



**RIIGIHANGETE
VAIDLUSTUSKOMISJON**

OTSUS

Vaidlustusaja number	150-26/309953
Otsuse kuupäev	13.08.2026
Vaidlustuskomisjoni liige	Angelika Timusk
Vaidlustus	OÜ Nordlin Ehitus vaidlustus Tallinna Linnavaraameti riigihankes „Rukkilille lasteaia ehitustööd“ (viitenumber 309953) riigihanke alusdokumentidele
Menetlusosalised	Vaidlustaja, OÜ Nordlin Ehitus, esindaja vandeadvokaat Keidi Kõiv Hankija, Tallinna Linnavaraamet, esindaja Marina Borodina
Vaidlustuse läbivaatamine	Kirjalik menetlus

RESOLUTSIOON

RHS § 197 lg 1 p 5 ja § 198 lg 2 alusel

1. **Rahuldada OÜ Nordlin Ehitus vaidlustus osaliselt ja kohustada Tallinna Linnavaraametit viima riigihankes „Rukkilille lasteaia ehitustööd“ (viitenumber 309953) Lisa 4_1 Lepingu kavand üldtingimuste p-id 12.2 (viimane lause) ja 12.10 kooskõlla õigusaktidega ettenähtud nõuetega.**
2. **Mõista Tallinna Linnavaraametilt OÜ Nordlin Ehitus kasuks välja lepingulise esindaja kulud 504,15 eurot (käibemaksuta) ja tasutud riigilõiv 640 eurot proportsionaalselt vaidlustuse rahuldamisega**

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. 02.06.2026 avaldas Tallinna Linnavaraamet (edaspidi ka Hankija) riigihangete registris (edaspidi RHR) avatud hankemenetlusena läbiviidava riigihanke „Rukkilille lasteaia ehitustööd“ (viitenumber 309953) (edaspidi Riigihange) hanketeate ja tegi kättesaadavaks

muud riigihanke alusdokumendid (edaspidi RHAD), sh:

- Lisa 1 Tehniline kirjeldus 1506 (edaspidi TK);
- Lisa 4_1 Lepingu kavand üldtingimused (edaspidi Leping);
- Lisa 2 Pakkumuse maksumus (edaspidi Maksumuse vorm).

2. 10.07.2026 laekus Riigihangete vaidlustuskomisjonile (edaspidi vaidlustuskomisjon) OÜ Nordlin Ehitus vaidlustus Riigihanke alusdokumentidele, milles taotletakse järgmiste alusdokumentide osade kooskõlla viimist õigusaktidega:

- TK p 9;
- Lepingu p 6.1 teine ja kolmas lause;
- Lepingu p-id 12.2 ja 12.10;
- Maksumuse vormi märkuste kaldkirjalise osa (3 lõik) laused 1-3 ja viimane lause.

4. Vaidlustuskomisjon teatas 17.07.2026 kirjaga nr 12.2-10/150 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 22.07.2026 ja neile vastamiseks 27.07.2026. Vaidlustuskomisjoni määratud esimeseks tähtpäevaks esitas täiendava seisukoha ja menetluskulude taotluse Vaidlustaja. Teiseks tähtpäevaks esitas täiendava seisukoha Hankija.

MENETLUSOSALISTE PÕHJENDUSED

5. Vaidlustaja, OÜ Nordlin Ehitus, põhjendab vaidlustust järgmiselt.

TK p 9, Lepingu p 6.1 ja Maksumuse vormi märkused

5.1. Hankija on ühelt poolt sätestanud, et pakkujad peab juba pakkumuse esitamisel arvestama kõigi võimalike töödega jättes muudes tehnilistes küsimustes aspektides mahu tegelikult aga lahtiseks. Selline hankedokumentide koostamise ja hinnastamise viis on vastuolus RHS-iga. Pakkujad peavad saama alusdokumentidest aru sellel täpsusastmel, mis võimaldab tal esitada usaldusväärseid ja omavahel võrreldavaid pakkumusi. Riigihankes ei ole TK ja sellest johtuvalt ka Maksumuse vorm ning Lepingus piiritletud maksumus kooskõlas RHS § 77 lg-s 4, RHS §-ide 87-89 sätetega, kuna informatiivseks tunnistatud mahutabel, ebamäärased tööde kirjeldused ning tõlgendusriski täielik üleandmine pakkujale toimivad kumulatiivselt ning loovad olukorra, kus piisavat täpsust ei saavutata. Hankija on teabevahetuse käigus lausa rõhutanud, et tema eesmärgiks ongi kogu sellise lepingu eseme määratlemise ja sellega seotud riski jätmine pakkujale kanda.

5.2. TK sätestab, et Riigihanke mahutabelis kajastatud andmed on informatiivsed ning vastuolude korral projektis ja mahutabelis kajastatud andmetes tuleb lähtuda projektis toodud mahtudest. See tähendab, et mahutabel, mille Hankija on pakkujatele ette andnud, ei ole siduv alus pakkumuse maksumusele. Pakkujad peab tegema ise töömahud kindlaks Hankija poolt koostatud projektijoonistest ehk sisuliselt asuma koostama RHAD-i, võttes sealjuures endale kogu arvestusvea riski ja seda ka siis, kui ehitustööde käigus selgub, et Hankija poolt esitatud tööprojekt või lammutusprojekt on vigane või puudulik. See, et projektides võivad esineda vead, tegelik olukord ei vasta joonistel toodule või satub teepeale mõni hoopis halvem üllatus (nt vamm, seenkahjustused või esialgsest ettenähtud hoopis halvemas seisus olukord), on paraku ehitusobjektide puhul sage olukord. Selline ülesehitus ei vasta RHS § 88 lg 1 nõudele, et hankelepingu ese oleks pakkujale piisavalt täpselt kindlaksmääratav, sest pakkujad ei saa isegi kindel olla, mida Hankija ise töömahu all mõistab. Informatiivseks tunnistatud mahutabel, mis eemaldab Hankija koostatud andmed siduvast alusest ja asendab need pakkujate enda mahuvõtmisega, ei ole ka kooskõlas riigihanke üldpõhimõtetega.

5.3. Lisaks on osa mahust jäetud ebamääraseks. TK, mis jätab osa tööde sisust täpsustamata ja viitab vaid pakkuja professionaalsusele, ei vasta RHS-ile. Sellises ulatuses riski jätmine pakkujatele ei ole põhjendatud. Hankija peab kindlaks määrama tööd ja nende mahud, mis on hankelepingu esemeks ning üksnes millistest andmetest lähtuvalt saab Hankija päriselt võrreldavad ja samadel alustel esitatud pakkumused.

5.5. Lisaks ei pea Vaidlustaja põhjendatuks pakkujate riski jätmist ka kolmandate isikute tegevusest johtuvalt.

5.5.1. VÕS § 103 lg 2 kohaselt on kohustuse rikkumine vabandatav, kui võlgnik rikkus kohustust vääramatul jõul tõttu, st asjaolu tõttu, mida ta ei saanud mõjutada ja mida ei saanud temalt mõistlikkuse põhimõttest lähtudes oodata, et ta lepingu sõlmimise ajal sellega arvestaks. Täiendavad nõuded, mida ametkonnad esitavad tööde käigus ja mida pakkumuse esitamise hetkel ei eksisteeri, mahuvad täpselt sellesse VÕS § 103 lg 2 kirjeldatud määratluse alla (An Bord Baine, C 124/92, p 12). Need on asjaolud, mida pakkuja lepingu sõlmimise ajal ei saanud ette näha, kuna need ei eksisteerinud. Hankedokumentides kehtestatud klausel aga välistab nende arvesse võtmise.

5.5.2. Puudused moodustavad süsteemse terviku. Mahutabel on informatiivne, seega peab pakkuja ise mahud välja arvutama. Vastuolude korral prevaleerib projekt, seega kannab pakkuja arvestusvea riski täielikult ja seda ka siis, kui projekt on vigane. Samal ajal on pakkujalt välistatud õigus tugineda tõlgenduserinevustele, seega ei saa pakkuja vaidlustada Hankija hilisemat hinnangut selle kohta, mida projekt tegelikult tähendas. Lisaks sellele on osa mahust ehituse ajal täpsustatav, seega ei ole pakkuja pakkumuse esitamise hetkel suuteline Riigihanke kogu mahtu määratlema. Olukorras, kus kõik need elemendid toimivad koos, ei saa pakkuja esitada usaldusväärset hinda, pakkumused ei ole omavahel sisuliselt võrreldavad.

5.6. Vaidlustaja leiab, et tegemist on tingimustega, mis on vastuolus riigihankeõiguse üldpõhimõtetega, eeskätt läbipaistvuse, kontrollitavuse ja proportsionaalsuse põhimõttega ja konkurentsi efektiivse ärakasutamisega, kuid on sealjuures ka tühised tüüptingimused.

Lepingu p-d 12.2 ja 12.10

5.7. Lepingu p 12.2 sätestab, et töövõtjal on õigus nõuda tellijalt tähtajaks tasumata summalt viivist 0,033% iga viivitatud kalendripäeva eest. Viivise saamiseks esitab töövõtja tellijale kirjaliku nõude ja arve. Muus osas piirdub tellija vastutus töövõtja ees lepingu alusel makstava tasuga.

Lepingu p 12.10 sätestab, et tellija ei vastuta töövõtja ees tööseisakust tingitud täiendava kulutuse või tekkinud kahju eest. Kui tööseisak on põhjustatud tellija olulisest lepingurikkumisest, vastutab tellija ainult otsese varalise kahju eest ja ainult juhul, kui tööseisaku tõttu on tööde tegemise periood muutunud alguses kokkulepitust rohkem kui 10% pikemaks. Lepingu punktid ei ole koosõlas riigihankeõiguse üldpõhimõtetega, kuivõrd need ei ole selged ja üheselt mõistetavad ning on lisaks tühised tüüptingimused.

5.8. Mõistetamatu on, mida tähendab „*Muus osas piirdub tellija vastutus töövõtja ees lepingu alusel makstava tasuga*“. Ebaselgeks jääb mida ja millises ulatuses soovib Hankija täpsemalt piirata.

5.9. Tingimus ei ole koosõlas ka VÕS-is sätestatuga. VÕS § 106 lg keelab sõlmida kokkuleppeid, millega välistatakse vastutus või piiratakse seda tahtliku rikkumise puhuks, või milline võimaldab võlgnikul täita kohustuse oluliselt erinevana võlausaldaja poolt mõistlikult eeldatust või mis muul viisil

5.10. 22.07.2026 esitas Vaidlustaja täiendavad seisukohad.

5.10.1. Vaidlustajal on õigus nõuda ja vaidlustuskomisjonil on pädevus tüüptingimuste tühisust tuvastada. Hankija seisukoht ei vasta tegelikkusele, ega ole kooskõlas ka kehtiva praktikaga. Hankija ei saa vabaneda kohustusest koostada nõuetekohased riigihanke alusdokumendid.

Vaidlustaja on vaidlustanud koosmõjuliselt TK p-i 9, Lepingu p-i 6.1 ja Maksumuse vormi märkused, milliste tingimuste koosmõjus on need ebaproportsionaalsed, sisuliselt võimatud täita ja asetavad ettevõtjatele põhjendamatult kõrge riski.

5.10.2. Hankija soovib, et pakkuja vastutaks ja kannaks täieõiguslikku riski ja ei tohiks küsida täiendavaid eelarvelisi vahendeid üheski olukorras. Seda rõhutab Lepingu p 6.1, mis sedastab, et lepingu eest makstav tasu on lõplik ning seda ei korrigeerita seoses riiklike või kohalike maksude tõusmisega ega muude asjaoludega. Muu hulgas ei sõltu tasu suurus töövõtja kulutuste suurenemisest. Sellises kombinatsioonis nõuded ja tööde hankimine ei ole kooskõlas riigihankeõiguse reeglite ja üldpõhimõtetega ning sellises ulatuses riski määramine pakkujale ei ole põhjendatud ega õiguspärane. Oluline on vahet teha äririskil ja sellele, millal on riigihanke alusdokumendid koostatud nõuetekohaselt. Äririski pakkuja kanda jätmine on korrektne siis, kui Hankija on ka ise enda kohustused nõuetekohaselt täitnud. Riigihanke alusdokumentide nõuetekohane koostamine on Hankija kohustus ja Hankija ei saa panna vastavat kohustust ülejäänud osas pakkujale koos täieliku riskivastutusega.

5.10.3. Vaidlustaja ei väida ja ei ole kunagi omanud seisukohta, et pakkujatel ei oleks kohustust kanda pakkumuste esitamisel teatavas ulatuses riski. See risk peab olema korrelatsioonis sellega, mida on Hankija RHAD-is avaldanud ja kirja pannud. Hankija hinnangul on tal õigus seada pakkujatele sedavõrd lai risk, mis peab katma nii ehitusprojektist ja tehnilisest kirjeldusest välja loetava info (millises osas pakkuja tõesti peab riski kandma), kui olema lisaks ettenägelik ka igasuguse muu mõttetöö tulemusel tekkida võivatest kuludest. See ei ole võimalik.

5.10.4. Vaidlustaja viitas vaidlustuses läbivalt, et RHS enda regulatsioonis paneb Hankijale kohustuse koostada RHAD selliselt, et nendes kajastatud teave on piisavalt täpne ja arusaadav pakkumuste esitamiseks. Tehnilises kirjelduses asjadele esitatud nõuete määratlus peab olema nii selge, täpne ja täielik, et see võimaldab pakkujatel leida nõuetele vastav lahendus, samuti tuleb esitada miinimumnõuded, millele asjad, teenused või ehitustööd peavad vastama, et pakkumus oleks vastav. Tehnilise kirjelduse koostamine on vajalik selleks, et potentsiaalne pakkuja oskaks hinnata, kas tal on võimalik pakkuda hankijale sellist asja, teenust või ehitustööd, mida hankija soovib ning kalkuleerida pakkumuse maksumus (Tln Rngko 3-20-718, p 20). Hankija ei saa koostada osa dokumentidest ja öeldes siis, et ülejäänud osas on dokumentide koostamine pakkuja kohustus.

5.10.5. Õige ei ole Hankija väide, et ehitushanke olemusest johtuvalt ei ole võimalik, et Hankija kirjeldaks ammendavalt iga üksikut ehitustöö tegemiseks vajalikku toimingut ning see muudaks ka RHADi koostamise sätte sisutuks, kui nõutav oleks, et Hankija peab kõik ehitusobjekti väljaehitamiseiga seotud kulu kirjeldama, sh määrama täpsed mahud ja tegevused.

Esiteks, kui Hankija väidab, et seda ei ole võimalik teha, siis kuidas saab seda teha pakkuja? Teiseks on RHS-i eesmärgiks, et TK oleks võimalikult täpne

5.10.6. Vaidlustuskomisjon on asunud seisukohale, et õigusvastaseks ei saa pidada seda, kui hankija on pannud pakkujale ka nende töödega arvestamise kohustuse, mis on vajalikud lepingu eseme saavutamiseks vastavalt projektile, kuid mille maht RHAD-is puudub. Käesoleval juhul on Hankija aga andnud mahud failis „Lisa 8_Mahutabel“ ette, kuid siis välistanud nende kehtivuse ja siduvuse. Sellise segaduse tekitamise korral ei ole võimalik jaatada, et Hankija

oleks RHAD-i koostanud õigesti ja nõuetekohaselt.

5.10.7. Hankija väidab, et tööde maht on täiesti selge, kuna on piiritletud ehitusprojekti ja RHAD-iga ning Hankija ei nõua tulevikus teadmata ehitustööde ja ehitusobjektidega arvestamist. See selgitus on vastuolus nii Hankija varasemate selgitustega, kui ka RHAD-is sätestatuga. Kui hanke maht on sedavõrd selge, puuduks Hankijal takistus see RHAD-i kirja panna. Lisaks ei ole Riigihankes esitatava pakkumuse maht piiratud vaid ehitusprojekti ja RHAD-iga, sest TK-s sätestatud nõuded seavad pakkujale kohustuse arvestada hoomamatute kohustustega, sh kohustustega, mida ei ole TK-s ega ehitusprojekti nimetatud.

Väita ei saa, et Hankija esitatud ehitusprojekti vigu ei esine, kuivõrd tegemist on vana hoone lammutamise ja uue ehitamisega. Ka uusehitiste puhul sisalduvad projektis puudused, millised võivad sealjuures esineda konstruktsioonidest kuni sisekujunduslike elementideni.

5.10.8. Riigikohus on lahendis nr 2-15-15662 rõhutanud, et eeldada ei saa, et ehitaja teeb hankija projektile pakkumuse koostamise käigus ekspertiisi, mistõttu ei ole ka põhjendatud, et töövõtja kanda peaksid jääma tellija valedest lähteandmetest tulenevad lisakulutused ega olukorrad, kus andmete puudulikkus on võimalik avastada alles ehitamise käigus. Kui Hankija soovib, et ettevõtja määraks kindlaks tööde mahud, ei saa ta jätta aga kogu lepingu täitmise hinna riski pakkujale kanda. See oleks ebaproportsionaalne. Kui Hankija aga tahab kindlaks määrata eelarve nõnda siduva nagu Riigihankes, siis peab ta ka rohkem panustama ja määrama kindlaks tööde väga täpse sisu (read ja mahu) või valima lahenduse, milles pakkumuse maksumust ei piirata.

5.10.9. Vaidlustaja jääb seisukoha juurde, et Hankija ei saa nõuda ettevõtjatel hinna arvestamist tööde osas, millised on ebaselged või määratlemata. Hankija ei saa piiramatult nõuda ettevõtjalt mida iganes ning kui tahes suures mahus.

5.10.10. RHAD ei võimalda võrreldavate pakkumuste esitamist.

Jaatada ei saa hankijate võimalust jätta siduva eelarve puhul tööd hoomamatuks ja panna selles osas täielik risk pakkujale. Siduva eelarve puhul peab olema väga selge, mida see eelarve hõlmab

5.10.11. Hankija väited muudatustööde küsimusest on vastuolulised.

- Lepingu p-is 6.1 on sätestatud, et lepingu eest makstav tasu on lõplik ning seda ei korrigeerita seoses riiklike või kohalike maksude tõusmisega ega muude asjaoludega. Mh ei sõltu tasu suurus töövõtja kulutuste suurenemisest. Seega on Hankija välistanud mistahes lepingu maksumuse muudatuse. Vastuses vaidlustusele on Hankija asunud väitma, et tegelikult kui midagi ikkagi muutub, siis Lepingu hinda muudetakse. See on vastuolus Lepingu p-i 6.1 sõnastusega. Hankija ei saa muuta selgitustega lepingu punkti sisu.

- Hankija selgitused on vastuolus ka seetõttu, et Hankija rõhutab, et muudatustööde vajadus, sh tellija muudatused, kuuluvad Riigihanke töövõttu, millistega peab vastavalt TK p-ile 9 arvestama maksumuses, kuid seejärel viitab Hankija Lepingu p-ile 8, mis sätestab lisatööde ja muudatustööde eest tasumise. Hankija ei saa koostada hanketingimusi selliselt, et nad räägivad üksteisele vastu. Kui hankija leiab, et lepingu hind võib muutuda, siis ei saa Lepingu p 6.1 olla sõnastatud viisil nagu see täna on.

5.10.12. Lepingu p 12.2 ei ole õiguspärane.

5.10.12.1. Vaidlustajale on mõistetamatu, mida on Hankija silmas pidanud Lepingu p-i 12.2 viimase lausega. Vastuses vaidlustusele selgitas Hankija, et tegemist on vastutuse piiramise kokkuleppega muudeks juhtudeks, kui viivise maksmine ja see tähendab, et ettevõtja peab

vastava riski arvestama juba pakkumuse hinna sisse. Hankija hinnangul on see lubatud. Vaidlustaja selle seisukohaga ei nõustu.

Hankija mõistab ebaõigesti, mida tähendab vastutuse ülempiir. Vastutuse ülempiir on lepingus või seaduses kokku lepitud suurim rahasumma, mida üks pool võib kahju tekitamise või kohustuse rikkumise eest teiselt nõuda. See on täpne piirmäär, millest suuremas ulatuses kahju ei hüvitata. Ülempiir ei ole tasu, mida tellija maksab töövõtjale tööde teostamise eest.

Seega Hankija ei ole sätestanud vastutusele ülempiiri, vaid sätestanud, et Hankija töövõtjale kahju ei hüvita, kuna tema vastutusala peab olema hõlmatud juba lepingu maksumuse hulka. Sättes ei ole reguleeritud seda, millise süü vormi puhuks sellist vastutuse piirangut kohaldatakse, mistõttu kohaldub see kõikide vormide puhul.

5.10.12.2. Olukorras, kus Hankija on juba RHAD-is kogumis püüdnud täieliku riskivastutuse jätta pakkujale kanda sätestades, et ettevõtja peab pakkumuse hinnas arvestama hoomamatute kohustustega ning sedastab selle juures lisaks seda, et ka vastutuse ülempiir on selle sama summaga kaetud, on tegemist ebamõistlikult kahjustava ja vastutust välistava tingimusega ning Hankija vastutuse ebamõistliku piiramisega. Tingimusi ei hinnata läbi võimalike vaidluste vaid läbi sätte grammatilise sõnastuse. Kuna sätte sõnastusest ei tulene kohaldamise piirangut, siis on see vastuolus VÕS § 106 lg-ga 2.

5.10.13. Lepingu p 12.10 ei ole õiguspärane.

5.10.13.1. Hankija arvates on tingimus õiguspärane, sest tal on suur huvi ettenähtud tähtjaks saada objekt valmis ning ta ei soovi, et tööde tegemine peatuks pooltevahelise vaidluse tõttu. Hankija selgitused ei lähe kokku tingimuste punktide sisuga.

Klausel sätestab esmalt selle, et (a) tellija ei vastuta, olenemata kellest tingituna on seisak tekkinud, sellest tekkinud kulutuste ja kahjude eest ja (b) konkreetselt Hankija kahju hüvitamise piirangu olukorras, milles ta ise rikub Lepingut oluliselt ja põhjustab seisaku, kuid sellele vaatamata hüvitab kahju vaid juhul, kui seisak kujuneb pikemaks kui 10% esialgselt tööde tegemise ajaks. Kumbki nimetatust ei ole seotud Lepinguga tähtjaga täitmise või kahjude vaidluse küsimusega. Sätte laused on ka omavahel vastuolus, kus esimene välistab kahju tervikus igas olukorras nii nagu ka Lepingu p 12.2, kuid teine seab samale olukorrale ja samadele kahjudele hüvitamise piirangud. Sellised Lepingu tingimused ei ole üheselt mõistetavad ja selged. Ka ühegi muu tingimusega ei saaks Hankija keelata Vaidlustajal kasutamast enda seadusest tulenevaid õiguskaitsevahendeid, milliseks on muuhulgas lepinguliste tööde peatamine.

5.10.13.2. Hankija väited, et viited Hankijapoolsetele kuritarvitustele on spekulatiivsed, kuna pooled peavad lähtuma lepingu täitmisel heast usust, ei ole asjakohased. Tingimuste õiguspärasust ei hinnata nende võimaliku rakendustiheduse spekulatsiooni alusel.

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

TK p 9, Lepingu p 6.1 ja Maksumuse vormi märkused

6.1. Tingimused tagavad kõigile Riigihankest huvitatud isikutele võrdsed võimalused pakkumuse esitamiseks, soodustavad tõhusat konkurentsi ning võimaldavad esitada omavahel võrreldavaid ja sisuliselt konkureerivaid pakkumusi. Pakkujale seatud kohustused on õiguspärased, põhjendatud ning kooskõlas riigihangete seaduse ja ehitushangetes väljakujunenud praktikaga.

6.2. Siduva eelarvega töövõtuleping

6.2.1. Vaidlusaluse ehitustööde riigihanke tulemusena sõlmitakse edukaks tunnistatud pakkujaga, kes on esitanud madalaima hinnaga pakkumuse, hankeleping, mille esemeks on

6 (19)

peatöövõtu korras RHAD-is kirjeldatud Rukkilille lasteaia ehitustööde teostamine (TK p 2). Hankelepingus kokkulepitud hinna eest peab töövõtja tegema kõik ehitusobjekti nõuetekohaseks väljaehitamiseks vajalikud tööd ning andma valminud objekti tellijale üle. Tegemist on VÕS § 639 lg 1 mõttes siduva eelarvega töövõtulepinguga. Kindla tulemuse saavutamisele suunatud töövõtulepingu puhul peab töövõtja pakkumuse koostamisel arvestama kõigi kuludega, mis on vajalikud kokkulepitud tulemuse saavutamiseks. Sama kohustus tuleneb ka Lepingu p-ist 2.a, mille kohaselt on töövõtja kohustatud tegema ka selliseid töid (sh ehitus- ja abitöid), osutama teenuseid ning kandma ehitusriske, millele lepingus ei ole otseselt osutatud, kuid mis on vajalikud lepingu tulemuse saavutamiseks.

6.2.2. Siduva eelarvega lepingu kontekstis on Riikohus oma 12.11.2017 otsuse 2-15-15662 märkinud: *Riigikohus on siduva eelarve kontekstis selgitanud, et töö maksumuse riski kannab üldjuhul töövõtja kui professionaal (Riigikohtu 12. novembri 2014. a otsus tsiviilasjas nr 32110214, p 20). Töövõtja kui vastava valdkonna professionaal peab teadma ja nägema ette kriteeriume, mille muutumisest tingituna võib tööde maksumus eelduslikult muutuda. Kui vaidlusaluses osas ei tulenenud eelarve koostamise aluseks olnud asjaolud tellija esitatud andmetest, kannab töövõtja ise 9(13) 9 2-15-15662 sellega seotud eksimusest tulenevat riski (vt Riigikohtu 12. novembri 2014. a otsus tsiviilasjas nr 32110214, p 22). Eelnevast lähtudes tuleb asja lahendamiseks selgeks teha, kas tellija esitatud andmed võimaldasid töövõtjal kui professionaalil järeldada, et tööde maksumus võib eelduslikult muutuda.*

Pakkuja kohustuseks ja vastutuseks on RHAD-i terviklik analüüsimine ning ehitusvaldkonna professionaalina kõigi objekti nõuetekohaseks väljaehitamiseks vajalike tööde ja nendega seotud kuludega arvestamine pakkumuse maksumuse kujundamisel.

6.2.3. Nagu Riigikohus on eespool viidatud lahendis selgitanud, kannab töö maksumuse riski üldjuhul töövõtja kui professionaal. Riski jaotamisel on määrav see, kas tellija esitatud andmed võimaldasid professionaalsel töövõtjal tööde ulatust, maksumust ja võimalikke muutusi mõistlikult hinnata. Riigihankes on pakkujatele tehtud kättesaadavaks detailne tööprojekt, TK ning muud vajalikud alusdokumendid, mille põhjal on võimalik määrata tööde maht ja kujundada pakkumuse maksumus. Seetõttu peab töövõtja oma erialastest teadmistest ja kogemustest lähtudes ise ette nägema kõik RHAD-ist tuletatavad asjaolud ja riskid, mis võivad mõjutada tööde maksumust, selle muutmist või kujunemist, ning arvestama nendega lõpliku pakkumuse maksumuse määramisel. Kui hankija ei ole riigihanke alusdokumentides sätestanud töö maksumuse muutmise aluseid, peab töövõtja professionaalina pakkumuse koostamisel ise hindama kõiki töö maksumust mõjutavaid asjaolusid ning arvestama nendega lõpliku pakkumuse maksumuse kujundamisel. Kui pakkuja hindab olemasolevate lähteandmete alusel töömahtu või maksumust ebaõigesti, kannab sellest tulenevat riski pakkuja.

6.3. Tööde mahtude määratlemine ja RHAD-is nimetamata töödega arvestamine on pakkuja kohustus

6.3.1. Maksumuse vorm

6.3.1.1. Hankija tellib Riigihankes mahukaid ehitustöid eeldatava maksumusega 6 500 000,00 eurot km-ta. Pakkujad peavad esitama pakkumuse maksumuse vastavalt Maksumuse vormis toodud kululiikidele ning arvestades RHAD-is, sh TK-s ja ehitusprojektis toodud mahtusid ja tingimusi. Maksumuse vorm on koostatud samal detailsustasemel nagu ehituskulude liigitamise standard ning sisaldab kokku ca 670 kululiiki. Ehituskulude liigitamine põhineb standardil EVS 885:2005 „Ehituskulude liigitamine“. Standardi alusel ehituskulude liigitamine võimaldab ehituskulusid ühtviisi nimetada ja määratleda. Iga kahekohaline põhikood jaguneb omakorda erinevateks detailsemateks kululiikideks, mis on mõnel juhul esildises palju detailsemad kui standardis sätestatu, arvestades ehitusobjekti eripära. Viidatud standard kajastab ehitusvaldkonna spetsialistide seas väljakujunenud ja ühiselt tunnustatud kulude liigitamise

põhimõtteid. Hankija hinnangul ei ole vajalik ega põhjendatud näha ette standardis sätestatud detailsemat kulude liigendamist. Ehitushanke olemusest tulenevalt ei ole võimalik, et Hankija kirjeldaks RHAD-is ammendavalt iga üksikut ehitustöö tegemiseks vajalikku toimingut, materjali, kinnitit vm.

6.3.1.2. Pakkuja peab lõplikku töö maksumust kujundama ise vastavalt Riigihanke TK-le ja ehitusprojektile. Detailse ehitusprojekti eesmärk on anda pakkuja kogu vajalik tehniline informatsioon, mille alusel on ehitusvaldkonnas tegutseval professionaalsel ettevõtjal võimalik iseseisvalt määrata tööde tegelik maht, valida sobivad tehnilised lahendused ning kujundada pakkumuse maksumus.

6.3.1.3. Maksumuse vorm on piisavalt selge, täpne ja konkreetne. Kui pakkuja leiab, et mõni ehitusobjekti nõuetekohaseks väljaehitamiseks vajalik töö või kulu ei ole Maksumuse vormis eraldi kajastatud, on tal võimalik see lisada reale nr 920 „Muud tööd“.

6.3.2. Mahutabel

6.3.2.1. RHAD 8 toodud mahutabeli osas selgitab Hankija, et see on informatiivse iseloomuga. Tegemist on näitliku dokumendiga. Pakkuja arvutab ehitusmahud vastavalt TK-le ja projektdokumentatsioonile. „Lõplik vastutus tööde mahu hindamise ning pakkumuse hinna kujundamise eest lasub pakkujal. Juhul kui pakkuja määrab pakkumuse maksumuse vormis töömahud ebaõigesti ning kujundab sellest tulenevalt eksliku pakkumuse maksumuse, kannab sellest tuleneva riski ja vastutuse pakkuja. Kõik vaidlustatud laused Maksumuse märkuste osas on õiguspärased.“

6.3.2.2. RHAD ega mahutabel ei sisalda kohustuslikke mahtusid, mahutabelis on kirjas, et need on näitlikud ehk informatiivsed. Seetõttu ei saa ainuüksi asjaolu, et mõni töö või materjal ei ole mahutabelis või tehnilises kirjelduses eraldi välja toodud, tähendada, et see ei kuulu hankelepingu esemesse või et selle maksumuse peaks kandma Hankija. Hankija leiab, et kui vastava töö tegemise vajadus on tuletatav ehitusprojektist, kohaldatavatest õigusaktidest, standarditest või ehitamise üldtunnustatud reeglitest ning see on vajalik projektikohase tulemuse saavutamiseks, peab professionaalne pakkuja sellega pakkumuse koostamisel arvestama.

6.3.2.3. Riigihanke eesmärgiks on olemasoleva lasteaia lammutamine ning uue lasteaia rajamine vastavalt tööprojektile, mitte olemasoleva hoone remont või rekonstrueerimine. Seetõttu peavadki tööde maht ja ulatus tööprojekti ja TK alusel olema kogenud ehitajale selgelt määratletavad.

6.3.3. Muudatustööde projekteerimist puudutav TK p 7.1

6.3.3.1. Hankija kohustused lisa- ja või muudatustööde eest maksmisel TK p-is 7.1 „Projekteerimistööd“ on kehtestatud järgmine nõue: *Tööde käigus ilmnenud muudatustööde projekteerimine, sealhulgas ka tellija algatatud muudatused, kuuluvad käesoleva riigihanke töövõttu.* Meelevaldne on Vaidlustaja tõlgendus, et ka nimetatud punkti kohaselt peab töövõtja pakkumuse maksumuse kujundamisel arvestama ja kajastama pakkumuse maksumuse hinnas kõigi selliste projektimuudatustega, mille maht ja sisu ei ole pakkumuse esitamise hetkel teada. Tõlgendus tugineb üksiku lepingutingimuse kontekstivälisele tõlgendamisele ega arvesta teisi RHAD-is, sh Lepingus, tööde teostamist reguleerivaid sätteid ega hankemenetluse käigus antud selgitusi.

6.3.3.2. Nimetatud punktist tuleneb üksnes see, et tööde käigus ilmnevate muudatustööde projekteerimine, sh tellija algatatud muudatuste projekteerimine, kuulub Riigihanke töövõtu

esemesse. See tähendab üksnes seda, et töövõtjal on kohustus vastavad muudatustööd hankelepingu täitmise käigus projekteerida ja teostada. Punkt ei reguleeri muudatustööde eest tasu maksmise korda ega tähenda, et töövõtja peaks nende võimalike muudatuste maksumusega juba pakkumuse koostamisel arvestama. Muudatustööde tegemine, nende maksumus ja tasumise tingimused lepitakse poolte vahel kokku eraldi ning vormistatakse hankelepingu muudatusena kooskõlas RHS §-ga 123. Muudatustööde eest tasutakse töövõtjale vastavalt poolte vahel saavutatud kokkuleppele. Vastavad selgitused on avaldatud RHR-is (küsimus nr 1109584).

6.4. Vaidlustaja hoolsuskohustuse rikkumine

Vaidlustaja ei ole riigihanke esemega piisavalt tutvunud. Vaidlustaja põhjendab oma seisukohti riskidega nagu ehitustööde käigus tekkida võivad vammid, seenkahjustused vm, kuigi Riigihanke esemeks on uue hoone ehitamine vastavalt tööprojektile ja TK-le. Vaidlustaja on ekslikult võrdsustanud uusehitise rajamise rekonstrueerimistöödega.

6.5. Pakkujal puudub kohustus pakkumus esitada, hanketingimuste õigusvastasust ei saa tuletada asjaolust, et nende täitmine eeldab pakkuja põhjalikku riskide hindamist või toob kaasa tavapärasest suurema äririski.

6.6. Ehituse ajal rühmaruumikapi keskosa ja pistikute uue lahenduse koostamine

Vaidlustaja viitab tingimusele, mille kohaselt tuleb rühmaruumi kapi keskosa ja pistikute uus lahendus välja töötada koostöös tellijaga ehitustööde käigus. Vaidlustaja leiab, et tegemist on lüngaga hankedokumentides, mida peab sisuliselt täitma töövõtja, ning kuna töö täpne sisu ei ole pakkumuse esitamise hetkel teada, ei ole töövõtjal võimalik nimetatud tööd hinnastada.

Hankija eeldab, et Vaidlustaja viitab TK p-is 7.2 alajaotuses nr 23 toodud kohustusele.

Vaidlusalune tingimus ei kujuta endast RHAD-is sisalduvat lünka ega tähenda, et hankelepingu ese oleks määratlemata. Tegemist on üksnes lõpliku paigutuslahenduse täpsustamisega koostöös tellijaga, mitte ehitusobjekti olulise tehnilise lahenduse määratlemisega.

Ehitusvaldkonnas tegutsevalt professionaalselt ettevõtjalt tuleb mõistlikult eeldada, et ta suudab olemasolevate lähteandmete põhjal hinnata sellise töö tegemiseks vajalikud kulud ning arvestada need pakkumuse maksumuses.

6.7. Hankija kokkuvõtlik seisukoht

Vaidlustaja väited tuginevad RHAD-i ebaõigele tõlgendamisele. Riigihankes on hankelepingu ese üheselt määratletud ning pakkujatele on tehtud kättesaadavaks ehitusprojekti kõige detailsem staadium ehk tööprojekt, TK, Maksumuse vorm, informatiivne mahutabel ja muud vajalikud dokumendid. Need võimaldavad ehitusvaldkonnas tegutseval professionaalsel pakkuja määrata tööde tegelikud mahud ning kujundada pakkumuse maksumuse.

Ehitusprojekti alusel töömahtude ja maksumuse määramine on ehitusettevõtja tavapärane kutsealane kohustus ning Riigikohtu ja VAKO praktikaga kooskõlas olev riskijaotus. Töö maksumuse riski kannab üldjuhul töövõtja kui professionaal. Sellest tulenevalt kujundab professionaalne pakkuja pakkumuse maksumuse talle kättesaadavaks tehtud lähteandmete alusel ning kannab vastutust oma arvutuste õigsuse eest.

Lepingu p-id 12.2 ja 12.10

6.8. Tellija vastutuse piiramise regulatsioon (Lepingu p 12.2)

6.8.1. Vaidlustuskomisjon ei pea hindama Lepingu tingimuste võimalikku tühisust VÕS §-de 42 ja 106 alusel. Vaidlustuskomisjon ei peaks lahendama abstraktselt eraõiguslikke lepinguvaidlusi ega tuvasta tüüptingimuste tühisust.

6.8.2. Etteheide Lepingu p 12.2 kohta ei ole ka sisuliselt põhjendatud. Tingimus sätestab töövõtja õiguse nõuda tellijalt viivist tasu tähtjaks maksmata jätmise korral ning piirab muude

võimalike nõuete osas tellija vastutuse hankelepingu alusel makstava tasuga. Tegemist on vastutuse piiramise kokkuleppega, mis on võlaõiguses üldjuhul lubatav tuginedes VÕS § 106 lg-le 1. VÕS § 106 lg 2 keelab üksnes vastutuse eelneva välistamise või piiramise tahtliku rikkumise korral. Samuti näeb VÕS § 106 lg 2 ette, et tühine on üksnes selline kokkulepe, mis ebamõistlikult välistab või piirab vastutust. Seega ei tulene seadusest, et vastutuse ülempiiri kokkuleppimine oleks iseenesest keelatud.

6.8.3. Ka VÕS § 42 ei anna alust pidada tingimust automaatselt tühiseks. Tüüptingimuse võimaliku tühisuse ja ebamõistlikkuse hindamine toimub konkreetse lepingulise suhte asjaolusid arvestades tervikhinnanguna kohtus. Tüüptingimuse kehtivust ei saa hinnata abstraktselt ega etteulatvalt enne lepingu täitmist.

Riigikohus on lahendi nr 3-2-1-48-15 p-is 20 selgitanud, et lepingupooled võivad kokkuleppel kujundada VÕS-is sätestatust erineva vastutusrežiimi, sh kokku leppida seaduses sätestatud vabandatavuse regulatsioonist erinevalt. Lepingu p-is 14 sellist kokkulepet ette nähtud ei ole.

6.8.4. Vaidlustaja viitab eelkõige võimalusele, et tingimus võiks välistada või piirata tellija vastutust ka olukorras, kus kahju on põhjustatud tahtlikult või raske hooletuse tõttu. Selline käsitus on hüpoteetiline ega tulene vaidlustatud tingimuse tegelikust kohaldamisest. Isegi juhul, kui lepingu täitmisel tekiks vaidlus küsimuses, kas vastutuse piirang on konkreetsetes olukorras kohaldatav, tuleks seda hinnata VÕS § 106 ning VÕS § 42 alusel konkreetsete asjaolude pinnalt kohtumenetluse käigus. Vaidlustuskomisjonil puudub pädevus selliste eraõiguslike küsimuste etteulatavaks lahendamiseks. Ka juhul, kui tsiviilkohus leiaks tulevikus, et mõni lepingutingimus on tühine, ei mõjuta see automaatselt kogu lepingu kehtivust, vaid kohaldatakse VÕS §-s 85 sätestatud osalise tühisuse regulatsiooni.

6.8.5. Hankija näol on tegemist avaliku sektori asutusega, mistõttu on äärmiselt vähetõenäoline, et tellija esindaja tekitaks töövõtjale lepingu täitmise käigus tahtlikult kahju või tegutseks raske hooletusega eesmärgiga kahjustada töövõtjat. Ühtegi riigihanke korraldamise üldpõhimõtet ei ole tingimuste kehtestamisega rikkunud. Tingimused on kõigile pakkujatele võrdselt kättesaadavad riigihanke menetlemise käigus ning neid kohaldatakse kõigi edukaks tunnistatud pakkujatega sõlmitavate hankelepingute täitmisel ühtemoodi.

6.8.6. Vaidlustaja väide, et Lepingu p 12.2 on ebaselge, ei ole põhjendatud.

Tingimusest nähtub üheselt, et Hankija vastutab väljamaksetega viivituse korral viivise tasumisega ning muude võimalike nõuete osas on tema vastutus piiratud lepingu maksumusega. Hankelepingu eeldatav maksumus on ligikaudu 6 500 000 eurot, mistõttu ei saa asuda seisukohale, et hankelepingu maksumusega piiritletud vastutus oleks ebamõistlik või ebaproportsionaalne, eelkõige arvestades lepingu esemeks olevate ehitustööde mahtu ja väärtust. Asjaolu, et Vaidlustaja ei nõustu sellise riskide jaotusega, ei tähenda tingimuse ebaselgust ega RHS rikkumist.

6.9. Tööseisakust tuleneva kahju hüvitamise regulatsioon (Lepingu p 12.10)

Vaidlustaja leiab, et Lepingu p 12.10 piirab ebamõistlikult töövõtja õigusi olukorras, kus tööseisak on tingitud tellija tegevusest. Hankija sellega ei nõustu.

6.9.1. Arvestada tuleb lepingu ja hankelepingu eset tervikuna. Tegemist on avalikes huvides rajatava lasteaia ehitusega, mille valmimine ettenähtud tähtajaks on oluline nii Hankijale kui ka avalikkusele laiemalt. Hankijal on vajadust tagada lasteaia valmimine planeeritud ajal, et hoonet oleks võimalik kasutada ettenähtud õppe- ja kasvatustegevuseks. Sellest tulenevalt on Hankijal põhjendatud huvi vältida olukorda, kus tööde tegemine peatub pooltevaheliste vaidluste tõttu. Lepingu p-is 3.39 ja 12.10 teenivad koostoimes just seda eesmärki.

Lepingu ülesehitus seisneb selles, et tööde tegemine jätkub ning pooltevahelised vaidlused lahendatakse eraldi kokkulepete, nõuete esitamise või vajaduse korral kohtumenetluse kaudu.

Selline lähenemine on ehituslepingutes tavapärane ning kooskõlas hea usu ja mõistliku riskiaotuse põhimõtetega.

6.9.2. Vaidlustaja käsitluse kohaselt peaks töövõtjal olema ulatuslik võimalus tugineda võimalikele kahjunõuetele juba lepingu täitmise käigus. Selline lähenemine looks olukorra, kus iga erimeelsus muudatus- või lisatööde mahu, maksumuse või rahastamise üle võiks kaasa tuua tööde peatamise või sellega ähvardamise. Kui töövõtjal oleks võimalik nõuda tööde peatamist või tugineda automaatselt tööseisakust tulenevatele kahjunõuetele, tekiks reaalne oht kasutada sellist mehhanismi läbirääkimissurve või rahaliste nõuete maksmapaneku vahendina.

6.9.3. Õige ei ole Vaidlustaja väide, nagu välistaks Lepingu p 12.10 täielikult töövõtja õiguskaitsevahendid. Vastupidi, tingimus näeb ette tellija vastutuse juhul, kui tööseisak on põhjustatud tellija olulisest lepingurikkumisest. Tingimus reguleerib üksnes hüvitatava kahju ulatust, nähes ette, et sellisel juhul hüvitatakse otsene varaline kahju. Seega ei ole töövõtja õigused välistatud, vaid osapooled on lepingus kokku leppinud vastutuse piirides, mis on VÕS § 106 lg 1 alusel lubatav ja õiguspärane tegevus.

6.9.4. VÕS § 42 lg 3 p-i 2 kohaldamine ei ole asjakohane. Nimetatud säte puudutab olukordi, kus lepingupooltelt võetakse sisuliselt ära võimalus kasutada seadusest tulenevaid õiguskaitsevahendeid. Lepingu p 12.10 ei võta töövõtjalt õigust esitada nõudeid, tugineda tellija rikkumisele ega pöörduda vaidluse korral kohtusse. Tingimus reguleerib üksnes kahju hüvitamise ulatust tööseisaku korral. Küsimus, kas konkreetse vaidluse korral võib mõni nõue kuuluda hüvitamisele suuremas või väiksemas ulatuses, on lepingu täitmise vaidlus.

6.10. Vaidlustaja viide võimalikule Hankijapoolsele õiguste kuritarvitamisele on spekulatiivne.

6.11. Hankija kokkuvõtlik seisukoht

Vaidlustaja ei ole näidanud, et Lepingu p-id 12.2 ja 12.10 oleksid vastuolus RHS-i või VÕS-i normidega. Vaidlustaja etteheited põhinevad valdavalt hüpoteetilistel olukordadel ja võimalikul tüüptingimuste tühisusel, mille hindamine ei kuulu vaidlustuskomisjoni pädevusse. Lisaks on tingimused põhjendatud hankelepingu esemest ja avalikust huvist tulenevalt. Hankija eesmärk on tagada, et lasteaiad ning muud avalikud hooned valmiks kokkulepitud tähtajaks ning et tööde tegemine ei seiskuks pooltevaheliste rahaliste vaidluste tõttu. Võimalikud vaidlused lisatööde, muudatustööde või kahjunõuete üle peavad olema lahendatavad tööde teostamist katkestamata.

6.12. 27.07.2026 esitas Hankija täiendava seisukoha.

TK p 9, Lepingu p 6.1 ja Maksumuse vormi märkused

6.12.1. Tingimused õiguspärased ning kooskõlas RHS-i ja riigihanke korraldamise üldpõhimõtetega.

Asjaolu, et Vaidlustaja vaidlustab mitme tingimuse koosmõju, ei muuda seda, et RHS ei keela Hankijal jätta ehitustööde mahtude arvutamist pakkuja pädevusse ning pakkuja võib kanda selliste eraldi nimetatavate tööde riski, millela ei saa ehitustööd projektile ja tehnilisele kirjeldusele vastata.

6.12.2. Vaidlustaja väide, et Hankija on jätnud riigihanke eseme osaliselt kirjeldamata ja nõuab pakkujalt puuduva osa väljamõtlemist, on üldsõnaline. Pakkujatele on tehtud kättesaadavaks detailne tööprojekt, TK, Leping, Maksumuse vorm ja muu RHAD. Seega on Riigihanke ese täpselt määratletud ja võimaldab ehitusvaldkonna asjatundjal arvestada ja esitada riigihankele lõplik siduv pakkumuse maksumus. Vaidlustaja ei ole oma argumentatsioonis näidanud, milline konkreetne ehitise osa, tehniline lahendus või funktsionaalne nõue on sedavõrd määratlemata,

et pakkujal ei oleks võimalik selle sisu või maksumust hinnata. Üldine viide võimalusele, et igas ehitusprojektis võib esineda puudusi, ei tõenda projekti ebaselgust ega RHS-i rikkumist.

6.12.3. Pakkuja kohustus määrata projekti alusel kindlaks tööde täpsed mahud ei tähenda, et pakkuja koostaks Hankija asemel TK. Hankija määrab projektis ja TK-s kindlaks saavutatava tulemuse ning sellele esitatavad nõuded. Pakkuja kui professionaalse ehitusettevõtja ülesanne on valida nõuetekohane ehituskorraldus, arvutada vajalikud mahud ja kujundada nende alusel pakkumuse maksumus.

6.12.4. Vaidlustaja möönab, et professionaalne ehitusettevõtja peab arvestama tulemuse saavutamiseks vajalike materjalide, kinnitusvahendite ja tööoperatsioonidega ka juhul, kui iga selline detail ei ole eraldi real nimetatud. Poolte vaidlus ei puuduta seda, kas kõik üksikud tööoperatsioonid tuleb RHAD-is ammendavalt loetleda, vaid seda, kas RHAD-is on piisavalt määratletud tulemus, mille saavutamiseks vajalikud tööd peab pakkuja hinnastama. Hankija hinnangul on see tulemus projekti ja TK kaudu piisavalt määratletud. Seejuures on pakkujatele esitatud tööprojekt, mis on ehitusprojekti kõige üksikasjalikum staadium.

Tööprojekti esitatakse ehitise ehitamiseks ja ehitustööde tegemiseks vajalikud üksikasjalikud tehnilised lahendused ning täpsustatakse varasemate projektistaadiumide lahendusi selliselt, et ehitist oleks võimalik nõuetekohaselt valmis ehitada. Seega ei ole pakkujatele esitatud üksnes üldine lähteülesanne, eskiis või abstraktne funktsionaalne eesmärk, vaid ehitamiseks ette nähtud kõige detailsema astme projektlahendus.

6.12.5. TK p 9 ei kohusta pakkujat arvestama mis tahes tulevikus tekkida võiva töö, tellija subjektiivse soovi või kolmanda isiku suvalise nõudega. Punktis nimetatud tööde seos hankelepingu esemega on piiritletud õigusaktide, tehniliste normide, standardite ning pädevate ametkondade ja võrguettevõtjate nõuetega. Nimetatud asutused ja teenusepakkujad ei saa töövõtjale esitada suvalisi või hankelepingu esemega mitteseotud nõudeid. Nende nõuded peavad tulenema nende seaduslikust pädevusest, kehtivast regulatsioonist, tehnilistest tingimustest ning projektis kirjeldatud ehitise nõuetekohase valmimise, tehnovõrkudega ühendamise, kooskõlastamise või kasutuselevõtmise vajadusest. Nõude eesmärk on tagada, et pakkumus hõlmaks projektijärgse ehitise nõuetekohaseks valmimiseks ja kasutuselevõtuks tavapäraselt vajalikud tegevused, kuid ei anna Hankijale ega kolmandale isikule õigust muuta piiramatult ehitusprojekti, ehitise funktsiooni või kokkulepitud töömahtu.

Kui pärast hankelepingu sõlmimist tekib nõue, mis ei piirdu projektis kirjeldatud tulemuse nõuetekohase saavutamise, vaid muudab lepingus kokkulepitud lahendust või lisab lepingus mittesisalduva töö, tuleb hinnata seda muudatus- või lisatööna. Sellise töö tegemiseks tuleb sõlmida lepingu eritingimuste p 8.1 kohane kirjalik kokkulepe. Kokkuleppe lubatavust hindab Hankija RHS § 123 alusel.

6.12.6. Vaidlustaja tõlgendab Lepingu p-i 6.1 meelevaldselt.

Lepingu p-is 6.1 on sätestatud, et: *Tellija ei tasu töövõtjale ettemaksu. Tasu on lõplik ning seda ei korrigeerita seoses riiklike või kohalike maksude tõusmisega ega muude asjaoludega. Muu hulgas ei sõltu tasu suurus töövõtja kulutuste suurenemisest.* Lepingu p-i 6.1 ei saa tõlgendada eraldiseisvalt eritingimuste p-ist 8.1.

Lepingu p 6.1 sätestab algselt kokkulepitud tasu lõplikkuse üldreegli, eritingimuste p 8.1 aga reguleerib täpsemalt olukorda, kus tellija soovib pärast lepingu sõlmimist muuta kokkulepitud lahendust või töömahtu või tellida lepingus mittesisalduvaid töid. Kui eritingimustes on konkreetset olukorda reguleeritud Lepingust erinevalt või täpsemalt, tuleb selles küsimuses kohaldada eritingimusi kui erinormi.

6.12.7. Pakkujatele on enne pakkumuste esitamise tähtpäeva tehtud kättesaadavaks detailne tööprojekt, TK ja muud vajalikud dokumendid. Nende dokumentide alusel määrab pakkuja kindlaks hankedokumentides kirjeldatud tulemuse saavutamiseks vajalikud tööd ja kujundab

pakkumuse kogumaksumuse. Lepingu p-is 6.1 sätestatud tasu lõplikkus puudutab just selliselt kindlaksmääratud algset töömahtu. Selle eesmärk on välistada kokkulepitud tasu hilisem korrigeerimine üksnes põhjusel, et töövõtja kulud, maksukoormus või muud majanduslikud sisendid on hankelepingu täitmise ajal suurenenud. Tingimus ei anna Hankijale õigust laiendada pärast lepingu sõlmimist ühepoolsest hankelepingu eset ega nõuda algse tasu eest lepingus mittedisalduvaid töid. Tellija soovitud muudatus- ja lisatöid reguleerib eritingimuste p 8.1.

6.12.8. Lepingu p-i 6.1 ei saa tõlgendada nii, et pakkuja peab pakkumuse maksumusse lisama kõik pärast lepingu sõlmimist tekkida võivad ning pakkumuse esitamise ajal teadmata sisuga muudatus- ja lisatööd. Selline tõlgendus jätaaks eritingimuste p-is 8.1 sätestatud kirjaliku kokkuleppe nõude sisulise tähenduseta.

6.12.9. Hankija hinnangul samastab Vaidlustaja ekslikult kaks erinevat kohustust: kohustuse arvestada võimalusega, et suuremahulise ehituslepingu täitmisel võib tekkida vajadus muudatus- või lisatöödeks ning kohustuse lisada kõigi võimalike tulevaste muudatus- ja lisatööde maksumus juba algsesse pakkumusse. RHAD-ist tuleneb esimene, kuid mitte teine kohustus.

Professionaalselt ehitusettevõtjalt võib eeldada teadmist, et ehitustööde käigus võib objektiivsetel põhjustel tekkida vajadus muuta mõnda lahendust või töömahtu. Sellise võimalusega arvestamine ei tähenda, et pakkuja peaks hinnastama ette töö, mille sisu, maht ja maksumus ei ole pakkumuse esitamise ajal teada. TK p 7.1 seda järeldust ei muuda. Nimetatud punkt sätestab, et tööde käigus ilmnenud muudatustööde projekteerimine, sh tellija algatatud muudatuste projekteerimine, kuulub riigihanke töövõttu. Seega määrab TK p 7.1 kindlaks, et muudatuse vajaduse tekkimisel ei saa töövõtja muudatusest keelduda ja peab vastavalt TK p-i 7.1 veerus „Tööde kirjeldus ja erinõuded“ regulatsioonile kas tellima tööprojekti koosseisu kuuluva muudatustööde projekti tööprojekti autorilt või koostama muudatustööde projekti ise tööprojekti autori kirjalikul nõusolekul. TK p 7.1 ei reguleeri aga muudatus- või lisatööde maksumuse kindlaksmääramist ega anna tellijale õigust nõuda määramata mahus uusi ehitustöid algse pakkumuse hinnaga. TK p-i 7.1 tuleb selles osas kohaldada koos eritingimuste p-iga 8.1. Kui tellija soovib muuta lepingus kokkulepitud lahendust või töömahtu või tellida lepingus mittedisalduva töö, tuleb muudatuse tegemiseks sõlmida kirjalik kokkulepe. Muudatuse konkreetne sisu, ulatus, maksumus ja tasumise tingimused määratakse kindlaks selles kokkuleppes ning hankija hindab selle lubatavust RHS § 123 alusel.

6.12.10. Vaidlustaja argumentatsioon põhineb eeldusel, nagu oleksid kõik hankelepingu täitmise ajal tekkivad muudatus- ja lisatööd automaatselt algse pakkumuse hinnaga hõlmatud. Hankija ei ole jätnud endale õigust suurendada ühepoolsest ja piiramatult mahus hankelepingu eset ega kohustanud töövõtjat tegema kõiki tulevasi muudatus- ja lisatöid algse tasu eest.

6.12.11. Hankija ei ole kinnitanud, et ehitusprojekti vigade esinemine on välistatud või projekti vearisk on null. Eristada tuleb ühelt poolt pakkuja kohustust arvutada ehitusprojekti ja TK alusel nõuetekohase tulemuse saavutamiseks vajalikud töömahud ning teiselt poolt Hankija esitatud lähteandmete varjatud ebaõigsusest või sellisest projekti puudusest tulenevat riski, mida professionaalne pakkuja ei saanud pakkumuse koostamisel mõistlikult tuvastada. RHAD-ist ei tulene, et viimati nimetatud risk oleks tingimata ja piiramatult töövõtjale üle antud.

6.12.12. Kui tööd on projektis kirjeldatud tervikliku ja kasutusvalmis tulemuse saavutamiseks objektiivselt vajalikud ning nende vajadus on projektist, TK-st või kehtivatest normidest professionaalsele pakkujale mõistlikult äratuntav, võivad need kuuluda algsesse töömahtu ka siis, kui neid ei ole Maksumuse vormis eraldi real nimetatud. Kui aga tellija soovib pärast lepingu sõlmimist projektis ettenähtud lahendust muuta või tellida RHAD-ist mittetuleneva täiendava lahenduse, tuleb seda käsitada muudatus- või lisatööna ning kohaldada eritingimuste p-is 8.1 sätestatud kirjaliku kokkuleppe korda. Pakkumus tuleb koostada alusdokumentides

sätetatud tehniliste ja funktsionaalsete nõuete alusel. Hankija hilisem uus või RHAD-ist mittetulenev esteetiline eelistus ei muutu algse pakkumuse hinnaga hõlmatud tööks.

6.12.13. Pakkumuste võrreldavus ja töömahtude määramine

Hankija ei nõustu Vaidlustaja väitega, et töömahtude arvutamise jätmine pakkuja ülesandeks muudab pakkumused omavahel võrreldamatuks. Vaidlustaja samastab ekslikult pakkumuste võrreldavuse pakkujate sisekalkulatsioonide matemaatilise identsusega. Pakkumused on võrreldavad juhul, kui need esitatakse sama hankelepingu eseme, samade kohustuslike tehniliste ja kvaliteedinõuete ning sama hinnamudeli alusel. RHS-ist ei tulene nõuet, et kõik pakkujad peavad kasutama identseid ehitusmeetodeid, tegema samasuguseid kogusearvutusi või kujundama pakkumuse maksumuse ühesuguse sisemise kalkulatsiooni alusel.

Riigihankes:

- lähtuvad kõik pakkujad samast ehitusprojektist ja TK-st;
- kõigile pakkujatele kehtivad samad tehnilised, funktsionaalsed ja kvaliteedinõuded;
- kõik pakkujad peavad saavutama sama projektijärgse lõpptulemuse;
- kõigi pakkujate pakkumusi hinnatakse sama kogumaksumuse alusel;
- edukas pakkuja vastutab selle eest, et ehitis valmib projektile, TK-le ja õigusaktidele vastavana.

Seega ei konkureeri pakkujad erineva lepingu eseme täitmiseks, vaid esitavad kogumaksumuse sama tulemuse saavutamiseks. Asjaolu, et pakkujad võivad kasutada oma professionaalsest kogemusest, töökorraldusest, tarneahelast või ehitusmeetodist tulenevalt erinevaid sisekalkulatsioone, ei muuda pakkumusi võrreldamatuks.

Lepingu p 12.2

6.12.14. Vaidlustaja tõlgendab Lepingu p-i 12.2 valesti. Kõnealune tingimus ei välista tellija vastutust ega näe ette, et töövõtja peab tellija põhjustatud kahju pakkumuse hinna sisse arvestama. Tegemist on tellija vastutuse rahalise ülempiiriga.

Lepingu p-i 12.2 kohaselt vastutab tellija tasu maksmisega viivitamise korral lepingus ette nähtud viivise ulatuses ehk 0,033% iga viivitatud kalendripäeva eest ning muude nõuete korral on tellija vastutuse ülempiiriks hankelepingu alusel makstav tasu. Viide hankelepingu alusel makstavale tasule määrab vastutuse arvulise ülempiiri. Antud klausel ei tähenda, et kahjuhüvitis oleks juba töövõtjale makstava tasu hulka arvestatud või et tellija ei peaks rikkumisega tekitatud kahju üldse hüvitama.

6.12.15. Hankelepingu tasu on kasutatud üksnes vastutuse ülempiiri arvutamise alusena. Nt kui hankelepingu alusel makstav tasu on 6 500 000 eurot, tähendab vaidlustatud tingimus, et tellija muude nõuete alusel tekkiva vastutuse ülempiir on 6 500 000 eurot. See ei tähenda, et töövõtja peaks võimaliku kahju oma pakkumuse maksumusse lisama või et tema kahju hüvitamise nõue oleks välistatud. Erinevalt leppetrahvidest, mille eeldused ja maksimaalne suurus on hankedokumentides ette kindlaks määratud ning mille võimalikku mõju saab pakkuja pakkumuse koostamisel hinnata, ei ole võimaliku kahju tekkimine, ulatus ega hüvitamise kohustuse suurus pakkumuse esitamise ajal ette teada. Seetõttu puudub alus väita, et töövõtja peaks võimaliku kahju hüvitamise riski automaatselt pakkumuse maksumusse sisse arvestama.

6.12.16. Hankija nõustub, et VÕS § 106 lg 2 kohaselt ei saa vastutust eelnevalt välistada ega piirata tahtliku rikkumise korral ning vastutust ei või piirata ka muul seaduses nimetatud ebamõistlikul viisil. Sellest ei tulene, et igas vastutuse piiramise tingimuses peab nimetatud seadusesäte olema sõna-sõnalt korratud. Tingimust kohaldatakse koos seadusega ja Lepingu p 12.2 ei ole mõeldud kõrvale kalduma VÕS § 106 lg 2 regulatsioonist. Hankija kinnitab, et Lepingu p-is 12.2 ette nähtud vastutuse ülempiiri ei kohaldata tellija tahtliku rikkumise korral ega muus ulatuses, milles vastutuse piiramine oleks VÕS § 106 lg 2 või muu imperatiivse

õigusnormi kohaselt keelatud. Samuti ei kohaldata tingimust viisil, mis võimaldaks tellijal täita oma kohustuse oluliselt erinevalt töövõtja poolt mõistlikult eeldatust. Seega ei ole õige Vaidlustaja järeldus, et vastava erandi puudumine Lepingu p-is 12.2 annab tellijale õiguse piirata vastutust ka tahtliku rikkumise korral. Seadusest tulenev keeld kehtib lepingupoolte suhtes sõltumata sellest, kas selle sisu on lepingus eraldi korratud.

6.12.17. Põhjendatud ei ole määrata vastutuse ülempiiri hankelepingu üldtingimustes kindla rahasummana. Hankelepingu tegelik maksumus kujuneb menetluse tulemusel eduka pakkumuse alusel. Seetõttu on objektiivselt põhjendatud siduda tellija vastutuse ülempiir hankelepingu alusel makstava tasuga, mitte määrata see enne pakkumuste esitamist kindlaks fikseeritud rahasummana. Selline sõnastus võimaldab igal pakkujal juba pakkumuse koostamisel üheselt mõista vastutuse piiri arvutamise alust. Hankelepingu sõlmimisel muutub ülempiir konkreetse lepingutasu kaudu ka täpselt rahaliselt määratavaks. Tingimus ei jäta vastutuse ulatust tellija hilisema suva või ühepoolse otsustuse määrata, vaid seob selle objektiivse ja kontrollitava näitajaga – hankelepingu alusel makstava tasuga.

Lepingu p-i 12.2 viimane lause on piisavalt selge, üheselt mõistetav, tegemist on ettevõtjatevahelistes lepingutes tavapärase vastutuse piiramise klausliga, millega vastutuse rahaline ülempiir seotakse lepingu maksumusega. Asjaolu, et vastutuse ülempiiri ei ole väljendatud RHAD-is kindla arvuna, ei muuda tingimust ebaselgeks, kuna ülempiiri kindlaksmääramise alus on lepingus selgelt sätestatud ning summa muutub hankelepingu sõlmimisel täpselt määratavaks.

Lepingu p 12.10

6.12.18. Põhjendatud ei ole Vaidlustaja väide, et Lepingu p-is 12.10 on laused omavahel vastuolus. Punkti esimene lause sätestab tööseisakust tuleneva kahju hüvitamise üldreegli ning teine lause sellest tehtava erandi juhiks, kui tööseisak on põhjustatud tellija olulisest lepingurikkumisest ja selle tagajärjel pikeneb tööde tegemise periood rohkem kui 10%. Üldreegli ja seda piirava erinormi sätestamine samas punktis ei muuda tingimust ebaselgeks. Vastupidi, teine lause piiritleb olukorra, milles tellija vastutab vaatamata esimeses lauses sätestatud üldreeglile. Lepingu p 12.10 näeb sõnaselgelt ette tellija vastutuse tema olulisest lepingurikkumisest põhjustatud ning tööde tegemise perioodi oluliselt pikendava tööseisaku korral.

6.12.19. Hankija on varasemalt selgitanud, et Lepingu p-id 3.39 ja 12.10 moodustavad omavahel seotud regulatsiooni, mille eesmärk on tagada ehitustööde järjepidevus ka juhul, kui poolte vahel tekib erimeelsus tööde mahu või kvaliteedi üle. Hankijal on põhjendatud huvi vältida olukorda, kus selline erimeelsus toob automaatselt kaasa tööde peatamise ja seab ohtu objekti õigeaegse valmimise.

6.12.20. Hankija nõustub, et Lepingu p 12.10 ei reguleeri vahetult tööde tegemise tähtaega ega sätesta iseseisvat tööde jätkamise kohustust. Sellest ei järeldu aga, et nimetatud tingimusel puuduks seos tööde järjepidevuse ja objekti õigeaegse valmimise eesmärgiga. Tööde jätkamise kohustus tööde mahu ja kvaliteedi üle tekkinud vaidluse korral tuleneb Lepingu p-ist 3.39. Lepingu p 12.10 täiendab seda regulatsiooni, määraes kindlaks tööseisakust tulenevate majanduslike tagajärgede jaotuse. Tingimus annab pakkujale juba enne pakkumuse esitamist selge teadmise, et pelgalt pooltevahelise erimeelsuse tekkimine ei anna alust peatada töid ja kanda töövõtja enda otsustatud tööseisaku majanduslikke tagajärgi automaatselt üle tellijale. Hankija ei väida, et p 12.10 oleks otseselt tööde tähtaega reguleeriv säte. Punkt toetab tööde järjepidevust kaudselt, muutes töövõtjale ette nähtavaks tööde peatamisega kaasneva riskijaotuse. Seega on Lepingu p-i 12.10 eesmärk ühtlasi tagada tööde järjepidev tegemine olukorras, kus poolte vahel tekib erimeelsus tööde mahu, kvaliteedi või maksumuse üle.

6.12.21. Vaidlustaja väide, et tellija võiks lõpetada tööseisaku üheks päevaks ning alustada seda seejärel uuesti, et vältida 10% piiri ületamist, ei tulene Lepingu p-i 12.10 sõnastusest. Punkt seob vastutuse sellega, kas tellija olulisest lepingurikkumisest põhjustatud tööseisaku tõttu on tööde tegemise periood muutunud algselt kokkulepitust rohkem kui 10% pikemaks. Seega hinnatakse tööde tegemise perioodi tegelikku kogupikenemist, mitte iga katkestust eraldi. Samast tellija lepingurikkumisest või omavahel seotud rikkumistest tulenevaid seisakuid ei „nullita“ vahepealse formaalse tööde jätkamisega. Kui tellija põhjustatud mitme seisaku kumulatiivne mõju pikendab tööde tegemise perioodi üle 10%, on punktis 12.10 sätestatud lävend täidetud. Seetõttu ei võimalda tingimus tellijal vaidlustaja kirjeldatud viisil seisakute kestusega manipuleerida.

VAIDLUSTUSKOMISJONI PÕHJENDUSED

7. TK p 9, Lepingu p 6.1 ja Maksumuse vormi märkused

7.1. Vaidlustaja on vaidlustanud nimetatud RHAD-i punkte kogumis põhjusel, et Hankija on sätestanud RHAD-is läbivalt kohustuse, et pakkuja peab juba pakkumuse esitamisel arvestama kõigi võimalike töödega mis on vajalikud Riigihanke eesmärgi täitmiseks (TK p 9 sätestab mh *Riigihanke alusdokumentides kirjeldatud eesmärgi täitmiseks vajalike tööde mahtude määramine on pakkuja kohustus. Hanke juures olevas tööde mahutabelis kajastatud andmed on informatiivsed ning vastuolude korral projektis ja mahutabelis kajastatud andmetes tuleb lähtuda projektis toodud mahtudest, kui projektis on vastavad mahud toodud*), kusjuures ka juba kirjeldatud töid ja nende mahtusid ei pea Hankija pakkumuse esitamisel kohustuslikeks (lisaks TK p-ile 9 on Maksumuse vormis märgitud, et *Pakkumuse maksumuse tabel on abistav materjal, tööde loetelud on hinnangulised ega pruugi sisaldada kõiki tulemuse saavutamiseks vajalikke töid, millega pakkuja peab arvestama*). Sama eesmärk on ka Lepingu p-il 6.1: *Tasu on lõplik ning seda ei korrigeerita seoses riiklike või kohalike maksude tõusmisega ega muude asjaoludega. Muu hulgas ei sõltu tasu suurus töövõtja kulutuste suurenemisest*. Vaidlustuskomisjonil tuleb hinnata, kas Hankija on RHS-ist tulenevaid kohustusi tööde eseme, mahu ja maksumuse kujundamisel lubataval määral pakkujale üle kandnud.

Vaidlustuskomisjon on seisukohal, et Lepingu p 6.1 iseenesest räägib eelkõige tasu muutumatusest, samas kui õiguslik probleem tekib vaidlustuse kohaselt sellest, mida pakkuja peab selle muutumatu tasu eest pakkuma ja milliseid töid pakkumuse esitamisel oma hinnas arvestama. Seega vaidlustuskomisjon on seisukohal, et Lepingu p 6.1 ei ole iseenesest vaidlustatud osas õigusvastane, kui Hankija ei ole lepingu mahu arvestusega seotud kohustusi pannud pakkujatele õigusvastaselt.

7.2. Puudub vaidlus, et Hankija soovib sõlmida Riigihankes Lepingu tööde teostamiseks nn võtmed kätte lahendusega (TK p 7: *Riigihankes kavandatud tööd tehakse täisvastutusega töövõtu meetodil*). Vaidlustaja ei vaidlusta Hankija põhimõttelist õigust seda meetodit kasutada. Vaidlustuskomisjon on seisukohal, et tegemist on siduva eelarvega lepinguga VÕS § 639 lg 1 mõttes, st Riigihankes peab töövõtja olemasoleva lasteaia aadressil Õismäe tee 70 lammutama ning ehitama uue lasteaia vastavalt projektile TLV23/268-21 (edaspidi Projekt) (TK p 2 Riigihanke ese).

Riigikohus on 19.12.2017 otsuse 2-15-15662 p-is 15 selgitanud järgmist: *Riigikohus on siduva eelarve kontekstis selgitanud, et töö maksumuse riski kannab üldjuhul töövõtja kui professionaal (Riigikohtu 12. novembri 2014. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-102-14, p 20). Töövõtja kui vastava valdkonna professionaal peab teadma ja nägema ette kriteeriume, mille muutumisest tingituna võib tööde maksumus eelduslikult muutuda. Kui vaidlusaluses osas ei tulenenud eelarve koostamise aluseks olnud asjaolud tellija esitatud andmetest, kannab töövõtja ise sellega seotud eksimusest tulenevat riski (vt Riigikohtu 12. novembri 2014. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-102-14, p 22). Eelnevast lähtudes tuleb asja lahendamiseks selgeks teha,*

kas tellija esitatud andmed võimaldasid töövõtjal kui professionaalil järeldada, et tööde maksumus võib eelduslikult muutuda.

Seega siduva eelarve korral nagu käesoleval juhul, ei ole selles, et Hankija on pannud pakkujale kõikide töödega arvestamise kohustuse, mis on vajalikud lepingu eseme saavutamiseks vastavalt projektile (tööde alusdokument on *tööprojekt: TÕÕ NR. TLV23/268-21*) ja TK-le, kuid mille maht RHAD-is puudub, iseenesest midagi õigusvastast. RHS ei keela Hankijal siduva eelarvega ja „võtmed kätte“ lepingu korral panna pakkujale kohustust määrata projekti ja tehniliste dokumentide alusel tööde tegelikud mahud ning arvestada pakkumuses kõigi lepingu eesmärgi saavutamiseks vajalike töödega eeldusel, et Hankija on andnud selleks piisavad lähteandmed. Riigikohtu eelviidatud otsusest tuleneb selgelt, et töövõtja kui vastava valdkonna professionaal, kelleks Vaidlustaja on, peab siduva eelarvega lepingu puhul teadma ja nägema ette kriteeriume, mille muutumisest tingituna võib tööde maksumus eelduslikult muutuda ja kui eelarve koostamise aluseks olnud asjaolud ei tulenenud tellija esitatud andmetest, kannab töövõtja ise sellega seotud eksimusest tulenevat riski. Vaidlustajale on TK ja Projekt tehtud Riigihankes kättesaadavaks, st Vaidlustaja ei ole olukorras, kus ta on teadmatutes sellest, mida ja kui palju on tal vaja teha selleks, et *olemasolev lasteaed lammutada ning ehitada uus lasteaed vastavalt Projektile*. Siduva eelarvega lepingu sõlmimisel täidab TK, sh lammutusprojekt ja Projekt, RHS § 87 lg-s 1 nõutava täpsusastme (*ehitustööde hankelepingu esemeks olevate ehitustööde omaduste ja neile esitatavate tehniliste nõuete kogum*) ja puudub põhjus pidada seal kirjeldatud töid *ebamäärasteks*.

TK p-is 9 on Hankija mh märkinud, et *Hanke juures olevas tööde mahutabelis kajastatud andmed on informatiivsed ning vastuolude korral projektis ja mahutabelis kajastatud andmetes tuleb lähtuda projektis toodud mahtudest, kui projektis on vastavad mahud toodud*. See tähendab, et projekt on ülimuslik tööde mahutabeli suhtes. Mahutabel on RHAD-i kohaselt vaid abivahend - Hankija annab mahutabeli pakkujale orientiiriks, kuid ei võta vastutust selles olevate võimalike vigade või näpuvigade eest. Hankija selline tegevus ei ole vastuolus Hankija valitud meetodiga siduva eelarvega lepingu sõlmimiseks.

7.3. Pakkumuse tegemisel kannab pakkuja riski, et tal tuleb teha töid, mis ei ole RHAD-is otseselt kirjeldatud, kuid ilma milleta ei saa ehitustööd TK-le, sh lammutusprojektile ja Projektile vastata, selline risk on ettenähtav ja ühetaoline kõikidele pakkujatele. Proportsionaalsuse üldpõhimõtte ei nõua, et Riigihanke tingimused oleksid igal juhul Riigihankes osalemisest huvitatud ettevõtjale vastuvõetavad või et pakkuja risk oleks minimaalne. Töövõtja kanda ei saa jätta lisakulusid, mis tulenevad tellija ebaõigest, puudulikest või eksitavatest lähteandmetest või asjaoludest, mida professionaalne töövõtja ei saanud pakkumuse koostamisel mõistlikult ette näha. TK p-ist 9, Lepingu p-ist 6.1 ega Maksumuse vormi märkustest ei nähtu, et pakkuja vastutaks tellija valedest lähteandmetest tulenevate kohustuste täitmise eest. Projektist erinevad muudatustööd iseenesest lepitakse kokku ja tasustatakse eraldi (Lepingu p 8).

7.4. Tulenevalt eespooltoodust on vaidlustuskomisjon seisukohal, et TK p 9, Lepingu p 6.1 ja Maksumuse vormi märkused ei ole vastuolus RHS-iga.

Asjaolu, et Vaidlustaja ei taha Hankija soovitud tingimustel pakkumust esitada, hankelepingut täita ja Riigihankes riske võtta ei tähenda, et Riigihange poleks läbipaistev (pakkujatele on RHAD-is esitatud dokumendid, mille alusel nad saavad tööde mahtu hinnata), proportsionaalne ja kooskõlas võrdse kohtlemise põhimõttega (nõuetekohaste ja vajalike tööde mahu hindamise risk on ettenähtav ja ühetaoline kõikidele pakkujatele). See, et tingimused ei ole Vaidlustajale meelepärased ja saaksid teoreetiliselt olla Vaidlustaja jaoks ka vähem töömahukamad ei tähenda, et tegemist on ebaproportsionaalsete tingimustega.

8. Lepingu p-id 12.2 ja 12.10

8.1. Lepingu p 12.2 on sõnastatud järgmiselt:

17 (19)

Töövõtjal on õigus nõuda tellijalt tähtajaks tasumata summalt viivist 0,033% iga viivitatud kalendripäeva eest. Viivise saamiseks esitab töövõtja tellijale kirjaliku nõude ja e-arve. Muus osas piirdub tellija vastutus töövõtja ees lepingu alusel makstava tasuga.

Vaidlustus on esitatud seoses viimase lausega.

Lepingu p 12.10 on sõnastatud järgmiselt:

Tellija ei vastuta töövõtja ees tööseisakust tingitud täiendava kulutuse või tekkinud kahju eest. Kui tööseisak on põhjustatud tellija olulisest lepingurikkumisest, vastutab tellija ainult otsese varalise kahju eest ja ainult juhul, kui tööseisaku tõttu on tööde tegemise periood muutunud alguses kokkulepitust rohkem kui 10% pikemaks.

Vaidlustaja väitel on tegemist ebamõistlikult kahjustavate tüüptingimusega.

Vaidlustuskomisjon ei nõustu Hankijaga, et vaidlustuskomisjon ei saa hinnata tüüptingimuste õigusvastasust. Ka Lepingu tüüptingimused alluvad RHAD-i vaidluses RHS-is sätestatud üldpõhimõtete kohasele kontrollile. Samas väidab Hankija, et tegemist on lubatavate vastutuse piiramise kokkulepetega VÕS § 106 lg 1 alusel.

8.2. Vaidlustuskomisjon möönab, et VÕS § 106 lg 1 annab üldise võimaluse vastutust lepinguga piirata, kuid ei anna Hankijale automaatselt õigust piirata vastutust ükskõik millisel viisil. Riigikohtu otsuse 2-21-4251 p-ist 11.3 nähtuvalt võib vastutuse piiramine näiteks tehingu hinnaga olla põhimõtteliselt lubatav, kuid mitte juhul, kui vastutus on välistatud või piiratud muu hulgas tahtlikult või raske hooletuse tõttu tekitatud kahju korral. Vaidlustuskomisjon saab Lepingu p-i 12.2 viimasest lausest aru selliselt, et kui tellija tekitab töövõtjale oma rikkumisega kahju (nt esitab valed lähteandmed, viivitab tahtlikult või jätab oma kohustused täitmata), peab tellija maksma vaid ette nähtud lepingutasu. Kogu tekitatud lisakahju jääks töövõtja kanda. Selline piirang rikub vaidlustuskomisjoni hinnangul VÕS § 106 lg 2 (tahtliku rikkumise vastutusest vabastamise keeld) ning tekitab lepingupoolte õiguste ja kohustuste vahel olulise tasakaalustamatuse. Lepingu p 12.2 sõnastus hõlmab ka selliseid vastutuse juhtumeid, mille puhul vastutuse piiramine ei ole lubatav, mistõttu ei ole Lepingu p 12.2 viimane lause sellises sõnastuses kooskõlas VÕS § 106 lg-ga 2 ning ei vasta RHS § 3 lg 1 p-st 2 tulenevatele nõuetele.

8.3. Vaidlustuskomisjon leiab, et Lepingu p 12.10 vastutuse piirang ei ole RHS § 3 tähenduses piisavalt põhjendatud. Hankijal on küll põhimõtteliselt õigus kujundada hankelepingu tingimused selliselt, et jaotada lepingu täitmisega seotud riske poolte vahel ning piirata oma vastutust, kuid selline riskijaotus peab olema hankelepingu eesmärgi suhtes proportsionaalne, asjakohane ja põhjendatud. Asjaolu, et Hankijal on huvi objekt ettenähtud tähtajaks valmis saada, iseenesest seda põhjendust tingimuses ei sisalda.

Lepingu p 12.10 kohaselt ei vastuta tellija töövõtja ees tööseisakust tingitud täiendavate kulutuste ega kahju eest üldse. Erand on ette nähtud juhul, kui tööseisak on põhjustatud tellija olulisest lepingurikkumisest, kuid ka sellisel juhul on tellija vastutus piiratud otsese varalise kahjuga ning vastutus tekib üksnes juhul, kui tööde tegemise periood pikeneb tööseisaku tõttu algselt kokkulepituga võrreldes rohkem kui 10%. Erinevalt Vaidlustajast vaidlustuskomisjon tingimuses erinevate lausete vahel vastuolu ei näe, kuid selline tingimus piirab töövõtja õigust saada hüvitist ka olukorras, kus tööseisak ei ole tingitud tööde mahu ja kvaliteedi üle tekkinud vaidlusest tõttu (millega Hankija põhjendab tingimuse eesmärki). Samuti ei ole tingimuses näha, milline on 10% künnise seos hankelepingu eesmärgiga või miks on selline künnis vajalik. Hankija ei saa siinjuures piirduda väitega, et VÕS võimaldab pooltel vastutust piirata. Oluline on ka see, et piirang kohaldub tellija olulise lepingurikkumise korral, millisel juhul võib töövõtja kanda olulise osa Hankija rikkumise majanduslikest tagajärgedest isegi siis, kui töövõtja ise ei ole lepingut rikkunud. Tingimus vähendab seega oluliselt Hankija vastutust olukorras, kus kahju tekkimise põhjus on tellija enda rikkumine. Vaidlustuskomisjon leiab, et sellisel kujul ei ole vastutuse piirangu ja hankelepingu eesmärgi vahel tuvastatav piisav seos ning Hankija ei ole põhjendanud, miks on töövõtja õiguste sellises ulatuses piiramine vajalik ja proportsionaalne. Seetõttu on Lepingu p 12.10 vastuolus RHS § 3 lg 1 p-des 1 ja 2 sätestatud põhimõtetega.

9. Vaidlustusmenetluse kulud

9.1. Lähtudes sellest, et vaidlustus tuleb RHS § 197 lg 1 p-i 5 alusel rahuldada osaliselt, kuulub vaidlustusmenetluse kulude osas kohaldamisele RHS § 198 lg 2. Vaidlustuskomisjon on seisukohal, et vaidlustuse rahuldamise proportsioon on 1/4 (Riigikohus on 11.12.2020 otsuses kohtuasjas 3-20-1198, p 28, asunud seisukohale, et vaidlustuse rahuldamise proportsiooni ei tule mõõta mitte nõudeid mehaaniliselt loendades vaid hinnanguliselt nende sisulist kaalu arvestades).

9.2. Vaidlustaja on taotlenud lepinguliste esindajate kulude välja mõistmist summas 2016,60 eurot (ilma käibemaksuta) 11,2 tunni õigusabi osutamise eest tunnitasumääraga 180 eurot (käibemaksuta). Vaidlustuskomisjon on seisukohal, et asja mahtu ja keerukust arvestades on Vaidlustaja kulud vajalikud ja põhjendatud ning tuleb Hankijalt välja mõista vaidlustuse rahuldamise proportsioonis summas 504,15 eurot (käibemaksuta). Hankijalt tuleb Vaidlustaja kasuks välja mõista ka 1/4 tasutud riigilõivust, so 640 eurot. Hankija ei ole oma menetluskulude hüvitamist taotlenud.

(allkirjastatud digitaalselt)
Angelika Timusk