

**Haapsalu Linnavolikogu revisjonikomisjoni
AKT**

**Hinnang Haapsalu Kultuurikeskuse renoveerimiseks tehtud maksete kohta aktsiaseltsile
Covenant**

Haapsalu Linnavolikogu revisjonikomisjon tutvus Haapsalu Linnavalitsuse ja OÜ Covenant vahel sõlmitud Omanikujärelvalve lepingu ja Projektijuhtimise lepingu täitmisega ning leidis järgmist:

1. Omanikujärelvalve leping

Omanikujärelvalve leping sõlmiti OÜ-ga Covenant 17. oktoobril 2008 summas 375 712 kr (koos k/m).

Skanska EMV AS on akteerinud 26. jaanuari seisuga 782 812 kr (koos k/m).

- 18.12.2008, summas 157 176 kr
(23 600 kr platsi ettevalmistus, 70 800 kr kindlustus ja 62 776 kr üldkulud).
- 26.01.2009 summas 62 5636 kr,
(483 800 kr lammutustööd ja 141 836 kr üldkulud).

Tellija tasub lepingu alusel igakuiselt 23 482 kr kuus vastavalt Järelevalve esindaja poolt esitatud ja Tellija poolt aktsepteeritud teostatud tööde aktidele ja arvetele.

OÜ-le Covenant on makstud kaks omanikujärelvalve teenuse osutamise arvet perioodi eest 17.10.2008 - 30.01.2009 kogusummas 81 050,77 kr (koos k/m).

31.12.2008	arve	nr 12-3	summas 57 568,77 kr
30.01.2009	arve	nr 01-2	summas 23 482 kr.

Arved ja töö aruanded on vastu võtnud ja kinnitanud aselinnapea Toivo Hein.

Omanikujärelvalve teenuse osutamise aruanded on järgmised:

„Ehitusobjekt on varustatud piirde ja infotahvliga.

Aruandeperioodil teostas Skanska EMV AS ettevalmistus ja lammutustöid. Lammutustööd hõlmasid põhiliselt välisfassaadi dolomiitplaatide ja aluskrohvi eemaldust. Eemaldatud plaadid on osaliselt ladustatud Haapsalu Veevärgi territooriumile. (30. jaanuari aruandes on

see lause asendatud teisega: Avati osaliselt olemasoleva tuletõrje veehoidla seinad ja kattekonstruktsioon).

Töökaitse osas esines pisirikkumisi (näiteks ohutsooni tähistamine), millised kõrvaldati töö käigus.“

Aruandele lisatud Skanska EMV AS teostatud tööde üleandmise-vastuvõtmise akt.

JÄRELDUS:

Revisjonikomisjon märgib, et OÜ Covenant poolt teostatud tööde aruanne on liialt üldsõnaline. Tasutud on põhjendamatult ebaproportsionaalselt suur summa ehk 10% ehitaja poolt akteeritud summast.

2. Projektijuhtimise teenuse osutamise käendusleping

Projektijuhtimise teenuse osutamise käsundusleping summas 735 500 kr (koos k/m) sõlmiti OÜ-ga Covenant 15. veebruaril 2008. aastal.

Tasumine toimub vastavalt maksegraafikule. Maksegraafikut revisjonikomisjonile ei esitatud. OÜ Covenant kohustustes oli igakuine aruandluse andmine käsundiandjale.

28. novembri volikogu istungil aselinnapea Toivo Heina sõnul ei olnud selleks ajaks OÜ Covenanti poolt Haapsalu Linnavalitsusele teostatud tööde akte esitanud, mida saab käsitleda OÜ Covenanti poolse lepingu rikkumisena. Aprillis 2009. esitati revisjonikomisjonile järgmised arved:

29.02.2008	arve nr 02-4	summas 33 523 kr
31.03.2008	arve nr 03-2	summas 33 523 kr
30.04.2008	arve nr 04-9	summas 33 523 kr
30.05.2008	arve nr 05-3	summas 33 523 kr
30.06.2008	arve nr 06-4	summas 33 523 kr
29.08.2008	arve nr 08-3	summas 33 523 kr
31.10.2008	arve nr 10-2	summas 33 523 kr
30.11.2008	arve nr 11-1	summas 33 523 kr
30.12.2008	arve nr 12-1	summas 33 523 kr
30.12.2008	arve nr 12-4	summas 67 046 kr
30.01.2009	arve nr 01-1	summas 33 523 kr

Revisjonikomisjon ei leia põhjendust, miks tasuti 30. detsembril 2008 esitatud arve nr 12-4 summas 67 046 kr. Sellele arvele on lisatud osutatud teenuse aktid:

juuli 2008 ja
september 2008,

kusjuures need aktid on allkirjastatud 31. detsembril 2008 T. Heina ja A. Keldrima poolt.

Tänaseks on tasutud **402 276 kr** (koos k/m), see on 54,7% kogu maksumusest, kuid ehitustegevust on toimunud alles minimaalselt alates 8. detsembrist 2008.

Tutvunud OÜ Covenanti poolt esitatud teostatud tööde aruannetega, jõudis revisjonikomisjon seisukohale, et Haapsalu Linnavalitsus on maksnud osaühingule Covenant põhjendamatuult palju.

Ainutüksi Riigihanke eelsel perioodil, mis seisnes põhiprojektiga tutvumise ja riigihanke läbiviimisega sai OÜ-le Covenant Haapsalu Linnavalitsuselt 268 184 kr (koos k/m) ja hankel osalejatelt 49 500 kr (koos k/m) hankedokumentide väljastamise tasu. Kokku 317 684 kr (koos k/m).

Võrdluseks:

OÜ Covenanti poolt teostatud Haapsalu spordiväljakute ehitaja leidmise riigihanke läbiviimine maksis 20 600 kr (koos k/m). Antud hange oli samuti keeruka iseloomuga ja tööd teostati välisraha abil.

Juhime tähelepanu, et osaühingu Covenant poolne töö projektidega piirdub ainult tutvumise ja kooskõlastamisega. Lisaks kattusid kahe lepingu kohustused, sest vastavalt omanikujärelvalve lepingule peab osaühing Covenant ka selle lepingu raames lahendama ja konsulteerima tehnilisi küsimusi tehnilise dokumentatsiooni lahenduste osas.

Revisjonikomisjon nendib, et käesolevaks hetkeks on Skanska EMV AS-ga sõlmitud ehituseprojektist kulutatud 1,2%.

Samas on OÜ Covenant saanud 21,6% omanikujärelvalve lepingusummast ning 54,7% projektijuhtimise teenuse osutamise käsunduslepingu summast.

Revisjonikomisjon on seisukohal, et selline Haapsalu Linnavalitsuse poolne ebaproportsionaalselt suur tasumine on maksumaksja rahaga hooletu ümberkäimine. Arvestades asjaoluga, et Haapsalu linnal on 2009. aastal kasutada kultuurimaja ehituseks 20 000 000 krooni, on need makstud summad ja proportsioonid paigast ära.

1. märtsil 2009. aastal sõlmisid Haapsalu Linnavalitsus, aselinnapea Toivo Heina isikus, ja OÜ Covenant, Arne Keldrimaa isikus, omanikujärelvalve teenuse lepingu lisa.

Väidetavalt lõpetati poolte kokkuleppel projektijuhtimise leping

Revisjonikomisjon tutvus selle lepingulisaga ning märgib:

Lepingu kehtivuse lõpuks on 31. detsember 2010, ehk lepingu pikkuseks on 22 kuud.

Haapsalu Linnavalitsus kohustub maksma igakuuliselt 28 544 kr (koos k/m).

Lepingu summa on seega 22 kuu maksete summa ehk 627 698 kr (koos k/m).

Siiani makstud projektijuhtimise ja omanikujärelvalve tasude ja lisalepingu maksimaalne summa on võrdne nende kahe esialgse põhilepingu kogusummaga. Omanikujärelvalve teenuse lepingu lisasse on üle toodud kõik projektijuhtimise teenuse lepingus olnud kohustused.

Leping katkeb vaid juhul, kui Skanska EMV AS ja Haapsalu Linnavalitsuse vahel sõlmitakse kokkulepe, et reaalne ehitustegevus katkeb kauemaks kui üks kuu.

Revisjonikomisjon on seisukohal, et sõlmitud lepingulisa kohustab linnavalitsust maksta osaaühingule Covenant igakuiselt 28 544 kr (koos k/m) ilma tegelikku vastavat töömahtu vastu saamata nagu eelnevatel perioodidel on juba toimunud.

Haapsalu Linnavolikogu revisjonikomisjon ei hakka andma hinnangut riigihanke läbiviimise seaduslikkuse üle, kuna selleks on pädevamad Riigihangete Amet ja Haapsalu Linnavolikogu õiguskomisjon, kes peaksid seda küsimust arutama. Märgime ainult, et 1. märtsil 2009. a linnavalitsuse ja OÜ Covenant poolt omanikujärelvalve lepingu lisa sõlmimisega ning projektijuhtimise lepingu ülesannete viimisega lepingulisasse, on kaks riigihanke piirmäära mitte ületavat hanget muutunud üheks piirmäära ületavaks hankeks.

Haapsalu Linnavolikogu revisjonikomisjon järeltab:

Projektijuhtimise teenuse osutamise käsunduslepingu ja omanikujärelvalve lepingud osaaühinguga Covenant on sõlmitud linnavalitsusele kahjulikult. Omanikujärelvalve lepingus ja ka selle lisas on fikseeritud igakuine makse summa, mis ei arvesta tegelikku töömahtu.

Tehtud tööde maht ja tasutud summad ei ole proportsionaalsed.

Projektijuhtimise teenuse osutamise käsundusleping nägi ette maksegraafikut, kuid seda pole revisjonikomisjonile esitatud. Antud lepinguliste tööde puhul ei saa olla maksmise aluseks graafik, vaid ikka tehtud töö.

Revisjonikomisjon leiab, et linnavalitsus ei ole kasutanud kuni 2009. aasta märtsini võimalust lepingu ümbervormistamiseks, mis oleks arvestanud reaalsel ajagraafikut ning töödemahtu.

Aruanded on koostatud OÜ Covenant poolt üldsõnaliselt. Detsembris on makstud juuli ja septembri aktide alusel, mis on 31. detsembril allakirjutatud.

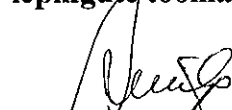
Linnavalitsus ei ole arvestanud OÜ Covenanti puhul muutunud majanduslikku ja finantsilist olukorda ning samuti ehitustööde mahu olulist vähenemist ning on maksnud kuni 30. jaanuarini 48% kogu täisehitusmahu puhul kokku lepitud projektijuhtimise ja omanikujärelvalve tasude summast ehk 483 326,8 kr. Kusjuures ehituse maht on vähenemas 20 miljoni kroonini (s.o kolm korda).

Seda lepingu muutmise võimalust ei ole linnavalitsus arvestanud ka Projektijuhtimise teenuse osutamise käsunduslepingu ja omanikujärelvalve lepingute ühendamisel üheks omanikujärelvalve lepinguks, kus jätkub nn fikseeritud kuumakse.

Haapsalu Linnavolikogu revisjonikomisjon

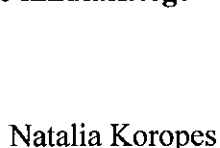
OTSUSTAS:

Tellida sõltumatu ekspertiis Haapsalu Linnavalitsuse ja OÜ Covenant vahel sõlmitud lepingute töömahtude ja tasude vastavuse kindlakstegemiseks.



Valdo Maisalu
Revisjonikomisjoni esimees

22. aprill 2009



Natalia Koropes
Komisjoni liikmed

.... aprill 2009



Tatjana Panfilova
Komisjoni liikmed

20. aprill 2009