



RIIGIHANGETE  
VAIDLUSTUSKOMISJON

## OTSUS

<b>Vaidlustusaja number</b>	220-24/286164
<b>Otsuse kuupäev</b>	11.12.2024
<b>Vaidlustuskomisjoni liige</b>	Ulvi Reimets
<b>Vaidlustus</b>	Krausberg Eesti OÜ vaidlustus Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi minikonkursil „Minikonkurss nr 29: „Heakorrateenuse tellimine Tartumaa objektidele 01.04.2025-31.03.2028“ (viitenumber 286164) alusdokumentidele
<b>Menetlusosalised</b>	Vaidlustaja Krausberg Eesti OÜ, esindaja Martin Saar Hankija, Riigi Kinnisvara Aktsiaselts, esindaja Agur Maandi
<b>Vaidlustuse läbivaatamine</b>	Kirjalik menetlus

## RESOLUTSIOON

- Riigihangete seaduse § 192 lg 3 p-i 7 alusel jätta läbi vaatamata Krausberg Eesti OÜ alternatiivne taotlus kohustada Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi andma täiendav tähtpäev objektidega tutvumiseks.**
- Riigihangete seaduse § 197 lg 1 p-i 4 jätta rahuldamata Krausberg Eesti OÜ vaidlustus.**
- Riigihangete seaduse § 198 lg 3 alusel jätta Krausberg Eesti OÜ poolt vaidlustusmenetluses kantud kulud tema enda kanda.**

## EDASIKAEBAMISE KORD

Halduskohtumenetluse seadustiku § 270 lg 1 alusel on vaidlustuskomisjoni otsuse peale halduskohtule kaebuse esitamise tähtaeg kümme (10) päeva arvates vaidlustuskomisjoni otsuse avalikult teatavaks tegemisest.

## JÕUSTUMINE

Otsus jõustub pärast kohtusse pöördumise tähtaja möödumist, kui ükski menetlusosaline ei esitanud kaebust halduskohtusse. Otsuse osalisel vaidlustamisel jõustub otsus osas, mis ei ole seotud edasikaevatud osaga (riigihangete seaduse § 200 lg 4).

## ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

- Riigi Kinnisvara Aktsiaselts (edaspidi ka Hankija) viib läbi riigihankega „Heakorrateenuse tellimise raamleping 2023“ (viitenumber 268863) seotud minikonkursi „Minikonkurss nr 29: „Heakorrateenuse tellimine Tartumaa objektidele 01.04.2025-31.03.2028“ (viitenumber 286164) (edaspidi Minikonkurss).**

2. 12.11.2024 laekus Riigihangete vaidlustuskomisjonile (edaspidi vaidlustuskomisjon) Krausberg Eesti OÜ (edaspidi ka Vaidlustaja) vaidlustus Minikonkursi alusdokumentidele. Vaidlustaja parandas puudused vaidlustuses 13.11.2024.

15.11.2024 otsusega vaidlustuskomisjon peatas Minikonkursi menetluse.

3. Vaidlustuskomisjon teatas 19.11.2024 kirjaga nr 12.2-10/220 menetlusosalistele, et vaatab vaidlustuse läbi esitatud dokumentide alusel kirjalikus menetluses, tegi teatavaks otsuse avalikult teatavaks tegemise aja ning andis täiendavate seisukohtade ja dokumentide esitamiseks aega kuni 22.11.2024 ja neile vastamiseks 27.11.2024.

Vaidlustuskomisjoni poolt määratud esimeseks tähtpäevaks esitas täiendavad seisukohad Vaidlustaja, teiseks tähtpäevaks Hankija.

## **MENETLUSOSALISTE PÕHJENDUSED**

4. Vaidlustaja, **Krausberg Eesti OÜ**, on seisukohal, et Minikonkursi hinnapäringu p-id 6.1, 6.2, 6.3, ja 6.6 (teatud objektidega ja teatud aegadele tutvumise kohustus, objektidega tutvumise kohustuse sidumine pakkumuse esitamise võimalusega) on vastuolus õigusaktidega, alternatiivselt palub Vaidlustaja kohustada Hankijat määrama täiendav aeg objektidega tutvumiseks.

4.1. Minikonkursi hinnapäringu p-is 6 oli määratud tähtpäeva kohustuslikuks tutvumiseks nelja objektiga.

Vaidlustaja registreeris ennast objektidega tutvumisele, kuid määratud tähtpäeval ei saanud Vaidlustaja esindaja osaleda ettenägematu elulise asjaolu tõttu.

07.11.2024 esitas Vaidlustaja riigihangete registris Hankijale ettepaneku võimaldada täiendavat aega kohustuslike objektidega tutvumiseks.

11.11.2024 vastas Hankija, et tal ei ole võimalik pakkuda täiendavaid aegu kohustuslike objektidega tutvumiseks - Minikonkursi hinnapäringu p-is 6 on esitatud info ja nõuded hankelepingu täitmise kohtadega tutvumise kohta, p-is 6.3. on esitatud teave, et täiendavaid objektidega tutvumise aegasid ei ole, pakkuja pidi arvestama Hankija poolt pakutud ajaga.

4.2. Minikonkursi hinnapäringu p-id 6.1, 6.2, 6.3, ja 6.6 on vastuolus RHS § 3 p-ides 1 ja 2 sätestatud riigihanke korraldamise läbipaistvuse, kontrollitavuse, proportsionaalsuse, asjakohasuse ja põhjendatuse üldpõhimõtetega.

Hankija on kehtestanud formaalsed nõuded pakkumuse esitamise eeltingimuseks.

Vaidlustaja on seisukohal, et Hankijal on kohustus kontrollida pakkumuste sisulisi kõrvalekaldeid tingimustest, mitte formaalsete tingimustega takistama pakkumuste esitamist.

Objektiga tutvumise nõue on formaalne, asjakohatu ning mittevajalik tingimus, mille mittetäitmine toob kaasa ebaproportsionaalse tagajärje ehk võtab pakkujalt õiguse esitada pakkumus või kui pakkumus ka esitada, siis jätab Hankija selle läbi vaatamata.

4.3. Hinnapäringu p-is 2 on öeldud, et hankelepingu eseme tehniline kirjeldus on toodud

Minikonkursi hinnapäringu lisas 1 ja selle lisades.

Hankija on esitanud kõikidele objektidele üksikasjalikud tehnilised kirjeldused lisades 1.1.-1.15 „Objektipõhised tehnilised kirjeldused 06.11.2024“ ja pakkumuse maksumuse tabelis (vorm 3). Iga objekti kohta on nimetatud dokumentides kirjeldatud objektide üksikasjalikud tehnilised näitajad: erinevate materjalide ja pindade kirjeldused ja suurused, ruumide suurused, koristamise vajadus, sagedus, külastajate hulk, aadressid jne.

Seega hinnapakumuse tegemiseks on pakkujatel kõik vajalik info olemas. Veelgi enam, RHS § 46 lg 3 tuleneb, et Hankija ei saa muuta alusdokumente selgitustega, seega ilmselgelt ei saa dokumente muuta suuliste ütlustega objektide tutvustamise käigus. Seega jääb Vaidlustajale arusaamatuks, millist sisulist tähendust omab objektidega tutvumise kohustus kohapeal ja mis on sellise nõude sisuline eesmärk.

**4.4.** Vaidlustajale jääb arusaamatuks, miks just nelja objektiga 15-st tutvumise kohustus määrab ära pakkujate õiguse osaleda Minikonkursil. Seega kuna Hankija ei ole põhjendanud oma kõnealuse nõude vajalikkust, siis ei ole see nõue ka ühemõtteliselt, selgelt ja arusaadavalt sõnastatud ega ka põhjendatud.

**4.5.** Juhul, kui vaidlustuskomisjon asub seisukohale, et nelja objektiga tutvumise kohustuslikkus ja sellest tulenev tagajärg on õiguspärane, palub Vaidlustaja kohustada Hankijat määrama pakkujatele täiendav aeg nelja objektiga tutvumiseks. Vaidlustaja on arvamusel, et ainult ühe tähtaja määramine objektidega tutvumiseks on ebaproportsionaalne ja põhjendamatuult piirav nõue pakkujatele.

Hankija ei ole põhjendanud, miks ei ole võimalik tal anda nimetatud objektidega tutvumiseks rohkem tähtaegu kui üks, arvestades eelkõige asjaoluga, et riigihanke avaldamisest kuni pakkumuste esitamiseni on aega ligikaudu üks kuu ehk piisavalt.

**4.6.** Vaidlustaja täiendavad seisukohad.

**4.6.1.** Vaidlustaja leiab, et Hankija poolt vaidlustuse vastuses toodud põhjendused on asjakohatud ja otsitud.

Tähelepanuväärne on Hankija põhjendus, et olulise tutvumise ühe kohustuslikkuse kriteeriumina on välja toodud asjaolu, et hoone vajab kvaliteetsset teenust. Teenus peab vastama standardile EVS 807:2016. Üldises tehnilises kirjelduses on määratud teenuse kvaliteet, mille kohaselt peab heakorrateenuse tulemusena olema tagatud kõikide kehtivate õigusaktide täitmine. Täpsemalt on heakorrateenuse tulemused koodide kaupa toodud üldises tehnilises kirjelduses ja selle lisades. Samuti on nimetatud dokumendis öeldud, et pakkuja peab arvestama põhimõttega, et pakkuda tuleb terviklikku heakorrateenust.

Teenuse kvaliteet on Hankija poolt põhjalikult kirjeldatud, Hankija sellekohane objektiga tutvumise kohustuslikkuse põhjendus on antud juhul asjakohatu.

Kõikide objektide kirjeldused, sh suurused, on toodud tehnilises kirjelduses, kus on muu hulgas väga detailselt kirjeldatud erinevaid töid, mida on teenuse raames erinevatel objektidel vaja teha. Näitena võib tuua akende pesu Pepleri tn 35, kus tuleb pesta aknad seest (sh raamid, klaasfassaadid) ja nende ees või vahel paiknevad võred, trellid, turvakardinad, aknalengid, raamid, aknaplekid ja aknalauad. Paarisraamiga akende puhul pesta samuti kõik küljed.

Puhastada hoone kõik klaaspinnad (sh klaasfassaadid) väljast (sh raamid) ja nende ees paiknevad võred, trellid, turvakardinad, aknalengid, raamid, aknaplekid ja aknalauad). Puhastada aknaraami vahelised ribi- ja lamellkardinad jne.

On arusaamatu, miks ei olnud Hankijal võimalik lisada täiendusena mõne kohustusliku tutvumise objektiks oleva kirjelduse juurde, et mõni hoone on suur või väike, vaatamata sellele, et kõik hoonete pinnad on üksikasjalikult numbriliselt välja toodud või, et mõni hoone on vana või uus, mis samas ei oleks takistanud lisada ehitusaastat jne. Tehnilise kirjelduse üheks eesmärgiks (sh RHS § 87 lg 1 ning eriti RHS § 88 lg 1 kohaselt) on anda pakkujatele selge ja täpne ülevaade hankija vajadustest, et nad saaksid esitada pakkumuse.

Hankija esitatud põhjendustes ei selgu midagi sellist, mida Minikonkursi alusdokumentides juba ei ole. Vaidlustaja on seisukohal, et asjatundlik ja kogenud pakkuja (nt Vaidlustaja osutab valdkonnas teenust 27 aastat) on võimeline esitama pakkumuse tuginedes Minikonkursi alusdokumentides esitatud kirjeldustele.

Isegi kui RHS § 111 lg 6 p 1 annab Hankijale põhimõttelise õiguse nõude kehtestamiseks, peab iga Hankija poolt kehtestatud nõue olema vastavuses RHS § 3 sätestatud põhimõtetega. Nõuete esitamisel ei saa Hankija käituda meelevaldselt ning ta peab oma eesmärgi ja nõuete vastavust õigusaktidele põhjendama.

**4.6.2.** Hankijal oleks olnud mõistlikum anda täiendav tähtaeg objektidega tutvumiseks arvestades, et pakkumuste esitamiseks oli ja on ka praegu piisavalt aega ning ka teenuse osutamise periood on planeeritud 2025. aastasse.

Kui Hankija viitab, et täiendavate tähtaegade lisamine suurendab halduskoormust, siis näiteks kõnealuse nelja kohustusliku objekti tutvumise oleks võinud üldse ära jätta, kuna Hankija ei ole suutnud põhjendada, miks see üldse vajalik oli.

Hankija võiks arvestada, et pakkujatel võivad esineda objektiivsed takistused, kui määratakse ainult üks kohustuslik tähtaeg. Samuti võiks Hankija arvestada, et pakkujate töötajad on spetsialiseerunud teatud töödele, töötajaskond on limiteeritud ning hõivatud erinevate kohustustega.

Vaidlustaja on seisukohal, et antud juhul on Hankija läinud vastuollu proportsionaalsuse põhimõttega jättes andmata täiendava kohustusliku tähtaja objektidega tutvumiseks, millega välistab ausa ja läbipaistva konkurentsi ilma mõistliku põhjenduseta.

**5. Hankija, Riigi Kinnisvara Aktsiaselts, vaidleb vaidlustusele vastu.**

**5.1.** Objektidega tutvumine on tehtud kohustuslikuks RHS § 111 lg 6 p-i 1 alusel, mis sätestab ühemõtteliselt, et kui Hankija on alusdokumentides sätestanud, et pakkumuse saab esitada üksnes pärast hankelepingu täitmise kohaga tutvumist ja kui ettevõtja ei ole seda hankija määratud ajal teinud, siis puudub ettevõtjal õigus esitada pakkumus.

Hankija on selgesti Minikonkursi alusdokumentides sätestanud, tuues hinnapäringu p-is 6 välja, millistel objektidel on tutvumine kohustuslik ja millistel mitte. Hankija ei ole lihtsalt kirjutanud, et objektidega tutvumine toimub, vaid on selgesõnaliselt kirjutanud, et mis on kohustuslikud ja millised mitte. Hankija ei ole seadnud kohustust kõigi objektide suhtes, vaid teinud valiku, kus see on vajalik.

**5.2.** Vaidlustaja ei ole ühegi objektiga hetkel seotud, mis annab Hankija arvates veelgi enam alust objektidega kohustuslikus korras tutvuda. Hankija ei ole teinud ka erisust hetkel objektidel teenust osutavale pakkujale, st olenemata sellest, kes seal täna teenust osutab, peavad kõik raamlepingu partnerid, kes soovivad pakkumust esitada, käima kohustuslike objektidega tutvumas.

**5.3.** Objektiga tutvumiseks ei ole Hankija sätestanud osalejate piirangut. Kõik raamlepingu osalejad, sh ka Vaidlustaja, oleks võinud registreerida tutvumisele rohkem kui 1 osaleja. Samuti ei ole Hankija seadnud ettevõtjatele piirangut, millisel ametikohal olev või milliste omadustega isik peab objektiga tutvuma. Hankija üksnes eeldab, et enne objekti külastamist on pakkujad tutvunud objekti KOTKiga (KinnisvaraObjekti Tehniline Kirjeldus) ning oskavad vaadata ja küsida Minikonkursi alusdokumentide pinnalt ebaselgeks jäänud aspekte, mispeale saab Hankija vajadusel teha Minikonkursi alusdokumentides muudatuse või selgitada olulisi asjaolusid teabevahetuse kaudu.

**5.4.** Hankija eesmärgiks, seades nõude objektiga kohustuslikuks või vabatahtlikuks tutvumiseks, ei ole objektiga tutvumise käigus suuliste ütlustega Minikonkursi alusdokumentide muutmine. Objektiga tutvumise eesmärgiks on tutvustada kõigile osalejatele samaaegselt ja võrdsetel tingimustel objekti eripärasid, mida tehnilises kirjelduses ei pruugi olla võimalik või mõistlik käsitleda. Näiteks võib ruumis oleva mööbli paigutus mõjutada akende pesu, Minikonkursi alusdokumentides ei ole võimalik lõpuni ära kirjeldada, kas ja milliste vahenditega on võimalik ligipääs teatud akendele, kas on võimalik kasutada robottolmuimejaid, kui on olemas ustel lävepakud jne). Asjaolu, et pakkujat peab seda kõike lihtsalt formaalsuseks, on kahetsusväärne.

**5.5.** Põhjused, miks oli justnimel konkreetsetel objektidel vaja kehtestada objektiga kohapeal tutvumine:

1. Nooruse tn 3; Kammeri kool - kuivõrd tegemist on suure ja keeruka hoonega, ei suuda ainult tehniline kirjeldus anda adekvaatset ülevaadet kvaliteetse heakorratreenuse pakkumuse koostamiseks. Selleks, et vältida lepingu täitmisel olukorda, kus töövõtja tugineb väitele, et ta ei olnud teatud nüanssidega arvestanud teenuse planeerimisel ja pakkumuse tegemisel, on Hankija teinud kõnealuse hoonega tutvumise kohustuslikuks enne pakkumuse esitamist.
2. Vahi 7 - kuivõrd tegemist on objektiga, millele varasemalt ei ole igapäevast siseheakorratreenust varasemalt tellitud, pidas Hankija vajalikuks tutvustada hoonet, et pakkumuse tegemisel oleks asjaoludega (mida võibolla Hankija ei osanud ka esmajoones Minikonkursi alusdokumentides kirja panna) igakülgsest arvestatud.
3. Pepleri – hoone on uus ja kinnisvara pikaajalise säilimise seisukohast on vaja seal ka kvaliteetset teenust. Seda aga saaks objekti tutvumisega toetada, mispuhul pakkujat realselt näeks, millele ta oma pakkumist esitab.

Kõik eeltoodu maandab riski, et pakkumuse tegemisel ei arvestata mõningate asjaoludega ning tagab seega suurema võimaluse, et hankeleping täidetakse lõpuni ilma tõrgeteta, mistõttu on tegemist igati vajaliku meetmega.

**5.6.** Hankija jääb selle juurde, et täiendavaid objektiga tutvumise aegu ei võimaldata. Täiendavate objektikülastuste kokkuleppimine on piisavalt keeruline ja aeganõudev protsess, kuna hõlmab kokkuleppeid mitmete osapooltega (igal objektil on oma haldur, lisaks kliendi esindaja, lisaks objekti külastajad/külalised). Ainuüksi selle raamlepingu puhul on tegemist

juba 29-nda minikonkursiga, mis tähendab, et igas hankes mõnele objektile kasvõi ainult ühe külastusaja lisamine kujutaks endast Hankija jaoks kokkuvõttes märkimisväärset halduskoormust. Iga osapoolega on vaja pidada läbirääkimisi, saada nõusolek ja leida kõigile osapooltele sobilik aeg objekti külastuseks ehk hankija ise ei saa täiendavat objektide külastuse tähtaega anda/määrata. Minikonkursside läbiviimise üheks suureks eeliseks on menetluse kiirus ja teiseks kuluefektiivsus. Olles sunnitud viima läbi korduvaid külaskäike, väheneb raamlepingu alusel hankelepingute sõlmimise mõttekus.

Väheoluline ei ole ka see, et iga objekti korduv/täiendav külastus häirib töötajaid/külastajaid, kui hoones/objektidel viibivad seal mitte töötavad isikud, kes tutvuvad süsteemidega ning liiguvad objektidel ringi nagu ekskursioonil. Eeltoodu kujutab endast selgelt hoone kasutajate jaoks tavapärase töökeskkonna häiringut.

Hankijal on seaduspärane õigus pakkuda välja vaid üks aeg, mida toetab ühest küljest RHS § 111 lg 6 p 1 ainsuse sõnakasutus („*ja ettevõtja ei ole seda hankija määratud ajal teinud*“), teisalt toetab seda ka üks vaidlustuskomisjoni varasem lahend, mis räägib korduvalt „*hankija määratud ajast või ajavahemikust*“ (vaidlustusasi 46-21/232833). Seega on igati aktsepteeritav, kui on välja pakutud ka ainult üks aeg ja seda on tehtud mõistliku etteatamisega mõistlikul kuupäeval-kellaajal.

Kehtestatud tingimused ei pea igal juhul igale pakkujale (antud juhul raamlepingu osalisele) vastuvõetavad või sobilikud olema. Hanketingimuste proportsionaalsus tähendab seda, et hanke eseme ja muude hanketingimuste määratlemisel ei seaks hankija hankeeset silmas pidades põhjendamatuid piiranguid, mis välistaksid ausa ja läbipaistva konkurentsi, samuti seda, et hankija seatud tingimused ei oleks piiravad ilma mõistliku põhjendusega. Teisisõnu, kui hankija poolt kehtestatud tingimused on sellised, mis on kõigile potentsiaalsetele pakkujatele kehtestatud ühetaoliselt, siis võivad mõned tingimused ühe pakkuja vaatest olla küll ebaotstarbekad (või ebasoodsad või ebaseaduslikud), ent need pole vastuolus õigusaktidega sel määral, et potentsiaalne pakkuja saaks iseenda subjektiivsete õiguste kaitse eesmärgil nende muutmist (õigusaktidega kooskõlla viimise sildi all) nõuda.

Hankija on käesoleval juhul andnud piisava ajavaru pakkujatele oma tööde korraldamiseks, et oleks võimalik käia objektidega tutvumas. Kui Minikonkursil osaleja on oma osalemise võimalikkuse mänginud vaid ühe isiku peale, on tegemist ettevõtja enda riskijuhtimise küsimusega, mitte Minikonkursi alusdokumentide õigusvastasusega.

## **5.7. Hankija täiendavad seisukohad.**

**5.7.1.** Minikonkursi puhul on tegemist rahalises määras rahvusvahelist piirmäära ületava riigihankega, kuid piiriülene (rahvusvaheline) huvi siinkohal ilmselgelt puudub, sest kõik raamlepingu osapooled on kohalikud ettevõtjad, kellel ei tohiks korrektsete ettevõttesiseste protsesside ja tegevuste puhul (mis hõlmavad mh ka riskijuhtimist) olla mitte mingit takistust arvestada objektide ülevaatamise kohustusega konkreetsel etteantud kuupäeval ja kellaajal, mis on antud mõistlikul ajal (sh piisava reageerimise ajaga). Seega ei saa praegu olla Minikonkursi alusdokumendid kellegi riigihankel osalemise võimalusi piiravam kui mõne teise (nõ kohaliku) pakkuja puhul.

**5.7.2.** Hankija on esitanud vaidlustuse vastuses põhjendused kõigi nelja objekti kohta.

Vaidlustaja loogika läheb vastuollu esmalt Hankija kohustusega panna Minikonkursi

alusdokumenti kirja kõik oluline (asjaolu, mida Vaidlustaja ilmselgelt praegu ette ei heida), teisalt ei saa seaduse sõnastusest sellist järeldust mitte kuidagi teha. Kolmandaks ignoreerib Vaidlustaja iseenda tsiteeritud raamlepingu dokument „Üldine tehniline kirjeldus“ p 1, mis ütleb, et juhul, kui tegelik olukord Kinnisvaraobjektidel erineb dokumentidest toodust, tuleb teenuse osutamisel võtta aluseks Kinnisvaraobjekti olukord.

Hankija mõnab, et Minikonkursi alusdokumentide järgse ja tegeliku olukorra samasuse tagamine on Hankija kohustus ning selle rikkumine võib kujutada endast ka RHS-i rikkumist. Samas on võimalik sellise olukorra tekkimist vältida või see riigihanke läbiviimise ajal (kasvõi Minikonkursi alusdokumentide muutmise-täiendamise läbi) lahendada seeläbi, et nõutakse hankelepingu täitmise kohaga tutvumist. Tegemist on seega meetmega, mis on suunatud hankelepingu täitmise õnnestumisele nii Hankija kui pakkuja aspektist. Kui lepingut täitva töövõtja jaoks ilmnevad täitmise käigus mingid objektspetsiifilised (nähtavad) asjaolud, siis ei saa ta objektiga eelnevalt tutvumise korral mitte kuidagi väita, et ta ei olnud nendest teadlik.

**5.7.3.** See, kas riigihanke raames rakendada RHS § 111 lg-id 6 ja 7, on otstarbekuse küsimus. Seega Vaidlustaja vaidleb tegelikult Hankija valikute otstarbekuse, mitte aga õiguspärasuse üle. Õigusaktid ei kohusta Hankijat määrama mitut tutvumisaega. Kas Hankija kohustuslikud tutvumisajad määrab, teeb seda üks või mitu korda, määrab kõikidele objektidele või ainult osaliselt, ei ole olemuslikult õiguslik küsimus, vaid otstarbekuse küsimus. Riigikohus on oma 11.12.2020 kohtuasjas 3-20-1198 tehtud otsuse p-is 12 märkinud, et "*VAKO ja kohus võivad hankeasjas vaidlustuse ja kaebuse rahuldada vaid juhul, kui hankija on tegutsenud õigusvastaselt. VAKO ega kohus ei kontrolli hankija kui haldusorgani otsuste kohasust õigusväliste standardite järgi, sh otsuste otstarbekust (Euroopa Kohtu otsus asjas nr C-440/13: Croce Amica, p 44, vrd ka erinevaid keeleversioone).*"

**5.7.4.** Vaidlustaja ei ole olnud võimeline ka kahel välja pakutud ajal tulema hankelepingu täitmise kohaga tutvuma ning on soovinud veel täiendavat aega - vt selle kinnituseks „Minikonkurs nr 2023-24: Heakorrateenuse tellimine lõuna piirkonna 2 objektile alates 01.01.2024“ (viitenumber 270918) raames riigihangete registris toimunud kirjavahetust. Seega Vaidlustaja jaoks juba korduvalt ilmnenu probleemid ei seisne mitte Hankijas ega Minikonkursi alusdokumentides, vaid oskamatuses oma tööd selliselt korraldada, et võimalikke kahjulikke tagajärgi ei teki.

## **VAIDLUSTUSKOMISJONI PÕHJENDUSED**

**6.** Vaidlustaja on esitanud järgmised taotlused:

- 1) kohustada Hankijat viima õigusaktidega vastavusse Minikonkursi hinnapäringu p-id 6.1, 6.2, 6.3, ja 6.6 (vastuolu RHS § 3 p-idega 1 ja 2);
- 2) alternatiivselt kohustada Hankijat andma täiendav tähtpäev objektidega tutvumiseks.

**6.1.** Vaidlustuskomisjon jätab alternatiivse taotluse RHS § 192 lg 3 p-i 7 alusel läbi vaatamata - Vaidlustajal puudub riigihanke alusdokumentide vaidlustamisel õigus nõuda, et vaidlustuskomisjon kohustaks hankijat riigihanke alusdokumentidesse lisama mõnda tingimust (andma uut tähtpäeva).

Vaidlustuskomisjoni pädevus riigihanke alusdokumentide vaidlustes piirdub hankija kohustamisega viima mõni riigihanke alusdokumentide tingimus õigusaktides kooskõlla, kohustada hankijat viima riigihanke alusdokumendi vastavusse õigusaktidega ettenähtud

nõuetega (RHS § 190 lg 4 p 2 ja § 197 lg 1 p 5).

Vaidlustuskomisjoni pädevuses ei ole hankijale ette kirjutada seda, kuidas ta toimib, kuidas muudab tingimust/nõuet selliselt, et see poleks vastuolus õigusaktidega.

**6.2.** Minikonkursi hinnapäringu p 6 „Hankelepingu täitmise kohadega tutvumine“ on järgmises redaktsioonis:

„6.1. *Objektidega tutvumine on kohustuslik järgmistel objektidel: Nooruse tn 3, Tartu; Vahi tn 7, Vahi; Pepleri tn 35, Tartu ja Kooli, Kammeri küla. Ülejäänud objektidega tutvumine on vabatahtlik.*

6.2. *Pakkumuse saab esitada üksnes pärast kohustuslike hankelepingu täitmise kohtadega tutvumist ja pakkuja esindaja poolt vastavale aktile kohapeal allkirja andes (RHS § 111 lg 6). Juhul, kui pakkuja esindaja tutvub objekti(de)ga iseseisvalt väljaspool hankija poolt tutvumiseks määratud aega ja ilma objekti kontaktisiku (kinnisvaraobjekti halduri) osavõtuta, loetakse, et pakkuja ei ole hankelepingu täitmise kohaga tutvunud.*

6.3. *Objektiga tutvumiseks on vajalik eelnev registreerimine kinnisvarahalduri e-posti aadressil hiljemalt 3 (kolm) tööpäeva enne objektiga tutvumist. Täiendavaid objektidega tutvumise aegasid ei ole, pakkuja peab arvestama hankija poolt pakutud ajaga.*

6.4. *Palume enne objekti külastust tutvuda kinnisvaraobjekti põhise tehnilise kirjeldusega (KOTK).*

6.5. *Hankelepingu täitmise kohtadega tutvumise ajad on: [---]*

6.6. *Pakkujal, kes ei ole käinud objektidega Nooruse tn 3, Tartu; Vahi tn 7, Vahi; Pepleri tn 35, Tartu ja Kooli, Kammeri küla tutvumas ja kelle esindaja ei ole objektiga tutvumise aktile allkirja andnud, puudub pakkumuse esitamise õigus ning tuginedes RHS § 111 lõikele 7, jätab hankija sellise pakkuja pakkumuse läbi vaatamata.“*

Vaidlust ei ole järgmises:

- 1) 24.10.2024 registreeris Vaidlustaja ennast objektidega tutvumisele (Hankija 14.11.2024 seisukoha lisa 1);
- 2) 06.11.2024 toimus objektidega tutvumine, Vaidlustaja esindaja ei osalenud;
- 3) 07.11.2024 esitas Vaidlustaja riigihangete registris Hankijale ettepaneku võimaldada täiendav aeg objektidega tutvumiseks;
- 4) 11.11.2024 vastas Hankija, et tal ei ole võimalik pakkuda täiendavaid aegu objektidega tutvumiseks.

Vaidlustaja peamised seisukohad on, et Hankija pole objektidega tutvumise nõuet põhjendanud, see pole ka vajalik, sest kõik andmed pakkumuse esitamiseks on pakkujatel Minikonkursi alusdokumentides olemas, nõue tutvuda eelnevalt nelja objektiga on vastuolus RHS § 3 p-idega 1 ja 2.

**6.2.1.** RHS § 77 lg 4 p-i 10 kohaselt riigihanke alusdokumendid sisaldavad vähemalt järgmist teave selle kohta, kas pakkumuse saab esitada üksnes pärast hankelepingu täitmise kohaga tutvumist või riigihanke alusdokumente selgitavate dokumentide kohapeal kontrollimist.

RHS § 111 lg 6 p-i 1 kohaselt ettevõtjal ei ole õigust esitada pakkumust, kui hankija on riigihanke alusdokumentides sätestanud, et pakkumuse saab esitada üksnes pärast hankelepingu täitmise kohaga tutvumist või riigihanke alusdokumente selgitavate dokumentide kohapeal kontrollimist ja ettevõtja ei ole seda hankija määratud ajal teinud.



RHS § 111 lg 7 kohaselt *hankija jätab käesoleva paragrahvi lõikes 6 nimetatud pakkumuse läbi vaatamata ja teeb selle kohta põhjendatud kirjaliku otsuse. Ettevõtja, kelle pakkumus jäetakse läbi vaatamata, ei osale edasises hankemenetluses.*

Seega tuleneb RHS § 111 lg-test 6 ja 7, et hankija võib riigihanke alusdokumentides sätestada, et pakkumuse saab esitada üksnes pärast hankelepingu täitmise kohaga tutvumist ning selle nõude täitmata jätnud pakkujal ei ole õigust pakkumust esitada. Kui selline ettevõtja siiski pakkumuse esitab, tuleb see jätta läbi vaatamata.

RHS § 77 lg 4 p-is 10 ja § 111 lg 6 p-is 1 toodud informatsioon on Minikonkursi alusdokumentides kirjas. Nõuet tutvuda enne pakkumuse esitamist nelja objektiga kohapeal, ei saa kuidagi käsitleda soovituslikuna, kuna see on üheselt kehtestatud kohustusena<sup>1</sup>

Kuivõrd Minikonkursi hinnapäringu p 6 sisu on selge ja tõlgendamist ei vaja, puudub vajadus analüüsida erinevate tõlgendusvõtete kasutamist.

Vaidlustuskomisjon on seisukohal, et Minikonkursi hinnapäringu p-st 6 ilmneb Hankija tahe, et pakkujad tutvuksid enne pakkumuse esitamist nelja objektiga ning see tahe on sõnaselgelt väljendatud pakkuja kohustusena.

**6.2.2.** Vaidlustajale oli Minikonkursi hinnapäringu p 6 teada, ta registreeris ennast nende nelja objektiga tutvumisele. Mh pidi Vaidlustajale olema teada, et nende nelja objektiga mittetutvumine tähendab seda, et pakkumust ei saa esitada. Vaidlustaja ei saanud enne Minikonkursi alusdokumentides kindlaks määratud nelja objektiga tutvumise tähtpäeva eeldada, et Hankija muudab Minikonkursi alusdokumente ja määrab veel ühe tähtpäeva.

**6.2.3.** RHS § 111 lg 6 p-ist 1 ning lg-st 7 tulenevalt ei ole nõude, et pakkumuse saab esitada üksnes pärast hankelepingu täitmise kohaga tutvumist, näol tegemist vastavustingimusega, vaid täiesti iseseisva nõudega, mille täitmata jätmise korral ei ole ettevõtjal õigust riigihankes pakkumust esitada. Juhul, kui nõude täitmata jätnud ettevõtja siiski esitab pakkumuse, tuleb see jätta läbi vaatamata (RHS § 111 lg 7). Pakkumuse läbi vaatama jätmine peab menetluslikult toimuma enne pakkumuste vastavuse kontrollimist, isegi enne pakkumuste avamist. Läbi vaatamata jäetav pakkumus ei osale enam edasises menetluses.

Seega objektide mittetutvumine ei ole puudus pakkumuses, mille sisulisust peab hankija hakkama hindama – tegemist on pakkumuse läbi vaatamata jätmise alusega (RHS § 111 lg 7).

RHS § 111 lg 7 on kehtestatud imperatiivsena ega näe otsuse tegemisel ette hankija kaalutusõigust. Seega juhul, kui riigihanke alusdokumentides oli teave selle kohta, et pakkumuse saab esitada üksnes pärast hankelepingu täitmise kohaga tutvumist ning ettevõtja seda määratud ajal ei teinud, kuid siiski esitas pakkumuse, on hankijal seadusest tulenev kohustus jätta selline pakkumus RHS § 111 lg 7 alusel läbi vaatamata.

**6.2.4.** RHS § 3 p-i 1 kohaselt *hankija tegutseb riigihanke korraldamisel läbipaistvalt, kontrollitavalt ja proportsionaalselt.*

Minikonkursi alusdokumentide p 6 ja ka selle rakendamine saab toimuda läbipaistvalt,

---

<sup>1</sup> Kohustus – ülesanne, toiming vms., mille keegi peab sooritama kellegi korraldusel või enda sisetunde sunnil. „Eesti keele seletava sõnaraamat“ 2009

kontrollitavalt ja proportsionaalselt. Kõik ettevõtjad, kes soovivad pakkumust esitada, on olnud võrdes olukorras, teadlikud kohustusest tutvuda nelja objektiga ja teadlikud mittetutvumise tagajärjest.

Asjaolu, et Vaidlustaja, pärast seda, kui ta oli registreerunud nende objektidega tutvumisele, kuid ei läinud ja nelja objektiga tutvumise tähtaeg oli möödunud, leidis, et sellist kohustust ei saanud panna, ei tähenda seda, et vaidlusalune nõue oleks vastuolus RHS § 3 p-is 1 sätestatud riigihanke korraldamise üldpõhimõttega. Nelja objektiga tutvumise nõue ei kahjusta riigihanke läbipaistvust ning kontrollitavust ega ka proportsionaalsust.

**6.2.5.** RHS § 3 p-i 2 kohaselt *hankija kohtleb kõiki isikuid, kelle elu- või asukoht on Eestis, mõnes muus Euroopa Liidu liikmesriigis, muus Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriigis või Maaailma Kaubandusorganisatsiooni riigihankelepinguga ühinenud riigis, võrdselt ja jälgib, et kõik isikutele seatavad piirangud ja kriteeriumid oleksid riigihanke eesmärgi suhtes proportsionaalsed, asjakohased ja põhjendatud.*

Nelja objektiga tutvumise kohustuse kehtestamine ei riku Hankija kohustust kohelda isikuid võrdselt, sest see nõue on suunatud ühtviisi kõikidele ettevõtjale, kes soovivad Minikonkursil pakkumust esitada. Nelja objektiga tutvumise nõue on isikule seatav piirang - mittetutvumisel ei saa esitada pakkumust. Vaidlustuskomisjoni hinnangul on tegemist proportsionaalse, asjakohase ja põhjendatud piiranguga:

- 1) ettevõtjatele enne pakkumuse esitamist teatud objektidega tutvumise kohustuse panemise eesmärgiks on saada pakkumused, kus on arvestatud kõigega ja sellega tagatud ka sõlmitava hankelepingu nõuetekohane täitmine, välditud hankelepingu täitmise käigus tekkida võivaid probleeme;
- 2) isegi kui Minikonkursi alusdokumentides on tellitavale teenusele kõik nõuded esitatud, siis heakorrateenuse tellimisel on lisaks riigihanke alusdokumentides toodud nõuetele olulised ka kohapeal tutvumisel teada saadavad nüantsid, millest pakkumuse koostamisel ja esitamisel lähtuda;
- 3) asjaolu, et Vaidlustaja on väljendanud arvamust, et tema jaoks pole tutvumised vajalikud, pole oluline, sest on olemas teised pakkumuse esitamisest huvitatud ettevõtjad, kes lisaks Minikonkursi alusdokumentides toodud nõuetele tutvusid nelja objektiga;
- 4) Hankija veenvate selgituste kohaselt on need neli objekti sellised, mis vajasisid lisaks ka tutvumist kohapeal;
- 5) Hankija üheks eesmärgiks nende nelja objektiga tutvumisel oli mh saada tagasiside ettevõtjatelt ja vajadusel muuta Minikonkursi alusdokumente.

Pakkumusi võivad võrdsetel tingimustel esitada kõik ettevõtjad, kes tutvumise kohustuse täitsid. Asjaolu, et Vaidlustaja seda Minikonkursi alusdokumentides ettenähtud tähtpäeval ei teinud, ei ole tingitud Hankija tegevusest, mistõttu ei saa Minikonkursi hinnapäringu p 6 Vaidlustajat võrreldes ettevõtjatega, kes objektidega tutvusid, ebavõrdselt kohelda.

**6.2.6.** Eeltoodu alusel jääb vaidlustus Minikonkursi hinnapäringu p-idele 6.1, 6.2, 6.3, ja 6.6 rahuldamata.

## 7. Vaidlustusmenetluse kulud

Lähtudes sellest, et vaidlustus jääb RHS § 197 lg 1 p-i 4 alusel rahuldamata, kuulub

vaidlustusmenetluse kulude osas kohaldamisele RHS § 198 lg 3.

Hankija ei ole esitanud taotlust kulude väljamõistmiseks.

Vaidlustaja kulud vaidlustusmenetluses jäävad Vaidlustaja kanda.

(allkirjastatud digitaalselt)

Ulvi Reimets