

### **Kuidas määrata lepingu täitmise tähtaega?**

Toetuse määruse lisa p 1.13 kohaselt arvestada lepingu täitmise tähtaja sisse ka ettevalmistusaeg, milleks on 6 kuud. Juhul kui ehitamisele kulub näiteks 8 kuud, märgitakse lepingu täitmise tähtajaks 14 kuud (6 kuud ettevalmistus + 8 kuud ehitusaeg). Edukas pakkuja ei ole kohustatud kasutama ettevalmistusaega, kui tema hinnangul on võimalik rekonstrueerimistöödega alustada varem.

Kokku on eeltoodud näite puhul võimalik lepingut täita 14 kuud, selle aja jooksul tuleb ehitajal tagada kõigi tööde valmimine, olenemata sellest kas ehitaja kasutab endale vajalikuks ettevalmistuseks vaid 1 kalendrikuu või kogu võimaliku aja st 6 kalendrikuud, nt vahepeal pikalt kestvate talveolude tõttu.

Oluline on arvestada, et toetuse saaja või teda esindav tehniline konsultant ei hakka ettevalmistusperioodi ise sisustama, see määratakse igakordselt 6-ks kalendrikuuks, mida ehitajal on võimalik, kuid pole kohustust kasutada. Juhul, kui ostu objektiks on projekteerimis- ja ehitustööd koos, arvestatakse, et ka ehitusprojekt peab valmima eelnimetatud 6 kalendrikuu sees.

Vastava nõude eesmärgiks on tagada, et toetuse saajate ostudes ei määrataks ebamõistlikult lühikest/praktikas rakendamatut lepingu täitmise aega, mis sunnib osapooli lepingut pikendama ainuüksi seetõttu, et töödega ei jõuta valmis.

### **Kas tehnosüsteemide regulaarse hooldamise võib hankida rekonstrueerimistöde teostajalt?**

Toetuse määruse tähenduses tuleb toetuse saajal kestusnõude tagamiseks sõlmida tehnosüsteemide regulaarse hooldusjuhise täitmise tagamiseks hoolduslepingud kehtivusega vähemalt viis aastat tööde üleandmise-vastuvõtmise kuupäevast arvates. Ei ole kohustust tellida vastav teenus samalt ettevõtjalt, kes teostab rekonstrueerimistööd. Juhul kui soovitakse tehnosüsteemide hooldamise teenus tellida rekonstrueerimistöde teostajalt sama ostumenetluse raames tuleb ostu alusdokumentides tagada, et hooldusteenuse kulu oleks pakkumuse maksumuses eristatud. Hooldusteenus võib sisalduda lepingus, aga selle kulu ei ole toetatav.

### **Kas lubatud on seada ostumenetluses kvalifitseerimistingimuseks paigaldatavate seadmete garantii 5 aastat?**

Seadmete garantiaeg ei saa olla kvalifitseerimistingimus. Lubatud (ja kohustuslik) on üksnes toetuse määruse lisa punktis 3 ja punktis 4 kajastatud kvalifitseerimistingimused.

### **Kas ostumenetluse juures on lubatud kasutada täiendavaid vorme nagu nt ühispakkumuse volikiri, referentside vorm, käibe vorm, spetsialistide kinnitused ja CV-d jne?**

Sihtasutuse kodulehel on alajaotuses „Rekonstrueerimistöde hangete tingimused ja vormid“ avaldatud näidisvormid toetuse saaja ostudes kasutamiseks, nende kasutamine ei ole kohustuslik. Viidatud vormides sisalduv info, mida pakkujal tuleks täita, kajastub elektroonilises riigihangete registris genereeruva info juures, mida pakkujal tuleb täita, tänasel päeval ka automaatselt, mistõttu ei ole vajalik nende esitamine dokumendi kujul.

### **Kas ostumenetluse juures peab olema dokument „tehniline kirjeldus“?**

Eraldi tehnilise kirjelduse lisamine ei ole keelatud, kuid see ei ole nõutud. Tehniline kirjeldus on praktikas olnud dokument, mille sisu ühtib lähteülesandega, kuid mis võib sisaldada ka täiendavat infot

konkreetses korterelamu spetsiifika kohta. Sellise täiendava informatsiooni avaldamine peaks tavapäraselt toimuma lähteülesandel, kus on iga valdkonna punkti juures lahter „Lisamärkused“.

Kui ostumenetlus viiakse läbi juba valminud ehitusprojektiga võib konkreetsele korterelamule kohase informatsiooni avaldada lisa dokumendina, mille vorm ei ole kindlaks määratud.

**Kuidas tõlgendada määruse lisa sõnastust nõutavate dokumentide esitamata jätmise korral, kas 10 kalendripäevase tähtaja andmine on kohustuslik või õigust täiendavate dokumentide ja andmete esitamiseks?**

Toetuse saaja ei saa ise hakata subjektiivselt hindama kas tähtaeg anda või mitte, vastav lisatähtaeg tuleb pakkujale alati anda. Lisatähtaja võimalus on ette nähtud selleks, et toetuse saaja ost pakkuja võimaliku hooletuse või eksimuse tõttu ei ebaõnnestu. Ühispakkujate volikiri, võib olla allkirjastatud ka hiljem, kuna volitusega antakse sisuliselt heakskiit oma esindamisele, samuti võib volikiri olla mingil põhjusel tähtajaline ja kontrolli tegemise ajaks võib olla vajalik see uuesti anda/kinnitada oma antud volitust volitatavale.

**Miks peab tehases eeltoodetud elementidega rekonstrueerimisel peab elemendi tootjal olema eelneva 60 kuu jooksul vähemalt 3 referentsobjekt ja nõutav peab olema vähemalt 3 viimase majandusaasta netokäive võrdne vähemalt poolega ostu objektiks oleva korterelamu eeldatavast rekonstrueerimise maksumusest, samal ajal kui peatöövõtjale kehtib nõue ühe referentsobjekti ja viimase majandusaasta netokäibe osas?**

Elemendipõhise rekonstrueerimise puhul on vastavas kvalifitseerimistingimuses erisus tulenevalt turuosaliste soovist, sellist tingimust on määruse kooskõlastusringil pakutud elementide valmistajate/nende esindajate poolt.

**Kui ühispakkujat ei ole märgitud hankes osalejaks, kuid täiendava tähtaja jooksul esitatakse ühispakkumise volikiri, kas selline tegevus on lubatud?**

Ühispakkujat ei saa peale pakkumuse tähtaega enam lisada, see on lubamatu pakkumuse muutmine.

**Kas pakkumustabel peab olema esitatud hanke tähtajaks või annab hankija selleks täiendava 10 päevase tähtaja?**

Pakkumus tuleb esitada pakkumuse esitamise tähtajaks, kui ostus on eraldi ette nähtud ka pakkumustabel, tuleb see esitada pakkumusega koos, seda ei saa hiljem esitada v.a juhul kui pakkumusi ei saadeta määruse lisas toodud viisil tagasi kohandamisele.

**Alates 01.07.2025 muutub käibemaksumäär, kas ja kuidas läbi viidavates hangetes peaks sellega arvestama?**

Arvestades, et toetuse saajate ostumenetlusi korraldatakse ajas jooksvalt, sh ka alates 2025.a algusest, palume arvestada ostumenetluses info avaldamisel, et muutuva käibemaksumääraga seotud asjaolud peavad olema ostu alusdokumentides kajastatud. Sihtasutuse kodulehel on avaldatud ostumenetluse alusdokumentide näidisvormide juures pakkumusvorm, milles saab kajastada ka kulu käibemaksumääraga 24%. Juhul, kui ostu alusdokumentides või ostu üldandmetes puudub igasugune viide muutuvast käibemaksumäärast tulenevale kulude katmisele, võib jääda suurenev kulu toetuse saajast korteriühistu katta tema omavahenditest, mis ei ole ilmselgelt ühegi osapoole eesmärk. Ka toetuse summa määratakse peale kõrvaltingimuste täitmise tõendamist käibemaksuga summalt ning ehitustööde teostajast ettevõtte peab esitama arve vastavalt kehtivast õigusest tulenevalt käibemaksumäärale. Seega palume arvestada, et olukorras kus ehitustööd jäävad aega, mil kehtib juba suurem käibemaksumäär, oleks suurema käibemaksumääraga kulu ostumenetluses tuvastatav. Selliselt

saab ka rakendusüksus määrata toetuse summa ehituslepingu maksumusele, mis sisaldab muuhulgas 24% käibemaksu. Juhul, kui mõni ehitustöö ja selle eest esitatav arve jääb siiski aega mil kohaldus veel 22% käibemaksumäär ja sellele soovitakse toetusest hüvitamist ajal, mil toetus on määratud 24% käibemaksumääraga summalt, jääb tegelikult väljamakstav toetus mõnevõrra väiksemaks. Nimetatud lahendus ei kahjusta osapooli ja võimaldab toetuse saajatel võimalikult otstarbekalt muutunud käibemaksumäära arvestavatele kuludele toetusest hüvitamist saada. Arvestades, et on esinenud erinevat praktikat, kuid käibemaksumäära muudatustega kaasneb ka lepingute lõppsumma muutus, palume arvestada, et täitmisaegne tagatis antakse üldjuhul lepingu hinnast (koos reserviga kui see kohaldub) ilma käibemaksuta summalt. Kui toetuse saaja soovib siiski, et täitmisaegne tagatis antakse lepingu hinnast (koos reserviga kui see kohaldub) käibemaksuga summalt, tuleb vastavad asjaolud üheselt ja selgelt tuua ostu alusdokumentides välja, sh kontrollida, et ka ostus avaldatud lepingu vormis oleks see kajastatud, kuna ainult selliselt on võimalik vältida hilisemaid vaidlusi. Ehitustööde reservi arvelt muutuva käibemaksumäära hüvitamist palume vältida, kuna käesoleval ajal ostumenetlusi tehes on võimalik eelkirjeldatud viisil tagada toetuse saajatele võimalus koheselt saada korrektse käibemaksumääraga ehitustööde maksumus.

### **Kui toetuse saaja on volitanud EISi hanget läbi viima, kuidas see toimub?**

Juhul kui toetuse saaja on volitanud rakendusüksust ostumenetlust läbi viima korraldab ostu avaldamise elektroonilises riigihangete registris Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutuse (EIS) hankeosakonna hankeekspert.

Ostu avaldamiseks tuleb toetuse saajal esiteks üle vaadata, kas taotluse lisadokumendina esitatud ehitusprojekt, projekteerimise- ehituse või ehituse lähteülesanne on endiselt ajakohane ning toetuse saaja ei soovi seda võrreldes taotlusega koos esitatuga täiendavalt muuta. Nimetatud dokument on toetuse saaja ostumenetluses, mille korteriühistu eest korraldab rakendusüksus, alusdokumendiks tehniliste tingimuste osas. Juhul, kui täiendavaid muudatusi teha ei soovita, palume ehitusprojekt või lähteülesanne kinnitada toetuse saaja esindaja allkirjaga ning edastada see e-toetuse süsteemi postkasti kaudu toetuse haldurile.

Juhul kui toetuse saaja soovib ehitusprojekti või lähteülesandesse viia sisse muudatusi, tuleb muudetud dokument toetuse saaja esindaja allkirjaga edastada e-toetuse süsteemi postkasti kaudu toetuse haldurile. Kirjas palume osundada, milliseid muudatusi on tehtud.

Juhul kui toetuse saaja soovib avaldada olulisi asjaolusid, mida pakkuja peab arvesse võtma, tuleb nimetatud asjaolud välja tuua lisainfona.

Samuti tuleb toetuse saajal tutvuda rakendusüksuse kodulehel avaldatud lepingu näidismuudatuste ning pakkumusvormiga.

Ostumenetluse läbiviimiseks tuleb toetuse saajal täita rakendusüksuse kodulehel avaldatud lepinguvormil eritingimuste osa ning edastada see toetuse haldurile e-toetuse süsteemi postkasti kaudu. Juhul kui lepinguvormil jäetakse eritingimuste lahtrid täitmata, sellisel juhul need tingimused ostus ei kohaldu.

Pakkumusvormil palume kajastatud tegevused kontrollida ning veenduda, et kajastatud oleks informatsioon, mis kohaldub konkreetse toetusesaaja korterelamu ostumenetluses. Projekteerimise tellimisel koos rekonstrueerimistöödega palume lisada pakkumusvormile projekteerimise maksumuse rida.

Ostumenetluse avaldamiseks riigihangete registris võtab toetuse saaja esindajaga ühendust EISI hankeekspert, kelle juhendamisel alustab toetuse saaja registris ostu sisestamist ning lisab ostu juurde hankeeksperdi vastutava isikuna. Seejärel korraldab ostu avaldamise registris EISI hankeekspert.

Juhul kui ostu juurde esitatakse küsimusi, korraldab EISI hankeekspert neile vastamise, seejuures suhtleb hankeekspert toetuse saaja tehnilise konsultandiga, kes peab vastama sisulistele küsimustele.

Kui potentsiaalsed pakkujad soovivad korterelamuga hanke käigus tutvuda, on soovituslik KÜ-l tutvumist võimaldada.

EISI hankeekspert analüüsib laekunud pakkumuste nõuetele vastavust ning vormistab registris hanke tulemuse kohta hankeotsuse ja edastab selle allkirjastamiseks toetuse saajale.

Pärast kõrvaltingimuste täitmist edastab EISI hankeekspert lepingu allkirjastamiseks.