



RIIGIHANGETE  
VAIDLUSTUSKOMISJON

## OTSUS

Vaidlustusasja number	133-24/280484
Otsuse kuupäev	07.08.2024
Vaidlustuskomisjoni liige	Ulvi Reimets
Vaidlustus	Lelle 22 Holding OÜ vaidlustus Eesti Energia AS-i riigihankes „Büroopinna üürimine Tallinnas“ (viitenumber 280484) riigihanke alusdokumentidele
Menetlusosalised	Vaidlustaja, Lelle 22 Holding OÜ, esindajad vandeadvokaat Erki Fels, advokaat Gregor Saluveer Hankija, Eesti Energia AS, esindajad vandeadvokaat Kadri Härginen, advokaat Mario Sõrm, advokaat Anu Liinsoo
Vaidlustuse läbivaatamine	Kirjalik menetlus

## RESOLUTSIOON

RHS<sup>1</sup> § 197 lg 1 p-i 5 ja § 198 lg 2 alusel

1. **Rahuldada Lelle 22 Holding OÜ vaidlustus osaliselt ja kohustada Eesti Energia AS-i viima vastavusse õigusaktidega ettenähtud nõuetega:**
  - kvalifitseerimise tingimus, mis nõuab, et arendusele või objektile on väljastatud kasutusluba;
  - „Lisa 1 Üüripinna üldised nõuded ja tehnilised tingimused“ p 5.2.
2. **Mõista Eesti Energia AS-ilt Lelle 22 Holding OÜ kasuks välja tasutud riigilõivust 232,7 eurot ja esindajate kulud 909 eurot (käibemaksuta).**
3. **Mõista Lelle 22 Holding OÜ-lt Eesti Energia AS-i kasuks välja esindajate kulud 5440,9 eurot (käibemaksuta).**

## EDASIKAEBAMISE KORD

Otsuse peale võib esitada kaebuse halduskohtule kümne päeva jooksul otsuse avalikult teatavaks tegemisest arvates (halduskohtumenetluse seadustiku § 270 lg 1).

## 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 (RHS § 200 lg 4).

## ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

1. 17.06.2024 avaldas Eesti Energia AS (edaspidi Hankija) riigihangete registris konkurentsipõhise läbirääkimistega hankemenetlusena läbi viidava riigihanke „Büroopinna üürimine Tallinnas“ (viitenumber 280484) hanketeate.

---

<sup>1</sup> Riigihangete seadus

2. 08.07.2024 laekus Riigihangete vaidlustuskomisjonile (edaspidi vaidlustuskomisjon) Lelle 22 Holding OÜ (edaspidi Vaidlustaja) vaidlustus riigihanke alusdokumentidele. Vaidlustaja vaidlustab kokku 11 nõuet.

3. Vaidlustuskomisjon teatas 15.07.2024 kirjaga nr 12.2-10/133 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 18.07.2024 ja neile vastamiseks 23.07.2024.

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

## **MENETLUSOSALISTE PÕHJENDUSED**

4. Vaidlustaja, **Lelle 22 Holding OÜ**, põhjendab vaidlustust järgmiselt.

4.1. Kvalifitseerimise tingimuse järgi peab taotleja viimase kolme hanke algamise ajaks lõppenud majandusaasta keskmine netokäive olema vähemalt 3 miljonit eurot. Seega taotleja netokäive peab kolme aasta peale kokku olema vähemalt 9 miljonit eurot.

Hankija ei ole selgitanud, millega on sedavõrd kõrge netokäibe nõue põhjendatud. Vaidlustaja kui praeguse büroopinna rendileandja netokäive on viimasel kolmel majandusaastal vahemikus 1,5—1,8 miljonit eurot. Riigihankega hangitav minimaalne üüripind (7700 m<sup>2</sup>) on väiksem praegusest büroopinnast (Lelle 22). Hankija on praegust büroopinda rentinud alates 2015 ning sel ajal ei ole tõusetunud mis tahes probleeme, mis õigustaksid Hankijal nõudma kaks korda suuremat keskmist netokäivet.

Hankelepingu nõuetekohast täitmist ei näita see, et ettevõtjal on kolme aasta peale 9 miljonit eurot netokäivet. Hankija peaks netokäibe nõude eemaldama või seda leevendama, et tagada kooskõla RHS § 3 p-s 1 sätestatud proportsionaalsuse põhimõtte ja p-s 3 sätestatud konkurentsi efektiivse ärakasutamise põhimõttega.

Olukorras, kus taotlejal peab kvalifikatsiooni tõendamiseks olema võimalik näidata ette lepinguid minimaalse mahuga 10 000 m<sup>2</sup>, ei ole proportsionaalne nõuda lisaks 9 miljonit eurot netokäivet viimase kolme aasta jooksul.

4.2. Hankija nõuab kvalifitseerimise tingimusega kinnisvara arenduse või ehitustööde lepinguid, kus objektidele on väljastatud „kasutusluba“. Kasutusloa nõudmine ilma samaväärset aktsepteerimata on vastuolus RHS § 101 lg 1 p-ga 1.

Kuna vaidlusalune riigihange ületab rahvusvahelist piirmäära ja referentslepingute nõue praeguses sõnastuses ei võimalda esitada kõikides Euroopa Liidu riikides täidetud ehituslepinguid, on kvalifitseerimise tingimus vastuolus RHS § 3 p-s 3 sätestatud konkurentsi efektiivse ärakasutamise põhimõttega ja RHS § 101 lg 1 p-ga 1.

4.3. „Üüripinnale esitatavad põhitingimused ja -nõuded“ (edaspidi Põhitingimused) koosneb 9 dokumendist, sh „Lisast 1, „Büroopinna üldised nõuded ja tehnilised tingimused“ (edaspidi

Tingimused), milles sätestatud teatud nõuded piiravad põhjendamatult konkurentsi või on ebaproportsionaalsed.

**4.3.1.** Põhitingimused p-i 1.10. järgi peab keskmine bürookorruse pindala olema vähemalt 700m<sup>2</sup>. See nõue on põhjendamatult kõrge.

Olemasoleva hoone üüripind on suurem kui 7700m<sup>2</sup> ning selles on 550 töötaja töökohad (praeguses hankes soovib Hankija kuni 600 töökohta, Põhitingimused p 1.6.). On põhjendamatult, et Hankija üüripinna pindalaline vajadus on praegusega võrreldes väiksem, kuid Hankija nõuab ca 100m<sup>2</sup> suuremat keskmist bürookorruse pindala.

Põhitingimused p 1.10. on õigusvastane, kuna see ei ole riigihanke eesmärgi suhtes proportsionaalne, asjakohane ega põhjendatud (RHS § 3 p 2), samuti piirab see põhjendamatult konkurentsi (RHS § 3 p 3, § 88 lg 7).

**4.3.2.** Põhitingimused p-i 1.11. ja Tingimused p-i 5.1. järgi on Hankija parkimiskohtade vajadus 250 kohta, millest 80 on elektriautode laadimiseks.

Nimetatud tingimus on vastuolus Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ (edaspidi Otsus). Otsuse lisa 1 p-i 1 järgi lähtutakse Otsusest mootorsõidukite parklate ja parkimiskohtade planeerimisel ja projekteerimisel uute ehitiste püstitamise ja olemasolevate hoonete laiendamise korral.

Tavapärasest ärihoones on brutopinna/üüritava pinna suhe 0,8, st Hankija poolt üüritava hoone suletud brutopinna suurus on ca 9625 m<sup>2</sup>. Otsuse lisa 4 järgi jääb Hankija soovitud büroopind Kesklinna piirkonda või nn vahevööndisse. Mitte kummaski piirkonnas pole võimalik tagada Hankija soovitud parkimiskohtade arvu:

- a. Otsuse lisa 2 järgi on Kesklinna ärihoonete puhul lubatud parkimiskohtade arv sb/100. Kuna Hankija poolt hangitava hoone suletud brutopind on hinnanguliselt 9600m<sup>2</sup>, on maksimaalne parkimiskohtade arv 96;
- b. Otsuse lisa 2 järgi on nn vahevööndis lubatud parkimiskohtade arv sb/60. Kuna Hankija poolt hangitava hoone suletud brutopind on hinnanguliselt 9600m<sup>2</sup>, on maksimaalne parkimiskohtade arv 160.

Kuna Põhitingimused p 1.11. ja Tingimused p 5.1. tekitavad õigusvastase takistuse pakkumuse esitamisele, on need vastuolus RHS § 3 p-ga 3 ja § 88 lg-ga 7.

**4.3.3.** Põhitingimused p-i 1.12.2. järgi on Hankijal mh õigus ilma sanktsioonideta lepingu kestuse ajal üüripinda kuni 20% ulatuses suurendada.

See tingimus tähendab, et Hankija võib suva järgi nõuda, et üüripinda suurendatakse 7700m<sup>2</sup>-lt 9240m<sup>2</sup> peale. Selline Hankija õigus on põhjendamatult koormav, kuna rendileandjal on keeruline lepingu kestuse ajal üüripinda 20% suurendada. Põhitingimused p 1.12.2. on õigusvastane, kuna see ei ole riigihanke eesmärgi suhtes proportsionaalne (RHS § 3 p 2).

**4.3.4.** Tingimused p-i 5.2. järgi peab hoone sissepääsust kuni 50m kaugusel olema parkimisala 35 parkimiskohaga.

Vastavalt Eesti Standardikeskuse standardile EVS 843:2016 on ühe parkimiskoha laiuseks 2,7m.<sup>2</sup> Kuna Hankija soovib 35 parkimiskohta, oleks parkimiskohtade laius kõrvuti paiknemisel koos parkimiskohtasid eraldavate joontega ca 100 meetrit. Sellist hulka parkimiskohtasid ei ole kaasaegselt linnaplaneerimise põhimõtteid arvestades mõistlik paigutada sissepääsu vahetusse lähedusse, mille tõttu suurel osal Tallinna büroopindadest parkimine selliselt lahendatud ka ei ole.

Tingimused p 5.2. on õigusvastane, kuna see ei ole riigihanke eesmärgi suhtes proportsionaalne, asjakohane ega põhjendatud (RHS § 3 p 2), samuti piirab see põhjendamatult konkurentsi (RHS § 3 p 3, § 88 lg 7).

#### **4.3.5. Põhitingimused“ p-i 1.9. järgi peab büroopind olema „uus“.**

Hankija teeb võimatuks Vaidlustajal pakkumuse esitamise, kuna Vaidlustaja on praeguse büroohoone rendileandja. Kuigi Hankija peab Põhitingimused p-i 1.16. järgi võimalikuks ka sellise büroohoone pakkumist, mis renoveeritakse/rekonstrueeritakse Hankija nõuetele vastavaks, siis välistab sama p 1.9. Vaidlustajal olemasoleva büroopinna pakkumist, kuna tegemist ei ole „uue“ hoonega, vaid sellega, mida Hankija praegu rendib. Ei esine õiguspärast põhjust, miks peaks Vaidlustaja osalemine olema välistatud. Põhitingimused p 1.9. on õigusvastane, kuna see piirab põhjendamatult konkurentsi (RHS § 3 p 3, § 88 lg 7).

#### **4.3.6. Põhitingimused p-i 1.8. ja Tingimused p-i 2.2. järgi peab hoone olema projekteeritud energiatõhususklassile A.**

Viidatud tingimused piiravad põhjendamatult konkurentsi ning teevad sisuliselt võimatuks olemasolevate hoonete pakkumise, kuigi Hankija peab Põhitingimused p-i 1.16 järgi võimalikuks ka sellise büroohoone pakkumist, mis renoveeritakse/rekonstrueeritakse Hankija nõuetele vastavaks. Olemasolevaid hooneid, mis on projekteeritud energiatõhususklassile B, ei ole võimalik kasutusea keskel ümber projekteerida klassile A.

Energiatõhusust on võimalik tõendada ka muud moodi, nt läbi LEED sertifikaadi.<sup>3</sup>

Põhitingimused p 1.8. ja Tingimused p 2.2. on õigusvastased, kuna piiravad põhjendamatult konkurentsi (RHS § 3 p 3, § 88 lg 7).

#### **4.3.7. „Lisa 3.1 - Materjalide kvaliteedinõuded ja näidised“ veerus E „Hinnavahemik, Ca €“ on ehitusmaterjalidele nähtud ette hinnavahemikud. Nt on ette nähtud, et riietusruumide põrandad peavad olema hinnavahemikus 40—45 €/m<sup>2</sup> (lahter E6).**

Riigihanke korraldamise üldpõhimõtetest (RHS § 3) tulenevalt tuleb riigihanke hind saavutada riigihanke tulemusel, mis tähendab seda, et Hankija ei saa maksimaalselt lubatud hindu ise kindlaks määrata.

„Lisa 3.1 - Materjalide kvaliteedinõuded ja näidised“ veerg E „Hinnavahemik, Ca €“ on vastuolus riigihanke korraldamise üldpõhimõtetega (RHS § 3), kuna selles on ette nähtud ehitusmaterjalidele kindel hinnavahemik.

<sup>2</sup> Veebis: <https://www.evs.ee/en/evs-843-2016>.

<sup>3</sup> Veebis: <https://www.usgbc.org/leed>.

**4.3.8.** Tingimused p-de 1.10. ning 3.13. ja selle alap-de 3.13.1.—3.13.2. (sh 3.13.1.1. ja 3.13.1..2) järgi peavad hoone abiruumid (laoruumid ja olmekorpus) paiknema -1 või 1. korrusel.

Viidatud tingimused piiravad põhjendamatult konkurentsi. Tingimused teevad sisuliselt võimatuks selliste olemasolevate hoonete pakkumise, milles on nt juba -1. korrusele tehtud parkimisala. Ei esine õiguspärast põhjust, miks peaksid abiruumid asuma just -1. või 1. korrusel, aga mitte nt 2. või 3. korrusel.

Tingimused p-id 1.10. ja 3.13. on õigusvastased, kuna need piiravad põhjendamatult konkurentsi (RHS § 3 p 3, § 88 lg 7).

**4.3.9.** „Lisa 5.1\_korruse ruumiplaan, eskiis 1“ ja „Lisa 5.2\_korruse ruumiplaan, eskiis 2“ on esitatud kahe korruse ruumiplaanide, millelt on näha, et hoone on neljakandiline.

Ei esine õiguspärast põhjust, miks peaks hoone olema just neljakandiline, mitte teistsuguse kujuga.

„Lisa 5.1\_korruse ruumiplaan, eskiis 1“ ja „Lisa 5.2\_korruse ruumiplaan, eskiis 2“ on õigusvastased, kuna piiravad põhjendamatult konkurentsi (RHS § 3 p 3, § 88 lg 7).

**4.4.** Vaidlustaja esitas täiendavad seisukohad.

**4.4.1.** Iga riigihanget tuleb vaadelda iseseisvalt ning varasemates riigihangetes kehtestatud riigihanke alusdokumentidest või tehtud otsustest ei tulene mingeid kohustusi nendega arvestamiseks hilisemates riigihangetes, isegi siis, kui tegemist on sama hankijaga. Seega ei saa mis tahes hanketingimuste varasemast vaidlustamata jätmisest teha järeldust nende õiguspärasuse kohta.

**4.4.2.** Tõenäoliselt ei vaidle Hankija vastu, et Lelle 22 hoone ei ole projekteeritud A energiaklassile, ei ole neljakandiline ning selles ei asu abiruumid -1. ega 1. korrusel – see on vaid valik tingimustest, mis on üüripinnale kehtestatud. Kuna hoone ei vasta nõuetele ja pärast taotluste esitamist riigihanke alusdokumente enam vaidlustada ei saa, on Vaidlustajal selgelt vaidlustuse esitamise õigus.

**4.4.3.** Vaidlustaja ei nõustu Hankija väidetega ning vaidleb nendele täies ulatuses vastu, jäädes ka vaidlustuses väljendatud seisukohtade juurde.

**4.4.3.1.** Hüpoteetiline olukord, kus Vaidlustaja täidab kvalifikatsiooni läbi ühistootluse esitamise, ei võta Vaidlustajalt kaebeõigust. Sellisel juhul ei oleks põhimõtteliselt kunagi võimalik kvalifitseerimise tingimusi vaidlustada, kuna alati saaks väita, et vaidlustajal on võimalik kvalifikatsiooni täitmiseks esitada ühispakkumus või -taotlus. Kuna Vaidlustaja netokäive ei ole aastas keskmiselt 3 miljonit eurot, rikub netokäibe nõue Vaidlustaja subjektiivseid õiguseid.

Hankija võib nõuda, et taotlejatel oleks teatav finantsvõimekus. Vaidlustaja ei ole aga nõus, et Hankijal on vaja selleks nõuda netokäivet keskmiselt 3 miljonit eurot aastas.

Hankija ei ole sisuliselt selgitanud, miks on põhjendatud nõuda netokäivet just sellises suurus, mitte vähem. Lakooniline väide „taotlejal peab olema finantsiline võimekus“ on sisutühi ja selle alusel võiks õigustada iga kvalifitseerimise tingimust. Samuti on netokäibe nõude põhjendatuse hindamisel asjassepuutumatu Hankija väide, et „uue hoone ehitamise või olemasoleva hoone renoveerimise kulud võivad jääda vahemikku 9—21 mln eurot“. Varasemate aastate netokäive ei näita mitte kuidagi seda, et ettevõtjal on rahalised vahendid hoone ehitamiseks või renoveerimiseks.

Kuna praegu pole Hankija netokäibe põhjendatuse kohta andnud asjakohaseid selgitusi, on netokäibe nõue vastuolus RHS § 98 lg-ga 1 ning proportsionaalsuse põhimõttega (RHS § 3 p-d 1 ja 2).

**4.4.3.2.** Lelle 22 hoone ei ole ehitatud riigihanke algamisele eelneva 60 kuu jooksul ning ei pruugi seega nõudele vastata – Hankija ei ütle seepärast ka vastuses vaidlustusele välja, et referents oleks eelmises hankes sobinud („pole hetkel alust arvata, et poleks vastanud riigihankes 270064 esitatud nõudele“). Seega ei vasta tõele Hankija väide, et Vaidlustajal ei ole kindlasti vajalik esitada mõnes teises riigis täidetud referentslepingut.

Hankija küll väidab, et ta aktsepteerib lisaks kasutusloale ka mis tahes kohast dokumenti, mis lubab ehitist kasutada, kuid riigihanke alusdokumentidest seda ei nähtu.

**4.4.3.3.** Vaidlustaja subjektiivsete õiguste riivet ei saa välistada seetõttu, et Vaidlustajal oleks võimalik pakkuda Lelle 22 hoonet, mis Hankija väitel keskmise korruse pindala nõudele vastab. Vaidlustajal on õigus pakkuda ka muud hoonet.

Vaidlustaja jääb selle tingimuse juures vaidlustuses väidetud juurde. Hankija ei ole selgitanud, miks ei võiks Hankija vajadusi samaväärselt täita ka nõue, et keskmise bürookorruse pindala on vähemalt 600m<sup>2</sup>. Ainult asjaolu, et Hankijal on täna kasutuses hoone, mille keskmise korruse suletud brutopind on üle 700m<sup>2</sup>, ei tähenda, et tingimus on hankelepingu eseme suhtes proportsionaalne.

**4.4.3.4.** Hankija väitel ei ole nõutud, et kõik parkimiskohad asuvad 50m ulatuses, vaid et parkimisala algab maksimaalselt 50m kaugusel.

Kui tõene oleks Hankija tõlgendus, ei oleks Vaidlustajal selle punkti suhtes etteheiteid. Küll aga ei nähtu Hankija tõlgendus riigihanke alusdokumentidest ühemõtteliselt, mille tõttu ei loobu Vaidlustaja selles osas vaidlustusest. Vaidlustatud tingimuse sõnastusest ei ole võimalik üheselt aru saada nii, et parkimisala on 50m kaugusel mis tahes sissepääsust ega ka seda, et parkimisala peab algama 50m kauguselt, mitte ei pea parkimisala tervikuna jääma 50m kaugusele. Kehtivas sõnastuses on vaidlustatud tingimus vastuolus läbipaistvuse põhimõttega.

**4.4.3.5.** Hankija väidab, et ta ei ole nõudnud tingimata uue hoone pakkumist, vaid pakkuda võib ka nõuetele vastavat ja renoveeritavat olemasolevat büroohoonet.

Kui Hankija tõlgendus oleks tõene, ei oleks Vaidlustajal selle punkti suhtes pretensiooni, kuid praegu ei saa sellist järeldust teha. Vaidlustaja jaoks jääb arusaamatuks, kuidas saab „uus üüripind“ tähendada ka „olemasolevat üüripinda“. Kui vaidlustatud tingimus jääb kehtima,

muutub see siduvaks just praeguses sõnastuses, mitte vaidlustusmenetluses väljendatud tõlgenduses. Seetõttu tuleks tingimuses asendada sõna „uus“ sõnaga „hangitav“.

**4.4.3.6.** Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ § 20 lg 2 järgi peab avalik-õigusliku juriidilise isiku kasutuses olev hoone vastama liginullenergiahoonele esitatud nõuetele. See nõue kehtib aga vaid siis, kui hoone ehitusloa taotlus või ehitusteatis esitatakse ja hoone püstitatakse pärast 2018. aasta 31. detsembrit. Lelle 22 on püstitatud 2015.

Hankija jätab tähelepanuta ka selle, et on oluline vahe, kas hoone on „projekteeritud A-energiaklassile“ või hoone „vastab liginullenergiahoonele esitatud nõuetele“. Hoone võib olla küll projekteeritud A-energiaklassile, aga praktikas on tavapärane, et hoone tegelikult A-energiaklassi ei saa. Hankija ei saavuta vaidlustatud tingimusega seega tegelikult eesmärki, mille poole ta püüdleb.

Kuna Hankija on seadnud nõude, et hoone peab olema projekteeritud A-energiaklassile, ei ole sisuliselt võimalik olemasolevaid hooneid pakkuda, isegi kui hoonet oleks võimalik viia „liginullenergiahoonele esitatud nõuetega“ kooskõlla, kuna hoonet ei ole kasutusea keskel võimalik teistsugusele energiaklassile ümber projekteerida.

**4.4.3.7.** Hankija väidab, et ei ole sätestatud piirhindasid, vaid materjalide hinnavahekud ja materjalide kvaliteedi näited on esitatud selleks, et pakkujad teaksid, millise kvaliteedi ja hinnaklassiga sisekujunduse materjale ja elemente Hankija üüripinnal eelistaks.

Kui Hankija tõlgendus oleks tõene, ei oleks Vaidlustajal selle punkti suhtes pretensiooni, kuid praegu ei ole võimalik teha järeldust, et vaidlustatud tingimus ei kehtesta kohustuslikke piirhindasid. Asjaolu, et hinnavahekud on esitatud täiendiga *ca*, ei tähenda, et piirhinnad ei ole vähemalt „umbes või ligikaudu“ kindlaks määratud. Kui tegelikkuses piirhindasid ei ole, peaks olema selgelt võimalik teha järeldus, et esitatud hinnad ei kujuta pakumusele mingit sisulist piirangut. Kui vaidlustatud tingimus jääb kehtima, muutub see siduvaks just praeguses sõnastuses, mitte vaidlustusmenetluses väljendatud tõlgenduses.

Ei ole võimalik teha järeldust, et Lisas 3.1 ei ole sätestatud kohustuslikke piirhindasid.

**4.4.3.8.** Kui abiruumid asuvad 1. korrusel, ei ole neile niigi võimalik sõidukiga ligi pääseda, vaid on vaja kasutada lifti. Vaidlustajale jääb arusaamatuks, miks on „mõeldamatu“, et abiruumid asuvad 2. või 3. korrusel. 2. või 3. korrusele saamine võrreldes 1. korrusega võtab aega mõne sekundi rohkem ning ei kujuta seega mingit sisulist erinevust. Mõnesekundiline ajaline võit ei saa õigustada seda, et Hankija välistab konkurentsist hooned, kus on abiruumid 2. korrusel. Tingimus piirab põhjendamatult konkurentsi.

**4.4.3.9.** Hankija väidab, et ei ole kehtestanud neljakandilise hoone nõuet. Viidatud tingimuste puhul on väidetavalt tegemist abimaterjaliga, kirjeldamaks ligikaudselt sisekujunduslahendust.

Praegu ei ole võimalik teha järeldust, et vaidlustatud tingimus ei kehtesta neljakandilise hoone nõuet. Hankija ei ole sätestanud millised tingimused on kohustuslikud, millised mitte.

## 5. Hankija, **Eesti Energia AS**, esitas järgmised taotlused:

- 1) jätta vaidlustus RHS § 192 lg 3 p-i 7 alusel osaliselt läbi vaatamata ja osaliselt rahuldamata;
- 2) alternatiivselt jätta vaidlustus täies ulatuses RHS § 197 lg 1 p-i 4 alusel rahuldamata.

### 5.1. Netokäive

#### 5.1.1. Nõue ei riku Vaidlustaja subjektiivseid õigusi ja on õiguspärane

Riigihankes 270064 esitas Vaidlustaja taotluse koos kinnitusega, et tema kogu majandustegevuse netokäive viimasel kahel käesoleva hanke algamise ajaks lõppenud majandusaastal on olnud vähemalt 3 miljonit eurot igal aastal. See erineb aga vaidlustuses esitatud väitest, et Vaidlustaja netokäive on viimasel kolmel majandusaastal olnud hoopiski vahemikus 1,5 kuni 1,8 miljonit eurot.

Vaidlustaja kuulub suurde Colonna kontserni. Colonna kodulehele<sup>4</sup> nähtub, et portfelli kuulub ligi 100 ärihoonet, milles on kokku ligi 285 000 ruutmeetrit üüritavat pinda ja 700 üürnikku.

Arvestades Vaidlustaja omandisuhteid ja majanduslikku tausta, ei valmista Vaidlustajale netokäibe nõude täitmine tegelikkuses mingeid raskusi.

Kuna Vaidlustaja võimalusi taotluse esitamiseks netokäibe tingimus ei takista, siis ei saa tal olla ka RHS § 192 lg 3 p-i 7 mõttes selle tingimuse vaidlustamiseks vaidlustuse esitamise õigust.

#### 5.1.2. Netokäibe nõue on proportsionaalne

Netokäibe nõude seadmise üldiseks mõtteks on kindlustada, et ettevõtja oleks eeldatavalt võimeline lepingut tulevikus nõuetekohaselt täitma ja vastutama lepingu täitmisel tõusetuda võivate probleemide eest. Netokäibe nõude peamiseks eesmärgiks on tuvastada taotleja eeldatav võime kanda hankelepingu täitmise majanduslikku koormat.<sup>5</sup>

RHS on Euroopa Liidu õiguse eeskujul näinud selle üldreegli ette § 100 lg-s 3, mille kohaselt võib hankija nõuda netokäibe olemasolu summas, mis ei või olla suurem kui kahekordne hankelepingu eeldatav maksumus. Kui hankija soovib seada kõrgemat netokäibe nõuet, kui kahekordne eeldatav maksumus, peab ta seda riigihanke alusdokumentides põhjendama.

Hankija on Vaidlustajale riigihangete registri teabevahetuses avaldanud, et riigihanke eeldatav maksumus on 24,1 miljonit eurot. See asjaolu oli Vaidlustajale vaidlustuse esitamise ajaks teada ja Vaidlustaja ei ole Hankijale ette heitnud, et Hankija oleks riigihanke eeldatava maksumuse kuidagi valesti arvutanud.

Hankija ei ole minimaalseks aastakäibe keskmiseks nõudnud kahekordset hankelepingu eeldatavat maksumust (2x24 miljonit eurot). Samamoodi ei ole Hankija minimaalseks käibe keskmiseks kehtestanud ühekordset hankelepingu eeldatavat maksumust (24 mln eurot).

---

<sup>4</sup> <https://www.colonna.ee/> (11.07.2024).

<sup>5</sup> Vaske, V. Toimetajad Simovart, M ja Parind, M. Riigihangete seadus kommenteeritud väljaanne, paragrahv 100 komm., p 28.

Tegelikkuses on Hankija nõudnud aastakäibe keskmiseks ca üht seitsmendikku hankelepingu eeldavast maksumusest, ehk aastale taandatuna 3 miljonit eurot.

Kui netokäibe nõue ei ületa eelviidatud kahekordset riigihanke eeldatava maksumuse määra, saaks seda ebaproportsionaalseks pidada üksnes väga erilistel asjaoludel.

Vaidlustaja ei ole selliseid erilisi asjaolusid aga vaidlustuses esitanud ning selleks ei saa pidada lihtsustatult tõika, et Vaidlustaja väitel ta ise seda tingimust täita ei suuda.

Netokäibe nõude määratlemine toimus järgmistel kaalutlustel.

Hankijal on igati mõistlik eeldada, et taotlejal on finantsvõimekus ja kogemus uue või renoveeritava üüripinna ehitamisel, sh selle vastavusse viimisel tehniliste tingimustega. Nii hindab Hankija juba enda kuludeks hangitava üüripinnal ca 1,5 miljonit eurot aastas, millele lisanduvad ka kõrvakulud. Hankija nõuetele vastava uue hoone ehitamise või olemasoleva hoone renoveerimise kulud võivad jääda vahemikku 9 kuni 21 miljonit eurot, sõltuvalt sellest, kas ehitatakse uus hoone või renoveeritakse olemasolev hoone.

Lisaks esmasele investeeringule peab taotlejal olema ka eeldatav finantsiline võimekus katta edasise, kuni 15 aasta pikkuse üüriperioodi majanduslikku koormat.

Arvestades selliste maksumustega ja kaasneva majandusliku koormaga, on igati põhjendatud ja proportsionaalne nõuda aastakäibes väljendatud võimekust sellises ulatuses, nagu Hankija praegusel juhul teinud on. Samuti ei ole eeltoodud kaalutlused ega selle alusel seatud netokäibe nõue ilmselgelt meelevaldne ega kuidagi asjakohatu.

Seega on vaidlusalune tingimus RHS § 3 lg 1 ja § 98 lg 1 mõttes proportsionaalne ja vaidlustus tuleb selle punkti osas jätta rahuldamata.

### **5.1.3. Netokäibe nõue võimaldab konkurentsi efektiivset ärakasutamist**

Konkurentsi efektiivse ärakasutamise põhimõtet mõistetakse üldjuhul lihtsustatult nii, et selleks on esmalt tarvilik, et riigihankes osalevaid ettevõtjaid oleks palju.<sup>6</sup>

Kohtute ja vaidlustuskomisjoni pikaajases praktikas on hankija seatud nõuete väidetavat konkurentsi piiravat iseloomu testitud ka sellega, milline on reaalne huvi riigihanke suhtes. Siinkohal on tähendust omistatud sellele, mitu pakkujat võinuks riigihankes huvi korral pakkumuse esitada,<sup>7</sup> mitu ettevõtjat on pakkumuse esitamisest huvitatud ettevõtjatena registreerunud<sup>8</sup> või mitu kvalifitseeritud taotlejat riigihankes on ja milline on tõenäosus, et need pakkumuse esitavad.<sup>9</sup>

Kohtu- ja vaidlustuspraktikas on näiteks leitud, et põhjendamatuid takistusi konkurentstile ei ole tehtud juba siis, kui huvi korral võinuks riigihankes osaleda vähemalt kaks ettevõtjat.<sup>10</sup>

---

<sup>6</sup> EKo C-538/07, *Assitur*, p 26.

<sup>7</sup> TrtRKO 3-20-718, p 23; VaKo 60-21/233209, p 7.5.

<sup>8</sup> TlnRKO 3-20-157, p 15; VaKo 4-21/229780, p 8.4.3.

<sup>9</sup> VaKo 205-17/180426, p 9.2.

<sup>10</sup> TrtRKO 3-11-1300, p 14; TrtRKO 3-20-718, p 23; VaKo 152-22/256269, p 17; 130-21/233711, p 6.3.

Käesolevale riigihankele eelnenud sama esemega ja sarnaste tingimustega riigihanke (viitenumbri 270064) juurde registreerus 17 ettevõtjat ja taotluse esitasid kokku 9 taotlejat. Hankija hinnangul pole põhjust eeldada, et käesoleva riigihanke juurde registreeruks vähem ettevõtjaid ning taotluse esitaks väiksem arv ettevõtjaid. Seetõttu ei ole netokäibe nõue ka konkurentsi piirav.

## **5.2. Referentslepingute nõue ei riku Vaidlustaja subjektiivseid õigusi ja on õiguspärane**

Hankija on seisukohal, et kasutusloa nõue on kooskõlas RHS § 101 lg 1 p-ga 1 ja RHS § 3 p-s 3 sätestatuga. Isegi kui see nii ei oleks, siis ei ole sellel tingimusel puutumust Vaidlustaja subjektiivsete õigustega.

### **5.2.1. Kasutusloa eeldus ei riku Vaidlustaja subjektiivseid õigusi**

Riigihankes 270064 esitatud taotluse dokumentidele oli Vaidlustaja lisanud vormi 1, milles loetles oma referentslepinguna büroohoone Lelle 22 ehk siis sellesama hoone, milles Hankija praegu peakontorit peab. Lisatud oli ka kasutusloa number ja objekti suletud netopind. Hankija kontrollis ja tuvastas, et Lelle 22 hoonele on kasutusloa ka väljastatud.

Kui tingimus ei puuduta aga Vaidlustaja subjektiivseid õigusi, siis puudub Vaidlustajal selle tingimuse osas RHS § 192 lg 3 p 7 mõttes vaidlustuse esitamise õigus.

### **5.2.2. Kasutusloa eeldus on vajalik ja põhjendatud**

Hankijale on oluline veenduda taotlejate suutlikkuses pakkuda õigusnormidele vastavaid büroopindu. Ehitusseadustiku (edaspidi ka EhS) § 50 lg 1 alusel antakse ehitisele kasutusloa, kui valminud ehitise ehitamine vastas ehitusloale ning ehitist on võimalik kasutada nõuete ja kasutusotstarbe kohaselt. EhS § 55 p 1 kohaselt keeldub pädev asutus ehitisele kasutusloa andmisest, kui ehitist ei vasta nõuetele. Kasutusloa nõue on põhjendatud, kuna aitab Hankijal veenduda pakkuja nõuetekohaste hoonete pakkumise võimekuses.

Samuti ei ole Hankija kasutusloale viidates pidanud kitsalt silmas üksnes Eesti õiguse alusel antavat kasutusloa, vaid aktsepteerib sellisena ka teistes Euroopa Liidu liikmesriikides väljastatud mistahes kohast dokumenti, otsust, luba, mis lubab ehitist kasutada. Seega, isegi kui vaidlustus tuleks selle punkti osas läbi vaadata, tuleb see jätta rahuldamata.

**5.3. Hankija on Põhitingimused p 1.10. sätestatud nõude kujundanud osalt lähtudes oma kogemusest praegusel pinnal ehk siis Vaidlustaja väljaüritavates ruumides.** Hankija on saanud praegusel pinnal veenduda, et sellise suurusega keskmine korrusepind on Hankija tegevuste jaoks optimaalne.

Hankija andmete kohaselt on praegusel pinnal tema üüritavate bürookorruste pindala vahemikus 662,49-1291,87 m<sup>2</sup>, millest moodustub keskmine pindala suurusega 735,6 m<sup>2</sup>. Kuna hanketingimused puudutavad keskmist bürookorruse pindala, siis on jäetud keskmise büroopinna arvestusest välja 1. korrus, kus paikneb fuajee, mis ei ole käsitletav bürookorrusena (joonis 1).

Joonisel 1 toodud andmete algallikaks on Lelle tn 22 üleandmise akt (Lisa 1).

Kui eeldada üleandmise aktis esitatud andmete õigsust, siis see tähendab, et ka praegu Vaidlustaja poolt Hankijale väljarenditavate korruste puhul on keskmine bürookorruse pindala üle 700m<sup>2</sup>. Hankija varasem kogemus sellises suuruses keskmise pindalaga korruste osas on positiivne, mistõttu peab Hankija seda nõuet oma vajaduste rahuldamiseks vajalikuks.

Bürookorruse keskmise suuruse nõue on suuremaid üüripindu otsivate ettevõtjate puhul tavapärane, mille eesmärk on tagada funktsionaalselt vajalike töötajate tööpinnad samadel korrustel.

Hankija on bürookorruse keskmise pindala nõude kujundamisel lähtunud ka sellest, et Vaidlustaja saaks Lelle 22 ruumidega hankalepingule konkureerida. Kuna Hankijale on teada, et Vaidlustaja tänane Lelle 22 hoone ka antud tingimusele vastab, siis ei riku see nõue Vaidlustaja subjektiivseid õiguseid ja vaidlustus tuleb selles osas jätta läbi vaatamata või rahuldamata.

**5.4.** Hankija hinnangul ei riku Põhitingimused p-s 1.11. ja Tingimused p-s 5.1. ette nähtud nõuded parkimiskohtade arvule Vaidlustaja subjektiivseid õigusi, kuna Vaidlustaja on juba üles näidanud võimet pakkuda enam kui 250 parkimiskohta. Seetõttu tuleb vaidlustuses esitatud nõuded jätta RHS § 192 lg 3 p 7 alusel läbi vaatamata.

**5.4.1.** Vahetult eelneva riigihanke raames oli Hankija seatud parkimiskohtade vajadus 262 kohta, st Vaidlustaja osutatud osas suurem. Muid sisulisi erinevusi kahe hanke parkimiskohtade arvu nõude vahel ei ole.

Vaidlustaja esitas viidatud riigihankes oma taotluse, mille raames esitas dokumendi pealkirjaga „Parkimise ja Toitlustuskohtade ülevaade“. Sellest nähtub, et Vaidlustaja oli 262 parkimiskoha nõude vajaduse soovinud lahendada Lelle 22 parkimiskorrustega ja 0-korrusega, lähedal asuva parkimismaja võimalustega ning lisavõimalustega lähedasel kinnistul.

Seega nähtub eelnevast, et Vaidlustaja on vähemasti enda arvates võimeline täitma ka tingimust, mille kohaselt tuleb parkimiskohtade arv tagada 262-le sõidukile.

**5.4.2.** Parkimiskohtade arvu normid on linnaplaneerimise tööriist, mis ei oma hoonete ja nendega seotud parkimiskohtade tegeliku kasutamisega regulatiivset seost. Meelevaldne on siduda parkimise arvu norme ja riigihankes üürilepinguga üüripinnale seatavaid tingimusi.

Büroo või ka teiste funktsioonidega hoonete puhul on tavapärane, et mõni selle kasutaja vajab rohkem parkimiskohti kui planeerimise normatiivid ette näevad samas kui mõni teine kasutaja ei vaja üldse parkimiskohti. Seetõttu ei pea planeerimismenetluses kasutatav normatiivne ja tegelik parkimiskohade kasutus omavahel kooskõlas olema.

Hankija võiks põhimõtteliselt hankida üüripinna ja parkimiskohad ka kahe erineva riigihankega, kui tal selline vajadus on. Seega ei saa sellise vajaduse rahuldamine ühe riigihanke raames olla juba eos kuidagi õigusvastane.

Vaidlustajal on vajadusel võimalus leida parkimiskohad büroohoone lähedal asuvates avalikes parklates või parkimismajades.

Parkimiskohtade vajadus tuleneb Hankija tegelikust parkimisvajadusest. Selle välja selgitamiseks korraldas Hankija töötajate seas vastava uuringu. Uuringu vastustest nähtus, et vähemalt 362 töötajat tulevad kontorisse isikliku mootorsõidukiga (lisa 2).<sup>11</sup>

**5.5.** Vaidlustaja mingil põhjusel ei viita „Üürilepingu projekt“ p-ile 1.4.1., mis kohustab Hankijat teatama lepingu eseme mahu vähendamisest ette vähemalt 6 kuud ja suurendamisest vähemalt 12 kuud.

Sõnastus kuni 20% ulatuses ei tähenda, et Hankija nõuab üüripinna suurendamist tingimata 20% ulatuses, vaid Hankija soovid võivad olla ka oluliselt väiksemad, kui pinna suurendamise vajadus üldse tõusetub.

Suuremate üüripindade, pikemaajaliste üürilepingute või ankurrentniku puhul on teatav paindlikkuse vajadus tavapärane. Hankija soovib hankelepingu sõlmida katkematult 10 aastaks, koos ühepoolse pikendamise võimalusega kuni viieks aastaks. See tähendab, et Hankija võib hangitaval üüripinnal peakontorit pidada kuni 15 aastat. On ilmne, et Hankija vajadused võivad sellel perioodil töötajaskonna või ruumide osas muutuda. Võimalus üüripinda kuni 20% protsendi ulatuses suurendada, kõrvutades seda kuni 15 aasta pikkuse hankelepingu kestusega ja sellest Hankija jaoks lähtuvate ettenägematuse riskidega, ei ole ebaproportsionaalne.

Kuna Hankija soovib ruume pikaajaliselt rentida, on Hankijale oluline teatav paindlikkus ruumivajaduse suurenemise osas väga oluline. Praktikas antakse sellistel puhkudel väiksemad ruumid hoones üürile, sätestades sobivad tähtajad üürilepingute lõpetamiseks. Sellega seonduva kulu saab pakkuja arvestada pakkumuse maksumuse sisse.

Seda, kuidas kõnealune tingimus võiks konkurentsi piirata, ei ole Vaidlustaja vaidlustuses selgitanud.

**5.6.** Vaidlustaja eksib Tingimused p-i 5.2. tõlgendamises. Esiteks ei ole Hankija seadnud tingimuseks, et parkimisala peab asuma 50m kaugusel hoone peasissepääsust, vaid võib olla ka mõni teine asjakohane sissepääs. Teiseks ei ole seatud tingimuseks, et kõik parkimiskohad peavad olema sissepääsust 50m kaugusel. Tingimuseks on, et üksnes parkimisala peab algama vähemalt 50meetri kauguselt sissepääsust. Seega võivad osad parkimiskohad olla ka kaugemal kui 50m hoone sissepääsust. Vaidlustaja moonutab seega kehtestatud tingimuse sisu.

Hankija on lahendanud parkimisala kauguse küsimuse parkimisala ja hoone vahelise, mitte hoone ja iga eraldiseisva parkimiskoha kauguse määratlemise kaudu.

**5.7.** Põhitingimused p-s 1.9. ei ole sätestanud, et hoone peab olema uus.

Võimalik on pakkuda nii uut kui ka olemasolevat renoveeritavat/rekonstrueeritavat büroopinda. Hankija on soovinud edasi anda mõtet, et uus tulevane üüripind, olgu ta siis uues, olemasolevas, renoveeritavas või rekonstrueeritavas hoones, peab olema Hankijale üle antud 30.04.2027. See on vaidlustatud sätte kogu mõte ja eesmärk.

---

<sup>11</sup> Uuringu algandmed on koondatud 488 realisse Exceli faili, mis sisaldavad mh vastajate e-posti aadresse.

Vaidlustaja on asunud selle tingimuse puhul kehtestatud tingimuse tegelikku sisu moonutama, andes mõistele „uus üüripind“ sama tähenduse nagu „uus hoone/ehitis“.

Kuna vaidlustatud sättel ei ole sellist sisu ega toimet, nagu Vaidlustaja sellele omistab, siis tuleb vaidlustus kõnealuse sätte üle jätta rahuldamata.

**5.8.** Hoonete energiatõhususe nõuded on reguleeritud ettevõtlus- ja tehnoloogiainistri määrusega „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“<sup>12</sup>. Alates aastast 2020 on uute hoonete energiatõhususe miinimumnõudeks A-klassi hoone ehk liginullenergia hoone. Määruses on leidnud eraldi välja toomist riigiga seotud institutsioonid. Riigi, kohaliku omavalitsuse üksuse või avalik-õigusliku juriidilise isiku kasutuses või omandis oleva sisekliima tagamisega hoone peab vastama liginullenergiahoonele esitatud nõuetele, kui hoone ehitusloa taotlus või ehitusteatis esitatakse ja hoone püstitatakse pärast 2018. aasta 31. detsembrit (määrus § 20 lg 2).

Seega on ka riigi osalusega äriühingute puhul oluline kasutada energiatõhusaid lahendusi. Nõnda on Põhitingimused p-s 1.1. seatud energiatõhususe, keskkonnasäästlikkuse ja optimaalsete ülalpidamise kulude põhimõtteid.

Ka Eesti pikaajalise strateegia „Eesti 2035“ kohaselt on Eesti eesmärgiks seatud kliimanetraalsus aastaks 2050. Eesti riigi strateegilist eesmärki ei ole võimalik saavutada kui hooned ei vasta A energiaklassi nõuetele.

**5.9.** Praegusel juhul ei näe lisa 3.1. ette, et esitatud hinnavaheemikud oleks pakkujatele siduvad ja/või nende järgimata jätmine tooks pakkujale kaasa negatiivse otsuse.

Sellest annab aimu juba lisa 3.1. sõnastus, mis esitab hinnavaheemiku täiendiga Ca. Circa tähendab õigekeelsussõnaraamatu kohaselt umbes või ligikaudu. Seega ei ole tegemist ka konkreetsete ja lõplike väärtustega. Kui Hankija huvi oleks tööpoolest olnud mingil põhjusel kehtestada just sisekujunduse materjalide jaoks piirhinnad, siis oleks Hankija need ka konkreetse maksumusena kehtestanud, mitte aga vahemikuna ja täiendiga Ca.

Lisaks on Hankija pakkumuse maksumuse esitamise tarbeks koostanud eraldi „Vorm 2 - Pakkumuse maksumus“. Selles ei ole välja toodud, et pakkuja peaks eraldi esitama lisa 3.1. toodud sisekujunduse materjalide maksumuse. Kohustust esitada sisekujunduse materjalide maksumust ei tulene ka ühestki muust Hankija seatud tingimusest. Lisa 3.1. esitatakse materjalide hinnavaheemikud ja materjalide kvaliteedi näited selleks, et pakkujad teaksid, millise kvaliteedi ja hinnaklassiga sisekujunduse materjale ja elemente Hankija üüripinnal eelistaks.

Kuna Hankija pole ette näinud, et: (1) lisa 3.1. esitatud hinnavaheemikud oleks siduvad, (2) esitada tuleks teave lisa 3.1 toodud sisekujunduse materjalide maksumusest, (3) pakkumuse maksumuse puhul arvestataks lisa 3.1. esitatud hinnavaheemikega või (4) hinnavaheemike järgimata jätmine tooks pakkujale kaasa negatiivse otsuse, siis ei saa olla tegemist nn keelatud piirhindadega. See tähendab, et vaidlustus lisa 3.1. osas tuleb jätta rahuldamata.

**5.10.** Tingimused p-des 1.10. ja 3.13. on nõuded sätestatud otstarbekuse põhimõttest lähtuvast

---

<sup>12</sup> Hoone energiatõhususe miinimumnõuded. Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63.

Hankija soovist saada tema töökorralduse mõttes funktsionaalsed ruumid, mida saab efektiivselt kasutada lähtuvalt senistest kogemustest samaväärsete hangetega. Üüritava pinna laoboksides on kavas hoiustada suuremaid esemeid, mistõttu on suuremate esemete kohale toomiseks ja ära viimiseks vajalik pääseda autoga laoruumidele võimalikult lähedale. Seetõttu pole mõeldav, et laoruumid asuksid näiteks 2. või 3. korrusel. Laoruumide täpsed mahud on kujundatud kaardistades Hankija erinevate üksuste vajadusi.

Kuna Hankija seatud tingimusel on legitiimne eesmärk – laoboksides lihtne juurdepääs, sh vajadusel sõidukiga, siis on tegemist ka mõistliku ja proportsionaalse nõudega.

**5.11.** Hankija on „Lisa 5.1\_korruse ruumiplaan, eskiis 1“ ja „Lisa 5.2\_korruse ruumiplaan, eskiis 2“ esitanud kahe korruse ruumiplaanid, kus hoone on kujutatud neljakandilisena. Vastupidiselt Vaidlustaja arusaamale, ei tulene sealt neljakandilise hoone nõuet. Tegemist on vaid näite/eskiisi ehk abimaterjaliga, kirjeldamaks ligikaudselt pildina lisa 1 p 3 sisekujunduslahendust (p.3.1.-3.10.).

Ristkülikukujuline hoone võimaldab pinda kõige efektiivsemalt kasutada sh paigutada töökohti ja mööblit ning see on Hankija eelistus, kuid Hankija pole sellist tingimust seadnud.

**5.12.** Hankija esitas täiendavad seisukohad.

**5.12.1.** Vaidlustaja asutamine on olnud Colonna kontserni vabatahtlik otsus, mille tagajärjeks on ka kunstlikult tekitatud argument, et Vaidlustaja Hankija seatud käibenõudele ei vasta. Netokäibe nõudel on puutumus isiku subjektiivsete õigustega siis, kui see tõepoolest välistab isiku riigihankes eduka osalemise võimaluse. Antud juhul see ilmselgelt nii ei ole, vaid Vaidlustaja või tema omanikud on sellise olukorra Vaidlustajale kunstlikult tekitanud.

**5.12.2.** Vaidlustaja ei vaidle, et uue hoone ehitamise või olemasoleva hoone renoveerimise kulud võivad Hankija viidatud vahemikku jääda.

Kui Vaidlustaja võtab omaks, et ettevõtjale võib saabuda hankelepingu täitmisel majanduslik koorem 9 kuni 21 miljonit eurot juba üksnes ehitamisest või renoveerimisest, siis on ka parima tahtmise korral võimatu näha, kuidas netokäibe nõue kolm miljonit saaks olla kuidagi liiane.

Direktiivi 2014/24 art 58 lg 3 kohaselt võib hankija seoses majandusliku ja finantsseisundiga kehtestada nõuded tagamaks, et ettevõtjal on lepingu täitmiseks vajalik majanduslik ja finantsalane suutlikkus. Selleks võib avaliku sektori hankija eelkõige nõuda, et ettevõtjatel oleks teatav minimaalne aastakäive, sealhulgas teatav miinimumkäive lepinguga hõlmatud valdkonnas.

Seega on Euroopa Liidu seadusandja otsesõnu leidnud, et aastase netokäibe nõue ongi esmajoonel seotud vajadusega tagada, et ettevõtjal oleks tulevase hankelepingu täitmiseks eeldatavalt vajalik majanduslik ja finantsalane suutlikkus. Hankija arvates ei ole Eesti ega Euroopa Liidu seadusandja ette näinud kvalifitseerimise tingimuse kehtestamist, mis sellega taotletava eesmärgi saavutamist ei võimalda.

Ka direktiivi 2014/24 selgitav p 83 keskendub just küsimusele netokäibe tingimuse proportsionaalsusest siis, kui see ületab kahekordset hankelepingu eeldatavat maksumust. Nii

on kirjanduses selle eelduse kohta märgitud, et: *aastakäibe nõude proportsionaalsus on tagatud seadusandja kehtestatud piirmääraga, mille kohaselt ei tohi aastakäive ületada kahekordset lepingu eeldatavat maksumust* [...].<sup>13</sup>

Vaidlustaja ei ole esitanud mistahes usutavaid põhjendusi, kuidas selline netokäibe nõue oleks asjakohatu või meelevaldne. Rääkimata sellest, et tingimus piiraks konkurentsi.

**5.12.3.** Vaidlustaja ei ole soovinud täpsustada, milline on see referentsleping, millele ta soovib nõudele vastavuseks tugineda ja mille esitamist Hankija seatud tingimus kuidagi piirab.

Kui Vaidlustaja ei suuda seda isegi usutavalt põhistada, siis ei saa vaidlustatud tingimusel tema subjektiivsete õigustega puutumust olla, mistõttu Vaidlustajal selle tingimuse osas vaidlustuse esitamise õigust olla ei saa.

**5.12.4.** Pärast Hankija vastust on Vaidlustaja oma täiendavas seisukohas loobunud viitamast Lelle 22 hoone korruste keskmisele pindalale ning asunud väitma, et vaidlus enam Lelle 22 hoonet ei puuduta.

Kui Vaidlustaja väidab, et tal on õigus pakkuda ka muud hoonet ja kui seda uskudagi, siis tõusetub siingi küsimus sellise (hüpoteetilise) olustiku puutumusest Vaidlustaja subjektiivsete õigustega. Hankijale ei ole teada ja Vaidlustaja ei ole ka väitnud, et tal oleks arendatud või arendamisel rohkem hooneid kui Lelle 22.

Kui Vaidlustajal on selline hoone, mida ta sooviks nt renoveerida, siis vaevalt oleks ta jätnud kasutamata võimaluse sellisele hoonele viidata. Sama lugu on ka hüpoteetilise hoonega, mida Vaidlustaja võiks jällegi hüpoteetiliselt plaanida arendada, kuigi viimasel juhul ei takista miski Vaidlustajat rajamast hoonet, mille keskmine bürookorruse pindala on vähemalt 700m<sup>2</sup>.

Seda, et sellise keskmise bürookorruse pindalaga hoone arendamine oleks kuidagi võimatu, ei ole Vaidlustaja väitnud.

**5.12.5.** Vaidlustuses väitis Vaidlustaja, et parkimisala asukoha nõue on vastuolus RHS § 3 p-s 3 sätestatud proportsionaalsuse, asjakohasuse ja põhjendatuse nõudega ning RHS § 88 lg-s 7 ja § 3 p-s 3 sätestatud konkurentsi efektiivse ärakasutamise põhimõttega.

Täiendavas seisukohas asus Vaidlustaja aga väitma, et parkimisala asukoha nõue on eelduslikult vastuolus RHS § 3 p-s 1 sätestatud läbipaistvuse põhimõttega.

Vaidlustaja täiendavas seisukohas esitatud argument tuleb aga jätta tähelepanuta lähtudes RHS § 191 lg 1 teisest ja kolmandast lausest. Tegemist vähemalt uue asjaoluga, mille esitamisel ei pidanud Vaidlustaja kinni RHS § 191 lg-s 1 sätestatud tähtajast.

Tingimuses on nõutud, et avalik parkimisala peab asuma kuni 50m kaugusel sissepääsust. Parkimisalana mõistetakse seda ala, mis on terviklikult mõeldud parkimiseks vs parkiskoht, mis on mõeldud ühe auto parkimiseks. Teisisõnu puudutab nõue parkimisala kaugust, mitte parkiskohtade kaugust. Teiseks, kaugust tuleb hakata mõõtma sissepääsust, tingimustes

---

<sup>13</sup> Vornicu, R in Roberto Caranta and Albert Sánchez Graells, European Public Procurement: Commentary on Directive 2014/24/EU. Edward Elgar Publishing, 2021, p 640.

puudub täpsustus, millise sissepääsuga tegemist on. Puudub nõue, et kaugus peaks olema tagatud näiteks peasissepääsust.

Ka Vaidlustaja Lelle 22 hoones on tänane külalistele mõeldud parkimiskorraldus lahendatud analoogselt vastavalt tingimustele, millest Hankija ongi tingimuse seadmisel lähtunud (lisa 2).

Seega on parkimisala kaugust sissepääsust puudutava tingimuse sõnastus ühemõtteline, sõnal sissepääs puudub sissepääsu tüüpi täpsustav täiend ja parkimisala määratlus ei ole sama, mis on parkimiskoht.

**5.12.6.** Hankijale ei ole teada, miks soovib Vaidlustaja tingimuses kasutatud terminit „uus üüripind“ samastada terminiga „uus hoone“, kuid nii, nagu kohtupraktikas on tabavalt öeldud, toimub õiguse kohaldamine siiski objektiivselt, mitte inimese arusaamise võimest lähtudes.<sup>14</sup>

Kui Vaidlustaja täiendavat seisukohta tuleb mõista nii, et tingimus on ebaselge, siis viitab see etteheitele, et tingimus ei vasta vaidlustaja arvates RHS § 3 p-s 1 sätestatule. Seda asjaolu ei ole aga Vaidlustaja jällegi RHS § 191 lg 1 tähenduses tähtaegselt esitanud, mistõttu tuleb see jätta tähelepanuta.

**5.12.7.** Hankija ei ole nõudnud vastavate materjalide maksumuste esitamist, mistõttu ei kontrolli Hankija materjalide maksumuse vastavust hinnavahekemikele ega saagi seda teha.

Vaidlustaja täiendavas seisukohas esitatud etteheite sisuks on see, et tema ei saa aru, milline tingimus on kohustuslik ja milline mitte, siis seegi on uus asjaolu, mis on RHS § 191 lg 1 mõttes hilinenult esitatud.

**5.12.8.** Kinnisvara valdkond liigub üldiselt A-energiamärgise nõuete poole, mis tähendab, et uute hoonete puhul on see tase nõutav. Seda kinnitab Hankija poolt tellitud büroohoonete analüüs, mille kohaselt pööratakse üha enam tähelepanu jätkusuutlikele hoonetele, rohemajandusele ja energiasäästu küsimustele, eesmärgiga hoida kokku üürnike jooksvaid kommunaalkulusid (lisa 3).<sup>15</sup>

Vaidlustaja eksib, kui väidab, et hoonet ei ole kasutusea keskel võimalik teistsugusele energiaklassile ümber projekteerida. Hoone ümberehitustöödeks tuleb koostada ehitusprojekt.<sup>16</sup> Olemasolevad A-energiaklassi nõuetele mittevastavad hooned on võimalik ümber projekteerida nii, et need vastavad arvestuslikult A-energiaklassi nõuetele. Sellisel juhul ongi tegemist hoonega, mis on projekteeritud energiatõhusarvu klassile A.

Nõutud ei ole, et hoone peaks pakkumuse esitamise hetkel vastama A-energiaklassi nõuetele, vaid see peab olema vastavalt projekteeritud. See annab ka võimaluse pakkuda olemasolevaid hooned, mis ei vasta veel küsitud energiaklassile, aga mille omanikud on valmis seda projekteerimise kaudu saavutama.

---

<sup>14</sup> TlnHKO 3-17-2754, p 35.

<sup>15</sup> Hankija tellitud „Tallinn Office Market Overview 2023“. Colliers International Advisors/Estonia Office.

<sup>16</sup> EhS § 5, 12

Hankija eesmärk on leida büroopind 10+5 aastaks, mis ka peab ka perioodi lõpuaastatel olema kasutatav kaasaegse bürookeskkonnana. Sellest tulenevalt on möödapääsmatu eelistada juba sissekolimisel parimat saadaolevat lahendust, millisteks kõrgeima A-energiaklassi nõuded kahtlemata on. A-energiaklassi nõudega ei välista Hankija olemasolevate hoonete pakkumist, kuna need on võimalik ümber projekteerida nii, et hoone oleks projekteeritud energiatõhususarvu klassile A.

**5.12.9.** Vaidlustaja väide, et abiruumide kasutamisel ka 1. ja -1. korrusel on igal juhul vaja kasutada lifte, on ebaõige. Laoruumide teenindamiseks peab olema võimalik neile sõidukiga (sh kaubik) ligi pääseda.<sup>17</sup> Kuna Tallinnas on üksikutel hoonetel autoliftid, siis on tingimuse eelduseks siiski autoga ligipääsu võimalus ka ilma lifti kasutamata. 1. korrus on Eestis tavaliselt nõ tänavakorrus, mis asub enam vähem samal tasapinnal maapinnaga ehk lifti kasutamise võimalus üldse puudub. -1. korrusel asuvad sageli lisaks abiruumidele ka parklad, kuhu saab autoga juurde sõita (Joonis 2). 2. korrusel asuvad autoga juurdepääsetavad ruumid võivad küll olemas olla, kuid need on kindlasti erandlikud.

**5.12.10.** Lisa 5.1. ja Lisa 5.2. dokumentide näol tegemist eskiisidega, mis nähtub ka dokumentide nimedest. Eskiis on oma olemuselt visioon hoonest, mille alusel ei anta näiteks ehituslube, vaid koostada tuleb ehitusprojekt vähemalt eelprojekti mahus. Seega ei saa eskiis olla siduv sellisena nagu ta on, vaid eskiisi eesmärk on kanda endas üksnes visiooni.

**5.12.11.** Hankija ja Vaidlustaja vahel täna kehtiva üürilepingu p-s 1.4. on ette nähtud Hankija õigus üüripinda 10% ulatuses suurendada (lisa 4). Seda õigust on Hankija ka Vaidlustaja initsiatiivil rakendanud. Nii pakkus Vaidlustaja ise Hankijale 2020. aastal välja, et Hankija võiks üürile võtta Lelle 22 hoones uue korruse, millega Hankija ka nõustus (lisa 5).

## VAIDLUSTUSKOMISJONI PÕHJENDUSED

**6.** Vaidlustusmenetlus lähtub isiku subjektiivsete õiguste kaitse põhimõttest. RHS § 185 lg-st 1 tulenevalt kuulub riigihanke alusdokumentidele esitatud vaidlustus rahuldamisele siis, kui on täidetud kaks tingimust:

- 1) vaidlustatud nõue rikub vaidlustaja õigusi;
- 2) vaidlustatud nõue on vastuolus RHS-iga.

Vaidlustuskomisjon jätab vaidlustuse RHS § 192 lg 3 p-i 7 alusel läbi vaatamata, kui ta jõuab järeldusele, et see ei puuduta Vaidlustaja õigusi.

**7.** Hankija on asunud seisukohale, et Vaidlustaja on teatud juhtudel eiranud RHS §-i 191. Vaidlustuskomisjon sellega ei nõustu. Riigikohus on oma 16.11.2011 otsuse 3-3-1-65-1 p-is 22 märkinud, et *riigihangete seaduses puudub eriregulatsioon, mille kohaselt vaidlustuskomisjon võiks oma otsuse tegemisel tugineda vaid vaidlustusmenetluse osaliste poolt esitatud õiguslikele väidetele*. Seega võib vaidlustuskomisjon arvesse võtta ka täiendavalt Vaidlustaja poolt esitatud viiteid RHS-i sätetele, millega Vaidlustaja arvates mõni vaidlustatud nõue on vastuolus.

**8.** Hankija on kehtestanud järgmise taotlejate kvalifitseerimise tingimuse: „*Pakkuja/taotleja*

---

<sup>17</sup> Tingimused p 3.13

*(ühispakkuja kui terviku) viimase kolme hanke algamise ajaks lõppenud majandusaasta keskmine netokäive peab olema vähemalt kolm (3) miljonit eurot. Pakkujataotleja esitab hankijale väljavõtted majandusaasta aruannetest, vajadusel hankija nõudmisel ka asjakohaseid tõendeid. Kui pakkuja või taotleja soovib tõendada oma vastavust majanduslikule ja finantsseisundile esitatud nõuetele teise ettevõtja vahendite alusel, nõuab hankija, et pakkuja või taotleja ja teine ettevõtja vastutavad hankelepingu nõuetekohase täitmise eest ühiselt (vt RHS § 103 lg 3).“*

Vaidlustaja on vaidlustanud nõutava netokäibe suuruse.

Hankija on 05.07.2024 vastates selgitustaotlusele põhjendanud nõutava netokäibe suurust<sup>18</sup>: „Arvestades seda, et hanke eeldatavaks maksumuseks on määratud 24,1 mln eurot (lepingu kestus 10 aastat, võimalusega pikendada 5 aasta võrra), siis netokäibe tingimus 3 mln eurot on proportsionaalne. Vastavalt tingimustele on pakkujatel võimalus esitada ka ühistaotluse ehk pakkujal on võimalik kaasata hankesse kaaspakkujaid. Eelmises (tühistatud) hankes oli sama tingimus ja pakkujal (kes esitas samuti taotluse) ei olnud pretensioone antud tingimuse osas. [---]“

**8.1.** Äriregistrisse esitatud majandusaasta aruannetest nähtub, et Vaidlustaja netokäibed on 2021 kuni 2023 olnud 1 500 160, 1 804 063 ja 1 715 264 eurot. Seega Vaidlustaja keskmine netokäive ei ole viimase kolme riigihanke algamise ajaks (17.06.2024) lõppenud majandusaastal olnud 3 miljonit eurot ja sellest tulenevalt ei saa selle nõude puhul eitada Vaidlustajal vaidlustuse esitamise õigust. Vaidlustuskomisjon ega ka Hankija ei saa Vaidlustajale ette kirjutada seda, et tuleb esitada ühistaotlus (mõne teise Colonna kontserni kuuluva ettevõtjaga).

**8.2.** RHS § 100 annab hankijale õiguse kehtestada kvalifitseerimise tingimus pakkuja/taotleja majanduslikule ja finantsseisundile. Hankija on käesoleval juhul seda õigust kasutanud ja soovinud hinnata taotlejate majandustegevuse jätkusuutlikkust läbi netokäibe kehtestatud nõude. Netokäive varasematel aastatel eeldatavasti võimaldab Hankijal hinnata taotleja suutlikkust sõlmitavat uut hankelepingut nõuetekohaselt täita.

Selle netokäibe nõude õiguslikeks alusteks on:

- 1) RHS § 100 lg 1 p 4: „Pakkuja või taotleja majandusliku ja finantsseisundi kvalifitseerimise tingimustele vastavuse kontrollimiseks võib hankija üldjuhul nõuda andmeid pakkuja või taotleja kogu majandustegevuse netokäibe kohta või netokäibe kohta hankelepinguga seotud valdkonnas või selle esemele vastavas osas kuni viimase kolme riigihanke algamise ajaks lõppenud majandusaasta jooksul, sõltuvalt pakkuja või taotleja asutamise või äritegevuse alguse kuupäevast ja nõutud minimaalse aastakäibe, sealhulgas hankelepingu valdkonnas nõutud minimaalse aastakäibe andmete olemasolust.“
- 2) RHS § 100 lg 3: „Käesoleva paragrahvi lõike 1 punkti 4 alusel võib hankija nõuda pakkujal või taotlejal netokäibe olemasolu summas, mis ei või olla suurem kui kahekordne hankelepingu eeldatav maksumus. Kui hankelepingu täitmisega seotud riskide tõttu on vajalik aastakäibe nõude määramine suuremas summas, peab hankija seda riigihanke alusdokumentides põhjendama. [---].“

---

<sup>18</sup> Sõnumi ID: 865 392

Vaidlustuskomisjon on seisukohal, et RHS § 100 lg 3 eesmärgiks ei ole netokäibenõuet kaheks jagada (alla ja üle kahekordse riigihanke eeldatava maksumuse), vaid tegemist on sama kvalifitseerimise tingimusega ja nii alla kui ka üle kahekordse riigihanke eeldatava maksumuse netokäibe nõude proportsionaalsust peab vaidlustuskomisjon selle vaidlustamisel kontrollima.

**8.3.** Vaidlustaja leiab, et netokäibe nõue keskmiselt 3 miljonit eurot aastas ei ole vajalik. Vaidlustaja lähtub sellest, et on 10 aastat üürinud Hankijale praegust üüripinda ja tema netokäibed kolmel majandusaastal vahemikus 1,5—1,8 miljonit eurot näitavad, et Hankija nõue on liiga suur.

Vaidlustuskomisjon Vaidlustajaga ei nõustu.

**8.3.1.** Hankija on määranud selle riigihanke eeldatava maksumuse ja on otsustanud seda mitte avaldada<sup>19</sup>, kuid on oma 05.07.2024 vastuses selgitustaotlusele ja ka vaidlustusmenetluses andnud teada, et selle riigihanke eeldatav maksumus on 24,1 miljonit eurot.

Riigihanke alusdokumentide järgi on tegemist ehitustööde hankelepinguga (CPV põhikood 45213150-9 Kontorihoonete ehitustööd). „Üüripinnale esitavad põhitingimused ja -nõuded“ (edaspidi Põhitingimused) p-i 1.16. järgi *hoone näol eelistame uusi arendusprojekte kuid võib tegemist olla ka Hankija nõuetele vastava ja renoveeritava/ rekonstrueeritava olemasoleva büroohoonega (kasutusele võetud alates 2000 aastast), mis vastab funktsionaalselt, kvalitatiivselt ja mugavuselt kaasaegse ning efektiivse büroopinna nõuetele ja hanke tehnilistele tingimustele (lisad).* Kuna tegemist võib olla kas uue ehitatava büroohoonega või olemasoleva bürooohoone nõuetele vastavusse viimisega, siis on usutav Hankija väide, et ehitamise/renoveerimise kulud võivad jääda vahemikku 9 kuni 21 miljonit eurot.

**8.3.2.** Hankija on põhjendanud netokäibe suuruse nõuet sellega, et:

- 1) riigihanke eeldatav maksumus 24,1 miljonit eurot oli Vaidlustajale vaidlustuse esitamise ajaks teada ja Vaidlustaja pole sellele oma vastuväiteid esitanud;
- 2) Hankija on nõudnud aastakäibe keskmiseks umbes üht seitsmendikku riigihanke eeldavast maksumusest, mille proportsionaalsust võib eeldada;
- 3) taotlejal peab olema finantsvõimekus ja kogemus uue või renoveeritava üüripinna ehitamisel/renoveerimisel, sh selle vastavusse viimisel kehtestatud nõuetega;
- 4) arvestatud on vastava uue hoone ehitamise või olemasoleva hoone renoveerimise kulud ja taotlejal peab olema ka eeldatav finantsiline võimekus katta kuni 15 aasta pikkuse üüriperioodi kulud.

Seega on Hankija sellises suuruses netokäivet nõudnud eelkõige esmastest ehituse või renoveerimise kuludest tulenevalt ja arvestanud ka lepingu täitmisel tekkida võivaid kulud.

Vaidlustuskomisjon on seisukohal, et Hankija põhjendused on sisulised ja asjakohased.

Ükskõik kui suure netokäibe olemasolu eelmistel aastatel ei näita rahaliste vahendite olemasolu, kuid näitab seda, millised on olnud taotleja sissetulekud. Arvestades seda, et

---

<sup>19</sup> RHS § 23 lg 9 kohaselt riigihanke alustamisel, välja arvatud väljakuulutamiseta läbirääkimistega hankemenetluse korral, esitab hankija registrile teabe riigihanke eeldatava maksumuse kohta ja märgib, kas ta soovib eeldatava maksumuse avaldamist hanketeates või kontsessiooniteates.

taotleja peab enne 30.04.2027 (Põhitingimused p 1.9.) investeerima büroohoone ehitusse või renoveerimisse, võib netokäibest olla nähtav võimalik valmisolek selleks. Kui taotleja sissetulekud eelmistel majandusaastal on olnud kuni 2 miljonit eurot, siis pole taotleja eelnevatel majandusaastatel omanud sellist sissetulekut, mis oleks vastavuses nõutava investeeringuga, tal puuduks kogemus vastavas mahus mistahes tööde teostamiseks.

**8.4.** Asjaolu, et Vaidlustaja netokäibed ei vasta Hankija kehtestatud nõudele, ei tähenda, et nõue oleks vastuolus RHS § 3 p-s 3 sätestatud konkurentsi efektiivse ärakasutamise põhimõttega. Hankija on vaidlustusmenetluses välja toonud taotluse esitamisest huvitatud ettevõtjate arvu ja käesolevale riigihankale eelnenud sama esemega ning sarnaste tingimustega riigihanke (viitenumbri 270064) juurde registreerunud ja taotluse esitanute arvud. Pole mingit alust asuda seisukohale, et netokäibe nõue piirab selles riigihankes konkurentsi.

Vaidlustuskomisjon on seisukohal, et lähtudes eelkõige nõutava investeeringu suuruselt ei ole keskmise netokäibe nõue vähemalt 3 miljonit eurot vastuolus RHS-iga ja vaidlustus selles osas jääb rahuldamata.

**9.** Hankija on kehtestanud järgmise taotlejate kvalifitseerimise tingimuse: „*Pakkuja/taotleja peab olema riigihanke algamisele eelneva 60 kuu jooksul täitnud sarnaseid (kinnisvara arenduse või ehitustööde lepingud, kus objektidele on väljastatud kasutusluba) lepinguid kogumahus suletud netopinnaga vähemalt 10 000 m<sup>2</sup>, mille hulgas oli vähemalt üks (1) objekt suletud netopinnaga 3 600 m<sup>2</sup> või rohkem.*

*Pakkuja/taotleja esitab nimetatud perioodil täidetud sarnaste referentslepingute loetelu vormile "Vorm 1 - Referentslepingud".*

*Hankija nõudmisel esitab pakkuja/taotleja tõendid selle kohta, et tööd tehti nõuetekohaselt. Referentslepingute osas võib taotleja tugineda ka teise ettevõtte (alltöövõtja) vahenditele, kui lepingu täitmisel täidab tuginetav vastavat lepingut või selle osa (ehitamine, kinnisvara arendamine) isiklikult (vt RHS § 103 lg 2).*

*Tuginemise korral esitab taotleja hankijale tuginetava ettevõtte esindusõigust omava isiku poolt allkirjastatud kinnituse, et lepingu sõlmimise korral osaleb ettevõtja lepingu täitmisel isiklikult.*

*Kinnituses tuua välja ka tuginetava roll lepingu täitmisel.*

*Kui kavatsetakse esitada ühispakkumust (sh tugineda teiste ühispakkujate või ühistaotlejate vahenditele), siis vastavalt RHS § 103 lõikele 4 nõuab hankija ühispakkujatelt iga ühispakkuja poolt täidetava hankelingu osa suuruse ja iseloomu näitamist.*

*Taotluse koostamisel lisada vajadusel taotluse üldandmetesse tuginetav ettevõtte (alltöövõtja) või ühistaotleja.“*

Vaidlustaja on vaidlustanud nõude, et kinnisvara arenduse või ehitustööde objektile peab olema väljastatud kasutusluba, põhjendusel, et kõikides Euroopa Liidu riikides ei kasutata kasutusloa mõistet.

Hankija väidab, et kasutusloa nõue ei riku Vaidlustaja subjektiivseid õiguseid, kuna eelmises riigihankes esitas Vaidlustaja referentsiks Lelle 22 hoone, millele on kasutusluba väljastatud. Samuti leiab Hankija, et ei pidanud silmas üksnes Eesti õiguse alusel antavat kasutusluba, vaid aktsepteerib sellisena ka teistes Euroopa Liidu liikmesriikides väljastatud mistahes kohast dokumenti, otsust, luba, mis lubab ehitist kasutada.

**9.1.** Vaidlustuskomisjon on seisukohal, et Vaidlustaja poolt eelmises riigihankes (viitenumber 270064) referentsina esitatud Lelle 22 ei tähenda automaatselt seda, et see objekt vastab selles riigihankes esitatud kvalifitseerimise tingimusele. Käesolevas vaidlustusasja ei võta vaidlustuskomisjon selles osas ka seisukohta – vaidlustuskomisjon ei saa riigihanke alusdokumentidele esitatud vaidlustuse lahendamisel tehtavas otsuses hakata Vaidlustaja vastavust kvalifitseerimise tingimusele kontrollima. Seega ei nõustu vaidlustuskomisjon Hankijaga, et see kvalifitseerimise tingimus Vaidlustaja õigusi ei riku, vaidlustamise õigust tuleb käesoleval juhul jaatada.

**9.2.** Kui Vaidlustajal on vaja esitada selles riigihankes kvalifikatsiooni tõendamiseks teises riigis täidetud leping (vaidlustuskomisjon ei saa asuda seisukohale, et seda teha vaja pole), siis on nõutav ka kasutusluba. Riigihanke alusdokumentidest aga ei tulene, et teiste riikides täidetud lepingute puhul aktsepteerib Hankija ka selles teises riigis välja antavaid muid dokumente, mis sarnaselt Eestis välja antava kasutusloaga lubavad ehitist kasutada.

Vaidlustuskomisjon on seisukohal, et see kvalifitseerimise tingimus on vastuolus eelkõige RHS § 3 p-is 1 toodud riigihanke korraldamise üldpõhimõttega (hankija tegutseb riigihanke korraldamisel läbipaistvalt, kontrollitavalt ja proportsionaalselt).

**10.** Põhitingimused p-i 1.10. kohaselt *keskmine bürookorruse (tööalad - töö-, nõupidamis- ja muud ruumid) pindala peab olema vähemalt 700m<sup>2</sup>.*

Vaidlustaja on vaidlustanud keskmise bürookorruse pindala nõude.

Hankija on seda nõuet põhjendanud kogemusega optimaalse töö korraldamiseks ja selgitanud, et väiksem keskmine bürookorruse pindala tähendaks suuremal hulgal erinevaid korruseid, mis ei soodustaks töökorraldust. Samuti on Hankija seisukohal, et kuna Lelle 22 hoone keskmine bürookorruse pindala vastab sellele nõudele, siis see Vaidlustaja õigusi ei saa rikkuda.

Hankija on vastanud ka vastavale selgitustaotlusele<sup>20</sup>: „Hankija on jätnud pakkujatele paindlikkuse erinevate korruste suuruste osas, nõudes, et 700 m<sup>2</sup> on keskmine bürookorruse pindala, mitte fikseeritud ühe korruse pindala. Seega võib ettevõtja pakkuda ruume, mis on väiksemate ja suuremate korruste pindaladega aga kogumis tagavad hankija nõutud suuruse. Hankija eesmärk on tagada, et hankija ettevõtte asub ruumides, kus töötajad saavad võimalikult suurel määral töötada samal või väga lähedasel korrusel. See tagab hankija töötajate vahel sidusamat koostööd, rahulolu ning seeläbi ka mõju hankija äriliste eesmärkide saavutamisele. Hankijal on ka täna kasutada bürooruumid, mille keskmine korrusepindala on 700 m<sup>2</sup>, mille pinnalt on hankija saanud veenduda, et sellise suurusega keskmine korrusepind on hankija tegevuste jaoks optimaalne. Hankija jääb seni kehtestatud tingimuse juurde.“

**10.1.** Põhitingimused p-i 1.10. järgi peab mitmetel korrustel asuvate bürooruumide keskmine olema vähemalt 700m<sup>2</sup>, mõni korrus võib olla pindalalt väiksem, mõni suurem. Vaidlustuskomisjon on seisukohal, et Hankija on veenvalt seda nõuet põhjendanud.

Vaidlustaja poolt praegu Hankijale üüritavas Lelle 22 on keskmine bürookorruse netopind

---

<sup>20</sup> Sõnumi ID: 865 392

vähemalt 700m<sup>2</sup> (Hankija andmete kohaselt on Lelle 22 üüritavate bürookorruste pindala vahemikus 662,49 kuni 1291,87m<sup>2</sup>, millest moodustub keskmine pindala suurusega 735,6m<sup>2</sup>). Hankija on nõuet kehtestades lähtunud kogemusest sellises suuruses keskmise pindalaga korruste osas ja puudub mõistlik põhjendus, miks Hankija peaks positiivse kogemuse kõrvale jätma.

Vaidlustaja pole vaidlustuskomisjonile avaldanud arendatud või arendamisel olevaid hooneid, mida ta soovib pakkuda, aga pole võimalik tagada keskmist bürookorruse pindala vähemalt 700m<sup>2</sup>. Vaidlustaja on välja toonud, et Lelle 22 ei vasta kolmele (3) Hankija tingimusele (Põhitingimused p 1.8., Tingimused p 2.2., Tingimused p-id 1.10. ja 3.13. ning Lisa 5.1.), mistõttu võib Põhitingimused p 1.10. kogumis Vaidlustaja õigusi siiski rikkuda.

Kuid vaidlustuskomisjon nõustub Hankijaga, et mitte miski ei takista Vaidlustajat rajamast/renoveerimast hoonet, mille keskmine bürookorruse pindala on vähemalt 700m<sup>2</sup>. Seda, et sellise keskmise bürookorruse pindalaga hoone arendamine oleks kuidagi võimatu, ei ole Vaidlustaja väitnud ega ka tõendanud. Samuti pole vaidlustusmenetluses leidnud tõendamist, et nõue piirab konkurentsi.

Vaidlustuskomisjon on seisukohal, et vaidlustus selles osas jääb rahuldamata.

**10.2.** Vaidlustuskomisjon peab vajalikuks viidata „Hindamiskriteeriumid ja hinnatavad näitajad“, milles on üheks pakkumuse hindamise kriteeriumiks Bürookorruste pindala (*Minimaalselt nõutav hankija käsutusse antav keskmine bürookorruse (tööalad, töö-, nõupidamis- ja muud ruumid) pindala peab olema vähemalt 700 m<sup>2</sup>.) Kui nimetatud bürookorruse keskmine pindala (X) on suurem, saab väärtuspunkte alljärgnevalt: a)  $X > 800 \text{ m}^2 = 2$  väärtuspunkti; b)  $X > 900 \text{ m}^2 = 4$  väärtuspunkti; c)  $X > 1000 \text{ m}^2 = 7$  väärtuspunkti)*

Seega pidi Vaidlustajale olema teada, et Hankija hindab kõrgemalt pakutavat büroopinda, kus keskmine bürookorruse pindala on suurem. Seda hindamise kriteeriumit pole Vaidlustaja aga vaidlustanud.

**11.** Põhitingimused p-i 1.11. kohaselt *hankija parkimiskohtade vajadus on 250 kohta, millest 80 elektriautode laadimiseks. Nimetatud parkimiskohad peaksid eelistatult asuma hoones ja/ või hoone lähedases parkimismajas või hoone läheduses välisterritooriumil (Lisa 1 punkt 5).*

Vaidlustaja on vaidlustanud parkimiskohtade vajaduse põhjendusel, et Hankija nõuab kordades suuremat parkimiskohtade arvu kui Tallinna Linnavalitsuse poolt kehtestatud nõuded ehituslubade väljastamisele.

Hankija on 05.07.2024 vastanud vastavale selgitustaotlusele<sup>21</sup>: „Hankija vastus: Hankija sätestatud tingimus ei nõua, et pakutaks 250 parkimiskohta samas hoones. Hankija on teadlik Tallinna Linnavalitsuse nõuetest uutele planeeringutele, mistõttu ei ole hankija piiranud parkimiskohade asukohta sama hoonega. Põhitingimuse p 1.11 sõnastusest nähtub, et pakkuda võib parkimiskohti ka hoone lähedases parkimismajas või hoone läheduses välisterritooriumil. Hankija on võrreldes varasemate hangetega parkimiskohtade arvu vähendanud 250-le, mis peegeldab hankija töötajate tänast tegelikku vajadust. Hankija jääb

---

<sup>21</sup> Sõnumi ID: 865 392

*seni kehtestatud tingimuse juurde.*“

Vaidlust ei saa olla selles, et Hankija vajab parkimiskohti, Hankija on vaidlustusmenetluses läbi viidud töötajate küsitluse tulemustega<sup>22</sup> tõendanud, et vajadus on rohkem kui 250 parkimiskohta. Asjaolu, et ehituslubade väljastamisel nõutakse vähem parkimiskohti, ei tähenda seda, et Hankija ei saaks riigihanke alusdokumentides kehtestada tingimust oma vajadustest lähtuvalt.

Kuna nõutud parkimiskohad võivad olla kas samas hoones, kus asub büroopind või hoone lähedases parkimismajas või hoone läheduses välisterritooriumil, siis on võimalik pakkuda nõutud arv parkimiskohtasid. Vaidlustaja pole vastupidist väitnud.

Vaidlustuskomisjon on seisukohal, et lähtudes Vaidlustaja põhjendusest, et nõuded ehituslubadele ei näe ette sellist arvu parkimiskohti ja sellest, et Vaidlustaja väide konkurentsi piiramisest pole leidnud tõendamist, jääb vaidlustus selles osas jääb rahuldamata.

**12.** Põhitingimused p-i 1.12. kohaselt *hankijal on õigus üürilepingu kehtivuse ajal üürilepingus sätestatud tingimustel ilma üürileandja poolsete sanktsioonideta:*

*1.12.1. parkimiskohtade arvu kuni 20% ulatuses vähendada;*

*1.12.2. üüripinda kuni 20% ulatuses vähendada või suurendada.*

Vaidlustaja on vaidlustanud üüripinna kuni 20% ulatuses suurendamise.

Vaidlustuskomisjon on seisukohal, et Põhitingimused p 1.12.2. ei ole õigusaktidega vastuolus.

**12.1.** Hankija soovib üürilepingut sõlmida 10 aastaks, koos pikendamise võimalusega kuni viieks aastaks. Põhitingimused p 1.12.2. annab Hankijale õiguse üürilepingu kehtivuse ajal kas suurendada või vähendada üüripinda kuni 20%. Põhitingimused p 1.12. ei võimalda asuda seisukohale, et Hankija saaks üüripinda suurendada korduvalt.

Hankijal on õigus näha ette võimalus, et üürilepingu kehtivuse ajal võib üüripinda riigihanke alusdokumentides ettenähtud piirides (käesoleval juhul kuni 20%) vastavalt vajadusele mitte üksnes suurendada, vaid ka vähendada. Kuna muutus on piiratud 20%-ga, ei ole vaidlustuskomisjoni arvates tegemist ebaproportsionaalset riski paneva tingimusega. Vaidlustuskomisjon nõustub Hankijaga, et võimalus üüripinda kuni 20% protsendi ulatuses suurendada, kõrvutades seda kuni 15 aasta pikkuse lepingu kestusega, ei ole ebaproportsionaalne. Vaidlustuskomisjon nõustub Hankijaga ka selles, et kuni 20% ulatuses ei tähenda, et Hankija nõuab üüripinna suurendamist tingimata 20% ulatuses.

**12.2.** „Üürilepingu projekt“ p-i 1.4. kohaselt *üürnikul on õigus vähendada või suurendada lepingu eseme mahtu 20% ulatuses punktis 1.1 sätestatud mahust ja/või vähendada lepingu eseme mahtu 20% ulatuses punktis 1.2.3 sätestatud mahust. Lepingu eseme suurendamisel või vähendamisel suurendatakse või vähendatakse tasumisele kuuluvat üüri vastavalt ruutmeetri ja/või parkimiskoha ühikhinnale. Üürileandjal puudub õigus nõuda pinna suurendamise või vähendamise tekkivate muude võimalike kulutuste hüvitamist.*

*1.4.1 Üürnik kohustub punkti 1.4 alusel lepingu eseme mahu vähendamisest ette teatama vähemalt kuus (6) kuud ning suurendamisest vähemalt kaksteist (12) kuud.*

---

<sup>22</sup> 12.07.2024 esitatud seisukoha lisa 2 – väljavõte töötajate küsitlusest

Vaidlustaja on küll viidanud koormavale nõudele ja sellele, et seda on keeruline täita, kuid vaidlustuskomisjon leiab, et 12 kuud on piisavaks ajaks, et üüripinna suurendamist ette valmistada.

Õige on see, et üüripinna suurendamine võib tuua kaasa kulusid, kuid võimalikke finantsriske saab arvesse võtta pakkumuse hinnastamisel, kõik pakkujad on selle nõude suhtes võrdses olukorras.

**13.** „Lisa 1 Üüripinna üldised nõuded ja tehnilised tingimused“ (edaspidi Tingimused) p-i 5.2. kohaselt *hoone ees, kõrval või vahetus läheduses (kuni 50m kaugusel sissepääsust) külalistele mõeldud avalik parkimisala 35 parkimiskohta millest 25 nn tava parkimiskohta ja 10 avaliku elektriautode laadimiskohta, alljärgnevalt:*

*5.2.1. 2 parkimiskohta üks laadimispunkt 240kW ja 2 laadimisotsaga kiirlaadija jaoks. Laadija vajab u.315 A*

*5.2.2. parkimiskohta neli laadimispunkti 50kW ja 2 laadimisotsaga kiirlaadija jaoks. Laadijad vajavad u.320 A*

Vaidlustaja leiab, et Tingimused p-ist 5.2. ei ole võimalik üheselt aru saada nii, et parkimisala on 50m kaugusel mis tahes sissepääsust ega ka seda, et parkimisala peab algama 50m kauguselt, mitte ei pea parkimisala tervikuna jääma 50m kaugusele.

Vaidlustuskomisjon on seisukohal, et Tingimused p-ist 5.2. tuleneb, et külalistele mõeldud avalik parkimisala peab olema hoone mis tahes sissepääsust kõige rohkem (kuni) 50m kaugusel. Kuni 50m kaugusel tähendab mitte kaugemal kui 50m. Hankija selgituste kohaselt puudutab nõue parkimisala kaugust ja kaugust tuleb hakata mõõtma sissepääsust. Hankija on küll täpsustanud, et parkimisala peab algama vähemalt 50meetri kauguselt sissepääsust, kuid Tingimused p-i 5.2. sõnastusest see nii ei tulene.

Vaidlustuskomisjon on seisukohal, et Tingimused p-is 5.2. kehtestatud parkimisala 50m kauguse nõue on vastuolus eelkõige RHS § 3 p-iga 1 (hankija tegutseb riigihanke korraldamisel läbipaistvalt, kontrollitavalt).

**14.** Põhitingimused p-i 1.9. kohaselt *hankija eesmärk on hakata kasutama uut üüripinda, üleandmise päevaga 30.04.2027.a.*

Vaidlustaja on selle nõude vaidlustanud põhjendusel, et Hankija soovib üüripinda üksnes uues hoones.

Vaidlustuskomisjon on seisukohal, et uus üüripind ei tähenda uut hoonet. Vaidlustaja on jätnud tähelepanuta Põhitingimused p-i 1.16., mille kohaselt *hoone näol eelistame uusi arendusprojekte kuid võib tegemist olla ka Hankija nõuetele vastava ja renoveeritava/ rekonstrueeritava olemasoleva büroohoonega (kasutusele võetud alates 2000 aastast), mis vastab funktsionaalselt, kvalitatiivselt ja mugavuselt kaasaegse ning efektiivse büroopinna nõuetele ja hanke tehnilistele tingimustele (lisad).*

Samuti pole Vaidlustaja soovinud aru saada Hankija 05.07.2024 vastusest selgitustaotlusele<sup>23</sup>: „Vastavalt hanketingimustele on lubatud on nii uus kui ka olemasolev renoveeritav/

---

<sup>23</sup> Sõnumi ID: 865 392

*rekonstrueeritav büroopind vastavalt põhitingimused punktile 1.16. Hankija jääb seni kehtestatud tingimuse juurde.*“

Vaidlustuskomisjon leiab, et isegi kui Põhitingimused p 1.9. oleks mitmeti mõistetav, siis Hankija 05.07.2024 vastus on seda selgitanud, kusjuures Hankija vastus on kooskõlas RHS § 46 lg-ga 3. Põhitingimused p 1.9. ei välista Vaidlustajal esitada oma pakkumuses Hankijale kehtestatud nõuetega vastavusse viidud büroopinda, mida Hankija praegu kasutab. Põhitingimused p-i 1.9. eesmärgiks on eelkõige määratleda uue üüripinna üleandmise kuupäev. Kui Hankija sõlmib selle riigihanke tulemusena lepingu, siis ongi Hankija jaoks tegemist uue lepingu ja uue üüripinnaga, mille üleandmise päev on Põhitingimused p-is 1.9. kindlaks määratud. Kui Vaidlustaja esitab pakkumuse Lelle 22 hoones asuvalle üüripinnale, siis on tegemist Lelle 22 hoones asuva selle riigihanke alusdokumentides kehtestatud tingimustele vastava uue üüripinna pakkumisega.

Vaidlustuskomisjon on seisukohal, et vaidlustus selles osas jääb rahuldamata.

**15.** Põhitingimused p-i 1.8 kohaselt *hoone, kus asub pakutav üüripind, peab olema projekteeritud energiatõhususklassile A.*

Tingimused p-i 2.2. kohaselt *hoone peab olema projekteeritud **energiatõhususarvu klassile A.***

*2.2.1. Hoone energiatõhususe arvutamisel tuleb lähtuda kehtivates määrustes toodud nõuetest. Projekteerija on kohustatud andma koos arvutustulemustega üle ka energiaarvutuse simulatsioonmudeli algfaili (failiformaat vastavalt programmile). Eelprojekti koostamisel tuleb leida optimaalne ja majanduslikult põhjendatud pakett energiatõhususnõuete täitmiseks, mis võtab arvesse tulevase hoone tegelikku kasutust.*

*2.2.2. Kui põhiprojekti staadiumis teostatakse hoone energiatõhusust mõjutavaid muudatusi, peab projekteerija teostama uue energiatõhususe miinimumnõuete kontrollarvutuse ja väljastama ka vastava energiamärgise.*

*2.2.3. Energiatõhusa hoone kavandamisel tuleb eelistada passiivseid projektlahendusi hoone fassaadil (nt välimised aknakatted, varjestus, hoone paigutus ilmakaarte suhtes jne). Aktiivseid süsteeme tuleb juhtida vajaduspõhiselt, kui see on majanduslikult otstarbekas ja põhjendatud. Jahutussüsteemi valikul tuleb esmalt kavandada passiivsed jahutuslahendused (nt. sisemised aknakatted mootorajamiga rulood, aknakile) ja seejärel kompenseerida puudujääv jahutusvõimsus aktiivse jahutussüsteemiga.*

Vaidlustaja on nõude *projekteeritud energiatõhususklassile A* vaidlustanud, sest tingimus teeb võimatuks pakkuda olemasolevaid hooneid, kuna hoonet ei ole võimalik kasutusea keskel ümber projekteerida teistsugusele energiatõhususklassile.

Hankija on soovinud, et hoone, kuhu pakutakse Hankijale üüripinda, peab olema projekteeritud energiatõhususklassile A, mitte ei pea tegelikult vastama energiatõhususklassile A (ka Hankija on vaidlustusmenetluses kinnitanud, et hoone ei pea pakkumuse esitamise hetkel vastama A-energiatõhususklassi nõuetele, vaid see peab olema vastavalt projekteeritud). Hankija ei nõua ka seda, et algselt oleks hoone projekteeritud energiatõhususklassile A.

Vaidlustaja pole põhjendanud seda, miks pole olemasolevale hoonele võimalik tellida projekti hoone vastavusse viimiseks energiatõhususklassile A, miks pole olemasolevaid hooneid, mis on projekteeritud näiteks energiatõhususklassile B, võimalik hiljem ümber projekteerida energiatõhususklassile A.

Vaidlustuskomisjon ei nõustu Vaidlustajaga, et Põhitingimused p 1.8. ja Tingimused 2.2. piiravad põhjendamatult konkurentsi ning teevad sisuliselt võimatuks olemasolevate hoonete pakkumise.

Võimalik on pakkuda Hankijale büroopinda uues ehitatavas hoones, mis projekteeritakse energiatõhususklassile A, olemasolevas hoones, mis on juba algselt projekteeritud energiatõhususklassile A ja olemasolevas hoones, mis on ümber projekteeritud energiatõhususklassile A.

Vaidlustuskomisjon on seisukohal, et vaidlustus selles osas jääb rahuldamata.

**16. Põhitingimused „Lisa 3.1 Ruumikaartide juurde sisukujunduse materjalide kvaliteedi ja hinnavahekud“** veerus E „Hinnavahek, Ca €“ on materjalidele nähtud ette hinnavahekud.

Vaidlustaja on vaidlustanud selle, et ette on nähtud kindel hinnavahek.

Hankija väitel on materjalide hinnavahekud ja materjalide kvaliteedi näited esitatud selleks, et pakkujad teaksid, millise kvaliteedi ja hinnaklassiga sisekujunduse materjale ja elemente Hankija üüripinnal eelistaks. Hankija selgituste järgi ei ole ta nõudnud vastavate materjalide maksumuste esitamist, mistõttu ei kontrolli Hankija materjalide maksumuse vastavust hinnavaheketele ega saagi seda teha.

Vaidlustuskomisjon on seisukohal, et Põhitingimused „Lisa 3.1 Ruumikaartide juurde sisukujunduse materjalide kvaliteedi ja hinnavahekud“ on käsitletav riigihanke alusdokumendina, st pakkumus peab ka seal toodud nõuetele vastama. Tegemist on nõuetega sisukujunduse materjalidele. Käesoleval juhul on Hankija aga tabelis toonud lühendi Ca. Seda kasutatakse lühendina sõnast circa (umbes). Mis tähendab seda, et tabelis on toodud ligikaudsed hinnavahekud. Kui Vaidlustajale jäid ligikaudsed hinnavahekud ja nende eesmärk arusaamatuks, tulnuks Hankija käest selgitusi küsida. Hankija vastus, mis oleks sama vaidlustusmenetluses antud selgitusega, ei oleks vastuolus RHS § 46 lg-ga 3.

**17. Tingimused p-i 1.10. kohaselt** *hoonesse näha ette **abiruumidena** laoruumid ja olmekorpus, asukohaga kas maa-alusel korrusel või 1.korrusel.*

Tingimused p-i 3.13. kohaselt **abiruumide** planeerimisel ja välja ehitamisel tuleb arvestada alljärgneva:

**3.13.1 Laoruumid** (u 250 m<sup>2</sup>) paiknevad -1 korrusel ja on jaotatud kergprofiil metallvõrgust vaheseinte ja ustega suuremateks ja väiksemateks boksideks. Laoruumide teenindamiseks peab olema võimalik neile sõidukiga (sh kaubik) ligi pääseda. Bokside suurused selguvad ruumiprogrammi ja sisekujundusprojekti käigus.

3.13.1.1. üks osa laoruumidest (u.30-50m<sup>2</sup>) peab paiknema hoone -1 või 1 korrusel ja selle vahetusse lähedusse peab jääma parkimisala (5 kohta) eriotstarbelistele suurtele kaubikutele. Ühe parkimiskoha mõõtmed on H=2,5m, P=6,5, L=2,5m

3.13.1.2. eraldi ette näha koristuskeskus-ladu (u10m<sup>2</sup>);

**3.13.2 Olmekorpus** (u 130m<sup>2</sup>) - riietusruumid: meestele kuhu mahub vähemalt 120 kappi (laius 30cm/ koht), 3 tualetti ja 4 dušši; naistele vähemalt 40 kappi (laius 30cm/ koht) 2 tualett ja 2 dušši. Pesuruumid ühendada ka sauna/ leiliruumiga. Riietusruumid paiknevad -1 või 1. korrusel

**3.13.3 Jalgrataste parkla** (u.20m<sup>2</sup>) paikneb kas -1korrusel, kust oleks mugav õue liikuda või on eraldi rajatis/ varjualune hoone juures;

Vaidlustaja on vaidlustanud abiruumide (laoruumid ja olmekorpus) paiknemise -1 või 1. korrusel ja leiab, et ei esine õiguspärast põhjust, miks peaksid abiruumid asuma just -1. või 1. korrusel, aga mitte nt 2. või 3. korrusel. Vaidlustaja arvates piiravad need tingimused põhjendamatult konkurentsi.

Hankija on seda tingimust põhjendanud järgmiselt:

- laoruumide teenindamiseks peab olema võimalik neile sõidukiga (sh kaubik) ligi pääseda. Tallinnas on üksikutel hoonetel autoliftid, mistõttu peab autoga ligipääsu võimalus olema ka ilma lifti kasutamata;
- nõuded on sätestatud otstarbekuse põhimõttest lähtuvast Hankija soovist saada tema töökorralduse mõttes funktsionaalsed ruumid, mida saab efektiivselt kasutada. Laobokside on kavas hoiustada suuremaid esemeid, mistõttu on suuremate esemete kohale toomiseks ja ära viimiseks vajalik pääseda autoga laoruumidele võimalikult lähedale. Seetõttu pole mõeldav, et laoruumid asuksid näiteks 2. või 3. korrusel;
- laoruumide täpsed mahud on kujundatud kaardistades Hankija erinevate üksuste vajadusi.

Riigikohus on otsuse 3-20-718 p-s 17 märkinud, et *senikaua kuni tingimustele on objektiivne põhjendus olemas ja see ei ole diskrimineeriv, ei ole tingimus vastuolus RHS § 88 lg-ga 7.*

Vaidlustuskomisjon on seisukohal, et Hankija põhjendused on veenvad ja vaidlustus selles osas jääb rahuldamata. Asjaolu, et Vaidlustaja büroohoones Lelle 22 pole see nõue praegu täidetud, ei tähenda, et tegemist oleks konkurentsi piiramisega.

**18.** Põhitingimused juurde kuuluvad „Lisa 5.1\_korruse ruumiplaan, eskiis 1“ ja „Lisa 5.2\_korruse ruumiplaan, eskiis 2“, kus on esitatud kahe korruse ruumiplaanid, millel Vaidlustaja on järeldanud, et need eskiisid kehtestavad neljakandilise hoone nõude.

Vaidlustuskomisjon selle Vaidlustaja järeldusega ei nõustu.

Kõigepealt - kui Vaidlustajale jäi arusaamatuks see, kas eskiisid kehtestavad nõude hoone kujule, oleks tulnud RHS § 46 alusel pöörduda Hankija poole selgituse saamiseks.

Kui Hankija oleks vastuseks selgitanud, et eskiisid ei sisalda nõuet hoone kujule, siis poleks see vastus vastuolus RHS § 46 lg-ga 3.

Eskiis tähendab kavandit, esialgset visandit. Seega tuleb nõustuda Hankijaga, et viidatud eskiisid on abimaterjal, kus kirjeldatakse üht sisekujunduslahenduse varianti, mitte ei kehtestata nõuet hoone kujule. Visand ei saa seada tingimust hoone kujule. Puudub alus asuda seisukohale, et Hankija oleks pidanud riigihanke alusdokumentides täpsustama, et nõutav pole neljakandiline hoone.

Vaidlustuskomisjon on seisukohal, et neljakandilise hoone nõuet pole kehtestatud, konkurentsi piiramist ei eksisteeri ja vaidlustus selles osas jääb rahuldamata.

#### **19. Vaidlustusmenetluse kulud**

Vaidlustatud on 11 nõuet. Vaidlustuskomisjon rahuldab kaks (2) nõuet (kvalifitseerimise tingimus, mis nõuab, et objektidel on kasutusluba ja Tingimused p 5.2.). Ülejäänud üheksa (9) nõuet jäävad rahuldamata.

Kuna vaidlustusmenetlus lõpeb RHS § 197 lg 1 p-i 5 alusel vaidlustuse osalise rahuldamisega, kuulub vaidlustusmenetluse kulude osas kohaldamisele RHS § 198 lg 2.

**19.1.** Hankijalt kuulub Vaidlustaja kasuks välja mõistmisele vaidlustuse esitamiseks tasutud riigilõivust 2/11, st 232,7 eurot.

**19.2.** Vaidlustaja on esitanud tähtaegselt taotluse lepinguliste esindajate kulude väljamõistmiseks kokku summas 6360 eurot (käibemaksuta) 31,8 tunni õigusabi osutamise eest tunnitasega 200 eurot (käibemaksuta).

Vaidlustuskomisjon leiab, et Vaidlustaja lepinguliste esindajate kulud on mõnevõrra ülepaisutatud. Vaidlustuskomisjoni hinnangul on selles vaidlustusmenetluses vajalikud ja põhjendatud Vaidlustaja lepinguliste esindajate kulud kokku 5000 eurot (käibemaksuta) 25 tunni (tunnitasuga 200 eurot) õigusabi osutamise eest. Seega tuleb Hankijalt Vaidlustaja kasuks välja mõista 2/11, st 909 eurot (käibemaksuta).

**19.3.** Hankija on esitanud taotlused lepinguliste esindajate kulude väljamõistmiseks kokku summas 8497,5 (käibemaksuta) - 4,6 tunni õigusabi osutamise eest tunnitasega 200 eurot (käibemaksuta) ja 43,3 tunni õigusabi osutamis eest tunnitasega 175 eurot (käibemaksuta).

Vaidlustuskomisjon leiab, et Hankija lepinguliste esindajate kulud on mõnevõrra ülepaisutatud. Vaidlustuskomisjoni hinnangul on selles vaidlustusmenetluses vajalikud ja põhjendatud Hankija lepinguliste esindajate kulud kokku 6650 eurot (käibemaksuta) 37,5 tunni (3,5 tundi tunnitasega 200 eurot (käibemaksuta) ja 34 tundi tunnitasega 175 eurot (käibemaksuta)) õigusabi osutamise eest. Seega tuleb Vaidlustajalt Hankija kasuks välja mõista 9/11, st 5440,9 eurot (käibemaksuta).

(allkirjastatud digitaalselt)

Ulvi Reimets