



Riigihangete vaidlustuskomisjon

Tartu mnt 85, Tallinn, Harju maakond, 10115

E-post: vako@fin.ee

VAIDLUSTUS

1. Vaidlustaja

SOL Baltics OÜ

registrikood 10419987

Aadress: Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa, Telliskivi tn 61b, 10412

e-post sol@sol.ee

esindaja Priit Sipelgas (seaduslik esindaja)

2. Hankija

Riigi Kinnisvara Aktsiaselts (10788733)

3. Riigihange

„Minikonkurss nr 58: Heakorrateenuse tellimine Kohtla-Järve ja Kiviõli objektid 01.07.2026–30.06.2029“

viitenumber 303264

menetluse liik: minikonkurss raamlepingu alusel

seisund: hindamisel

4. Vaidlustuse ese

Vaidlustaja vaidlustab hankija **tegevusetuse ja hindamistoimingud**, kuna hankija:

1. ei ole läbi viinud **Riigihangete seaduse § 115** kohast põhjendamatult madala hinna kontrolli P. Dussmann Eesti Osaühingu pakkumuse fikseeritud lisateenuste hinnakomponendi suhtes;
2. on jätnud tähelepanuta riigihanke alusdokumentides sätestatud **ristsubsideerimise keelu**, mis on viinud hindamistulemuse moonutamiseni ja võrdse kohtlemise rikkumiseni.
3. Kui hankija on vahepeal teinud edukaks tunnistamise otsuse, vaidlustatakse ka see otsus.

5. Nõuded

Vaidlustaja palub VAKO-l:

1. tuvastada hankija tegevusetuse õigusvastasus RHS § 115 kohase hinnakontrolli tegemata jätmisel;

1.1. kohustada hankijat läbi viima RHS § 115 kohane põhjendamatult madala hinna kontroll P. Dussmann Eesti OÜ fikseeritud lisateenuste hinnataseme osas;

1.2. kohustada hankijat kontrollima pakkumuse vastavust riigihanke alusdokumentidele, sh **ristsubsideerimise keelu** ja Vorm 3 hinnapiirangute osas;

2. kui edukaks tunnistamise otsus on tehtud, tunnistada see kehtetuks ja kohustada hankijat tegema uus hindamine pärast RHS § 115 kontrolli;

3. rakendada **ajutine õiguskaitse** RHS § 193 alusel, peatades hankemenetluse (või keelates hankelepingu sõlmimise) kuni vaidlustuse lahendamiseni.

6. Faktilised asjaolud

6.1. Hanke hindamismudel on:

- **80 punkti** pakkumuse kogumaksumusele;
- **20 punkti** fikseeritud lisateenuste kaalutud keskmisele maksumusele.

6.2. Pakkumuste punktiarvestus on järgmine:

Pakkuja	Kogumaksumus (€)	80p	Fikseeritud lisateenuste kaalutud keskmine (€)	20p	Kokku
SOL Baltics OÜ	1 144 431,00	80,00	19,20	7,93	87,93
P. Dussmann Eesti OÜ	1 263 779,28	72,44	7,61	20,00	92,44
Stell Eesti AS	1 542 857,40	59,34	9,95	15,30	74,64
OÜ	1 546 516,08	59,20	21,00	7,25	66,45
Kinnisvarateenindus	1 568 152,08	58,38	14,70	10,35	68,73

6.3. P. Dussmann Eesti OÜ esitanud madalaimat kogumaksumust (SOL Baltics OÜ pakkumus on ligikaudu 119 000 eurot soodsam), kuid saavutab parima koondtulemuse üksnes tänu **äärmuslikult madalale** lisateenuste hinnakomponendile **7,61 €**, mis annab maksimaalsed 20 punkti.

6.4. Riigihanke alusdokumentides (Vorm 3) on sätestatud, et:

- teenuste maksumuste **ristsubsideerimine ja nullhinna kasutamine ei ole lubatud**;
- fikseeritud lisateenuste ühikhinnad ei tohi ületada raamlepingu aluseks olnud ühikhindu.

6.5. Vaidlustaja esitas 05.01.2026 hankijale eRHR-s küsimuse fikseeritud lisateenuste hinna põhjendatuse kohta. Hankija ei ole sellele vastanud ega ole teatanud RHS § 115 kohase kontrolli läbiviimisest.

7. Õiguslikud põhjendused

7.1. RHS § 3 rikkumine – võrdne kohtlemine ja aus konkurents

Riigihangete seaduse § 3 kohustab hankijat tagama **võrdse kohtlemise, läbipaistvuse ja ausa konkurentsi**.

Käesolevas hankes omandab lisateenuste hinnakomponent (20%) ebaproportsionaalse ja sisuliselt tulemuse otsustava mõju, kuna üks pakkuja on pakkunud **majanduslikult ebarealistlikult madala hinna** (7,61 €), mis neutraliseerib 80% kogumaksumuse mõju.

Selline olukord seab teised pakkujad ebaausasse konkurentsiolukorda: turupõhiselt hinnastavad pakkujad kaotavad, samas kui äärmuslikult madal hind toob otsustava eelise.

7.2. Ristsubsideerimise keelu rikkumine

Kui lisateenuste hinnad on seatud tasemele, mis ei kata nende tegelikke kulusid, tuleb need katta muude teenuste hinnast. See on **otseselt keelatud** Vormis 3 sätestatud ristsubsideerimise keeluga ning muudab pakkumuse mittevastavaks.

7.3. RHS § 115 – põhjendamatult madala hinna kontrolli kohustus

RHS § 115 sätestab:

Kui pakkumuse hind või selle osa on põhjendamatult madal, peab hankija nõudma pakkujalt kirjalikke selgitusi (tööjõu, materjalide, tehnika jms kulude kohta) ning kui selgitused ei tõenda hinna põhjendatust, tuleb pakkumus tagasi lükata.

P.Dussman Eesti OÜ poolt pakutud lisateenuste kaalutud keskmine 7,61 €, võrreldes ülejäänud nelja pakkuja keskmisega 13,4, koos selle määrava mõjuga tulemusele, kujutab endast ilmselgelt **põhjendamatult madalat hinnakomponenti**. Hankija tegevusetus § 115 kohase kontrolli tegemisel on õigusvastane.

Õiguslikud argumendid – põhjendamatult madala hinna kontrolli nõue

Hankijal on kohustus läbi viia põhjendamatult madala hinna kontroll vastavalt RHS § 115: Kui pakkumuse hind või selle osa on põhjendamatult madal, peab hankija nõudma pakkuja kirjalistikke, kontrollitavaid selgitusi hinnakujunemise kohta, sh tööjõukulude, materjalide, tehnika ja muu kulupõhise aluse kohta; kui selgitused ei tõenda hinna põhjendatust, tuleb pakkumus tagastada.

Seega tuleb hankijal nõuda ja analüüsida vähemalt järgmisi selgitusi:

1. Fikseeritud lisateenuste tööjõukulude arvutus
 - töötajate tunnitase ja soodustuste arvestus
 - töötajate kvalifikatsiooni ja töötundide täpne jaotus
2. Materjalide, tarvikute ja kemikaalide kulud
 - konkreetsete ühikute hinnad ja tarneid tõendavad dokumendid
3. Tehnika ja seadmete kulud
 - amortisatsioon, rentimine, kütus, hooldus
4. Alltöövõtjate kaasamine
 - hinnad ja lepinguilmused kohustused
5. Turupõhine võrdlus teiste pakkujatega
 - õiguspärane hinna võrdlemine

Kui pakkuja ei esita usaldusväärseid selgitusi, peab hankija pakkumuse tagastama. Selliste selgituste puudumine on põhjendatud alus tunnistada hindamistoiming otseselt **õigusvastaseks** ning nõuda tõendite esitamist või pakkuja eemaldamist.

8. Ajutine õiguskaitse – RHS § 193

Ajutise õiguskaitse taotlus

Vaidlustaja taotleb riigihanke „Minikonkurss nr 58“ (viitenr 303264) menetluse peatamist või hankelepingu sõlmimise keeldu Riigihangete seaduse § 193 alusel.

Põhjendus

1. Hankemenetlus on hindamisfaasis ning hankija võib teha edukaks tunnistamise otsuse või sõlmida lepingu igal hetkel.
2. Vaidlustuse ese puudutab hindamismenetluse õiguspärasust – eelkõige põhjendamatult madala hinna kontrolli tegemata jätmist RHS § 115 alusel ja ristsubsideerimise keelust tulenevat mittevastavust.
3. Kui hankija teeb otsuse või sõlmib lepingu enne vaidlustuse lahendamist, tekib vaidlustajale olukord, kus tema õiguskaitse muutub sisuliselt ebaefektiivseks või võimatuks ning rikkumine realiseerub pöördumatult.
4. Vaidlustaja on esitanud objektiivselt tõendatud andmed, et pakkumuse paremus tuleneb hinnakomponendist (fikseeritud lisateenused 7,61 €), mis on majanduslikult ebarealistlik ja annab otsustava 20-punktilise eelise, kuigi kogumaksumuse järgi on vaidlustaja pakkumus oluliselt soodsam.
5. Seetõttu on ilmne oht, et hankeleping sõlmitakse õigusvastase hindamistulemuse alusel.

Vaidlustaja hinnangul kaalub vaidlustaja õiguste kaitse huvi selgelt üles hankija ja eduka pakkuja võimaliku ajutise ebamugavuse menetluse peatamisest.



9. Tähtaegsus ja vaidlustuse lubatavus (RHS § 189)

Käesolev vaidlustus on esitatud tähtaegselt.

Vaidlustuse esemeks on hankija tegevusetus, seisnedes Riigihangete seaduse § 115 kohase põhjendamatult madala hinna kontrolli tegemata jätmises ning sellest tulenevas õigusvastases hindamises.

Vaidlustaja esitas 05.01.2026 hankijale riigihangete registri kaudu põhjendatud küsimuse P. Dussmann Eesti OÜ fikseeritud lisateenuste hinnakomponendi põhjendatuse kohta ning palus selgitada, kas ja kuidas hankija kavatseb läbi viia RHS § 115 kohase kontrolli. Hankija määratud vastamise tähtaeg oli 09.01.2026.

Hankija ei ole nimetatud tähtajaks esitanud vastust ega teatanud § 115 kohase kontrolli läbiviimisest. Sellest tulenevalt sai vaidlustaja objektiivselt teada, et hankija ei täida talle seadusega pandud kohustust kontrollida põhjendamatult madalat hinnakomponenti.

Riigihangete seaduse § 189 kohaselt tuleb hankija toimingute või tegevusetuse vaidlustus esitada 10 päeva jooksul arvates päevast, mil vaidlustaja sai või pidi saada teada rikkumisest.

Käesolevas asjas hakkas see tähtaeg kulgema 10.01.2026 ning lõpeb 19.01.2026.

Käesolev vaidlustus on esitatud nimetatud tähtaja jooksul ning on seega tähtaegne ja lubatav.

9. Tõendid

1. pakkumuste punktitablet;
2. SOL Baltics OÜ 05.01.2026 pöördumine eRHR-s;
3. riigihanke alusdokumendid (Vorm 3 – ristsubsideerimise keeld).

10. Menetluslikud asjaolud (riigilõiv).

Riigilõivu suurus 2560 eur on tasutud. Positiivse lahendi korral palun tagastada riigilõiv SOL Baltics OÜ kontole.

11. Allkiri

Priit Sipelgas
Juhatuse liige
SOL Baltics OÜ
15.01.2026