KÜSIMUSED - VASTUSED

Küsimus: Kas Kohtla-Järve linn on kaalunud Briketi tn 12 ja Õnne tn 20 kinnistute (sh katlamajahooneid) võõrandamist OSK Grupile enne käitiste müügimenetluse lõpuleviimist või pikaajalise hoonestusõiguse seadmist (koos väljaostuõigusega), et tagada müügitehingu järgselt kõigi vajalike varade kuuluvus ühele omanikule? Kui ei, kuidas on tagatud, et et linn sõlmib omandajaga tasuta kasutamise lepingu kuni kinnistute (sh katlamajahoonete) võõrandamiseni eraldi kokkulepitavatel tingimustel (PKD punktid 3.5 ja 12.2)?

Vastus: Kohtla-Järve linn ei kavanda kinnisasju enne käitiste võõrandamist Osaühingule OSK GRUPP üle anda. Selline lahendus tähendaks kahe järjestikuse tehingu tegemist ning tekitaks linna ja tema äriühingu vahel täiendava riigiabi küsimuse.
Linn on tellinud mõlema kinnisasja väärtuse hindamise. Pärast eduka pakkuja kindlakstegemist otsustab Kohtla-Järve Linnavolikogu kinnisasjade otsustuskorras võõrandamise otse edukale pakkujale.
Kinnisasjade hind ja muud võõrandamise tingimused määratakse eraldi linnavolikogu otsuses, lähtudes muu hulgas hindamisaruannetest ja linna vara valitsemise korrast.
Kui kinnisasjade omandit ei ole võimalik käitiste üleandmise päevaks üle anda, peab edukal pakkujal olema selleks ajaks kinnisasjade ja katlamajahoonete kasutamiseks kehtiv õiguslik alus. Selleks sõlmivad Kohtla-Järve linn ja edukas pakkuja tasuta kasutamise lepingu, mis hõlmab katlamajahooneid, käitamiseks vajalikku maa-ala, juurdepääse ja tehnovõrke. Käitisi ei anta üle enne, kui vajalik kasutusõigus on tagatud.
Linnavolikogu eraldi otsus on vajalik linna kinnisasjade võõrandamiseks. Osaühingule OSK GRUPP kuuluva vara võõrandamine toimub Osaühingu OSK GRUPP pädevate organite otsuste alusel.

Küsimus: PKD punktis 12.7 viidatud, et käitiste võõrandamise lepingus nähakse müüjale ette 3-aastane tagasiostuõigus lepinguga üleantava vara suhtes ning et tagasiostuõiguse kehtivuse ajal ei või ostja käitisi ega nende toimimiseks olulist vara müüja eelneva kirjaliku nõusolekuta võõrandada ega koormata viisil, mis võib takistada kaugkütteteenuse jätkamist või tagasiostuõiguse kasutamist. Samas käitiste võõrandamise lepingu projektis tagasiostuõigust ja vara käsutamise piiranguid reguleeritud ei ole, seega ei ole selle täpsemad tingimused teada. Potentsiaalsele ostjale võib tagasiostuõigus olla problemaatiline, sest puudub kindlus investeeringute tegemiseks.

Vastus: Märkus on põhjendatud. Saadetud lepingu projekt ei sisaldanud kõiki PKD-s ette nähtud tagasiostuõiguse tingimusi. Lepingu projekt viiakse enne sõlmimist muudetud PKD-ga kooskõlla.
Tagasiostuõigus ei anna müüjale õigust käitisi omal äranägemisel tagasi osta. Tegemist on õiguskaitsevahendiga, mida saab kasutada kolme aasta jooksul üleandmise päevast üksnes olulise rikkumise korral. Selliseks rikkumiseks võib olla eelkõige:

- soojusvarustuse põhjendamatu lõpetamine või oluline katkestamine;
- käitamiseks vajalike lubade või tegevusõiguste puudumine;
- 36-kuulise hinnakohustuse oluline või korduv rikkumine;
- käitise olulise osa loata võõrandamine või koormamine;
- muu rikkumine, mis seab vahetult ohtu kaugkütteteenuse jätkumise.

Üldjuhul antakse ostjale rikkumise kõrvaldamiseks 30 päeva. Täiendavat tähtaega ei pea andma, kui rikkumine põhjustab vahetu ohu soojusvarustusele või ohutusele, rikkumist ei ole võimalik kõrvaldada või ostja keeldub seda tegemast.
Käitise võõrandamiseks või koormamiseks vajalikku nõusolekut ei või müüja põhjendamatult andmata jätta, kui kavandatav tehing ei ohusta kaugkütteteenuse jätkumist ega vähenda tagasiostuõiguse tegelikku väärtust.

Tagasiostuhind on 351 990 eurot. Ostja tehtud investeeringuid, parendusi, remondikulusid, finantseerimiskulusid ega saamata jäänud tulu eraldi ei hüvitata. See tingimus tuuakse lepingus selgelt välja, et pakkuja saaks sellega oma pakkumuse ja investeeringute kavandamisel arvestada.

Küsimus: Juhul kui lepingu allkirjastamine ja tehingu lõpuleviimine ei toimu samaaegselt, siis vajaks reguleerimist tegevus vahepealsel perioodil. Käitiste võõrandamise leping vajab selles osas täiendamist. PKD põhjal jäi mulje nagu eeldatakse, et igal juhul jääb lepingu sõlmimise ja käitiste üleandmise vahele üleminekuperiood (vajalike lubade ümbervormistamiseks jms). Juhul kui lepingu sõlmimine ja tehingu lõpuleviimine ei toimu samaaegselt, siis peaks ostuhinna tasumisega seonduvat muutma (hetkel kavandatud, et ostuhind tasutakse enne lepingu sõlmimist notari deposiiti ja notar kannab selle võõrandajale 3 tööpäeva jooksul lepingu allkirjastamisest).

Vastus: Nõustume, et lepingu sõlmimine ja käitiste tegelik üleandmine tuleb selgelt eristada. Muudetud PKD järgi jätkab müüja kuni üleandmise päevani käitiste tavapärast opereerimist ja korrashoidu. Müüja ei või sellel ajal võõrandada ega koormata käitise olulist osa ning peab teavitama ostjat olulistest riketest, avariidest ja muudest asjaoludest, mis võivad üleandmist mõjutada. Ostjale võimaldatakse vajalik juurdepääs ülemineku ettevalmistamiseks, kuid enne üleandmise päeva ei lähe talle üle käitiste juhtimine ega riisiko.
Ostuhind hoiustatakse notari deposiitkontol, kuid seda ei maksta müüjale välja pelgalt kolme tööpäeva möödumisel lepingu allkirjastamisest. Ostuhind makstakse müüjale pärast lepingus nimetatud tehingu lõpuleviimise tingimuste täitmist ja käitiste üleandmise-vastuvõtmise akti allkirjastamist. Kui tehing jääb lõpule viimata ostjast mittetuleneval põhjusel, tagastatakse deposiidis olev summa vastavalt notari deposiidilepingu tingimustele.
Lepingus määratakse ka lõplik üleandmise tähtaeg ning tagajärjed juhuks, kui mõni üleandmise eeltingimus tähtajaks ei täitu.

Küsimus: Jäi silma, et vähemalt osaliselt on varade koosseisus ka KIKi sihtfinantseerimisega rajatud vara. Kas sellise vara võõrandamiseks on vajalik KIKi nõusolek? Kas OSK Grupp-il on vastavad KIK-i nõusolekud olemas ning kas need nõusolekud sisaldavad ostjale täiendavaid kohustusi?

Vastus: Meie käsutuses olevate dokumentide põhjal puudutab KIK-i projekt nr 2014-2020.6.02.16-0143 Oru soojustrassi. Projekti rahastamisotsus tehti 30.08.2016, seda muudeti 23.05.2017 ning projekti lõpetamise kiri väljastati 02.03.2018.
Projektiga seotud vara säilitamise ja sihtotstarbelise kasutamise kohustus lõppes dokumentide kohaselt 31.12.2023 (Oru). Seetõttu ei ole praeguse teabe põhjal vara võõrandamiseks KIK-i eraldi nõusolekut vaja ning meile ei ole teada ostjale üle minevaid täiendavaid KIK-i kohustusi.
Kukruse kaugküttetrasside rekonstrueerimist samuti rahastati Keskkonnainvesteeringute Keskuse projekti nr. 3-10/2149 raames. Projekti lõpetamise dokumentide järgi kehtis vara säilitamise ja sihtotstarbelise kasutamise kohustus kuni 31.12.2018.
Asjakohased KIK-i otsused ja projekti lõpetamise dokument lisatakse andmeruumi. Müüja kinnitab lepingus, et talle ei ole teada selle projektiga seotud kehtivat tagasinõuet ega vara võõrandamise piirangut. Kui enne tehingu lõpuleviimist ilmneb täiendav piirang või kohustus, teavitatakse sellest pakkujaid ja küsimus lahendatakse enne käitiste üleandmist.

Küsimus: PKD 12.1 sätestab, et Lepingu projekti võib enne allkirjastamist täpsustada ulatuses, mis on vajalik tehingu lõpuleviimiseks, muutuvate andmete lisamiseks või notarilt ja pädevatelt asutustelt saadud märkuste arvestamiseks. Täpsustustega ei või muuta PKD ega eduka pakkumuse olulisi tingimusi.

Lepingu muutmisega seonduvalt peab silmas pidama PKD punkti 12.1, mille kohaselt lepingu projekti võib enne allkirjastamist täpsustada ulatuses, mis on vajalik tehingu lõpuleviimiseks, muutuvate andmete lisamiseks või notarilt ja pädevatelt asutustelt saadud märkuste arvestamiseks. Täpsustustega ei või muuta PKD ega eduka pakkumuse olulisi tingimusi. Kas võiksite kaaluda PKD muutmist selliselt, et pakkuja esitab koos pakkumisega enda poolsed täiendused lepingu projektile. Nii jääks suurem paindlikkus vajalikus ulatuses lepingu täiendamiseks ja läbirääkimiseks, mis on vajalik nii konkursil osalejale kui müüjale.

Vastus: Pakkuja ettepanekud lepingu projektile
PKD-d on selles osas täiendatud. Pakkuja võib esitada koos pakkumusega eraldi dokumendi, milles toob välja oma ettepanekud lepingu projekti täpsustamiseks või täiendamiseks.
Ettepanekud ei tohi olla pakkumuse tingimused ega reservatsioonid. Pakkumus peab jääma täielikult kehtivaks ka juhul, kui müüja mõne ettepanekuga ei nõustu. Samuti ei saa ettepanekutega muuta PKD olulisi tingimusi, sealhulgas fikseeritud ostuhinda, ühist soojuse hinda, 36-kuulist hinnakohustust, tagatisi ega teenuse järjepidevuse kohustust.
Muudes küsimustes võib lepingu projekti täiendada poolte kokkuleppel ning arvestada notari ja pädevate asutuste märkusi. Lepingu projekt viiakse enne sõlmimist muudetud PKD-ga tervikuna kooskõlla.

Küsimus: PKD ja käitiste võõrandamise lepingu kohaselt on käitise koosseisust välistatud töölepingud ja muud tarne-, hooldus- jms lepingud. Kuidas tagatakse, et müügitehingut ei käsitleta ettevõtte üleminekuna (mis puhul läheksid omandajale üle ka töötajate jm osapooltega lepingud)?

Vastus: Ettevõtte ülemineku õiguslikke tagajärgi ei ole võimalik üksnes PKD või lepingu sõnastusega välistada. See, kas tegemist on ettevõtte või ettevõtte osa üleminekuga ning millised töölepingud ja muud õigussuhted lähevad seaduse alusel üle, sõltub tehingu tegelikest asjaoludest üleandmise ajal. Enne üleandmist hindavad müüja ja ostja tegelikku olukorda. Kui töölepingu seaduse §-s 112 või ettevõtte ülemist reguleerivates sätetes ette nähtud tingimused on täidetud, lähevad vastavad õigused ja kohustused üle seaduse alusel sõltumata lepingus kasutatud sõnastusest. Sellisel juhul täidetakse ka töötajate teavitamise ja konsulteerimise kohustused.
Kütuse-, elektri-, hooldus- ja muud lepingud lähevad ostjale üle juhul, kui need on võõrandamislepingu lisas sõnaselgelt nimetatud, lepingu teine pool annab selleks vajaliku nõusoleku või üleminek tuleneb seadusest. Pooltevaheline nõuete ja kohustuste jaotus ei piira töötajate ega teiste kolmandate isikute seadusest tulenevaid õigusi.

Küsimus: Lisaks märgime, et regulatiivsete lubade vajalikkuse hindamine peaks toimuma iga omandaja puhul ja olenevalt omandajast võib kõne alla tulla nt koondumise kontroll vms.

Vastus: Nõustume, et tegevuslubade, muude kooskõlastuste ja võimaliku koondumise kontrolli vajadus sõltub konkreetsest pakkujast ja tema kontsernist.
PKD-d on täiendatud nii, et pakkuja peab enne pakkumuse esitamist hindama:

- milliseid tegevuslubasid, registreeringuid või kooskõlastusi on tal käitiste ülevõtmiseks vaja;
- kas tehing kujutab endast koondumist konkurentsiseaduse tähenduses;
- kas tehing eeldab Konkurentsiameti või mõne muu asutuse luba, kooskõlastust või teavitamist.

Pakkuja esitab koos pakkumusega oma hinnangu ning kirjeldab vajalikud toimingud ja nende ajakava. Edukas pakkuja peab vajalikud taotlused esitama viivitamata ja saama nõutavad load või kooskõlastused

enne käitiste üleandmist. Müüja annab selleks mõistlikus ulatuses vajalikku teavet ja teeb koostööd. Kui tehinguks vajalik luba või kooskõlastus puudub, käitisi üle ei anta.
Kõik eespool kirjeldatud täpsustused on lisatud PKD muudetud redaktsiooni. Võõrandamislepingu projekt viiakse enne selle sõlmimist samade põhimõtetega kooskõlla.

Küsimus: Aastane lisatoitevee kulu (m3) alates 2022-2026 (8 kuud). Kukruse eraldi ja Oru eraldi.

Vastus: Juhime Teie tähelepanu sellele, et Teie poolt taotletud koondanalüüs perioodi 2022–2026 kohta ühtlustatud kujul praeguses arvepidamises puudub. Detailsete andmete moodustamiseks ja arhiivist kogumiseks nimetatud aastate kohta on vaja täiendavat aega. Allpool on toodud asjakohased kontrollitud andmed.
Arhiivi arvestusajakirjade põhjal on fikseeritud järgmised näitajad:
<u>Kukruse piirkond (aruandeperiood 2025–2026, täitevoolu maht):</u>
Oktoober: 10 m³
November: 6 m³
Detsember: 16 m³
Jaanuar: 7 m³
Veebruar: 5 m³
Märts: 15 m³
Aprill: 24 m³
Mai: 12 m³
Juuni: 3 m³
Perioodi kokkuvõte: 98 m³

<u>Oru piirkond (aruandeperiood 2024–2025, kulu veearvesti järgi):</u>
September: 21 m³
Oktoober: 12 m³
November: 7 m³
Detsember: 10 m³
Jaanuar: 8 m³
Veebruar: 9 m³
Märts: 12 m³
Aprill: 11 m³
Mai: 22 m³
Juuni: 19 m³
Perioodi kokkuvõte: 131 m³

Küsimus: Statistika likvideeritud lekete kohta alates 2022-2026 (8 kuud). Kukruse eraldi ja Oru eraldi. Võimalusel palume juurde panna skeemi paremaks visualiseerimiseks ja lekke iseloomu, st põhjuse, miks leke tekkis.

Vastus: Oru aleviku igapäevased lekked on vahemikus **0 kuni 0,5 m³**, keskmine igakuine tarbimismaht on umbes **13 m³**. Avariilekked nimetatud perioodidel fikseeriti nii majades endis (korteriühistutes) ja nende kinnistute territooriumidel kui ka kohtades, kuhu on jäänud vanade soojustrasside amortiseerunud lõigud.
Mis puudutab avariilisi lekkeid, siis Oru asulas registreeriti need eranditult majade sees (korteriühistutes), kuna kõik magistraaltrassid on seal täielikult uuendatud. Samal ajal esines Kukruse asulas lekkeid ka magistraallõikudel, kus on veel säilinud amortiseerunud (vanad) kaugküttetorustikud.

Küsimus: Palun saatke info tootmisseadmete rikete ja rikete tekkimise põhjuste kohta. Võimalusel alates 2022-2026 (8 kuud). Soovime hinnata tootmisseadmete töökindlust.

Vastus: **Kukruse katlamaja:**

- **Pumbagrupp:** Võrgu tsirkulatsioonipumpadel on vajalik laagrite ja otsavõllitihendite vahetus.
- **Katlamaja gaasisüsteem:** Seoses füüsilise ja termilise kulumisega on vajalik gaasiaurusti vahetus või remont. Antud hetkel puudub objektil gaasiblokk. Gaasi ebakvaliteetse koostise tõttu purunesid kummist tihendid; blokk on demonteeritud ning asub garantiihooldust teostava tarnijaettevõtte käes.

Oru katlamaja:

- Elektrotehniline osa: Jaotuskilpide kulumine, tulevikus vajalik elektrikappide vahetus.
- Põletiseade: Paigaldatud on uus põleti, objekt on garantiialune, seadistustööd ei ole praegusel hetkel lõpetatud.
- Pumbagrupp: Vajalik on võrgupumpade laagrite ja otsavõllitihendite plaaniline vahetus.

Küsimus: Kas saame õigesti aru, et Orul on klientide sõlmedes kaugloetavad arvestid, kuid Kukrusel neid pole. Palun selgitage, miks te pole Kukrusele neid paigaldanud siiani.

Vastus: Nii Orul kui ka Kukrusel on samasugune süsteem. Töötaja sõidab antenniga läbi ning näidud lähevad automaatselt arvutisse.

Küsimus: Kuidas saaksime tutvuda võlgnike andmetega. Soovime hinnata klientide maksekäitumist.

Vastus: Võlgnikke on meil peaaegu üldse mitte.
Lisan tabelid, millest on näha, et näiteks 2024.–2025. aasta kütteperioodi laekumise tulemus oli Orul 100,2% ja Kukrusel 99,5%. Tabelid on manuses.
Segadust võib tekitada tabeli 2. roosa tulp – seda ei tasu arvestada, kuna tegemist on hooldustasu võlgnevustega. Varem pakkus OSK ka hooldusteenust.

Küsimus: Oru ja Kukruse hinnapiirkondade regulatiivne ühendamine
PKD järgi võib pakkuja kavandada Oru ja Kukruse regulatiivset ühendamist teiste võrgupiirkondadega. Selline võimalus võib seada pakkujad pakkumishinna kujundamisel erinevasse olukorda, sest olemasoleva suure hinnapiirkonnaga pakkujal on võimalik Oru ja Kukruse kulud hajutada oluliselt suurema müügimahu peale, samal ajal kui teised pakkujad peavad kujundama hinna Oru ja Kukruse kulude alusel.
Palume täpsustada, **kuidas tagab müüja sellises olukorras pakkumuste sisulise võrreldavuse**.
Teeme ettepaneku muuta konkursitingimusi selliselt, et konkursiga seotud kolmeaastase hinnakohustuse jooksul:

- põhineb Oru ja Kukruse soojuse hind ainult nende võrgupiirkondade kuludel;
- Oru ja Kukruse regulatiivne ühendamine mõne muu hinnapiirkonnaga ei ole selle perioodi jooksul lubatud;
- pärast kolmeaastase hinnakohustuse lõppu saab võitja taotleda hinnapiirkondade struktuuri muutmist kehtiva regulatsiooni kohaselt.

Lisaks teeme ettepaneku sätestada võitjale kohustus viia Oru ja Kukruse kaugküttesüsteemid hiljemalt kolme aasta jooksul vastavusse tõhusa kaugküttesüsteemi nõuetega ning tagada, et mõlemas võrgupiirkonnas pärineb vähemalt 50% aastasest soojuse tootmismahust taastuvatest energiaallikatest.

Vastus: Konkursi eesmärk on tagada Oru ja Kukruse tarbijatele jätkusuutlik ja võimalikult soodsa hinnaga soojusvarustus. Üksnes soojusettevõtja vahetamine, säilitades senise kulustruktuuri ja kõrge tarbijahinna, ei lahendaks tarbijate ega Kohtla-Järve linna ees seisvaid probleeme. Seetõttu on käitiste ostuhind konkursil fikseeritud ning pakkumuste hindamisel lähtutakse tarbijatele pakutavast ühisest soojuse müügihinnast.

Pakkuja võib koostada pakkumuse üksnes Oru ja Kukruse võrgupiirkondade teenindamise alusel, pakkudes mõlema piirkonna tarbijatele ühist hinda. Samuti võib pakkuja kavandada nende piirkondade regulatiivset ühendamist oma teiste võrgupiirkondadega ning lähtuda pakkumuse koostamisel sellisest tegevusmudelist. Ühendamise võimalikkus ja ühise piirhinna kooskõlastamine sõltuvad kehtivast õigusest ning Konkurentsiameti hinnangust.

Konkursile ootame osalema ka suuremaid, mitmes võrgupiirkonnas tegutsevaid soojusettevõtjaid, kelle kogemused, töökorraldus ja investeerimisvõimekus võivad võimaldada Oru ja Kukruse tarbijatele senisest soodsamat hinda. Teie ettevõte kuulub selliste pakkujate hulka ning näeme, et Teil on võimalik hinnata nii piirkondade eraldi teenindamist kui ka nende ühendamist oma teiste piirkondadega. Milline lahendus võimaldab pakkuda madalamat ja samal ajal jätkusuutlikku hinda, saab selguda pakkuja arvutustest ning esitatud pakkumusest.

Oru ja Kukruse praeguste kulude katmine üksnes nende piirkondade müügimahu arvelt ongi üks kõrge tarbijahinna põhjuseid. Väikese tarbimismahu korral jagunevad käitamise püsikulud ja vajalikud investeeringud väheste müüdud megavatt-tundide vahel. Konkursiga soovime anda võimaluse leida senisest tõhusam tegevusmudel, mitte nõuda olemasoleva kulustruktuuri säilitamist.

Pakkumuste võrreldavus tagatakse kõigile pakkujatele ühesuguse müügiobjekti, fikseeritud ostuhinna, teenuse osutamise kohustuste ja 36-kuulise hinnakohustusega. Võrreldakse Oru ja Kukruse tarbijatele pakutavat ühist soojuse müügihinda ning kontrollitakse selle põhjendatust ja pakkuja suutlikkust oma kohustusi täita. Võrreldavus ei eelda, et kõik pakkujad kasutaksid sama töökorraldust või samasugust piirkondade struktuuri. Pakkujate erinev võime kulusid vähendada on üks hinnakonkurentsi sisulisi aluseid.

Piirkondade ühendamine kui võimalik hinnataseme ja jätkusuutlikkuse parandamise lahendus on leidnud toetust ka riigi tasandil. Vabariigi Valitsuse 8. jaanuaril 2026 kinnitatud ENMAK 2035 seab kaugküttes suuna piirkondlike hinnavahede vähendamiseks ning süsteemide uuendamiseks. Konkurentsiamet on oma 9. aprilli 2026 kirjas nr 7-16/2026-040-4 toetanud Loo ja Kostivere võrgupiirkondade ühendamist ning neile ühise piirhinna kooskõlastamist, märkides, et ühendamine võimaldab vähendada väikesest tarbimismahust tulenevat riski (https://maja.joelahtme.ee/Volikogu/11.%20koosseis/2026/2026.04.16/Konkurentsiameti%2009.04.2026%20kiri%20Advenile_t%C3%A4psustav%20seisukukoht%20Loo%20ja%20Kostivere%20kaugk%C3%BCtte%20hinnapiirkondade%20%C3%BChendamise%20kohta.pdf). Samuti soovitas amet 10. juulil 2025 Märja ja Tartu võrgupiirkondade ühendamist, et saavutada kulude optimeerimise kaudu Märja elanikele mõistlikum soojuse hind (https://www.konkurentsiamet.ee/uudised/amet-soovitab-marja-ja-tartu-soojusvorgupiirkondade-uhendamist).

Seetõttu ei pea me põhjendatuks kehtestada konkursil teiste võrgupiirkondadega ühendamise keeldu ega nõuet kujundada pakkumishind ainult Oru ja Kukruse seniste kulude alusel. Pakkuja võib kasutada hinna vähendamiseks erinevaid õiguspäraseid lahendusi. Seejuures jääb hinnakohustus talle siduvaks ka juhul, kui kavandatud ühendamine ei saa kooskõlastust või ei teostu pakkuja kavandatud ajal.

Kui menetluse peamine eesmärk oleks müügist võimalikult suure tulu saamine, oleks vara võõrandamise võinud korraldada ostuhinna enampakkumisena. Käesoleval juhul on teadlikult valitud fikseeritud ostuhind ja konkurents tarbijale pakutava soojuse hinna üle. Selle eesmärgiga ei oleks kooskõlas piirangud, mis välistaksid põhjendamatult võimaluse kasutada suurema ettevõtja tegevusmahtu või piirkondade ühendamist tarbijahinna vähendamiseks.

Toetame Oru ja Kukruse kaugküttesüsteemide arendamist tõhusaks kaugkütteks. Samas ei lisa me konkursitingimustesse kohustust saavutada see staatus kolme aasta jooksul ega nõuet toota kummaski piirkonnas vähemalt 50% soojusest taastuvatest energiaallikatest.

Selline kohustus eeldaks eelnevalt tehniliste lahenduste, investeeringumahu, rahastamise, vajalike lubade ja hinnamõju hindamist. Ühesugune kolmeaastane tähtaeg ning etteantud taastuvenergia osakaal võivad sundida pakkujat arvestama pakkumishinda olulise lisakulu, välistada mõne muu sobiva lahenduse või vähendada konkursil osalemise võimalusi. Tõhusa kaugkütte nõudeid on võimalik täita ka heitsoojuse või koostootmisel toodetud soojuse kasutamise kaudu, mistõttu 50% taastuvenergia nõue piiraks täiendavalt lahenduste valikut.

Soovime, et süsteemide arendamine toimuks tehniliselt põhjendatud ja kulutõhusal viisil, arvestades tarbijate maksevõimet ning teenuse järjepidevust. Ostjal tuleb täita kõiki kohaldatavaid õigusaktidest tulenevaid nõudeid, kuid käesoleva konkursiga ei määrata ette üht kindlat tootmislahendust ega lisata uut, eelnevalt läbi hindamata investeerimiskohustust.

Küsimus: Kukruse reguleeritava vara arvestus ja Konkurentsiametile esitatud taotlused

1. lisada andmeruumi **Kukruse võrgupiirkonna Konkurentsiameti otsus, millest on üheselt nähtav Konkurentsiameti poolt aktsepteeritud reguleeritava vara koosseis ja väärtus**, eraldi tootmise ning jaotamise ja müügiga seotud vara kohta;
2. lisada andmeruumi **nii Kukruse kui ka Oru võrgupiirkonna viimased Konkurentsiametile esitatud soojuse piirhinna ja/või hinnavalemi taotlused koos kõigi nende lisade ja reguleeritava põhivara arvestustega**.

Pakkujal peab olema võimalik üheselt kontrollida, milline vara ja millises väärtuses on Konkurentsiamet regulatsioonis tegelikult arvesse võtnud.

Vastus: Kukruse võrgupiirkonna Konkurentsiameti otsust lisatakse andmeruumi lähiajal, kuna oktoobri alguses peame selle saama.
Hinnavalemi kooskõlastamise taotlused lisame antud küsimuste vastustele (manusesse), koos kehtivate teenuse pakkumisega seotud lepingutega ning Kukruse võrgupiirkonna taotlus võib veel muutuda (praegu on menetluses Konkurentsiametil). Samuti manuses on Kukruse võrgupiirkonna hinnataotlus, Oru võrgupiirkonna jaoks esitasime taotluse HAI süsteemi kaudu.

Küsimus: Briketi tn 12 ja Õnne tn 20 kinnistute ning katlamajahoonete kasutamise ja võimaliku võõrandamise tingimused
Konkursiga võõrandatakse Oru ja Kukruse kaugküttekäitiste vara, kuid katlamajade tegevuseks vajalikud Briketi tn 12 ja Õnne tn 20 kinnistud jäävad Kohtla-Järve linna omandisse. Briketi tn 12 kinnistu on 815 m² ja Õnne tn 20 kinnistu 2731 m²; mõlema omanik on Kohtla-Järve linn.
22_Briketi_tn_12_Register_28432… 21_Õnne_20_Register_2828607
Maa ja hoonete kasutamise ning võimaliku omandamise tingimused peavad olema pakkujale teada enne siduva pakkumuse esitamist. Need tingimused mõjutavad otseselt käitiste väärtust, tehingu kogumaksumust, investeeringute tegemise võimalust ning kaugkütteteenuse pikaajalise osutamise tingimusi.

Palume seetõttu lisada konkursidokumentidele Briketi tn 12 ja Õnne tn 20 kinnistute **konkreetsed kasutamise ja võimaliku võõrandamise tingimused või ühesed objektiivsed alused, millest nende tingimuste kujunemine sõltub**, sealhulgas vähemalt:

- kasutusõiguse kestus ja lõpetamise alused;
- kasutustasu või tasuta kasutamise tingimused ning kõrvalkulude kandmine;
- juurdepääsu ja tehnovõrkude kasutamise õigused;
- olemasolevate hoonete rekonstrueerimise tingimused;
- uute tootmisseadmete, kütusehoidlate ja muude kaugkütte tootmiseks vajalike rajatiste rajamise tingimused;
- ostja poolt kinnistule ja hoonetesse tehtavate investeeringute käsitlemine kasutusõiguse lõppemisel;
- kinnistute võimalik müügihind või selle määramise selge põhimõte;
- kõik kinnistute võõrandamisega kaasnevad lisatingimused, piirangud, tagasiostuõigused või muud kohustused;
- tingimused juhuks, kui Kohtla-Järve linn otsustab ühte või mõlemat kinnistut edukale pakkujale mitte võõrandada.

Pakkujalt ei saa nõuda siduvat ja tingimusteta pakkumust olukorras, kus pärast pakkumuse esitamist võib talle tekkida kohustus nõustuda maa või hoonete kasutamise või omandamise oluliste tingimustega, mida pakkumuse esitamise ajal ei olnud teada ega objektiivselt määratletav.
Seetõttu palume **maa ja hoonete kasutamise ning võimaliku võõrandamise olulised tingimused või nende määramise ühesed alused avaldada enne pakkumuste esitamise tähtaega**.
Kui nimetatud tingimusi ei ole võimalik avaldada piisava ajavaruga enne kehtivat pakkumuste esitamise tähtaega, palume **pakkumuste esitamise tähtaega pikendada selliselt, et pakkujatele jääks pärast täpsustatud tingimuste avaldamist mõistlik aeg nende hindamiseks ja pakkumuse koostamiseks**.
Palume eeltoodud küsimustele vastata ning vajalikud dokumendid ja täpsustused konkursi andmeruumi lisada enne pakkumuste esitamise tähtaega.
tervitades

Vastus: Briketi tn 12 ja Õnne tn 20 kinnistud koos katlamajahoonetega ei kuulu OSK GRUPP OÜ müüdava vara hulka. Nende võõrandamise otsustab Kohtla-Järve linn eraldi. Seetõttu ei saa OSK GRUPP OÜ käesoleva konkursi raames määrata kinnistute lõplikke müügitingimusi ega asendada linnavolikogu vastavat otsust.

Linna eesmärk on võõrandada mõlemad kinnistud konkursi võitnud soojusettevõtjale, et kaugkütteteenuse osutamiseks vajalikud seadmed, hooned ja maa kuuluksid samale omanikule. Kinnistute hindamised on tellitud ning võõrandamine kavandatakse linnavolikogu otsuse alusel esimesel võimalusel. Võõrandamise otsus on kavas teha enne, kui ostja alustab Oru ja Kukruse piirkondade teenindamist, et kinnistute omandamise tingimused oleksid selleks ajaks teada.

Linn arvestab, et kinnistute kasutamine on vajalik soojusvarustuse järjepidevuse tagamiseks. Elutähtsa teenuse osutamise korraldamisel peab linn tagama, et teenuse ülevõtmist ei takistaks juurdepääsu või kinnistute kasutusõiguse puudumine. Kui omandi üleandmine vajab täiendavat aega, korraldab linn linnavalitsuse kaudu vajalike tasuta kasutamise lepingute sõlmimise, järgides linnavara kasutusse andmise korda ja riigiabi reegleid. Vajalik kasutusõigus peab olema tagatud enne käitiste üleandmist.

Kuna eesmärk on anda kinnistud soojusettevõtja omandisse, ei pea me otstarbekaks kujundada konkursi raames eraldi pikaajalise kasutamise tingimusi. Võõrandamise otsuse ja tehingu ettevalmistamisel käsitletakse kinnistute üleandmiseks vajalikke küsimusi. Võimalik tasuta kasutamine on mõeldud üleminekulahendusena, et kinnisvaratehingu vormistamine ei takistaks kaugkütteteenuse ülevõtmist.

Selgitame veel kord, et ostjalt ei eeldata kaugkütteteenuse osutamise alustamist ega sellega seotud käitamiskulude kandmist olukorras, kus tal puudub õigus kasutada teenuse osutamiseks vajalikke kinnistuid ja katlamajahooneid. PKD kohaselt on kinnistute omandi või nõuetekohase kasutusõiguse olemasolu käitiste üleandmise eeldus. Kui see eeldus ei ole täidetud, käitisi üle ei anta.

Küsimus: Palun esitage nende töötajate, kelle lepingud TLS § 112 alusel koos käitisega üle tulevad, kehtivad töölepingud.

Vastus: Kahe töötaja töövõtulepingud lisatud vastusele

Küsimus: Kas eelmises punktis viidatud töötajatele laieneb mõni kollektiivleping? Kui jah, siis palun esitage ka kehtiv kollektiivleping.

Vastus: Ei

Küsimus: Palun esitage andmed kõigi käitisega seotud töötajatega käimasolevate või potentsiaalsete vaidluste kohta.

Vastus: Puuduvad

Küsimus: Palun esitage andmed kõigi käitisega seotud töötajatega toimunud tööõnnetuste ning kutsehaiguste või töövigastuste kohta ning sellega seotud kohustuste kohta.

Vastus: Puuduvad

Küsimus: Palun esitage Briketi tn 12 ja Õnne tn 20 gaasi võrgulepingud.

Vastus: Lisatud vastusele

Küsimus: Palun esitage kõik käitisega seotud lepingud, mille tähtajaks on jäänud üle 12 kuu või mida ei saa lõpetada vähem kui 3-kuulise etteteatamisega ilma hüvitist maksmata. Täpsustame, et 28.09.2026 A.Klaasmägi'le edastatud lepinguid ei ole vaja uuesti esitada. Kui lisaks juba edastatud lepingutele käesolevas punktis toodud kirjeldusele vastavaid lepinguid ei ole, siis palun nende puudumist kinnitada.

Vastus: Kinnitame, et lepingud, mille tähtajaks on jäänud üle 12 kuu või mida ei saa lõpetada vähem kui 3-kuulise etteteatamisega ilmahüvitist maksmata, puuduvad

Küsimus: Kas käitisega on seotud laene vms (arvelduskrediit, liising), mille alusel on ülevalolevaid kohustusi? Kui jah, siis palun esitage vastavad lepingud ja kohustuste jääk.

Vastus: Oru katlamaja jaoks gaasipõletite ostmiseks oli võetud laen, kuid konsulteerisime pankaga ning nende poolt takistusi gaasipõletite müügiks ei ole, laen jääb Osaühingule OSK Grupp ning tasume selle iseseisvalt, muid käetistega seotud laenu pole

Küsimus: Kas käitise osas on sõlmitud varakindlustus? Kui jah, siis palun esitage vastavad kindlustuspoliisid.Palun esitage kõik soojuse hinna kooskõlastamise taotlused, mille osas ei ole Konkurentsiamet veel otsust teinud.
Vastus: Jah, on sõlmitud Oru katlamaja kindustus, poliis lisatud vastusele

Küsimus: Palun esitage kõik soojuse hinna kooskõlastamise taotlused, mille osas ei ole Konkurentsiamet veel otsust teinud.
Vastus: Lisame vastusele Kukruse võrgupiirkonna hinnavalemi taotluse, mis on hetkel veel menetluses

Küsimus: Miks ei teostatud defektidega pumpade remonti enne kütteperioodi algust? Kas neid saab praegusel kütteperioodil kasutada?

Vastus: Nad töötavad ja tõsist ohtu ei ole. Elektrimagnetilise klappi vahetus on tellitud.

Samuti, mõlemad võrgupumbad on sagedusmuunduritega ühendatud, töötavad nende kaudu ja täidavad oma ülesannet täielikult. Vajadusel saavad pumbad töötada vaheldumisi. Millist pumpa kasutada, otsustab meie operaator, kes vastutab pumpade töö eest. Süsteem töötas eelmisel kütteperioodil probleemideta ja töötab ka praegu, mis poleks võimalik, kui pumbad ei oleks ühendatud. Hetkel töötavad sagedusmuundurid kohalikus režiimis ning pumpade kiirus on seatud potentsiomeetriga. See on kirjas ka paigaldaja tööaruandes. Raport on lisatud.

Meie andmetel saab sagedusmuundureid juhtida kolmel viisil: paigaldatud ja ühendatud potentsiomeetriga, kohalikus režiimis juhtpaneelilt või soovi korral kaugjuhtimisega automaatikasüsteemist analoogsisendi kaudu (0–10 V). Millist viisi kasutada, sõltub suuresti katlamaja operaatorist, kes pumpade tööd juhib ja reguleerib. Kui soovitakse pumpade automaatset juhtimist, tuleks sagedusmuundurid ühendada katlamaja automaatikaga 0–10 V signaaliga. See on eraldi töö ja see ei kuulunud sagedusmuundurite paigaldamise mahtu.

Küsimus: Palume esitada hetkel lahendamata defektide nimistu ning seadmete vanusest ja tehnilisest seisukorrast tulenevate renoveerimisvajaduste hinnang.

Vastus: Kõik seadmed töötavad, kuid on 3 asja mis vajavad tähelepanu: 1) katus Kukruse katlamas (lekke). 2) Kukruse põletite blok (garantiiga juba olemas uus, vajab pigaldust ja seadistust, Vedelgaas OÜ tegeleb sellega). 3) elektrijuhtmestik Oru katlamajas vana, aga töötab.

Küsimus: Kas saate garanteerida, et kõik tootmisseadmed on õigeaegselt hooldatud ja kütteperioodiks valmis?

Vastus: Jah. Suvel oli öeldud katlamaja töötajatele, et hooldust teeme aga suured invisteeringud mitte.

Küsimus: Kas kõigile auditi- või kontrollikohustusega seadmetele ja paigaldistele (elektriosa, katlad, mahutid) on nõutavad auditid tehtud? Esitage auditite protokollid.

Vastus: Jah, kõik olemasolevad protokollid lisatud.

Küsimus: Kas kontrollide käigus on tuvastatud puudusi või tehtud muid ettekirjutusi ning kas need on tänaseks kõrvaldatud?

Vastus: Puudusi polnud või neid koheselt kõrvaldati.

Küsimus: Kas on olemas kogu vajaminev tehniline dokumentatsioon, elektri- ja automaatikaskeemid, ühejooneskeemid, seadmete juhendid? Kas skeemid vastavad tegelikule olukorrale pärast kõiki võimalikke tehtud renoveerimisi, ümberehitusi ja muudatusi?

Vastus: Rajatiste algne projektdokumentatsioon on olemas. Pikaajalise ekspluatatsiooni käigus on aga tehtud kohalikke ümberehitusi, uuendusi ja muudatusi elektriahelates – muudatusi, mida reeglina ei ole tegelikku teostust kajastavasse dokumentatsiooni kantud. Eelkõige on paigaldatud uusi ja kaasaegsemaid seadmeid, ilma et vastavaid muudatusi või täiendusi oleks projektdokumentatsioonis kajastatud.

Küsimus: Kas Oru ja Kukruse katlamajades paigaldatud seadmete hooldus- ja remondijuhendid on saadaval? Kas need on elektroonilisel või paberkandjal? Mis keeltes?

Vastus: Jah, kõigi paigaldatud ja kasutusel olevate seadmete kohta on olemas tootja kasutusjuhendid. Dokumentatsioon on kättesaadav nii paberkandjal kui ka elektroonilisel kujul (sealhulgas interaktiivsed tugisüsteemid ja seadmeandmebaasid, mis sisaldavad kontekstipõhiseid „küsimus-vastus“ tüüpi otsingufunktsioone). Tavaliselt on need tootja juhendid saadaval mitmes keeles.

Küsimus: Esitatud on üldine kirjeldus: Oru magistraallõigud on uuendatud, Kukrusel on säilinud vanu lõike. Puudub üksikasjalik rikete ajalugu ja seos võrguskeemiga. Esitage Avariide register aastate 2022–2026 kohta: kuupäev, aadress või koordinaadid, võrgulõik, põhjus, lekkemaht, tehtud remont ja märge skeemil.

Vastus: Aastatel 2022–2026 ei ole registreeritud Oru ja Kukruse asulates soojusvõrkudes lekkeid ega avariisid. Üksikasjalikku arhiiviinfot ametliku registri kujul ei ole. Võrkude seisukord on stabiilne.

Küsimus: Kas OSK hooldas Kukruse ja Oru tarbijate küttesõlmi? Kas saate tuvastada ettevõtted, kes seda teenust osutasid?

Vastus: Ei, soojussõlmed on klientide eraomand. OSK ei ole tegelenud nende hooldamisega ega oma teavet selle kohta, millised kolmandad osapooled on klientidele selliseid teenuseid osutanud.

Küsimus: Kas saate esitada soojusvõrkude ajakohased teostusjoonised ja -skeemid?

Vastus: Jah, juba esitatud.

Küsimus: Kas saate üle anda soojusvõrkude trasside GIS-andmed ja digitaalsed kaardid?

Vastus: Need materjalid (GIS-andmed ja digitaalsed kaardid) on kättesaadavad. Need on teile juba edastatud.

Küsimus: Kas teostusdokumentatsiooni ja soojusvõrkude tegeliku paiknemise vahel esineb erinevusi? Kui jah, siis millistel lõikudel?

Vastus: Jah, kuid kõik on märgitud dokumentides.

Küsimus: Milliste võrgulõikude kohta puudub teostusdokumentatsioon?

Vastus: Teostusdokementatsioon on kõikide võrgulõikude kohta olemas.

Küsimus: Kas saate esitada tarbijatega sõlmitud ekspluatatsioonivastutuse piire määravad skeemid/aktid?

Vastus: Piiritlusakt on kõikidel sama, enne kaeva vastutame meie ja peale kaeva vastutajaks on tarbija. Akt on listaud.

Küsimus: Kas soojusvõrkude kasutamisega on seotud servituudid, maa kasutamise lepingud või muud piirangud?

Vastus: Kinnitame, et OÜ OSK GRUPP kasuks ei ole seatud servituute ega muid kasutusõigusi kinnistutele, millel Oru ja Kukruse kaugküttetrassid asuvad.

Küsimus: Kas olemas on avariiliste ümberlülituste skeemid ja kahjustuste lokaliseerimise juhendid?

Vastus: Ei ole. Ettenägematud olukorrad on ainulaadsed ning töötajate tegevus sõltub konkreetse juhtumi eripäradest, lähtudes üldistest ohutusprotokollidest.

Küsimus: Kas võrgulõikudel kehtivad piirangud töörõhu, temperatuurigraafiku või hüdraulilise režiimi osas?

Vastus: Ei ole. Kõiki surve all olevaid seadmeid käitatakse rangelt vastavalt tootja kehtestatud tehnilistele standarditele ja tööstusohutuse eeskirjadele. Katlamajade tööd – sealhulgas hüdraulilisi parameetreid ja temperatuurigraafikuid – juhitakse automaatselt, lähtudes kinnitatud, kokkulepitud ja hetkel kehtivatest temperatuurigraafikutest. Praegusel hetkel ei ole kehtestatud mingeid eripiiranguid ega ajutisi piiranguid.

Küsimus: Millised võrgulõigud on hetkel mitterahuldavas tehnilises seisukorras?

Vastus: Oru linnaosas kõik korras. Kukrusel on umbes 20% rekonstrueerimata trasse.

Küsimus: Millised avariiohtlikud, probleemsed või kõrge riskiga lõigud on omanikule teada?

Vastus: Selliseid ei ole teada.

Küsimus: Kas võrgus on välja lülitatud, konserveeritud või reservis olevaid lõike?

Vastus: Oru linnaosas 2 maja on välja lülitatud. Kukrusel on 5 maja ja tänava lõik väljalülitatud. (Vt vastuse eelviimasele küsimusele)

Küsimus: Millised hooajalised ekspluatatsiooniprobleemid esinevad talve- ja suveperioodil?

Vastus: Rajatiste käitamine toimub tavapärase hooajalise graafiku alusel. Talveperioodil keskendutakse eelkõige soojusenergia katketule tootmisele ja jaotamisele ning koormuse all töötavate seadmete pidevale jälgimisele. Suveperioodil (kütteperioodivälisel ajal) viiakse läbi plaanilisi ennetavaid hooldustöid, korralist teenindust, hüdraulilisi katsetusi ja süsteemi ettevalmistamist eelseisvaks kütteperioodiks.

Küsimus: Kas võrgus on ajutiselt välja lülitatud või kasutuseta liitumispunkte?

Vastus: Jah. Orul 2 maja välja lülitatud. Kukrusel 5 maja + Jõhvi mnt. tänava lõik täiesti väljalülitatud.

Küsimus: Esitage mõõturite andmed, soojusarvestite tüübid, taatlustunnistused.

Vastus: Lisatud.

Küsimus: Esitage mitteaktiivsete, lahti ühendatud ja potentsiaalsete tarbijate andmed.

Vastus: Kukruse: Lehe 8, Nurga 4a, Rõõmu 11a, Õnne tn 14, Lehe tn 20b ja majad Jõhvi mnt., Oru: Vikerkaare 1 ja Kesk tn 16.

Küsimus: Esitage lepingulised, projekteeritud ja tegelikud soojuskoormused.

Vastus: lepingulisi ja projekteeritud koormuseid pole, tegelikud lisatud.