

Majandus- ja taristuministri
20.12.2021. a määrus nr 81
„Korterelamute rekonstrueerimise toetamine“
Lisa 1
(kliimaministri määruse nr ... sõnastuses)

KORTERIÜHISTUST TOETUSE SAAJA REKONSTRUEERIMISOSTUDE TINGIMUSED § 12 LÕIKES 1 VÕI § 13 LÕIKES 1 SÄTESTATUD JUHUL

- 1. Üldnõuded toetuse saaja rekonstrueerimisostu läbiviimiseks elektroonilises riigihangete registris**
- 1.1. Toetuse saaja kasutab ostu korraldamisel üksnes EISi kodulehel avaldatud dokumentide vorme ja käesolevaid tingimusi.
- 1.2. Rekonstrueerimistööde tellimist ei ole lubatav jagada osadeks. Toetuse saaja tellib rekonstrueerimistööd tervikuna ühe ostu raames läbi elektroonilise riigihangete registri kui ostu eeldatav maksumus on vähemalt 60 000 eurot (käibemaksuta). Rekonstrueerimistööde teostamiseks sõlmitakse leping peatöövõtjaga (edukas pakkuja või edukad ühispakkujad) kes vastutab lepingu alusel kõigi toetatavate rekonstrueerimistegevuste elluviimise eest.
- 1.3. Pakkumuse esitamise tähtaeg on vähemalt 14 kalendripäeva ostu elektroonilises riigihangete registris (edaspidi *register*) avalikustamisest arvates. Kui ostu käigus on vajalik ostu alusdokumente muuta, määrab toetuse saaja uue pakkumuste esitamise tähtaja, mis on vähemalt kümme kalendripäeva uuendatud dokumentide avaldamisest arvates. Pakkumuste esitamise tähtaega ei pikendata juhul, kui dokumentides on tehtud üksnes vormiline või selgitav muudatus, mis ei saa mõjutada juba esitatud pakkumuste sisu.
- 1.4. Ostu käigus esitatud selgitustaotlusele peab toetuse saaja vastama riigihangete seaduse (edaspidi *RHS*) § 46 lõikes 1 sätestatud tähtaja jooksul. Vastus peab olema kättesaadav kõigile huvitatud ettevõtjatele. Toetuse saajal on võimalik vastata ainult selgitustaotluse esitajale juhul, kui on selge, et vastuses sisalduv informatsioon ei tekita ühtegi eelist vastuse saajale. Selgitustaotlusele vastamisel lähtutakse *RHS* § 46 lõikes 3 sätestatust.
- 1.5. Pakkujal on lubatud kvalifitseerimiseõuetele vastavust tõendada ka teise ettevõtja vahendite tuginedes lähtudes *RHS* §-s 103 sätestatust. Sellisel juhul peab koos pakkumusega olema esitatud teise ettevõtja nõusolek oma vahendite tuginemiseks ning selgitus, millises osas vastav isik lepingu täitmises osaleb.
- 1.6. Kui pakkuja soovib oma meeskonna pädevuse tõendamiseks kasutada isikuid, kes ei ole pakkuja töötajad, esitatakse pakkumusega iga füüsilise isiku kirjalik kinnitus, millest nähtub nõusolek enda kaasamiseks ning lepingu täitmisel pakkuja meeskonna liikmena osalemiseks.
- 1.7. Toetuse saajal on õigus pärast pakkumuse edukaks tunnistamist kõrvaldada edukas pakkumus ning tunnistada edukaks esialgsel hindamisel leitud järjestuselt teine pakkumus uut ostumenetlust korraldamata juhul, kui toetuse saaja soovib võtta omafinantseeringuks renoveerimislauenu ning laenuandja ei nõustu projekti elluviimiseks renoveerimislauenu väljastama eduka pakkujaga seotud põhjustel. Nimetatud juhul teeb toetuse saaja pakkumuse edukaks tunnistamise otsuse muutmise otsuse, milles märgitakse, mis kuupäeval on

kõrvaldamise aluseks olev asjaolu teatavaks saanud. Toetuse saaja peab tagama, et laenu andmisest keeldumine on vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis. Juhul, kui toetuse saajal on vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis olemas laenuandja seisukoht, et edukaks tunnistatavast pakkujast tulenevatel põhjustel ei ole omafinantseeringuks vajaliku laenu andmine võimalik, on toetuse saajal õigus selline pakkuja, kes kuuluks edukaks tunnistamisele, kõrvaldada enne pakkumuse edukaks tunnistamist, ning tunnistada edukaks paremusjärjestuses järgmine pakkuja.

- 1.8. Punktis 1.7. nimetatud otsusest teavitatakse ostus vastavaks tunnistatud pakkumuste esitajaid RHS § 47 lõikes 1 sätestatud tähtaja jooksul.
- 1.9. Ostus on lubatud esitada ühine pakkumus vastavalt RHS § 7 lõigetes 4–6, § 103 lõikes 4 ja § 110 lõikes 4 sätestatule.
- 1.10. Pärast pakkumuste esitamise tähtaega võib pidada läbirääkimisi üksnes ostu hinna osas, kui algselt ettenähtud tööde maht või sisu muutub ja selleks esineb põhjendatud alus. Läbirääkimisi peetakse pakkumuste kohandamise funktsiooni teel ning tagatakse, et pakkumust saavad samaaegselt kohandada kõik pakkujad, kes on kvalifitseerunud ja kelle pakkumused on vastavaks tunnistatud ning kelle puhul ei esine kõrvaldamise aluseid. Pakkumuse kohandamiseks peab kõigil pakkujatel olema vähemalt viis tööpäeva. Juhul, kui pakkumuse maksumuses esineb ilmne arvutusviga, on toetuse saajal õigus lubada pakkujal viga parandada koheselt.
- 1.11. Toetuse saaja avaldab ostumenetluse väljakuulutamisel ehitustööde ajakava vormi, mille peavad koos pakkumusega esitama kõik pakkujad. Ehitustööde ajakava täitmisel lähtutakse ostuteates sätestatud ehitustööde maksimaalsest lõpptähtajast, mille toetuse saaja on kohustatud igakordselt märkima.
- 1.12. Toetuse saajal on õigus kontrollida kõrvaldamise aluste puudumist ja kvalifitseerimistingimustele ning vastavustingimustele vastavust vaid sellise pakkuja puhul, kelle pakkumus on hindamiskriteeriumite alusel hinnates edukas pakkumus.
- 1.13. Toetuse saaja ostus tuleb lepingu eeldatav maksumus märkida elektroonilisse riigihangete registrisse ilma käibemaksuta summana.
- 1.14. Eduka pakkujaga sõlmitakse leping samadel tingimustel, mis on avaldatud toetuse saaja ostus. Toetuse saaja peab kontrollima ja tagama kogu lepingu täitmise perioodi, et ostumenetluses edukale pakkujale ettenähtud kohustuste täitmine oleks tähtaegne ja vastaks ostumenetluses ja lepingus avaldatud ja sätestatud tingimustele. Lepingu muutmine on lubatav üksnes juhul, kui selleks esineb õigusaktides toodud alus.

2. Kohustuslikud kõrvaldamise alused

- 2.1. Ostumenetlusest kõrvaldatakse pakkuja:
 - 2.1.1. RHS § 95 lõike 4 punktis 3 sätestatud alusel ja lõikes 5 sätestatud tähtaja jooksul;
 - 2.1.2. kellel on RHS § 95 lõike 1 punkti 4 kohane maksu või makse võlg, välja arvatud juhul, kui pakkuja on võla ajatanud või tasunud või kui ta tasub või ajatab võla kümne kalendripäeva jooksul arvates toetuse saajalt vastava teate saamisest kõrvaldamise aluse esinemise kohta.
- 2.2. Punktis 2.1.2. nimetatud maksude või maksete võla puudumist kontrollitakse toetuse saaja poolt läbi Maksu- ja Tolliameti veebilehe või elektroonilise riigihangete registri päringu kaudu. Juhul, kui toetuse saajal ei ole pakkuja kõrvaldamise aluse kontrolli faasis võimalik kontrolli teostada eelmises lauses nimetatud kanalite kaudu, on toetuse saajal õigus küsida pakkujalt vastavaid tõendeid, mis tõendaks maksude või maksete võla puudumist ja mis on

- väljastatud kuni kaks nädalat enne pakkumuste esitamise tähtpäeva. Eestis registreeritud pakkuja esitab tõendid maksude või maksete võla puhul Maksu- ja Tolliameti digitempliga.
- 2.3. Ostumenetlusest kõrvaldatakse pakkuja, kes on jätnud pakkumuses esitamata vähemalt ühe järgmistest dokumentidest või kelle esitatud dokumentides kajastub tema mittevastavus järgmistele nõuetele:
 - 2.3.1. pakkuja kinnitus, et tema ja kõigi ühispakkujate suhtes puuduvad RHS § 95 lõike 1 punktides 1–3 sätestatud alused, arvestades RHS § 95 lõikes 2 sätestatud;
 - 2.3.2. Maksu- ja Tolliameti tõendid enda ja kõigi ühispakkujate ning pakkumuses näidatud alltöövõtjate kohta, mis tõendavad, et ühegi nimetatud isiku töötajate keskmine töötasu ei ole võrdlusperioodi (kuus kalendrikuud) jooksul olnud väiksem kui 70 protsenti sama ajavahemiku keskmisest töötasust lepingu esemele vastavas valdkonnas. Juhul, kui pakkuja tugineb kvalifitseerimistingimuse tõendamisel teise ettevõtja andmetele, kuid see ettevõtja ei ole märgitud pakkuja alltöövõtjaks, ei ole kohustust sellise ettevõtja kohta käesolevas punktis nimetatud tõendit esitada;
 - 2.3.3. välismaise pakkuja asukohariigi punktis 2.3.2. nimetatud pädeva asutuse samaväärsed tõendid.

3. Kohustuslikud kvalifitseerimise tingimused

- 3.1. Pakkuja esitab kuni kolme ostuteate avaldamisele eelneva aasta netokäive. Nõude seadmisel peab arvestama, et aastane käibenõue ei või olla suurem, kui sõlmitava lepingu kahekordne eeldatav maksumus.
- 3.2. Pakkuja peab olema RHS § 101 lõike 1 punktis 1 sätestatud tähtaja jooksul teostanud vähemalt ühe pakkumuses esitatuga samaväärse ehitustöö maksumusega määras, mis on võrdne vähemalt poolega sõlmitava lepingu eeldatavast maksumusest.
- 3.3. Pakkuja meeskonnas peavad olema järgmised pädevad või välismaise pakkuja puhul samaväärse pädevusega isikud, kelle tehnilise ja kutsealase pädevuse kvalifitseerimise tingimustele vastavuse kontrollimiseks võib toetuse saaja nõuda järgmiste andmete esitamist:
 - 3.3.1. projektijuht, kellel on vähemalt ehitusinseneri kutse, tase 6 spetsialiseerumisega hoonete ehitusele, valitava kompetentsiga ehitustegevuse juhtimine või ehitusjuhi kutse, tase 6, spetsialiseerumisega üldehituslikule ehitamisele või diplomeeritud ehitusinseneri kutse, tase 7 juhul, kui hoone on kõrgem kui 45 meetrit;
 - 3.3.2. objektijuht, kellel on vähemalt ehitusinseneri kutse, tase 6 spetsialiseerumisega hoonete ehitusele valitava kompetentsiga ehitustegevuse juhtimine või ehitusjuhi kutse, tase 6, spetsialiseerumisega üldehituslikule ehitamisele;
 - 3.3.3. ventilatsiooni- ja küttesüsteemide spetsialist, kellel on vähemalt kütte-, ventilatsiooni- ja jahutuseinseneri kutse, tase 6 kompetentsidega ehitustegevuse juhtimine küttesüsteemide ehitamisel ja ehitustegevuse juhtimine ventilatsioonisüsteemide ehitamisel või ehitusjuhi kutse, tase 6, spetsialiseerumisega sisekliima tagamise süsteemide ehitamisele või diplomeeritud kütte-, ventilatsiooni- ja jahutuseinseneri kutse, tase 7 juhul, kui hoone köetav pind on suurem, kui 10 000 m²;
 - 3.3.4. veevarustuse- ja kanalisatsioonisüsteemide spetsialist, kellel on vähemalt veevarustuse- ja kanalisatsiooniinseneri kutse, tase 6 kompetentsiga ehitustegevuse juhtimine või ehitusjuhi kutse, tase 6, spetsialiseerumisega hoonesisese või selle juurde kuuluva veevarustuse ja kanalisatsioonisüsteemi ehitamisele või diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinseneri kutse, tase 7 juhul, kui hoone köetav pind on suurem, kui 10 000 m²;

- 3.3.5. elekritööde teostamisel isik, kellel on vähemalt B-klassi pädevustunnistus või elektriinseneri kutse tarbija elektripaigaldiste alal, tase 6.
- 3.4. Pakkuja peab olema esitanud majandustegevuse registris tegevusalal „Ehitamine“ majandustegevusteate tegevusala liikidega: üldehituslik ehitamine, sisekliima tagamise süsteem, hoonesisene või selle juurde kuuluv veevarustuse või kanalisatsioonisüsteem.
- 3.5. Elekritööde teostamisel peab pakkuja olema esitanud majandustegevuse registris majandustegevusteate tegevusalal „Elektritööd“ tegevusala liigiga elektripaigaldise ehitamine, sealhulgas paigaldamine.
- 3.6. Punktides 3.4. ja 3.5. sätestatud majandustegevuse registri registreeringu nõuet ei kohaldata välismaisele pakkujale. Asjakohasel juhul tõendab pakkuja oma pädevust RHS § 101 lõigetes 3 ja 7 sätestatud korras.
- 3.7. Pakkujal peab olema esitatud pakkumuse esitamisele eelneva kalendriaasta, mille majandusaasta aruande esitamise kohustus on saanud, kohta majandusaasta aruanne. Kui majandusaasta aruannet esitatud ei ole, kõrvaldatakse pakkuja edasisest menetlusest, välja arvatud juhul, kui majandusaasta aruande esitamata jätmiseks esineb õigusaktides toodud alus.
- 3.8. Pakkuja peab olema täitnud õigusaktidest tuleneva maksudeklaratsioonide esitamise kohustuse. Kinnitus maksudeklaratsioonide nõuetekohase esitamise kohta loetakse täidetuks pakkumuse esitamisega. Toetuse saaja kontrollib maksudeklaratsioonide esitamise kohustuse täitmist avalikest andmebaasidest. Kui nähtub, et pakkuja ei ole täitnud maksudeklaratsioonide esitamise kohustust, kuulub pakkuja edasisest menetlusest kõrvaldamisele, välja arvatud juhul, kui maksudeklaratsioonide esitamata jätmiseks on õigusaktides toodud alus.
- 3.9. Kui sõlmitava lepingu eeldatav maksumus on 1 000 000 eurot või enam, peab pakkujal olema ehitustööde tegevusvaldkonnas rakendatud kvaliteedijuhtimissüsteem, mis vastab vähemalt EVS-EN ISO 9001 standardis, ja keskkonnajuhtimissüsteem, mis vastab vähemalt EVS-EN ISO 14001 standardis, või samaväärsetes dokumentides sätestatud tingimustele.
- 3.10. Ehitusaegse tagatise andmine. Pakkuja kinnitab pakkumuses, et hiljemalt ehituslepingu sõlmimise kuupäevaks annab ta toetuse saajale krediidi- või finantseerimisasutuse kinnitatud ehitusaegse tagatise viie protsendi ulatuses ehituslepingu maksumusest. Kui pakkuja nimetatud kuupäevaks vastavat tagatist ei anna, ei sõlmi toetuse saaja pakkujaga lepingut ning tunnistab vastavasisulise otsusega edukaks paremusjärjestuses järgmise pakkuja. Kui ostumenetluses esitati vaid üks pakkumus, on toetuse saajal õigus anda enne uue ostumenetluse läbiviimist pakkujale täiendav, kuni ühe kalendrikuu pikkune tähtaeg, ehitusaegse tagatise esitamiseks. Ehitusaegne tagatis peab kehtima kogu ehitusperioodi vältel. Ehitusaegse tagatisena loetakse aktsepteeritavaks ka vastava rahasumma deponeerimine toetuse saaja arvelduskontole või deponeerimine notari kontole, tingimusel et õigustatud isikuks on kogu ehitusperioodi vältel toetuse saaja.

4. Täiendavalt lubatud kvalifitseerimise tingimused

- 4.1. Kui sõlmitava lepingu eeldatav maksumus on alla 1 000 000 euro, peab pakkujal olema rakendatud punktis 3.9. nimetatud kvaliteedijuhtimissüsteem ja keskkonnajuhtimissüsteem.
- 4.2. Pakkuja peab esitama pakkumuse tagatise RHS § 90 lõikes 1 sätestatud osakaalus.
- 4.3. Punktis 5.4. nimetatud tootja peab olema RHS § 101 lõike 1 punktis 1 sätestatud tähtaja jooksul tootnud vähemalt kolmele ostu objektiks oleva korterelamuga samaväärsele olemasolevale või uuele hoonele fassaadi või katuse rekonstrueerimise elemendid (edaspidi

eeltoodetud elemendid) ning peab omama viimasel kolmel järjestikusel kalendriaastal enne ostumenetluse teate avaldamist netokäivet summas, mis on vähemalt ühekordne ostu objektiks oleva korterelamu eeldatav rekonstrueerimise maksumus.

5. Vastavustingimused

Pakkumus tunnistatakse vastavaks kõigi järgmiste vastavustingimuste täitmisel:

- 5.1. esitatud on pakkumuse kogumaksumus vastavalt ostu alusdokumentides sätestatule;
- 5.2. kui pakkumuses sisaldub ärisaladus, märgib pakkuja, milline teave on pakkuja ärisaladus ning põhjendab teabe ärisaladuseks määramist;
- 5.3. pakkumuse esitamisega kinnitab pakkuja kõigi ostu alusdokumentides sätestatud tingimuste täitmist;
- 5.4. kui toetuse saaja korterelamu rekonstrueerimisel on ehitusprojektis nähtud ette eeltoodetud elementide kasutamine, esitatakse elementide tootjaga sõlmitud leping või tootja hinnapakumuse;
- 5.5. ühise pakkumuse esitamise korral ühispakkujate volikiri.

6. Hindamiskriteeriumid

- 6.1. Pakkumuse maksumus – pakkumuse maksumus – osakaal vähemalt 90 maksimaalsest võimalikust osakaalu väärtusest 100. Juhul, kui punktis 6.2 toodud töökorralduskava hindamiskriteeriumit ei kasutata, on pakkumuse maksumuse hindamiskriteerium 100 protsenti. Maksumuse eest antavad hindepunktid arvutatakse elektroonilises riigihangete registris automaatselt pakutava valemiga, mida toetuse saajal on õigus kasutada alates 12.05.2023. a. Juhul, kui toetuse saaja on kasutanud kuni käesoleva lisa jõustumiseni avaldatud ostumenetlustes varasemas lisa redaktsioonis sätestatud valemit („madalaim pakkumuse maksumus“ / „hinnatava pakkumuse maksumus“ * osakaal), loetakse vastava valemi kasutamine õiguspäraseks.
- 6.2. Töökorralduskava – osakaal kuni 10 maksimaalsest võimalikust osakaalu väärtusest 100. Juhul, kui töökorralduskava on terviklikult esitamata, antakse vastava kriteeriumi eest automaatselt 0 punkti. Kõrgeima punktisumma saava pakkuja väljaselgitamine toimub järgmise meetodika alusel - hindepunktid summeeritakse; suurima punktisumma saanud pakkumus saab maksimaalse osakaalu arvu punkte, teised proportsionaalselt vähem arvestades valemit:
„pakkumuse summeeritud punktisumma“ / „kõrgeima pakkumuse punktisummaga“ * osakaal.
- 6.3. Töökorralduskava osad (võib esitada ühe dokumendina või iga alajaotuse eraldi dokumendina):
 - 6.3.1. Tööde korraldamise ajagraafik. Toetuse saaja tagab, et ostumenetlust välja kuulutades sisalduks ostuteates ehituslepingu maksimaalne pikkus kalendrikuudes. Pakkujad kirjeldavad ajagraafikus, millises ajakavas toimub tööde teostamine, arvestades, et planeeritud lõpptähtaeg ei saa olla pikem kui ostuteates märgitud maksimaalne kalendrikuude arv. Toetuse saaja hindab ajagraafiku läbimõeldust ning teostatavust, lähtudes asjaolust et ajagraafikus sisalduv lõpptähtaeg on pakkumuse edukaks tunnistamisel osapooltele siduv. Hindepunkte antakse järgmiselt:
10 punkti – ajagraafik on läbi mõeldud ja loogiline, arvestab objekti eripäradega;
5 punkti – ajagraafik ei arvesta kõiki korterelamuga seotud asjaolusid;

- 0 punkti – ajagraafik on esitamata või selles esineb olulisi puudusi.
- 6.3.2. Tööde korralduse plaan. Käesolevas alajaotuses kirjeldatakse, kuidas on tagatud tööde kvaliteetne ja ohutu teostamine korterelamus, kus igapäevaselt elanikud sees elavad. Hindepunkte antakse järgmiselt:
- 10 punkti – tööde korralduse plaan on läbi mõeldud, olulised tegevused on planeeritud ja loogilised;
- 5 punkti – tööde korraldus ei ole täielikult läbi mõeldud, arvestamata on oluliste asjaoludega, mis tekitavad toetuse saajas kahtluse, et korterelamut kus igapäevaselt sees elatakse, ei ole võimalik sihtotstarbele vastavalt kasutada;
- 0 punkti – tööde korralduse plaan on esitamata või selles esineb olulisi puudusi, mis tekitavad toetuse saajas põhjendatud kahtluse tööde ohutus teostamises või muudes asjaoludes, mis ei võimalda korterelamute võimalikult turvaliselt ja eesmärgile vastavalt kasutada.
- 6.3.3. Keskkonnaaspektide arvestamine. Käesolevas alajaotuses kirjeldatakse, kuidas on materjalide, seadmete ja töövõtete valikul arvestatud keskkonnaaspekte, sealhulgas keskkonnasäästlikkuse põhimõtteid. Hindepunkte antakse järgnevatest põhimõtetest lähtudes: 10 punkti – keskkonnaaspektid on läbi mõeldud, olulised tegevused on planeeritud ja loogilised, pakkuja arvestab keskkonnasäästlikkuse vajadust;
- 5 punkti – keskkonnaaspektid ei ole täielikult läbi mõeldud, arvestamata on oluliste asjaoludega;
- 0 punkti – keskkonnaaspektid on esitamata või puudulikult esitatud.
- 6.3.4. Garantii. Käesolevas alajaotuses kirjeldatakse garantiimeetmeid ja -korda, sealhulgas asjaolusid, kuidas planeeritakse toimida ehitustööde järgse garantiijuhtumi korral. Hindepunkte antakse järgnevatest põhimõtetest lähtudes:
- 10 punkti – garantii korraldus on läbi mõeldud, olulised tegevused on planeeritud ja loogilised;
- 5 punkti – garantii korraldus ei ole täielikult läbi mõeldud, arvestamata on oluliste asjaoludega;
- 0 punkti – garantii korraldus on esitamata või selles esineb olulisi puudusi.
- 6.4. Töökorralduskava hindamiseks tuleb toetuse saajal moodustada hindamiskomisjon, kuhu kuulub minimaalselt kaks liiget (üks liige peab olema korteriühistu juhatuse liige ja teine tehniline konsultant). Hindamistulemuste kohta koostatakse protokoll, mille allkirjastavad kõik hindamiskomisjoni liikmed. Protokoll esitatakse EISile, pakkujaid teavitatakse hindamistulemustest registri kaudu. Toetuse saaja tagab hindamistulemuste teatavastegemisel ehitustööde korraldamise kava hindamistulemustes sisalduda võiva ärisaladuse kaitse - hindamistulemused koos igale pakkujale antud hindepunktide summaga tehakse pakkujatele teatavaks tema soovil ainult tema pakkumust puudutavas osas. Toetuse saaja teavitab iga pakkujat hindamistulemustest ja sisulistest põhjendustest läbi registri teabevahetuse konkreetse pakkujaga.