

Peetri lasteaia hange. Kas järjekordne skeemitamine või kogenematu vallavanema tanki tõukamine?

Küsimused hakkasid tekkima nagu iseenesest pärast 19.09.2012 uudise lugemist. Avaldati see uudis nii valla kodukal kui ka erinevates väljaannetes.



Foto: www.rae.ee

Näiteks oli üheks pealkirjaks selline:

„Mühinal arenev Peetri alevik saab leevendust lasteaia- ja koolikohtade murele“

Teksti juures vahva pilt, kuidas võiduka näoga võidupakkujaga lepingut alla kirjutatakse. Soovitan meelde jätta kuupäeva 19.09.2012



Fotol (paremt) Rae vallavanem Mart Võrklaev, Koger Projektijuhtimise AS esindaja Andres Koger ja OÜ KRTL esindaja Toomas Ruus ehituse töövõtulepingu alla kirjutamisel.

Foto: Rae Sõnumid

Iseenesest ju rõõmus uudis, et lõpuks ometi on Rae valla võimurid jõudnud selle lepinguni, sest viivitades veel ühe aasta ja põhikoolis poleks enam suudetud tagada kooli võetud lastele ruume, rääkimata uute laste vastu võtmisest.

Puhtalt huvi pärast mõtlesin, et tutvuks hankega seotud dokumentidega ja siit hakkaski mühinal küsimusi kerkima kui seeni pärast vihma.

Aga alustame algusest.

Tahtsin teada pakkujate arvu, pakkumiste suuruseid ja muud sellist rutiinset. Samas muidugi aimasin milline *kammajaa* algab nende küsimuste esitamisel vallale ja seega läksin esmalt teist teed ning küsisin pakkujatelt endilt.

Tulemused esitatud järgnevas tabelis:

Peetri põhikooli ehitus

Peetri Põhikooli ja Lasteaia juurdeehituse ehitustööd

Hanke viitenumber 136236

Koht	Eneviija	Pakkumise hind km-ga	Pakkumise hind ilma km-ta (Tellijä reserviga 5%)	Pakkumise hind ilma km-ta (Tellijä reservi 5% so ehituse hind)	Erinevus võitjast	Erinevus võitja pakkumisest protsendina	Neto €/m ²	Neto kr/m ²
1.	Koger Projektijuhtimise AS/ OÜ KRTL	5 088 630,56	4 240 525,47	4 038 595,68	0,-	0,00%	827,-	12 933,-
2.	Parmeron/OÜ Teede REV2 Ehitus	5 641 461,89	4 701 218,08	4 477 350,55	438 755,-	10,86%	918,-	14 338,-
3.	Bauschmidt/ Fund Ehitus	5 724 990,00	4 770 825,00	4 543 842,96	505 047,-	12,51%	930,-	14 550,-
4.	Ehitusfirma Rand ja Tuulberg AS	5 827 931,00	4 858 609,17	4 625 342,06	586 746,-	14,53%	947,-	14 812,-
5.	Nordecon AS	5 856 006,54	4 880 005,45	4 647 824,24	609 029,-	15,08%	951,-	14 883,-
6.	Astfanda oü	5 923 033,10	4 935 880,92	4 700 819,92	682 224,-	16,40%	962,-	15 054,-
7.	Nordin ehitus /Tartu Ehitus as/ Elgraf Ehitus	6 107 048,10	5 089 206,75	4 848 883,57	808 268,-	20,01%	992,-	15 521,-
8.	Merko Ehitus as/Merko Tartu as	6 351 835,80	5 293 196,50	5 041 139,52	1 002 544,-	24,82%	1 032,-	16 143,-
9.	AS YIT Ehitus	6 751 618,44	5 628 348,70	5 358 427,33	1 319 832,-	32,88%	1 097,-	17 180,-
10.	AS Oma Ehitaja	6 968 961,25	5 807 467,71	5 530 921,83	1 492 326,-	36,95%	1 132,-	17 712,-
Hoone suletud netopind kool+lasteaed			m ² 4886	keskmine 4 781 073,-	742 477,-		keskmine 979,-	keskmine 15 311,-
kokku			4886					

Kui ainult tabelit jälgida, siis ehk ei oskagi muud järeldada, et on üks hästi odav hind ja neli selgelt keskmisest kallimat hinda. Viis pakkujat¹ on pakkunud suhteliselt sarnaselt ja seega võiks neid hindasid pidada **suurusjärguliselt** reaalseks antud hetke turuhindadeks, millega hankedokumentides nõutu kvaliteetselt ellu viia suudetakse. Vaadates pakkujate nimesid, siis tegemist on teada ehitusettevõtetega (va võidupakkumise teinud ühispakkujatest KRTL OÜ) ja seega ei saa neist kedagi kahtlustada teadmatuses ja võhikluses ehituse hindade eelarvestamisel ja seega võib arvata, et viis pakkujat suhteliselt sarnaselt pakkudes ei saa olla kõik valel teel

Eeltoodud sedastusele annab tuge seegi, et pakkujad ise on samuti analüüsinud pakkumisi ja üks neist lisas lühikese kommentaari mulle saadetud pakkumiste ülevaetatabeli juurde: „*Kommentaaris niipalju, et Koger ei saanud selle hinna eest kindlasti pakkuda hankedokumentides nõutud materjale ja lahendusi, sest nende hind ei ole isegi projekti järgse lahenduse omahind, rääkimata üldkuludest ja kasumist*“ (!)

Esimesele kommentaarile lisas ta veel: „*Vaadates nende järsult madalamat hinda, siis objektiivne tellija analüüsiks pakkumisi ja küsiks neilt selgitust põhjendamatu madalama hinna kohta*². Samas nende hind on ainuke, mis mahtus tellija poolt eelnevalt teatatud eelarvehinna sisse.“

Kommentaaris on üldnimetusega Koger nimetatud tabelis toodud „võidupakkumise“ teinud ühispakkujat **Koger Projektijuhtimise AS/ OÜ KRTL**.

¹ Nende hulgas ka Peetri kooli esimene ehitaja, kellel võiks eeldatavalt olla eelis pakkumise tegemisel, sest ta teab nt ehitustingimusi, ta teab hästi seda, mida tehti 2008-2009 ja võiks ju eeldatavalt osata kõige optimaalsemalt pakkuda kahe hoone sidumist jms

² Selleks annab isegi PKD punkt 9.2 võimaluse. Ja kindlasti on ca 0,5 miljonit krooni odavam pakkumine 10 pakkumise (läbilõige turust) hulgas küsimusi tekitav

Esitatud tabel ja lisatud ehitusspetsialisti kommentaarid pani häirekella tööle ja ärgitasid asja edasi uurima.

1. Tekkis huvi selle kohta, et mis asi on see OÜ KRTL.

Päringu tulemusel saab öelda, et see OÜ on loodud 05.07.2011 aastal. Asutajateks on omakorda 3 juriidilist isikut – VGK OÜ, Tooma Projekt OÜ ja OÜ Soomramaa Invest. Igal neist on vaid üks osanik, seega on ühispakkujate teine osapool OÜ KRTL-i nime all tegelikult koosnev kolmest kodanikust, kellest vähemalt kahel on ka otsesuhte teise ühispakkumises osalejaga. Sealjuures pole ehk tähtsusetu seegi, et kaks esimesena nimetatut on asutatud 12.05 ja 13.05. 2011, mis annab tausta, et nad ongi asutatud selleks, et nende abil luua juba uus äriühing nimega KRTL OÜ. Miks seda tehakse? Milliste riskide maandamiseks? Kas vaid isikute nimede peitmiseks? Neid vastuseid ma ei tea ja antud teemas pole neil ka erilist tähtsust. Kiretu lugeja võib siinkohal öelda, et mis siis siin eriline, ühispakkumine on ühispakkumine ja hind on ju soodne. Samas ajalooliseid taustu teadev inimene saab päris huvitavaid järeldusi teha. Paar tähelepanekut:

- KRTL-i kolmanda osanikfirma ainuom(s)anik (ainsana kolmest ei figureeri tema nimi KRTL-i tegevjuhtkonnas) on juba aastaid Rae valda konsulteerinud riigihangete läbi viimisel. Siis palgati ta konsultandiks läbi hankemenetluse, kuid juba siis olid ilmsed teatud sidemed hanke kirjutaja ja ühe pakkujate vahel ja ega neid keegi varjanudki. Nüüd saavad need vaid kinnitust. Lisaks võib päris suure tõenäosusega aimata kokkupuute kohti hanke ettevalmistaja³ ja pakkujate vahel. Kui keegi vaid viitsiks otsida. (vt ka eelpool toodud ühe pakkujate kommentaari – tellija poolt esitatud eelarvelise hinna kohta). Kusjuures kõikides nendes eelnevates hangetes on kogemata osutunud alltöövõtjaks Gutmanni osalusega ehitusettevõtte.
- Taustade uurimisel ilmnes, et sellel kolmandal ja nähtamatuks jääda soovival osanikul on side ka Lagedi kooli ehitusega ja peatöövõtjaga. Huvitav kas ka hanke ette valmistamisega? Ka seal on alltöövõtjaks Hansaviimistlus.
- Seega arvestades, et võidupakkumise teinud pakkujate pakkus prognooshinna piiridesse ja sealjuures on teised pakkujad veendunud, et sellise hinnaga ei saa isegi projektijärgse lahenduse omahinda kaetud, rääkimata üldkuludest ja kasumist, siis võib spekuloida, et prognooshind on tehtud tellija ja võidupakkumise teinu koostöös ja sealjuures ka kokku leppides, milliseid asju peatöövõtja tulevikus lepingu realiseerimisel tegema ei pea... . Ei ole ju mõeldav, et suurtes raskustes olnud ehitusettevõtja tuleb võistlusesse hinnaga, mis eeldab tööle peale maksmist. Selliselt võib käituda vaid rikas turgu hõivata sooviv firma, millise soov on end jõuga turule murda. Kogeril täna kindlasti sellist jõudu pole. Seega saab teha vaid järelduse, et peatöövõtjale langeb(s) osaks mingi järeleandmine mingites küsimustes ja tänu sellele sai ta ka pakkuda soodsamat hinda. Kindlasti peab sellisel käitumisel olema ka mingi tänu. Milline see olema saab, seda näitab aeg. Mina panustaks juba sissetallatud alltöövõtu teemale.

Teeme siia juurde veel ühe jämeda arvutuse, mis võiks illustreerida teemat ja tõestada teiste pakkujate eelarvestajate seisukohta, et nii odavalt pole võimalik.

³ Kirjade kohaselt muidugi otsest sidet ei tähelda, sest hanke korraldajaks on määratud vallavalitsuse korraldusega nr 738, 01.08.2012 määratud Ahti Väin Konsult OÜ

2009 valmis Peetri kool-lasteaed + suur võimla ja staadion. Kokku oli 120 lasteaia kohta ja 432 koolikohta (2 paralleeli ja 9 klassi), mis teeb kokku 552 kohta. Maksumus oli ca 6,2 miljonit euri, mis teeb ühe koha hinnaks **11 231,88**.

Tänaste plaanide kohaselt lisandub 240 lasteaia kohta ja 214 koolikohta, mis teeb kokku 454 kohta, võidupakkumise maksumus on 5 088 630, mis teeb ühe koha hinnaks **11 208,44**. Sealjuures on ehitushinnaindeks nt tänavuse aasta II kvartali ja eelmise aasta II kvartali võrdluses muutunud +4,7%. Teame kõik, et sisendid alates kütustest ja energiast on muutunud kallimaks kui seda oli 2008 ja seega on tõesti huvitav, et hind on pea samas augus 2008 aasta hinnaga.

2. Vürtsi kogu loole lisab veelgi ühe pakkumise teinu järgmine kommentaar (seda ma kontrollinud pole, sest Rae valla dokumendiregistris lihtsalt puuduvad dokumendid), mille ta andis minu küsimusele, et kas keegi protestima ei hakanud:

„Ei esitanud, kusjuures tellija tegi nende edukaks tunnistamise otsuse 1 tööpäevaga- tavaliselt kulub tellijatel kvalifitseerumise, vastavuse ja edukaks tunnistamise otsusteks min 1 nädal- 3 nädalat.“

See kommentaar andis juba põhjuse uurida, et kuidas siis hankemenetlus läbi viidi.

Valla dokumendiregistrist saab teada, et

- 01.08.2012 istungil võeti vastu korraldus nr 738, millega kinnitati hankedokumendid, anti volitus Ahti Väin Konsult OÜ-le volitus riigihanke korraldamiseks ja moodustati riigihanke korralduskomisjon (Vörklaev, Gescheimer, Metusa), millesse ei kaasatud abivallavanemat, kelle otsene kohustus on ehitusvaldkond ⁴(!)
- Dokumendiregistrist leiame ka märke, et **19.09** on sõlmitud leping.
- PKD-st saame teada, et pakkumised tuleb esitada 31.08.2012 kella 11.00-ks ja avamine toimub 11.05. PKD-s pole nõuet avaldada alltöövõtjad! PKD-s on keelatud ühel pakkujal teha alternatiivpakkumisi⁵
- Riigihangete registrist saab teada, et hange avalikustati 07.08.2012 ja hange on siiani (27.09) hindamisel. Seega lepingu allkirjastamise ja hanke avalikustamise vahele mahub 42 päeva!!!

Puudub viide igasugustele toimingutele, millised peaksid jääma eelpool nimetatud tegevuste vahele:

- Hanke komisjoni otsuste kinnitamine korraldusega, ehk siis ka võitja fikseerimine
- Lepingu allkirjastamiseks õiguse andmine
- KOFJS kontekstis (vt allolevalt) on selge ka asjaolu, et vallavanem ületas oma volitusi allkirjastades mitut eelarveaastat puudutava lepingu ilma volikogu heakskiiduta.

⁴ Saan ju aru, et ta ehitusest midagi ei tea, kuid see on siiski tema valdkond ja oleks ju viisakas tedagi kaasata

⁵ Paraku võidupakkuja KRTL OÜ-ga seotud isik on seotud ka teise koha saanud ettevõttega Parmeron. Kas siin pole selge konfliktiga tegu?

- Lahtine on samuti seegi küsimus, et mille alusel ja kelle vahelises võistluses valiti Ahti Väin Konsult OÜ hanke läbiviijaks.

3. Küsitavused õigusaktidega seotult

a. PKD ja Riigihangete seadusega seoses.

1. Tegemist oli korralduse nr 738 (01.08.2012) kohaselt avatud hankega. PKS-st saame teada, et pakkumised tuleb esitada 31.08, seega oli pakkumiste esitamiseks aega 30 päeva. RHS §35 lõige 2 ütleb: *Avatud hankemenetluse korral ei või pakkumuste esitamise tähtaeg olla lühem kui 52 päeva hanketeate registris avaldamisest arvates.* Eelpool saime teada, et riigihangete registris on avaldatud hange 07.08.2012, seega jäi ju pakkumise tegemiseks aega vaid 23 päeva, mis on liig lühike ükskõik millise menetluse korral. Tundub, et RHS-i on selles punktis rikutud
2. PKD-s on punktis 6.7 öeldud, et „Pakkujal ei ole lubatud esitada alternatiivpakkumisi, ...“. Samas on selged kattuvused võiduka ühispakkuja KRTL OÜ omanike ja teisele kohale jäänud pakkuja Parmeron omanike vahel. Seega oleks pidanud ju kaks esimest pakkujat kõrvaldama?
3. RHS §48 ja PKD p 9.2.2 lubavad põhjendamatult madala hinnaga pakkumised tagasi lükata. Oleks päris huvitav näha pakkuja vastust küsimusele *kuidas selgitate võimalust valmis ehitada objekti ca pool miljonit krooni odavamaga, kui teised pakkujad?* Seda küsimust ilmselt esitatud pole, sest pakkumiste esitamise ja lepingu allkirjastamise vaheline aeg on selleks liig lühike.

b. Küsitavus Kohaliku omavalitsuse finantsjuhtimise seaduse ja valla põhimääruse kontekstis.

Kohaliku omavalitsuse finantsjuhtimise seaduse §28 lõige 3 ütleb: *Valla- ja linnavalitsus, kohaliku omavalitsuse üksuse ametiasutus ning ametiasutuse hallatav asutus võivad sõlmida lepinguid, millega võetakse käesoleva seaduse § 34 lõigetes 2 ja 7 nimetatud kohustusi, antakse laenu või tagatakse kohustusi eelarveaastast pikemaks perioodiks, kooskõlas eelarvestrateegiaga ja volikogu antud volituse alusel.*

Valla põhimäärus ütleb:

- §19 (2) Vallavolikogu ainupädevusse kuuluvad koosseisu poolthälte enamusega otsustatavad küsimused: p 5) laenude ja teiste varaliste kohustuste võtmine;
- §44 (4) Vallavalitsusel on õigus võtta laenusid ja teisi varalisi kohustusi, mis ei ületa valla eelarvega kehtestatud piire. Valla **2012 eelarves** on kirjas: *Peetri Lasteaed-Põhikooli Peetri lasteaia osa laiendamiseks on 2012.a. planeeritud 900 000⁶ eurot. Tööd jätkuvad 2013.a. samas summas. Lisanduvad ruumid kaheteistkümnemale rühmale.*

Kokkuvõttes võib öelda, et kuigi vajalik objekt, siis toimetamine sellele objektile ehitaja leidmiseks on longanud mitut jalga. Miks see nii on ja kellele kasulik, see jäägu iga ühe fantaasia

⁶ Odavaima pakkumise hind oli ca 5 miljonit eurot

lahendada, kuid eeltoodud rikkumisi üksikhaaval või kogumis vaadeldes ei oska küll eeldada, et vallal oleks olemas mõni jurist või et konsultant oleks oma töös hakkama saanud

Samas leiame sellest hankest põhjenduse miks Gutmanni vana võitluskaaslane Madis Sarik vallavalitsusse ametisse pandi. Objektile peab olema pidev Gutmanni usalduse võitnud käsilase järelevalve. Nii nagu 2008-2009 oli selleks Kasemaa, siis nüüd saab selleks olema Sarik. Sellega muidugi on koht kätte näidatud nii Toometile kui ka kinnitatud tankisti staatus Võrklaeva osas.

Lisaks ei leia me ka dokumendiregistris objektile väljastatud ehitusluba, kuid ehitus olla täna (28.09.2012) alanud. Aina paremaks läheb ja mõnda meest ei morjenda ükski seadus☺