varasemate lepingute rikkumiste eest määratud leppetrahvide vaidlustamine tähtsust pakkuja hankemenetlusest kõrvaldamise otsuse langetamisel vaidlusaluses Riigihankes.

6.3. Vaidlustaja märgib vaidlustuses, et Hankija pole hinnanud juhtumite konteksti ega võtnud arvesse kaebaja koostöö valmidust ning varasemat korrektset tegutsemist. Riigihanke eeldatav maksumus jäi alla rahvusvahelise piirmäära. RHS §-is 97 sätestatud heastamise regulatsioon kehtib aga ainult nende riigihangete puhul, mille eeldatav maksumus on vähemalt võrdne rahvusvahelise piirmääraga (RHS § 97 lg 1). Vaidlustatud Riigihankes ei ole heastamise regulatsiooni rakendamist RHAD-is ette nähtud. Hankija palub jätta kõik käitumise parandamisega seotud Vaidlustaja seisukohad tähelepanuta.

6.4. Vaidlustaja väide, et ta ei ole jätnud töid tegemata ega põhjustanud kahju ja on osalenud mitmel riigihankel edukalt, ei oma pakkuja hankemenetlusest kõrvaldamisel tähtsust, kuna RHS § 95 lg 4 p-i 8 koosseis ei näe ette normi rakendamise eeldusena töö tegemata jätmist ega kahju tekitamist.

6.5. Rikkumised leidsid aset neljas varasemas lepingus ning nende tulemusena on hankijad rakendanud leppetrahve. Seega on täidetud RHS § 95 lg 4 p-i 8 rakendamise esimene eeldus. Kaalutlused ja põhjendused, miks Hankija otsustas Vaidlustaja usalduse kaotuse tõttu hankemenetlusest kõrvaldada, on toodud Protokolli lisa,

6.5.1. Tallinna leping 1

Hankija saatis Vaidlustajale järgmised meeldetuletused, hoiatused ja trahvinõuded:

- 18.11.2024 e-kiri esmase meeldetuletusega töödega alustamiseks;
- 20.11.2024 e-kiri teistkordse meeldetuletusega töödega alustamiseks;
- 16.12.2024 saatis OJV märkuse poolikult tehtud töödest ja olukorrast objektil;
- 17.12.2024 e-kiri ettepanekuga töövõtjal esitada tööd ülevaatamiseks, sealhulgas teavitust võimalikust sanktsioonist ja lisatähtaeg kuni 20.12.2024 tööde lõpetamiseks ja üleandmiseks.
- 02.12.2024 leppetrahvi hoiatus.

Hankija selgitas 18.02.2025 vastuses nr 3.1-1/573–2 Vaidlustaja pöördumisele mh seda, et kõnealused remonttööd ei ole ehitusloakohustusega tegevus ja sellest tulenevalt ei ole tellijal kohustus kaasata omanikujärelevalvet. Kõik tööd ja tegevused oli võimalik tellijaga kooskõlastada jooksvalt tööde tegemise käigus, kui töödega oleks reaalselt alustatud. Tellija hankis OJV siis, kui oli näha, et töövõtja ei ole pädev ja pole võimeline teostama ettenähtud

töid ilma täiendava järelevalveta.

Vaidlustaja ületas Tallinna lepingu 1 täitmise tähtaega 30 päeva (ehk ca 66% lepingu täitmise 45-päevasest tähtajast), mis on oluline rikkumine, kuna katusetööde venimine (sh võimalikud läbisajud) seadis ohtu hoone siseruumide remonttööd, mida teostas teine töövõtja.

6.5.2. Tallinna leping 2

Hankija saatis Vaidlustajale järgmised meeldetuletused, hoiatused ja trahvinõuded:

- 18.11.2024 e-kiri kahtlustusega, et töövõtja ei jõua tähtajaks töödega valmis;
- 02.12.2024 trahvihoiatus.

Vaidlustaja ületas Tallinna lepingu 2 täitmise tähtaega 35 päeva (ehk ca 116% lepingu täitmise 30-päevasest tähtajast), mis on oluline rikkumine, kuna antud lepingu esemeks oli puuetega kliente teenindavas hoones wc-de ja protseduuride teostamise ruumide remont. Ehitustööd häirisid ja hoone kaustajal oli raske teenust osutada.

6.6. Hankija esitas 27.05.2025 täiendava seisukoha.

6.6.1. Vaidlustajaga koostöö jätkamine

Hankija ei nõustu Vaidlustaja väitega, et Hankija käitumine on vastuoluline ja Vaidlustaja hinnangul käsitletav õiguste kuritarvitamisena.

Vaidlustaja märgib, et pärast Riigihankes Vaidlustaja kõrvaldamise aluseks olevate lepingute rikkumist on Hankija sõlminud Vaidlustajaga järgmised hankepingud:

- minikonkurssi nr 288914 tulemusena 20.01.2025 hankeping nr 3.1-5/24/41 maksumusega 12 550 eurot km-ta (minikonkursi eeldatav maksumus on 27 585 eurot km-ta);
- minikonkurssi nr 289639 tulemusena 03.02.2025 hankeping nr 3.1-5/92 maksumusega 22 700 eurot km-ta (minikonkursi eeldatav maksumus on 36 380 eurot km-ta);
- minikonkurssi nr 289987 tulemusena 11.02.2025 hankeping nr 3.1-5/114 maksumusega 16 900 eurot km-ta (minikonkursi eeldatav maksumus 27 015 eurot km-ta);
- minikonkurssi nr 293836 tulemusena 28.04.2025 sõlmitud hankeping nr 3.1-5/335 maksumusega 12 350 eurot km-ta (minikonkursi eeldatav maksumus on 13 255 eurot km-ta).

Arvestades, et tegemist on raamlepingu alusel läbi viidud minikonkurssidega ning nende eeldatav maksumus ei ületanud RHS-is sätestatud ehitustööde lihthanke piirmäära, ei olnud Hankijal seadusest tulenevat kohustust kontrollida RHS §-is 95 sätestatud kõrvaldamise aluseid ega keeldu sõlmida hankepingut pakkujaga, kellel esineb mõni kõrvaldamise alus. Hankija kontrollis Vaidlustaja suhtes kõrvaldamise aluste olemasolu raamlepingu sõlmimiseks korraldatud hankemenetluses viitenumbri 276298. Seega kõik Vaidlustaja toodud põhjused seonduvalt Hankija jätkuva tegevusega Vaidlustajaga hankepingute sõlmimisel on asjakohatud ega oma Riigihankes tähtsust (Hankijal puudus seadusest tulenev alus Vaidlustaja kõrvaldamiseks antud minikonkurssidest) ja Vaidlustaja väide selle kohta, et hankepingute sõlmimine justkui näitab seda, et usaldusväärsus on taastatud, on paljasõnaline ja kujutab endast Vaidlustaja tegelikkusele mittevastavat tõlgendust.

6.6.2. Hankija soovib kõrvaldada Vaidlustaja raamlepingu sõlmimisele suunatud Riigihankest, kuna varasema, sisult samaväärse raamlepingu alusel sõlmitud hankepingute täitmine Vaidlustaja poolt ei ole olnud nõuetekohane ning Hankijal on kadunud pakkuja suhtes usaldusväärsus.

6.6.3. Vaidlustaja ei ole tähtaegselt lõpetanud töid ka hilisemate hankepingute alusel, nt Magasini tn 32 pööningu käiguteed - hilinemine 14 päeva; Maleva tn. 2a-41, Maleva tn 2a-45 ja Uus-Maleva tn 2-15 korterite remonttööd - hilinemine 9 päeva.

6.6.4.

Vaidlustaja väidab, et tema varasema nelja hankelepingu rikkumised ei olnud piisavalt tõsised, Hankija on kaalutlusõigust teostanud ebaproportsionaalselt ja koostöö jätkamine hankelepingute sõlmimise kaudu viitab usaldusväärsuse säilimisele.

Hankija leiab, et Vaidlustaja varasemate rikkumiste näol oli tegemist hankelepingu oluliste tingimuste pidevate või oluliste rikkumisega, mis viisid Hankija usalduse kadumiseni Vaidlustaja suhtes.

6.6.5. Kõikides varasemalt rikutud hankelepingutes, mis olid aluseks Vaidlustaja kõrvaldamiseks Riigihankest, seisnesid rikkumised hankelepingu täitmise tähtaegade olulises ületamises, mille tulemusena rakendati leppetrahvi. Hankelepingu täitmise tähtaeg on lepingu oluline tingimus, mille täitmise osas on Hankijal kõrgendatud huvi. Vaidlustaja on kõigis neljas lepingus täitmistähtaegu oluliselt ületanud.

6.6.6. Riigihanke tulemusel sõlmitakse raamleping ning Hankija jaoks on ülimalt oluline, et raamlepingu alusel sõlmitud hankelepingute kohased saaksid kõik pisiremondi- ja kiireloomulised avariitööd õigeaegselt teostatud. Kui remondi- ja avariitööd ei teostata õigeaegselt, võib see põhjustada Hankija vara kahjustumise süvenemise, ohu inimeste elule ja tervisele ning avalike teenuste katkemise. Hankelepingus sätestatud tähtaegade pidev ja oluline ületamine tekitab Hankijal põhjendatud kahtlusi selles, kas Vaidlustaja suudab korraldada töid selliselt, et tööd saaksid tähtaegselt teostatud või saaksid üldse teostatud. Eeltoodust tulenevalt on Hankija jätkuvalt seisukohal, et Vaidlustaja poolt varasemate hankelepingute mitteõigeaegne täitmine kujutas endast nende lepingute oluliste tingimuste olulisi ja korduvaid rikkumisi.

6.6.7. Tallinna lepingu 1 rikkumine

6.6.7.1. Vaidlustaja väited selle kohta, et töövõtja viivitus oli põhjustatud asjaolust, et Hankija ei olnud sõlminud OJV lepingut remonttööde üle järelevalve teostamiseks, on ebaõiged ja asjakohatud. Antud objekti puhul ei olnud Hankija hinnangul vaja taotleda ehitusluba ega esitada ehitisteatist. Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määruse nr 80 „Omanikujärelevalve tegemise kord“ § 1 p 2 kehtestab loetelu ehitustegevustest, mille puhul tuleb kohaldada antud määrust ehk kaasata OJV tööde tegemisse. Hoone olemasoleva katusekatte parandamisel (sisuliselt asendustegevus) ehk antud lepingu alusel remonttööde tegemisel puudus õigusaktidest tulenev OJV kohustus, ei olnud vaja hankida ehitusluba ega esitada ehitisteatist tulenevalt EhS § 35 lg-st 3 ja § 38 lg-st 2, kuna hankelepingu esemeks olevad tööd ei sisaldunud EhS lisas 1 „Tabel ehitusteatise, ehitusprojekti ja ehitusloa kohustuslikkuse kohta“. Vaidlustaja väited põhinevad asjaolul, et ta ootas OJV kaasamist, kuid Vaidlustaja jätab mainimata, et OJV kaasati erandlikult Vaidlustaja ebakompetentsuse tõttu. Nendel objektidel, mille remontimiseks on õigusaktidest tulenevalt ehitusluba nõutav ning omanikujärelevalve kohustuslik, on Hankijal OJV teostaja alati olemas juba enne remonttööde teostajaga lepingu sõlmimist või hiljemalt lepingu sõlmimise ajaks.

6.6.7.2. Isegi juhul, kui Vaidlustaja pidas vajalikuks hankida ehitusloa ja OJV, pidi ta seda tegema ise, lähtudes hankelepingu osaks oleva Hankijaga sõlmitud raamlepingu tehnilise kirjelduse p-ist 3.2, mille kohaselt hangib kõik tööde teostamiseks vajalikud load, teatised ja kooskõlastused töövõtja, juhul kui need ei ole eelnevalt olemas. Seega oleks Vaidlustaja pidanud ehitusloa ise hankima, kui ta pidas seda vajalikuks. Seda Vaidlustaja ei teinud.

6.6.7.3. Vaidlustaja väited, mille kohaselt oli töö justkui osaliselt tehtud nii palju, kui oli võimalik ilma OJV-ta, on eksitavad. Vaidlustaja kirjeldatud tööde teostamise järjekord ei olnud loogiline ning töövõtja sai alustada töödega ka ilma OJV teenuseta. Nende tööde loetelu, mida oleks saanud teha ilma OJV teenuseta, on toodud Hankija 18.02.2025 kirjas nr 3.1-1/573

Vaidlustajale, millega Hankija vastab Vaidlustaja pöördumisele seoses leppetrahvi rakendamise. Samuti nähtub tööde vale järjekord lepingu täitmise käigus koostatud protokollide p-3.2 ja 3.4. Seal on fikseeritud ümbertegemist vajavad tööd, kuna need olid tehtud vales järjekorras. Põhjusel, et töövõtja ei osanud töid nõuetekohaselt teha, pidi Hankija projektijuht talle edastama lamekatuse tööde teostamise juhendi.

6.6.7.4. Asjaolule, et Vaidlustaja ei saa hakkama tööde nõuetekohase ja õigeaegse tegemisega, viitab viivitamine kaetud tööde aktide esitamisega. OJV objektile saabumisest alates kulus Vaidlustajal ca 3 nädalat kaetud tööde aktide esitamiseni. OJV lükkas need tagasi, tuues ühtlasi välja aktides esinevad puudused. Antud asjaolu ilmneb vastavast OJV-ga peetud kirjavahetusest.

6.6.7.5. Alusetu on Vaidlustaja väide, et ta ootas OJV tegijat ja seetõttu ei saanud töödega alustada, kuna OJV puudumine perioodil alates lepingu sõlmimisest 29.10.2024 kuni 25.11.2024, millal Vaidlustaja sai teada OJV tegija nime, ei takistanud katusel remonttööde tegemist. Nimetatud tööde loetelu on toodud Hankija 18.02.2025 kirjas nr 3.1-1/573.

6.6.8. Tallinna leping 2

Vaidlustaja väitel ei sõltunud Käo Tugikeskuse objektile tekkinud viivitus temast vaid tema alltöövõtjatest, täpsemalt seoses alltöövõtjatel tekkinud probleemidega toodete tarnimisel. Vaidlustaja põhjendused on ekslikud, kuna hankelepingu täitmise eest vastutab hankelepingu osapool ehk Vaidlustaja sõltumata sellest, kas ta kasutas alltöövõtjaid või mitte. Alltöövõtjate põhjustatud tarneviivitused ei ole töövõtulepingu rikkumise puhul vabandatavaks asjaoluks. Toodete ehk sanitaartehnika mark (Gustavsberg või analoog) oli välja toodud minikonkursi tehnilise kirjelduse p-1.2. Vaidlustaja pidi tarneaegadega arvestama pakkumuse koostamisel.

6.6.9. Uuemõisa Kodu lepingu ja Uuemõisa Peremaja lepingute rikkumine

6.6.9.1. Hankija tugines Vaidlustaja kõrvaldamisel Riigihankest teise hankija, AS-i Hoolekandeteenused, poolt sõlmitud hankelepingute rikkumistele, mille andmed on avalikult kättesaadavad riigihangete registrist. Avaldatud andmetele tuginedes leidis Hankija, et mõlema lepingu puhul oli tegemist hankelepingu olulise tingimuse – täitmise tähtaaja – olulise rikkumisega. Hankija peab lepingu täitmise tähtaega oluliseks lepingutingimuseks. Mõlema lepingu täitmise tähtaeg oli 4 kuud, kuid Vaidlustaja ületas tähtaega ühe lepingu puhul 60 päeva ning teise lepingu puhul 46 päeva. Hankija eeldab, et ka AS-il Hoolekandeteenused oli tähtaegade täitmise osas samuti kõrgendatud huvi, kuivõrd RHS § 83 lg 7¹ alusel esitab hankija riigihangete registrile teabe ettevõtja lepingurikkumiste kohta juhul, kui rikkumine vastab RHS § 95 lg 4 p-is 8 sätestatud kõrvaldamise alusele. Vastasel juhul ei oleks AS-i Hoolekandeteenused vastavat teavet registrile esitanud.

6.6.9.2. Hankijal ei ole võimalik esitada täiendavaid põhjendusi, kuna AS Hoolekandeteenused on keeldunud rikkumiste kohta täpsemaid selgitusi andmast ja vastavat kirjavahetust avaldamast. Mõlemad hankelepingud olid sõlmitud sarnaste teenuste, s.o remonttööde, tellimiseks nagu on Riigihanke ese. Ka rikkumised olid oma iseloomult sarnased – Vaidlustaja ei suutnud täita hankelepingus sätestatud tähtaegu ja ületas neid oluliselt. Kokkuvõttes, arvestades nii Hankija kui ka AS-iga Hoolekandeteenused sõlmitud lepingute rikkumisi, näitavad asjaolud, et Vaidlustaja ei ole suuteline korraldama töid viisil, mis tagaks hankelepingute nõuetekohase ja tähtaegse täitmise. Tegemist ei olnud üksikjuhtumiga, vaid rikkumise süstemaatilise kordumisega.

7. Vaidlustusmenetlusse Kolmanda isikuna kaasatud **Osaühing Baltic Building Technology** vaidlustusega ei nõustu.

Kolmas isik avaldas mõistmist Hankija suhtumises ettevõtjasse, kellel on arvukalt viivitusi

8 (15)

lepingutes ja vastavaid trahve. Samuti kinnitas Kolmas isik, et kogu ehitustegevuse aja jooksul ei ole tema tehtud töödele pretensioone esitatud.

VAIDLUSTUSKOMISJONI PÕHJENDUSED

8. RHS § 95 lg 4 p-is 8 sätestatud pakkuja või taotleja hankemenetlusest kõrvaldamise aluse puhul on tegemist diskretsioonilise kõrvaldamise alusega. Seega peavad otsusest nähtuma Hankija põhjendused ja kaalutlused.

RHS § 95 lg 4 p-i 8 kohaselt võib hankija kõrvaldada hankemenetlusest pakkuja või taotleja, *kes on oluliselt või pidevalt rikkunud eelnevalt sõlmitud hankelepingu olulist tingimust või hankelepingute olulisi tingimusi nii, et rikkumise tulemusena on lepingust taganatud või leping üles öeldud, hinda alandatud, hüvitatud kahju või makstud leppetrahvi*. Seega pakkuja hankemenetlusest kõrvaldamiseks RHS § 95 lg 4 p-i 8 alusel peavad olema üheaegselt täidetud järgmised tingimused:

- 1) pakkuja peab olema rikkunud eelnevalt sõlmitud hankelepingu või hankelepingute olulist tingimust;
- 2) hankelepingut või hankelepinguid peab olema rikutud oluliselt või pidevalt;
- 3) rikkumise tulemusena on lepingust taganatud, leping üles öeldud, hinda alandatud, kahju hüvitatud või makstud leppetrahvi.

Kontrollimaks, kas Hankija on kohaldanud RHS § 95 lg 4 p-i 8 õigesti, tuleb vaidlustuskomisjonil tuvastada, kas Vaidlustaja oli rikkunud varasemalt sõlmitud hankelepingu(te) olulist tingimust oluliselt või pidevalt ning kas sellise rikkumisega kaasnes vähemalt üks RHS § 95 lg 4 p-is 8 sätestatud tagajärg.

9. Protokolli lisast nähtuvalt on Hankija tuvastanud riigihangete registrist (edaspidi RHR) nelja riigihanke tulemusel sõlmitud hankelepingu osas leppetrahvi kohaldamise lepingu täitmise tähtaja rikkumise tõttu. Hankija Protokolli esitatud põhjendustest nähtub ka see, miks Hankijal puudub Vaidlustaja kui pakkuja suhtes usaldus: Hankija peab hankelepingu täitmise tähtaega oluliseks lepingu tingimuseks, mille vastu on Hankijal kõrgendatud huvi, igas juhtumis ületas Vaidlustaja tähtaega märkimisväärselt (oluliselt) ja Hankija arvates võib taolise lepingupartneri kaasamine Hankija järgnevasse tegevusse seada ohtu Hankija pädevusse antud avalike ülesannete täitmise ja kujutab endast Hankija jaoks vastuvõetamatut riski.

Seega kõik vorminõuded RHS § 95 lg 4 p-i 8 kohaldamiseks on täidetud: Hankija on tuvastanud, et rikutud on hankelepingute täitmise tähtaegu ja rikkumise tulemusena on kohaldatud kõikidel kordadel leppetrahvi, Hankija peab lepingu täitmise tähtaegu olulisteks hankelepingute tingimusteks, mida on rikutud oluliselt ja mis on toonud kaasa Vaidlustaja suhtes usaldusväärsuse kaotuse. Järgnevalt kontrollib vaidlustuskomisjon, kas Vaidlustaja kõrvaldamise otsuse kaasa toonud faktilised asjaolud peavad ka sisuliselt paika.

10. Hankija väitel on Uuemõisa Kodu ja Uuemõisa Peremaja lepingute puhul tuginetud üksnes RHR-i andmetele, kuna hankija (AS Hoolekandeteenused) vastuseks Hankija järelepärimisele mingit asjakohast infot ei väljastanud. Tallinna Ringkonnakohtu 11.06.2020 otsuse 3-20-80, p-is 23 nõustus ringkonnakohus apellandiga selles, et pakkuja hankemenetlusest kõrvaldamine ei saa tugineda pelgalt riigihangete registri kandeale, vaid hankijal tuleb enne kõrvaldamise otsustamist vähemasti anda pakkujale võimalus esitada registriandmete ümberlükkamiseks omapoolsed selgitused ja tõendid. Kuna Hankija ei ole Uuemõisa Kodu ja Uuemõisa Peremaja lepingute osas sellist kontrolli teostanud, siis nendele tuginedes ei saanud Hankija Vaidlustajat hankemenetlusest kõrvaldada. Asjaolu, et AS Hoolekandeteenused on keeldunud rikkumiste kohta täpsemaid selgitusi andmast, ei tähenda, et ka Vaidlustajalt võis jätta selgitused küsimata. Vaidlustuskomisjon on seisukohal, et teistsugune on olukord Tallina lepingute 1 ja 2 puhul: nende lepingute puhul on Hankija olnud ise hankija ja tööde tellija, mistõttu on tal juurdepääs kogu otsuse tegemiseks vajalikule teabe ja mis tahes täiendavate selgituste küsimine

Vaidlustajalt ei olnud toimunu õigeks hindamiseks enam vajalik.

Vaidlustuskomisjon märgib, et RHS § 95 lg 4 p-i 8 alusel võib pakkuja või taotleja hankemenetlusest kõrvaldada ka siis, kui ta on oluliselt või pidevalt rikkunud kas või üksnes ühe eelnevalt sõlmitud hankepingu olulist tingimust nii, et rikkumise tulemusena on lepingust taganatud või leping üles öeldud, hinda alandatud, hüvitatud kahju või makstud leppetrahvi. Seega isegi kui Uuemõisa Kodu ja Uuemõisa Peremaja lepingutega seonduv ei saanud Hankija kontrolli puudulikkuse tõttu tuua kaasa Vaidlustaja kõrvaldamist hankemenetlusest, võib selline tagajärg saabuda ka üksnes Tallinna lepingute 1 ja 2 (või isegi vaid ühe lepingu) rikkumisega seoses.

Tallinna lepingud 1 ja 2 on mõlemad sõlmitud minikonkursside tulemusel, mis omakorda toimusid riigihanke „Tallinna linna omandis oleva kinnisvara remonttööde raamhange“ (viitenumber 276298) tulemusel sõlmitud raamlepingu tingimustel (edaspidi Raamleping).

11. Vaidlustuse kohaselt ei ole Hankija tõendanud, et Vaidlustaja oleks varasemate lepingute täitmisel rikkunud lepingu olulisi tingimusi selliselt, mis võimaldaks teda kõrvaldada RHS § 95 lg 4 p-i 8 alusel. Vaidlustaja väitel ei kujuta tähtaegade ületused ilma kahju või tööde kvaliteedi probleemideta endast iseseisvalt piisavalt tõsiseid rikkumisi. Samuti väidab Vaidlustaja, et kuna leppetrahvid on ka vaidlustatud, siis ei ole rikkumine tegelikkuses lõplikult tuvastatud.

11.1. Vaidlustuskomisjon on seisukohal, et RHS § 95 lg 4 p-i 8 koosseisu täitmiseks ei pea olema Hankijale igal juhul tekkinud kahju, samuti ei pea olema tuvastatud probleeme tööde kvaliteediga. Seega asjaolu, et Vaidlustaja poolsed tähtaja rikkumised Hankijale kahju ei tekitanud (või vähemalt ei pidanud Hankija sellise kahju tekkimist otsuses põhjendama) ja lõpptulemusel vaidlusi tööde kvaliteedis ei põhjustanud ei tähenda, et hankepingu täitmise tähtaega ei võinud Hankija pidada hankepingu oluliseks tingimuseks ja tähtaja ületamist oluliseks rikkumiseks.

11.2. Vaidlustuskomisjon on seisukohal, et ka leppetrahvide vaidlustamine ei ole takistuseks Vaidlustaja kõrvaldamise otsuse tegemisel. Riigikohus on 25.02.2022 otsuses kohtuasjas 3-21-1733, p-is 17, leidnud, et juhul, kui seoses varasema hankepingu täitmisega rakendatud sanktsioonide üle käib vaidlus tsiviilasjas, kuid hankija on tuginenud nendele asjaoludele pakkuja hankemenetlusest kõrvaldamisel RHS § 95 lg 4 p-i 8 alusel, peavad vaidlustuskomisjon ja kohus hankija vastavat otsust kontrollides veenduma, et pakkuja õiguste piiramise alusena näidatud oluline või pidev rikkumine on tegelikult aset leidnud. *Seadus ei keela halduskohtul anda hinnangut tsiviilõiguse toimealasse jäävatele küsimustele (vt Riigikohtu üldkogu otsus nr 3-21-30/19, p 27-28). Kohus ei otsusta hankeasjas varasema hankepingu tsiviilõiguslike tagajärgede, sh leppetrahvi määramise õiguspärasuse üle.*

Seega vaidlustuskomisjon ei otsusta leppetrahvi määramise õiguspärasuse üle, kuid kontrollib asja lahendamiseks üle, kas usutavasti on Hankija viidatud oluline rikkumine aset leidnud.

12. Märkimisväärne on, et Hankija pidi praegusel juhul Vaidlustaja lepingurikkumisest kas ise teadma (nt olles rikutud lepingus hankija) või otsima neid andmeid RHR-ist, kuna Vaidlustaja on rikkunud kohustust neist asjaoludest Hankijat hankepassis informeerida.

12.1. See kohustus on sätestatud hankepassi lk-l 17 küsimuse kaudu: *Kas ettevõtja on kogenud, et varasem riigihankeping või võrgustiku sektori hankijaga sõlmitud varasem hankeping või varasem kontsessioonileping on lõpetatud enneaegselt, või on määratud kahjutasu või sellega võrreldavad sanktsioonid seoses kõnealuse varasema lepinguga?*). Hankija on täpsustanud küsimust viitega: *RHS § 95 lg 4 p 8 „kes on oluliselt või pidevalt rikkunud eelnevalt sõlmitud hankepingu olulist tingimust või hankepingute olulisi tingimusi nii, et rikkumise tulemusena on lepingust taganatud või leping üles öeldud, hinda alandatud, hüvitatud kahju või makstud leppetrahvi“.* Kui hankemenetlusest kõrvaldamise alus esineb, võib ettevõtja soovi korral

esitada tõendeid selle kohta, et ta on võtnud meetmeid oma usaldusväärsuse taastamiseks.
[---] Vaidlustaja on vastanud küsimusele eitavalt, kuid arvestades, et kõikide 4 otsuses märgitud lepingu puhul on RHR-is märges leppetrahvi kohaldamise kohta, siis on Vaidlustaja eitav vastus ilmselgelt vale.

12.2. RHS § 95 lg 4 p-i 9 kohaselt võib hankija kõrvaldada hankemenetlusest pakkuja või taotleja, kes on esitanud valeandmeid RHS §-is 95 või RHS §-des 98-101 sätestatu alusel hankija kehtestatud kvalifitseerimise tingimustele vastavuse kohta või jätnud need andmed või § 104 lõigete 7 ja 8 alusel hankija nõutud täiendavad dokumendid esitamata. Erinevalt õiguslikest küsimustest seonduvalt hankelepingu rikkumisega (on rikutud olulist tingimust rikutud või pole, kas rikkumist võib pidada oluliseks või pidevaks), mille osas võivad hinnangud erineda, on õiguskaitsevahendite rakendamine või rakendamata jätmine objektiivselt tuvastatav asjaolu (võimalik on kontrollida, kas hankeleping on üles öeldud või kas on esitatud leppetrahvinõue jne), sh pole oluline see, kas õiguskaitsevahendite rakendamine on vaidlustatud või mitte. Vaidlustaja ei võinud antud juhul jätta riigihangete kohta, kus talle rakendati leppetrahve, andmeid esitamata, kuid Vaidlustaja ei ole antud juhul teinud midagi, et informeerida Hankijat leppetrahvide kohaldamisest ega ka sellest, kas ta on võtnud kasutusele mingeid abinõusid selliste rikkumiste ärahoidmiseks tulevikus.

12.3. RHS § 95 lg 4 p-i 9 eesmärk on selgelt näha ette eraldiseisev alus, mis võimaldab pakkuja riigihankest kõrvaldada olukorras, kus ta näitab ennast konkreetsetes hankemenetluses ebausaldusväärse, esitades hankijale valeandmeid või varjates hankija eest teatud andmeid (Tallinna Ringkonnakohtu otsus 3-20-80, p 21), sealjuures on kohus sedastanud, et valeandmete esitamine saab tuua kaasa kõrvaldamise vaid siis, kui varjatud andmed võinuks mõjutada tulemust (viidatud otsuse p 22), kuid vaidlustuskomisjoni hinnangul võibki praegusel juhul olla tegemist sellise olukorraga: Hankija on tuvastanud vähemalt kaks lepingut (Tallinna lepingud 1 ja 2), millega seotud asjaolude varjamine võinuks mõjutada tulemust. Tõsi – Hankija ei ole RHS § 95 lg 4 p-iga 9 seonduvalt kõrvaldanud Vaidlustajat Riigihankest valeandmete esitamise põhjusel.

13. Käesoleval juhul tuli Hankijal anda kõigepealt hinnang vähemalt ühele Vaidlustaja poolsele hankelepingu rikkumisele. Hankijal tuli arvesse võtta kõiki asjakohaseid tõendeid ja otsustada, kas Vaidlustaja on rikkunud oluliselt või pidevalt hankelepingu olulist tingimust ja ka seda, kas Hankija arvates on Vaidlustaja vastutav nende rikkumiste eest. Ainult siis, kui Hankija leiab, et rikutud on hankelepingu olulist tingimust oluliselt või pidevalt ja Vaidlustaja rikkumise eest vastutab (rikkumine pole vabandatav) on RHS § 95 lg 4 p-i 8 faktiline koosseis on täidetud ja saab kaaluda Vaidlustaja kõrvaldamist.

13.1. Tallinna leping 1

13.1.1. Vaidlustaja väide, et ta pole leppetrahvi rakendamisega summas 5447,50 eurot nõustunud ega nõustu endiselt, ei oma asja lahendamisel tähtsust (vt p 11.2).

Vaidlustaja väitel tekkis viivitus OJV puudumisest, OJV oli vajalik ja Hankija ei saa kohustuste rikkumisele tugineda, kuna tööde lõpptähtaeg pikenes tema enda tegevusetuse (OJV puudumise) tõttu. Hankija väidab, et OJV kaasamine ei olnud vajalik ja ta tellis OJV üksnes põhjusel, et Vaidlustaja ei olnud ise võimeline/pädev teostama lepingu täitmiseks vajalikke töid ilma täiendava järelevalveta.

13.1.2. Vaidlustaja tõendid (ehitaja S.P. kinnituskiri, ehituskoosoleku protokoll, tööde loetelu) ei tõenda OJV kaasamise kohustuslikkust.

- Tellija ehituskoosoleku 02.12.2024 protokoll näitab mingil ajahetkel OJV kaasamist, aga mitte seda, et OJV kaasamine oleks olnud algusest peale kohustuslik;
- 20.05.2025 S.P. seletuskirjast võib aru saada, et 15.11.2024 ei olnud OJV lepingut

sõlmitud ja S.P. arvates ei olnud enne OJV lepingu sõlmimist võimalik töid lõpuni viia, aga see ei tõenda, et OJV kaasamine oleks olnud kohustuslik ja et tööde lõpetamise võimatus on põhjuslikus seoses OJV õigeaegse kaasamata jätmisega. Kui OJV kaasamise kohustust ei olnud, ei õigusta OJV hilisem kaasamine Hankija poolt oma huvide kaitseks kuidagi tööde tähtaegset teostamata jätmist Vaidlustaja poolt;

- esitatud tööde loetelust ega Riigihanke tehnilisest kirjeldusest ei nähtu Hankija lubadust/kohustust kaasata OJV. Vaidlustaja väide, et katusega seotud tööde puhul - tehnosüsteemide rekonstrueerimiseks, katusekaevude vahetamiseks, kandetarandite aukude suuremaks puurimiseks jne - *on omanikujärelevalve selgelt kohustuslik*, korrespondeerib Hankija väitele, et majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määruse nr 80 „Omanikujärelevalve tegemise kord“ § 1 p 2 kehtestab loetelu ehitustegevustest, mille puhul tuleb OJV tööde tegemisse kaasata, kuid hoone olemasoleva katusekatte parandamiseks remonttööde tegemisel puudus Hankijal õigusaktidest tulenev OJV kaasamise kohustus. Veelgi enam - omanikujärelevalve tegemine ei välista ega piira töövõtja vastutust töövõtulepingu alusel (EhS § 20 lg 4);
- Vaidlustaja etteheited Hankijale, et tal oli vaja kokku leppida materjalides ja tööjooniste sobivuses, kuid ilma OJV-t tal polnud võimalik seda teha, ei ole õiged. Vaidlustaja viitab EhS § 20 lg-le 1, mille kohaselt tagab omanik *ehitise ehitamise üle asjatundliku järelevalve*, kuid oluline on sellele järgnev: *ehitusloakohustusliku ehitise üle võib omanikujärelevalvet teha kvalifikatsiooninõuetele vastav isik*. Seega kui ehitusloa kohustust ei olnud, võis Hankija, kui ta on piisavalt asjatundlik, teha vajalikku järelevalvet ka ise, sh on Hankija seda kinnitanud: *kõik tööd ja tegevused oli võimalik tellijaga kooskõlastada jooksvalt tööde tegemise käigus, kui töödega oleks reaalselt alustatud*. Vaidlustaja räägib ilmselt Hankija kohustusest kaasata OJV kui kvalifikatsiooninõuetele vastav isik;
- Vaidlustaja väidab ehitusloa kohustust, kuid ei tunnista, et oleks sellega seoses ise mingi kohustuse täitmata jätnud. Sõlmitud Raamlepingu p-ist 6.2.2 nähtub, et *Tööd sisaldavad muu hulgas tööde alustamiseks, tegemiseks, lõpetamiseks, üleandmiseks ja sihipäraseks kasutamiseks vajalike lubade (sh ehitusloa), kooskõlastuste ja nõusolekute hankimist* ja p-ist 6.3.8 nähtuvalt kohustub töövõtja *hankima omal kulul tööde tegemiseks vajalikud kooskõlastused ja load*. Hankija viitab ka Raamlepingu tehnilise kirjelduse p-le 3.2, mille kohaselt hangib kõik tööde teostamiseks vajalikud load, teatised ja kooskõlastused töövõtja, juhul kui need ei ole eelnevalt olemas. Vaidlustusest ei nähtu, et Vaidlustaja oleks ehitusloa hankinud, mistõttu isegi kui ehitusloa olemasolu saaks seostada Hankija kohustusega korraldada OJV kvalifikatsiooninõuetele vastava isiku poolt (sh Hankija poolt viidatud määruse § 1 lg 2 p-i 1 kohaselt kuulub määrus kohaldamisele, *kui ehitamiseks on nõutud ehitusluba*), siis antud juhul ei ole Vaidlustaja tõendanud, et ta oleks tööde teostamiseks ehitusloa hankinud. Seega Vaidlustaja väited ehitusloa vajalikkusest ei põhjenda OJV kohustuslikkust ega õigusta lepingu mittetähtaegset täitmist, kuna ehitusloa vajalikkuse korral oli selle hankimine Vaidlustaja kohustus. Vaidlustuskomisjon on seisukohal, et ehitusloa puudumine on fakt, mistõttu ehitusloaga ei ole võimalik seostada Hankija kohustust kaasata OJV lepingu sõlmimisel. Asjaolu, et Hankija otsustas mingil hetkel OJV siiski kaasata, ei tähenda, et Vaidlustaja ei vastuta sõlmitud lepingu tähtaegse täitmise eest.

13.1.3. Lepingu täitmise tähtpäev saabus 15.12.2024, kuid Hankija võttis tööd vastu 13.01.2025, so ca kuu aega hiljem. Olukorras, kus lepingu täitmise tähtaeg oli üldse 1,5 kuud (29.10.2024-15.12.2024), on õige Hankija väide, et 1 kuu pikkune hiline mine on märkimisväärne. Vaidlustuskomisjon on seisukohal, et lepingu täitmise tähtaeg on vaieldamatult hankelepingu oluline tingimus, kuna Hankijal on ilmselgelt huvi, et leping täidetakse selles ettenähtud tähtpäevaks. Hankija on mh selgitanud, et katusetööde õigeaegse valmimise vastu oli tal oluline huvi, kuna tööde venimine, sh võimalikud läbisajud, seadsid ohtu hoone siseruumide remonttööd. Asjas on olulise tähtsusega, et lepingu täitmise tähtaeg oli

algusest peale väga lühike (vaid 1,5 kuud), mistõttu asjaolu, et seda ületati rohkem kui poole võrra esialgsest tähtajast (ca 1 kuu), on oluline rikkumine. Seega Hankija on õigesti tuvastanud, et tähtaeg oli oluline lepingutingimus ja seda rikuti oluliselt.

13.1.4. Eeltoodust lähtuvalt on vaidlustuskomisjon seisukohal, et Tallinna lepingu 1 puhul esinevad kõik eeltingimused RHS § 95 lg 4 p-i 8 kohaldamiseks:

- 1) Vaidlustaja on rikkunud hankelepingu olulist tingimust;
- 2) Vaidlustaja on rikkunud seda oluliselt;
- 3) rikkumise tulemusena on makstud leppetrahvi.

13.2. Tallinna leping 2

13.2.1. Vaidlustaja ei väida, et hilinemist poleks olnud või leppetrahvi (2123 eurot) poleks määratud ja tasutud. Vaidlustaja aga väidab, et ei pea ennast tekkinud olukorras süüdlaseks (ilmselt siis ei pea ennast tähtaja rikkumise eest vastutavaks), kuna hilinemine oli tingitud *tarnijate välisest probleemist*, millele Vaidlustaja ei saanud mõju avaldada (*segadus K-Rauta ja Onnineni vahelises tellimissüsteemis*). Seega tähtaja rikkumise ja leppetrahvi kohaldamise faktis sisulist vaidlust ei ole.

13.2.2. Vaidlustuskomisjon on seisukohal, et Hankija on õigesti tuvastanud, et Vaidlustaja vastutab rikkumise eest.

Raamlepingu p-id 6.2.4 ja 6.3.9 sätestavad mh järgneva:

6.2.4. Töövõtja peab tagama kõik ehituseks vajalikud materjalid ja töövahendid, tööjõu, ehitusobjekti valve, ohutuse ehituspiirkonnas ning kõik ehitusobjekti käiku andmiseks ja tulevaseks kasutamiseks vajalikud mõõdistus-, häälestus- ja seadistustööd.

6.3.9. Lepingust tulenevate kohustuste täitmise eest vastutab töövõtja olenemata sellest, kas töövõtja tegi tööd ise või kasutas alltöövõtjaid või muid kolmandaid isikuid.

Seega Vaidlustajal oli Tallinna lepingu 2 täitmiseks vajalike materjalide, sh uue santehnika, tagamise kohustus ja Vaidlustaja vastutas ka selles osas kohustuste nõuetekohase täitmise eest, sh uue san.tehnika tähtaegse paigaldamise eest Tallinna lepingu 2 täitmiseks. Vaidlustaja oli vaba otsustama, keda ta kasutab tagamaks ehituseks vajalikud materjalid, ja kui ta otsustas hankida santehnika K-Rautast/Onninenist, siis oli see tema isiklik valik (ja risk). Tellimuste väidetav õigeaegne esitamine ei muuda fakti, et lepingut tähtaegselt ei täidetud.

Vastutus lepingu nõuetekohase täitmise eest ei sõltu sellest, kas Vaidlustaja tunneb ennast lepingu rikkumises süüdi või mitte. Viidatud Raamlepingu tingimustest tulenevalt vastutas Vaidlustaja ka kolmandate isikute kasutamisel lepingu nõuetekohase täitmise eest, sh tähtaegade järgmise eest, ja seda ka juhul, kui ta ennast süüdi ei tunne, kuid rikkumine on faktiliselt aset leidnud, millise olukorraga ongi käesoleval juhul tegemist.

13.2.3. Vaidlustaja ületas lepingu teostamiseks sõlmitud hankelepingu täitmise tähtaega rohkem kui kahekordselt (esialgne tähtaeg oli 30 päeva ja Vaidlustaja ületas seda 35 päeva võrra). Vaidlustuskomisjon on seisukohal, et lepingu täitmise tähtaeg on vaieldamatult hankelepingu oluline tingimus, kuna Hankijal on ilmselgelt huvi, et leping täidetakse selles ettenähtud tähtpäevaks. Hankija on selgitanud, et lepingu esemeks oli WC-de ja protseduuride teostamise ruumide remont puuetega kliente teenindavas hoones ja ehitustööd häirisid teenuse osutamist. Vaidlustuskomisjon mõonab, et Käo tugikeskuse hoone teenindab puuetega kliente, kes on eriti haavatav sihtrühm. Funktsionaalsetele ja sobivatele ruumidele, nagu WC-d ja protseduuriruumid, õigeaegne ligipääs on nende väärikuse, tervise ja heaolu jaoks kriitilise tähtsusega. Asjas on olulise tähtsusega, et lepingu täitmise tähtaeg oli algusest peale väga lühike (vaid 30 päeva) ja Vaidlustaja täitis lepingut nõutust rohkem kui poole pikema tähtaja jooksul, mis on lepingu tähtaega silmas pidades oluline rikkumine. Seega Hankija on õigesti tuvastanud, et tähtaeg oli oluline lepingutingimus ja seda rikuti oluliselt.

Vaidlustuskomisjon märgib täiendavalt, et kui aktsepteerida hankelepingu täitmisega

viivitamist pakkuja poolt, kellega sõlmiti hankeleping, riivab see ka nende isikute huve, kellega hankelepingut ei sõlmitud, kuna nende pakutav hind võis olla ehituseks vajalike materjalide hankimise tõttu teistelt kolmandatelt isikutelt kõrgem või kes jätsid pingelise tähtaja tõttu pakkumuse minikonkursil üldse esitamata.

13.2.4. Eeltoodust lähtuvalt on vaidlustuskomisjon seisukohal, et Tallinna lepingu 2 puhul esinevad kõik eeltingimused RHS § 95 lg 4 p-i 8 kohaldamiseks:

- 1) Vaidlustaja on rikkunud hankelepingu olulist tingimust;
- 2) Vaidlustaja on rikkunud seda oluliselt;
- 3) rikkumise tulemusena on makstud leppetrahvi.

14. Vaidlustuskomisjon nõustub Hankija põhjendustega, et asjaolu, et Hankija on Raamlepingu tõttu sõlminud ka pärast eespoolnimetatud lepingute rikkumisi hankelepinguid Vaidlustajaga, ei tähenda, et usaldusväarsust ei ole kaotatud või et see on järgnevate lepingutega vaikimisi taastatud/heastatud.

RHS § 97 lg 1 sätestab: *pakkuja või taotleja, kellel esineb vähemalt üks käesoleva seaduse § 95 lõike 1 punktides 1–3 ja lõike 4 punktides 2–11 nimetatud alustest, võib riigihankes, mille eeldatav maksumus on vähemalt võrdne rahvusvahelise piirmääraga, esitada tõendid selle kohta, et ta on võtnud meetmeid oma usaldusväarsuse taastamiseks* (nn heastamismeetmed).

RHS § 97 lg 3 kohaselt võib hankija kohaldada käesolevat paragrahvi ka riigihangetes, mille eeldatav maksumus on väiksem kui rahvusvaheline piirmäär, sätestades selle võimaluse riigihanke alusdokumentides. Vaidlustuskomisjon leiab, et Vaidlustajal oli Riigihankes põhimõtteline võimalus esitada heastamismeetmed hankepassis (Hankija on sellise võimaluse hankepassis ära nimetanud, kuigi vaidlustuskomisjon mõõnab, et sõnastus ise on segane, nimetades riigihanke rahvusvahelist piirmäära olukorras, kus Riigihanke eeldatav maksumus rahvusvahelist piirmäära ei ületa), kuid see sõnastus ei oma praegusel juhul määravat tähtsust, kuna Vaidlustaja ei ole hankepassis isegi rikkumisi tunnistanud, rääkimata nende heastamismeetmete kohta tõendite esitamisest (p 12).

Vaidlustusmenetluses ei asu vaidlustuskomisjon hindama seda, kas Vaidlustaja on eespooltoodud rikkumisi kuidagi heastanud või kas esinevad mingid asjaolud, mille alusel saaks Vaidlustaja väita, et ta on varasemad rikkumised heastanud ja ta suudab kahtlusteta korraldada edaspidi tööde teostamist tähtaegselt. Vaidlustuskomisjon märgib ka seda, et asjaolust, et mõned järgnevad Raamlepingu alusel sõlmitud hankelepingud on teostatud tähtaegselt, ei nähtu, milliste heastamismeetmete kasutuselevõtu tagajärjel on see olnud võimalik, rääkimata sellest, et sellest saaks teha kaugemale ulatuvaid järeldusi väitmaks, et nende meetmete tõttu ei satu tulevikus sõlmitavate Raamlepingute/hankelepingute tähtaegne täitmine enam ohtu.

15. Tulenevalt eespooltoodust on vaidlustuskomisjon seisukohal, et Hankija otsus Vaidlustaja kõrvaldamiseks on kooskõlas RHS §95 lg 4 p-iga 8 (esinevad sättes kirjeldatud asjaolud, mis võisid kaasa tuua usalduse kaotuse Vaidlustaja suhtes (mida Hankija on korduvalt kinnitanud)), see on piisavalt põhjendatud ning Hankija ei ole teinud Vaidlustaja kõrvaldamisel ilmselgelt kaalutlusviga.

16. Kolmanda isiku pakkumuse edukaks tunnistamise otsus on vaidlustatud üksnes põhjusel, et Vaidlustaja kõrvaldamata jätmisel tuleks raamleping Riigihankes sõlmida Vaidlustajaga ja Kolmas isik langeks välja kümne pakkuja hulgast, kellega Hankija sõlmiks Riigihankes raamlepingu. Kuna Hankija ei ole Vaidlustajat kõrvaldanud õigusvastaselt, puudub alus ka Kolmanda isiku pakkumuse edukaks tunnistamise otsuse kehtetuks tunnistamiseks.

17. Vaidlustusmenetluse kulud

Lähtudes sellest, et vaidlustus jääb RHS § 197 lg 1 p-i 4 alusel rahuldamata, kuuluvad vaidlustusmenetluse kulude osas kohaldamisele RHS § 198 lg-d 3 ja 8.

Hankija ei taotlenud kulude väljamõistmist.

Kolmas isik osales vaidlustusmenetluses Hankija poolel, mistõttu on tal õigus kulude hüvitamisele Hankijaga samade reeglite alusel. Kolmas isik kulude väljamõistmist ei taotlenud. Vaidlustaja kulud jäävad tema enda kanda.

(allkirjastatud digitaalselt)
Angelika Timusk