



**RIIGIHANGETE
VAIDLUSTUSKOMISJON**

OTSUS

Vaidlustusaja number	138-25/-
Otsuse kuupäev	07.07.2025
Vaidlustuskomisjoni liige	Taivo Kivistik
Vaidlustus	Lelle 22 Holding OÜ vaidlustus Eesti Energia AS-i ja Aktsiaseltsi Kaamos Kinnisvara vahel sõlmitud üürilepingu tühisuse tuvastamiseks
Menetlusosalised	Vaidlustaja, Lelle 22 Holding OÜ, esindajad vandeadvokaat Erki Fels ja advokaat Gregor Saluveer Hankija, Eesti Energia AS, esindaja vandeadvokaat Diana Minumets Kolmas isik, Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara, esindajad vandeadvokaadid Kadri Härginen ja Mario Sõrm
Vaidlustuse läbivaatamine	Kirjalik menetlus

RESOLUTSIOON

RHS § 197 lg 1 p-i 4 ja § 198 lg-de 3 ja 8 alusel

1. Jätta rahuldamata Lelle 22 Holding OÜ vaidlustus Eesti Energia AS-i ja Aktsiaseltsi Kaamos Kinnisvara vahel sõlmitud üürilepingu tühisuse tuvastamiseks.
2. Mõista Lelle 22 Holding OÜ-lt Eesti Energia AS-i kasuks välja Eesti Energia AS-i lepingulise esindaja kulud summas 5104 eurot (käibemaksuta) ja Aktsiaseltsi Kaamos Kinnisvara kasuks välja Aktsiaseltsi Kaamos Kinnisvara lepinguliste esindajate kulud summas 1599 eurot (käibemaksuta).
3. Jätta Lelle 22 Holding 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

1. Alates 2023 aasta novembrist on Eesti Energia AS (edaspidi ka Hankija) viinud uue büroopinna hankimiseks läbi kaks konkurentsipõhist läbirääkimistega hankemenetlust: riigihange „Tallinna kontori üüripinna rentimine“ (viitenumber 270064) ja riigihange „Büroopinna üürimine Tallinnas“ (viitenumber 280484) (edaspidi Riigihanked). Mõlema Riigihanke alusdokumentidele (edaspidi RHAD) esitati vaidlustus. Vaidlustused rahuldati osaliselt ja vaidluste tulemusel tekkinud viivituste tunnistas Hankija Riigihanked kehtetuks.

2. 05.06.2025 laekus Riigihangete vaidlustuskomisjonile (edaspidi vaidlustuskomisjon) Lelle 22 Holding OÜ (edaspidi ka Vaidlustaja) vaidlustus, milles Vaidlustaja taotles Eesti Energia AS-i uue üüripinna üürilepingu tühisuse tuvastamist, kuna Hankija on sõlminud üürilepingu riigihanget korraldamata ja hanketeadet avaldamata. Vaidlustajal ei olnud teada kellega ning millistel tingimustel Eesti Energia AS üürilepingu on sõlminud.

Vaidlustusmenetluses ilmnas, et Eesti Energia AS on sõlminud üürilepingu Aktsiaseltsiga Kaamos Kinnisvara (edaspidi ka Kolmas isik).

3. Vaidlustuskomisjon teatas 12.06.2025 kirjaga nr 12.2-10/138 menetlusosalistele, et kaasab vaidlustusmenetlusse kolmanda isikuna Aktsiaseltsi Kaamos Kinnisvara, vaatab vaidlustuse läbi esitatud dokumentide alusel kirjalikus menetluses, tegi teatavaks otsuse avalikult teatavaks tegemise aja ning andis täiendavate seisukohtade ja dokumentide esitamiseks aega kuni 20.06.2025 ja neile vastamiseks 27.06.2025. Vaidlustuskomisjoni määratud esimeseks tähtpäevaks esitasid täiendava seisukoha ning menetluskulude nimekirja Vaidlustaja, Hankija ja Kolmas isik. Teiseks tähtpäevaks esitas täiendava seisukoha Hankija.

MENETLUSOSALISTE PÕHJENDUSED

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

4.1. Eesti Energia AS on alates 2023. aasta novembrist viinud üüripinna hankimiseks läbi Riigihanked, kuid on need kehtetuks tunnistanud.

Hankija põhjendas teise Riigihanke „Büroopinna üürimine Tallinnas“ (viitenumber 280484) kehtetuks tunnistamist järgmiselt: *Põhjendatud vajadus selleks tuleneb asjaolust, et tulenevalt haldusasjast 3-24-2374 on hankemenetluse läbiviimine alates juulist 2024 vaidluste tõttu veninud. Riigihanke esemeks on üüripind uues või renoveeritavas hoones, et hankija saaks üüripinna kasutusele võtta hiljemalt 30.04.2027. Arvestades asjaoluga, et hankemenetlus on tänaseks etapis, milles taotlused on esitatud ning pakkumuste esitamise tähtaega pole veel seatud, võib hankemenetluse toiminguteks kuluda veel mitmeid kuid. Samuti võib eeldada vaidlustuste esitamist ka järgmistes hankemenetluse etappides. Sellises olustikus ei ole tõenäoliselt võimalik praeguste riigihanke tingimuste najal, mis eeldavad uue või renoveeritud üüripinna pakkumist, saavutada tulemit, et hankija saaks üüripinna kasutusele võtta hiljemalt 30.04.2027. Seda riski ei saa hankija aga võtta. Seetõttu on hankija vajadused sedavõrd muutunud, et käesoleva hankemenetlusega ei saa jätkata ning hankija peab kaaluma võimalusi leida üüripind muul moel, kui antud hankemenetlusega.*

4.2. 26.02.2025 sai Vaidlustaja Eesti Energia AS-ilt üüripinna päringu, mis Hankija sõnul oli tingitud järgnevast: *Tulenevalt asjaolust, et Lelle 22 Holding OÜ ja Eesti Energia vahel sõlmitud üürileping lõpeb 31.12.2026, siis on Eesti Energia kaardistamas erinevaid võimalusi sobivaima üürikinnisvara leidmiseks. Eesti Energia soovib enda Tallinna töötajatele tagada keskkonnasõbraliku, innustava ja kaasaegsetele nõuetele vastava töökeskkonna. [---] Eesti Energia soovib tutvuda Teie ettevõtte plaaniga Lelle 22 kontorihoone kaasaegsematele tingimustele ja nõuetele viimisel ja kontorihoone renoveerimisel.*

4.3. 12.05.2025 andis Eesti Energia AS Vaidlustajale teada, et Vaidlustaja pakkumus ei osutunud edukaks. Vaidlustaja ei olnud teadlik, et Eesti Energia AS on asunud võtma võistlevaid pakkumusi uue büroopinna saamiseks ilma riigihanget korraldamata.

4.4. 14.05.2025 esitas Vaidlustaja Eesti Energia AS-ile teabenõude, soovides saada vastuseid järgmistele küsimustele:

Miks ei korraldanud Eesti Energia uue üüripinna leidmiseks riigihanget? Millisele õiguslikule alusele tugines Eesti Energia riigihanke korraldamata jätmisel?

Mitmelt pakkujalt küsis Eesti Energia rendipinna pakkumist? Mitu rendipinna pakkumist esitati Eesti Energiale?

Mille alusel tegi Eesti Energia kindlaks eduka pakkumuse? Mis olid põhjused, miks taotleja pakkumust ei valitud? Palun tooge muu hulgas välja põhjused, mille poolest jäi taotleja pakkumus edukast pakkumusest madalamale.

Milline oli valitud üüripinna hind (euro/m² kalendrikuu kohta)?

Kas Eesti Energia on sõlminud üürilepingu pakkujaga, kelle pakkumus osutus edukaks? Millal on vastav leping sõlmitud või planeeritud sõlmida?

02.06.2025 vastas Eesti Energia AS teabenõudele:

Märgukirjale ja selgitustaotlusele vastamise ning kollektiivse pöördumise esitamise seadus ei anna alust nõuda infot riigile kuuluva äriühingu mistahes tegevuse ja lepinguliste suhete kohta, kuivõrd viidatud õigusakt annab õiguse nõuda teavet, kuidas on riigile kuuluv äriühing riigi eelarvelisi vahendeid kasutanud.

Eesti Energia selgitab, et riigihangete seaduse § 11 lg 1 punktist 7 ei ole hankija kohustatud rakendama riigihangete seadust kui hankeleping sõlmitakse kinnisasja, olemasoleva ehitise või sellega seotud õiguste omandamiseks või kasutamiseks, sõltumata lepingu liigist.

Eesti Energia selgitab muuhulgas ka seda, et LH poolt selgitustaotluses küsitud informatsioon hõlmab endas nii konfidentsiaalset informatsiooni kui ka Eesti Energia ja kolmandate isikute ärisaladusi, mistõttu ei ole võimalik Eesti Energial LH-le avaldada informatsiooni, mis on seotud üürikinnisvara ning sellega seonduvate detailidega (üürihind jms).

Vastusest võib välja lugeda, et Eesti Energia AS on välja valinud eduka pakkumuse, sõlminud lepingu ja tugineb riigihanke korraldamata jätmisel RHS § 11 lg 1 p-is 7 sätestatud erandile. Vaidlustaja ei tea, kellega ning millal on Eesti Energia AS lepingu sõlminud.

4.5. RHS § 185 lg 4 p-i 3 järgi on ettevõtjal õigus vaidlustada hankeleping, kui hankija ei ole esitanud hanketeadet ja hanketeate esitamata jätmine ei olnud lubatud. Sellisel viisil sõlmitud leping on tühine (RHS § 121 lg 1 p 1).

4.6. RHS § 11 lg 1 p 7 võimaldab jätta RHS-i rakendamata, kui hankeleping sõlmitakse kinnisasja, olemasoleva ehitise või sellega seotud õiguste omandamiseks või kasutamiseks, sõltumata lepingu liigist. Eesti Energia AS on tuginenud uue üüripinna hankimisel sellele erandile ekslikult. Seadusandja eesmärgiks oli RHS eelnõu seletuskirjast lähtuvalt eristada ühelt poolt mis tahes õiguslikul alusel olemasoleva ehitise omandamist ja teisalt kinnisasja või sellega seotud õiguse omandamist koos ehitustöö teostamisega vastavalt hankija soovidele. Teisel juhul tuleks käsitada lepingut RHS-i mõttes mitte erandiga hõlmatud kinnisasjatehinguna, vaid ehitustööde hankelepingu või kontsessioonina, mille suhtes erand ei kohaldu.

4.7. Varasemate Riigihangete RHAD-idest, on selge, et Hankija ei tee kinnisvaratehingut, vaid sõlmib ehitustööde lepingu. Nõnda kvalifitseeris Riigihanked ka Hankija ise. Ehitustööde hankeleping hõlmab ehitustööde tellimist ükskõik kelle poolt ja ükskõik milliste vahendite arvel, tingimusel, et nõuded töödele seab hankija, kellel on otsustav mõju ehitustööde või projekteerimise üle (RHS § 8 lg 5). Viimase Riigihanke RHAD sisaldas ruumiplaane, materjalide kvaliteedinõudeid ja üksikasjalikke tehnilisi tingimusi.

4.8. Tallinna ringkonnakohus on Riigihanke „Büroopinna üürimine Tallinnas“ (viitenumber 280484) kontekstis öelnud, et erand ei ole kohaldatav: *Kui hankija soovib sõlmida lepingut kinnisasja, olemasoleva ehitise või sellega seotud õiguste omandamiseks või kasutamiseks, siis RHS kohaldamisele ei kuuluks (RHS § 11 lg p 7). Praegusel juhul ei ole sellise olukorraga tegemist, sest hankija on pidanud võimalikuks ka soovitava büroohoone ehitamist.* (TlnRKo 3-24-70, p 11). Seega ei ole erandiga tegemist olukorras, kus hanketingimused võimaldavad mh büroohoone ehitamist, kuigi hankelepings võidakse lõpptulemusena sõlmida ka sellise pakkujaga, kelle pakutav büroohoone vastab hanketingimustele ka ilma ehitustöödeta. Üüripinnale esitatud põhitingimused ei jäta kahtlust selles, et leping ei ole hõlmatud erandiga: *pakutava büroohoone kavandamisel, projekteerimisel, ehitamisel ja/või rekonstrueerimisel tuleb tagada: [---].* Arvestades tehniliste tingimuste arvukust ja üksikasjalikkust, suunaski Hankija pakkujaid ehitama uut büroohoonet. Mis tahes kahtluseta oli aga büroohoone ehitamine „võimalik“ – juba sellest tulenevalt ei ole erand ringkonnakohtu praktika järgi kohaldatav.

4.9. Erandi ja ehitustööde hankelepingu piiritlemise aluseks tuleks võtta küsimus, kas selline ehitis oleks püstitatud ka ilma Hankija tellimusega ja kas ilma Hankija tellimusega oleks see võidud ehitada märkimisväärselt erinevana. Euroopa Kohus on selgitanud, et hankija poolt ehitise nõuete kindlaksmääramine eeldab, et hankija oleks võtnud meetmed, et määratleda ehitist iseloomustavad omadused või vähemalt, et avaldada otsustavat mõju selle kavandamisel. (EK C-451/08, p 67). Kui hankija poolt kinnisasja või -õiguse omandamine koos tema soovidele vastava ehitisega mõjutas projekti rohkem kui kosmeetiliselt, on tegemist ehitustööde hankelepिंगuga. Näiteks on piisavalt detailseteks nõueteks peetud tulevase kohtumaja rendikonkursil antud lähteandmeid kohtuasjade ja -istungite arvu, töötajate arvu, kabinettide, saalide jne hulga kohta (EK C-213/13, p-d 45-48).

4.10. Vaidlustaja ei ole teadlik, millise tehnilise kirjelduse esitas Hankija teistele ettevõtjatele. Samas on juba Vaidlustajale endale edastatud tehnilise kirjelduse pinnalt selge, et leping ei saa olla erandiga hõlmatud. Nt soovis Eesti Energia AS hoone valgustuse ja automaatika projekteerimist ja ehitamist (p 1.2), parkimisala ehitustöid (p 1.3.1), laadijate paigaldamist (p-id 1.3.2—1.3.4), uue sisekujunduse ja ruumiplaani projekteerimist ja ehitamist (p 1.4), uute abiruumide projekteerimist ja ehitamist (p 1.5). Tegemist ei ole kosmeetiliste parendustega, vaid ulatuslike rekonstrueerimistöödega.

4.11. Need nõuded esitas Eesti Energia AS Vaidlustajale, kes on praegune üürileandja. Tehniline kirjeldus, mille Hankija esitas teistele ettevõtjatele, pidi hõlmama minimaalselt samu nõudeid. Tõenäoliselt hõlmas teistele ettevõtjatele saadetud tehniline kirjeldus aga rohkemgi nõudeid, kuna teiste ettevõtjate poolt pakutavate hoonete omaduste kohta ei tea Hankija midagi. Näiteks Vaidlustaja puhul soovis Hankija jätta muutmata kandevkonstruktsioonid, tehnosüsteemide šahtid, trepikojad, liftid, tualetid ja köökide/puhkeruumide asukohad (p 1.4.2). Teistele ettevõtjatele saadetud tehnilised kirjeldused pidid hõlmama ka nõudeid sellele loetelule.

4.12. Hankija avaldas vaidlustusmenetluses, et tema nõuetele vastava hoone ehitamise või olemasoleva hoone renoveerimise kulud võivad jääda vahemikku 9—21 miljonit eurot. Seejuures oli Riigihanke eeldatav maksumus ca 24 miljonit eurot. Seega on Eesti Energia AS teadlik sellest, et uue büroopinna hankimisega kaasnevad olulised ehitus- või renoveerimistööd, et tagada vastavus Eesti Energia AS-i nõuetele. Selles olukorras on kummastav, et Hankija otsustas asuda uut büroopinda hankima erandi alusel, mis on põhimõtteliselt nähtud ette olemasoleva, renoveerimise vajadusega hoone või büroopinna üürimiseks.

4.13. Eesti Energia AS-i tegevus kujutab endast väga olulist riivet kõikide riigihanke korraldamise üldpõhimõtetega. Hankija ei kasuta ära konkurentsi, vaid otsustab sisuliselt oma suva järgi, kellele ta suunab kümneid miljoneid avalikke vahendeid endale uue büroopinna ehitamiseks ja sõlmib seejärel pikaajalise üürilepingu.

4.14. 20.06.2025 täiendas Vaidlustaja oma seisukohti.

4.14.1. Eesti Energia AS-i vastusest vaidlustusele on ilmne, et RHS § 11 lg 1 p-is 7 sätestatud kinnisvaratehingu erand vaidlusalusel juhul ei kohaldu. Lepingu esemeks on aadressile Veskiposti 8 ehitatav hoone. Praegu on tegemist tühja ehitusplatsiga, seega on tegemist ehitatava hoonega, mis ehitatakse vastavalt Eesti Energia AS-i soovidele.

4.14.2. Eesti Energia AS ja Kolmas isik on seisukohal, et erand kohaldub seetõttu, et hoone oleks ehitatud ka ilma Hankija tellimusega. Tegemist on eksitava väitega, kuna kinnisvaratehingu erandi kohaldamise eeldus ei ole see, et hoonet poleks ilma Hankija soovita ehitatud. Euroopa Kohtu hinnangul pole erand kohaldatav juhul, kui hankija on *positsioonil, millelt saab otsustavalt mõjutada ehitatava hoone kavandamist*.

Kohtumaja ehitamise kontekstis selgitas Euroopa Kohus, et hankija on otsustavat mõju omaval positsioonil, kui ta on täpsustanud kavandatud hoone tehnilisi ja tehnoloogilisi omadusi, andnud lepingu täitjale kohtumõistmisega seotuid statistilisi andmeid (asjade arv, istungite arv, kohtunike ja prokuröride arv, halduspersonali arv, kohtupolitseinike või turvateenistujate arv jne), selgitanud oma vajadusi (kabinettide, kohtusaalide, konverentsisaalide, nõupidamissaalide ja arhiiviruumide arv, ruumide pindala, sisesuhtlemise vahendid) ning ühisvajadusi, nagu näiteks parklate mahutavus.

4.14.3. Eesti Energia AS ei ole Vaidlustajale ärisaladuse põhjendusel edastanud Kolmanda isikuga sõlmitud lepingut, Kolmanda isiku pakkumusi ega läbirääkimiste sisu. Ilmselt nähtub nendest dokumentidest ulatuslik pooltevaheline suhtlus selle üle, millistele nõuetele vastavalt hoone ehitatakse. Juba Eesti Energia AS-i vastusest vaidlustusele nähtub, et Eesti Energia AS on olnud lepingu sõlmimisel positsioonil, millelt saab otsustavalt mõjutada ehitatava hoone kavandamist. Eesti Energia AS on esitanud vähemalt järgmisi nõudeid:

- 1) arhitektuurse lahenduse detailid;
- 2) sisekujunduslahendus;
- 3) hoone „sisemine lahendus“ (Hankija eristab seda sisekujundusest);
- 4) kontori üldine planeering;
- 5) erineva suuruse ja funktsionaalsusega tööruumide paiknemine;
- 6) parkimislahendus;
- 7) parkimiskohtade arv;
- 8) elektriautode laadijatega varustatus;
- 9) IT-võrk ja kaabeldus (hoone sees ja jaotlates);
- 10) tugevvoolusüsteem;
- 11) turvasüsteemid (seadmestik hoone ustele ja hoonesse endasse);
- 12) valguse juhtimise süsteem;
- 13) mürataseme hindamine.

Nõuete rohkuse taustal on selge, et Veskiposti 8 puhul ei ole tegemist kinnisvaratehingu erandit õigustava valmislahendusega, nagu väidab Eesti Energia AS. Eesti Energia AS nõustub ka ise, et hankijal on erandi rakendamisel õigus sätestada vaid viimistluslikke ja kosmeetilisi nõudeid. Hoone planeeringu, parkimislahenduse, IT-, turva-, valguse juhtimise- ja voolusüsteemide kindlaks määramine ei ole viimistluslik ega kosmeetiline, vaid oluline sekkumine ehitatava hoone kavandamisse. Eesti Energia AS on olnud lepingu sõlmimisel hoone omaduste osas otsustaval positsioonil ja on seda ka hoone ehitamise kestel.

4.14.4. Riigihanke korraldamata jätmist õigustavaid erandeid tuleb tõlgendada kitsendavalt. See on olnud Euroopa Kohtu läbiv praktika juba alates 1993. aastast. Uueas kohtupraktikas on seda põhimõtet rõhutatud korduvalt. Juba ainuüksi siis, kui erandi kohalduvuse üle on mõistlik kahtlus, peaks vaidlustuskomisjon kitsendava tõlgenduse kaudu järeldama, et erand ei kohaldu.

4.14.5. Eesti Energia AS omistab tarbetut tähtsust asjaolule, et hoone *ehituslikku lahendust* ei muudeta. Selle tõlgenduse järgi võiks erandile tugineda alati, kui hankija ei esita nõudeid ehitise kandvale struktuurile. See ei ole kinnisvaratehingu erandi mõte. Euroopa Kohtu sõnul on võimalik otsustav mõju teha kindlaks ka siis, kui hankija esitab ulatuslikke nõudeid siseviimistlustöödele – mitte vaid siis, nagu Eesti Energia AS väidab, kui hankija esitab nõudeid *ehituslikule lahendusele*. Vaidlusalusel juhul on Eesti Energia AS läinud ulatuslikest siseviimistluslikest nõuetest olulisemalt kaugemalegi.

4.14.6. Hankija on märkinud ärisaladuseks vaidlustuse vastuse lisadena esitatud üürilepingu, Kolmanda isiku pakkumise 1. voorus, läbirääkimiste protokoll, Hankija e-kirja ja Kolmanda isiku pakkumise 2. voorus. Vaidlustaja taotleb nende dokumentide väljastamist ulatuses, milles need dokumendid ei sisalda ärisaladust. Ainult asjaolu, et Eesti Energia AS on sõlminud Kolmanda isikuga konfidentsiaalsuskokkuleppe, ei saa välistada Vaidlustaja ligipääsu nendele dokumentidele täielikult. Kui ka möönda, et dokumendid sisaldavad teatud ulatuses ärisaladust, ei saa need olla ärisaladus tervikuna. Hankijal on võimalik koostada nendest dokumentidest versioonid, milles on eemaldatud nõuete üksikasjad, kuid millest on sellegipoolest näha, milliseid hoone omadusi nõuded puudutavad. See teave on Vaidlustajale oma õiguste tõhusaks kaitseks vajalik.

5. Eesti Energia AS vaidleb vaidlustusele vastu ja palub jätta selle rahuldamata järgmistel põhjustel.

5.1. Eesti Energia AS on viinud uue üüripinna hankimiseks läbi Riigihanked, kuid need vaidlustati ja menetlused venisid. Seetõttu tunnistas Hankija Riigihanked kehtetuks. Kuna Riigihanked vaidluste tõttu venisid, ei saaks Eesti Energia AS uut üüripinda hiljemalt 30.04.2027 kasutusele võtta. Seetõttu hakkas Eesti Energia AS kaaluma võimalust leida üüripind olemasolevate ehitiste ja arendusprojektide seast. Hankija tellis kinnisvarabüroolt Colliers 2024. aasta sügisel turuülevaate 2026-2027 valmivate büroohoone projektide kohta ning valis uuringu alusel välja 5 arendusprojekti, mis võiksid eelduslikult olla sobivad Eesti Energia AS-i uue üüripinna vajaduste katmiseks.

5.2. 15.01.2025 saatis Eesti Energia AS viie väljavalitud arendusprojekti kohta arendajatele päringud, milles paluti tutvustada enda pakutavat üüripinda. Esialgseid pakkumusi hinnati eelkõige asukoha, kuid ka hinna, olemasoleva projektilahenduse sobivuse ja teiste parameetrite poolest, ning otsustati alustada sisulisi üürilepingu läbirääkimisi kolme üürileandjaga. Läbirääkimiste tulemusena sõlmis Eesti Energia AS 09.05.2025 üürilepingu aktsiaseltsiga Kaamos Veskiposti tn 8, Tallinn asuva Avala III etapi büroohoone Sirius (edaspidi Sirius) üürile võtmiseks, kuna see oli kolmest pakutud üüriobjektist soodsaima hinnaga ning vastas suures ulatuses ka Eesti Energia AS-i uue üüripinnaga seotud vajadustele. Siriuse näol on tegemist uue A-energiaklassi büroofoonega, mis oli terviklikul kujul valmis projekteeritud juba 2024, mille ehitusloa taotlus oli sisse antud 20.12.2024 ning mille ehitamine pidi algama ja ka algas 02.06.2025 ehitusloa saamisel 2025 juunis.

5.3. Vaidlustaja pakutav ning hetkel Eesti Energia AS-i poolt üüritav Lelle 22, Tallinn büroohoone oma omaduste tõttu (nt vanus üle 10 aasta, energiaklass F) viie potentsiaalselt sobiva üüriobjekti hulka valituks ei osutunud ning 15.01.2025 hinnapäringut Vaidlustajale ei saadetud. Kuna Vaidlustaja on olemasoleva üüripinna üürileandja, siis pöördus Eesti Energia AS hinnapäringuga siiski ka Vaidlustaja poole ning uuris Vaidlustaja pakutavaid võimalusi/tingimusi olemasoleva üüripinna üürimise osas.

Läbirääkimiste käigus selgus, et Lelle 22 üüripinna viimine Hankija vajadustele vastavaks eeldanuks eelkõige hoone vanuse (Lelle 22 hoone kasutusloa väljastati veebruaris 2015) ja kehva energiaklassi (klass F) tõttu hoone olulist parendamist ning renoveerimistööde tegemist, mistõttu esinenuks Vaidlustajaga üürilepingu pikendamisel koos oluliste renoveerimistööde

tellimisega oht RHS § 11 lg 1 p-is 7 sätestatud erandi eelduseks olevate nõuete rikkumiseks. Nende riskide vältimiseks ning Siriuse arendusprojekti omaduste (uus ehitis, töötajatele sobiv asukoht, sobiv pindala, A-energiaklass jne) sobivuse tõttu otsustas Hankija sõlmida üürilepingu (edaspidi Üürileping) Kolmanda isiku Siriuse arendusprojekti kohta, ehk RHS § 11 lg 1 p-i 7 erandi alusel sellise üüriobjekti osas, mis on juba arendaja poolt projekteeritud ja mis pakutaval kujul vastas olulistest aspektides Hankija uue üüripinna osas võetud ootustele ja vajadustele.

5.4. Vaidlustaja tugineb vaidlustuses talle Hankija poolt 26.02.2025 esitatud hinnapäringule ning teeb sellest eksliku järelduse, et samasugused, ulatuslikke ehitustöid eeldavad hinnapäringud esitati ka läbirääkimistes osalenud arendajatele ning valituks osutunud Üürilepingu objektiks olevale üüripinnale. Tegelikult sõlmiti Üürileping olemasoleva ja Kolmanda isiku poolt täielikult projekteeritud ja välja kujundatud Siriuse ehitusprojekti baasilt, mistõttu on RHS § 11 lg 1 p 7 erandi kohaldamise eeldused täidetud ja Üürileping on kehtiv. Asjaolu, et Vaidlustaja pakutav hoone vajas Hankija vajadustega vastavusse viimiseks (uuendamine, energiatõhususe parandamine jne) renoveerimist, ei tähenda, et samasuguseid ehitustöid vajanuks ka turul pakutavad täiesti uued büroohoone projektid.

5.5. Vaidlustus tuleb jätta rahuldamata, kuna Eesti Energia AS on sõlminud Kolmanda isikuga Üürilepingu RHS § 11 lg 1 p-is 7 sätestatud kinnisasja tehingut puudutava erandi alusel. Viidatud sätte kohaselt ei pea hankija järgima RHS-is sätestatud korda, kui hankeleping sõlmitakse kinnisasja, olemasoleva ehitise või sellega seotud õiguste omandamiseks või kasutamiseks, sõltumata lepingu liigist. Erandi kehtestamist õigustab kinnisasja lahutamatus selle geograafilisest asukohast ja selle unikaalsus, mistõttu ei ole kinnisasjad üldjuhul omavahel võrreldavad.

5.6. Õiguskirjanduse kohaselt omab kinnisvaratehingu erand praktilist puutumust selle piiritlemisest ehitustööde hanke- või kontsessioonilepingust, mistõttu on RHS § 11 lg 1 p-i 7 erandi kohaldamine välistatud kahel juhul:

1) erand ei laiene hankija sõlmitud lepingutele, mis hõlmavad lisaks kinnisasja omandamisele või kasutusele võtmisele olulisel määral hankija seatud tingimustel tehtavaid ehitustöid ehk n-ö rätsepatööna väljaehitatud kinnistuid. Seda olukorda iseloomustab leping, millega hankija omandab kinnisasja ning samas laseb arendajal ehitada sinna oma vajadustele vastava hoone või saavutab sisuliselt sama tulemuse, sõlmides lepingu kinnisvaraarenduse varajases faasis, nii et projekti on võimalik oluliselt mõjutada (st kui tegemist on ehitustööde hankelepinguga RHS § 8 lg 5 p-i 1 tähenduses või ehitustööde kontsessioonilepinguga RHS § 4 p-i 13 tähenduses);

2) erand ei laiene lepingutele, mille sõlmib ehitustööde tellimiseks hankijale kinnisasja või selle kasutusõiguse üle andnud lepingupartner, kui hankija enda sõlmitud leping on liialt abstraktne, et lugeda seda ehitustööde hankelepinguks, kuid hankijal on sellele vaatamata oluline mõju ehitustööde või projekteerimise üle. Sellises olukorras kohaldub RHS § 6 lg 2, mille alusel loetakse sisuliselt hankijaks ka isik, kes kohustub hankijale kokkulepitud tunnustele vastava ehitise üle andma ja tellib selleks ehitustöid, ning RHS § 8 lg 5 p 2, mille kohaselt loetakse selline leping ehitustööde hankelepinguks.

5.7. Euroopa Kohtu praktika ning RHS § 8 lg 5 p-i 2 grammatilise tõlgenduse kohaselt iseloomustab mõlemat eelkirjeldatud olukorda tingimus, et töödele seab nõuded hankija, kellel on otsustav mõju ehitustööde või projekteerimise üle (EKo C 537/19, p 49; EKo C-213/13, p 43; EKo C-536/07, p 55). Käesoleval juhul kummagi eelkirjeldatud olukorraga tegemist pole, kuna Üürilepingu esemeks on olemasolev ja valmis projekteeritud büroohoone, mille kujundamisele Eesti Energia AS otsustavat mõju avaldanud pole.

5.8. Vaidlustaja väitel kinnitavad Riigihangete RHAD-ide tehnilised kirjeldused ning Riigihangete eseme kvalifitseerimine ehitustöödena, et Üürilepingu sõlmimise näol pole

7 (21)

tegemist RHS-i § 11 lg 1 p-is 7 nimetatud kinnisvaratehingu, vaid ehitustööde lepinguga RHS § 8 lg 5 mõistes. Vaidlustaja viitab Riigihanke „Büroopinna üürimine Tallinnas“ (viitenumber 280484) RHAD-ile, mis sisaldas ruumiplaane, materjalide kvaliteedinõudeid ja üksikasjalikke tehnilisi tingimusi, ning teeb sellest järelduse, et samasugused nõuded on esitatud uuele üüripinnale (Siriusele) ka Eesti Energia AS-i sõlmitud Üürilepingus. Vaidlustaja eksib.

5.9. On õige, et Riigihangetes soovis Eesti Energia AS büroopinna üürimist koos ehitustöödega. Riigihankes nähti ette üksikasjalikud nõuded uue üüripinna arhitektuursele lahendusele, hangitava pinna üksikasjadele, tehnovõrkude lahendustele jne. Kirjeldatud viisil n-ö rätsepatööna tellitud üüriobjekti hankimine vastabki ühele kinnisvaraerandit välistavale olukorrale, kuna Riigihangetes sai Hankija läbi hanketingimuste avaldada otsustavat mõju valmivale ehitisele, mistõttu oli tegemist ehitustööde hankelepingu sõlmimisele suunatud menetlusega RHS-i § 8 lg 5 mõttes. Kirjeldatud asjaolust ei saa aga teha järeldust, et Hankija seadis samaväärsed ulatuslikud nõuded ka juba olemasoleva ning täielikult valmis projekteeritud arendusprojektidele, sh Üürilepingu esemeks olevale Siriuse projektile. Selliseid samaväärseid ulatuslikke nõudeid Üürilepingu objektiks olevale Siriuse projektile üürilepingu läbirääkimistel ega lepingu tingimustes seatud ei ole.

5.10. Asjas ei oma tähtsust, milliseid hinnapäringuid koos milliste nõuetega Eesti Energia AS turuosalistele (sh Vaidlustajale) esitas või milliseid nõudeid eelmistes Riigihangetes sätestas. Vaidlustuse lahendamisel omab tähtsust vaid küsimus, kas Hankija sõlmis Üürilepingu RHS-i § 11 lg 1 p-i 7 erandit õigustava valmislahenduse näol või kas Hankijal oli otsustav mõju ehitise kavandamisele ja projekteerimisele. Viimasel juhul erand kohaldamisele ei kuuluks ning Üürileping vastaks seega hoopis ehitustööde hankelepingu tunnustele RHS-i § 8 lg 5 tähenduses, koos kogu sellele kohalduva menetluse ja teavitamisega. Hankijal ei olnud otsustavat mõju ehitise kavandamisele ja projekteerimisele ning RHS-i § 11 lg 1 p 7 erandi kasutamine on õigustatud.

Eesti Energia AS on sõlminud Üürilepingu olemasoleva ehitusprojekti alusel

5.11. Kinnisasja erandi kasutamine RHS § 11 lg 1 p-i 7 alusel on lubatud siis, kui hangitakse valmislahendust ning hankija pole avaldanud ehitustöödele või projekteerimisele otsustavat mõju. Õiguskirjanduse kohaselt ei ole seaduse mõtteks kinnisvaratehingute erandi kohaldamist välistada, kui sisuliselt on tegemist arendaja plaani järgi valmis ehitatud ehitise omandamisega ning hankija võimalused ehitise omadusi mõjutada on viimistluslikud ja kosmeetilised. Euroopa Kohus on selgitanud, et hankija poolt ehitise nõuete kindlaksmääramine eeldab, et hankija on võtnud meetmed, et määratleda ehitist iseloomustavad omadused või vähemalt et avaldada otsustavat mõju selle kavandamisel (EKo C-451/08, p 67; EKo C 537/19, p 50).

5.12. Euroopa Kohtu praktikas on otsustavat mõju hinnatud kui võimalust avaldada mõju kavandatava ehitise projekteerimisele, mh ehitise struktuurile, nagu selle mõõtmetele, välisseintele ja kandvatele seintele. Ka ehitusseadustiku § 46 lg 1 p 1 käsitleb ehitise oluliste tingimustena ehitise tuleohutust, energiatõhusust, kasutamise otstarvet, mõjuvaid koormusi või ehitusloas märgitud muid olulisi tehnilisi näitajaid.

Hankija ei avaldanud ega saanud avaldada ehitise projekteerimisele ega ehitamisele olulist mõju, kuna üüriobjekt (Sirius) oli valmis projekteeritud ning selle alusel ehitusloa taotlus nr 2411271/15371 ehitisregistrile esitatud juba 20.12.2024, ehk enne seda, kui Hankija oma hinnapäringud välja saatis (15.01.2025). Üürileping sõlmiti 09.05.2025 ning ehitusloa nr 2512271/10850 sai objekt 02.06.2025. Järelikult ei saanud Hankija mõjutada ühtegi ehitusprojekti olulist osa, mis oleks võinud tingida ehitusloa muutmist või andmist algsest erineval viisil.

5.13. Euroopa Kohus on selgitanud, et kinnisvaraerandi lubamiseks ei pea ehitusloa taotlus olema enne üürilepingu sõlmimist üürileandja poolt isegi veel sisse antud, kuivõrd valdkonna praktikas levinud äritava kohaselt antakse mahukad projektid rendile tükk aega enne detailsete projektide lõplikku kinnitamist, mistõttu hoone omanik või arendaja taotleb ametlikku ehitusloa andmise menetlust alles siis, kui tulevased rentnikud on võtnud tema ees kohustused suure osa suhtes projekteeritud hoone pindalast (EKO C-537/19, p 74). Siriuse ehitusloa taotlus oli esitatud juba enne läbirääkimiste algamist (20.12.2024) ning oluliselt enne Üürilepingu sõlmimist, mistõttu oli Eesti Energia AS-i võimalus mõjutada Siriuse kujundamist ja projekteerimist juba seetõttu sisuliselt ette välistatud või teostatavad üksnes olemasoleva ehitusprojekti muudatuste kaudu (mis on kontrollitav Üürilepingu tingimustest ning avalikest registriandmetest).

5.14. Hankija sõlmis Üürilepingu sellise arhitektuurse ning ehitusliku lahenduse alusel, nagu Kolmas isik oli 2024 projekteerinud ning läbirääkimiste käigus algusest peale Hankijale pakkus. Hankija esitas läbirääkimistel nõudeid üksnes hoone sisemise ruumilahenduse, sisekujunduse ning kaabeldust ja turvasüsteeme puudutavate sisemiste tehniliste lahenduste osas, st esitas täpsustavaid nõudeid hoone sisemise lahenduse osas, mida iga üürnik sellise kinnisvara objekti üürile võtmisel mõistlikult võttes esitaks. Et Hankija ei ole Siriuse projekteerimisele ega ehitamisele otsustavat mõju avaldanud, tõendavad järgmised asjaolud ja tõendid:

1) Kolmanda isiku poolt läbirääkimiste käigus esitatud pakkumine 1. voorus põhines tervikuna Siriuse hoone ehitusprojektil, mis oli aluseks Kolmanda isiku poolt 20.12.2024 esitatud ehitusloa taotlusele;

2) Kolmanda isikuga peetud läbirääkimiste protokollist nähtuvalt arutati läbirääkimiste käigus üksnes Kolmanda isiku poolt pakutavaid üüri tingimusi, Siriuse olemasoleva arhitektuurse lahenduse detaile, hoone sisemiste lahendustega seotud aspekte ning teisi täpsustavaid küsimusi, mida on võimalik täpsustada ja kohendada olemasoleva Siriuse hoone olemasoleva ehitusprojekti ja lahenduse alusel;

3) Hankija poolt pärast läbirääkimisi Kolmandale isikule e-postiga edastatud sisend 2. vooru pakkumise esitamiseks sisaldas vaid juhiseid läbirääkimistel arutatud ning täpsustavaid tingimusi parkimise, logode asetuse, hoone sisemist lahendust ja sisekujundust puudutavate nõuete osas;

4) Kolmanda isiku poolt läbirääkimiste järel esitatud pakkumine 2. voorus ei erine pärast Hankija läbirääkimistel ja e-kirjas antud sisendit olulises osas 1. voorus esitatud pakkumise dokumentidest, st kogu hoone põhilahendus on jäänud samaks: kõik hoone arhitektuursete lahendused, korruste plaanid ning eriosade projektid on jäänud nii 1. kui 2. vooru pakkumises samaks, täpsustatud on vaid konkreetseid olemasoleva lahenduse raamides käsitletud aspekte. Nii nähtub, et mõlemas pakkumises esitatud Siriuse hoone tehnilised kirjeldused on kõigis põhilistes ajajaotistes mõlema vooru pakkumises samad: „Sisekliima, energiatõhusus ja keskkonnasäästlikkus“, „Sisekujundus“, „Üldised nõuded IT võrkude ja kaabeldusele“, „Tugevvoolusüsteemile“ ning „Hoone turva- ja tuleohutusnõuded“. Alajaotises „Bürooruumid“ on võrreldes 1. etapiga täpsustatud pärast läbirääkimisi valguse juhtimise süsteemi ning mürataseme hindamise standardit. Samuti on võrreldes 1. vooruga lisatud 2. vooru pakkumisse logosid puudutav osa (käsitleb logode paiknemist hoone fassaadil) ning parkimislahendus. Ükski mainitud asjaoludest ei ole käsitatav hoone ehitusliku lahenduse olulise muutmisena;

5) Üürilepingust nähtuvalt sõlmiti leping selle Lisana 1 esitatud Kolmanda isiku poolt 2. voorus esitatud pakkumise ja selles toodud Siriuse hoone lahenduste alusel. Ka Üürilepingu tingimused hankijapoolseid muudatusi või täiendavaid erinõudeid Siriuse hoone ehitustööde tegemisele ette ei näe.

5.15. Õiguskirjanduse kohaselt tuleb ehitisele olulise mõju avaldamise piiritlemise aluseks võtta küsimus, kas selline ehitis oleks püstitatud ka ilma hankija tellimusega ja kas ilma hankija

tellimusest oleks see võidud ehitada märkimisväärselt erinevana. Siriuse üüriobjekt oli sellisel kujul sellisel lahenduses turule juba pakutud 2024. aastal ning 2024. aastal täielikult valmis projekteeritud. Ka ehitusloa taotlus Siriuse ehitamiseks Üürilepingus toodud lahenduses oli Kolmanda isiku poolt esitatud juba 20.12.2024, st enne kui Eesti Energia AS üldse alustas läbirääkimisi Üürilepingu sõlmimise üle. Järelikult oleks Siriuse hoone püstitatud sellisel kujul ka ilma Hankija tellimusest.

5.16. Euroopa Kohus on korduvalt kinnitanud, et selleks, et erandi kohaldamist välistada, on vaja, et hankija oleks võtnud meetmed, et määratleda ehitist iseloomustavad omadused või vähemalt avaldada otsustavat mõju selle kavandamisel (EKo C-451/08, p 67; EKo C-213/13, p 44). Selleks, et lugeda hankija otsustavat mõju avaldanuks, peaksid hankija antavad kirjeldused ületama rentniku poolt uuele hoonele tavapäraselt esitatavaid nõudeid. Ka on Euroopa Kohus selgitanud, et on tavapärane, et ettevõtja – nii era kui avalik –, kes soovib rentida kontorihoonet, esitab teatavad soovid nende omaduste osas, millele see hoone peab võimaluse korral vastama, olenemata sellest, kas tegemist on veel ehitatava hoonega või rentniku vahetumisega, millega seoses tehakse remonditöid, ja see ei anna alust rendilepingu ümberklassifitseerimiseks ehitustööde hankelepinguks (EKo C-537/19, p 81).

Eesti Energia AS-i nõuded üüripinnale

5.17. Hankija poolt Üürilepingu esemele läbirääkimiste käigus seatud nõuete näol on tegemist hoone ehitamise ning kavandamise seisukohalt mitteoluliste nõuetega, mis jäävad olemasoleva hoone lahenduse piiridesse ega ületa iga rentniku poolt uuele hoonele tavapäraselt üüripinna kohandamiseks esitatavaid nõudeid. Näiteks on Hankija täpsustatud nõudeid selliste elementide kohta nagu ettevõtte logode kinnitamise võimalus fassaadile ja nende paigutus. Ettevõtte logode paigutamine hoone fassaadile on tavapärane iga rentniku puhul ja ei ületa seega rentniku poolt uuele hoonele tavapäraselt esitatavaid nõudeid.

5.18. Järgmisena on Hankija esitanud nõuded sisekujunduslahendusele, kirjeldades kontorimaastiku üldist planeeringut (avatud ja poolavatud) ning erineva suuruse ja funktsionaalsusega tööruumide paiknemist. Tänapäevased avatud ja poolavatud büroopinnad ehitatakse sageli paindlikkuse põhimõttel. Ruumid on kavandatud nii, et neid oleks vajadusel võimalikult lihtne uue üürniku või ettevõtte vajadustele vastavaks kohandada. Modulaarsed vaheseinad jm kergesti liigutatavad lahendused võimaldavad kiiresti muuta ruumide paigutust. Seetõttu ei erine Hankija taotletav tööruumide ja üldise sisekujunduse lahendus kuidagi rentniku poolt uuele kontorihoonele tavapäraselt esitatavatest nõuetest.

5.19. Euroopa Kohus on oma praktikas leidnud, et kui hoone on projekteeritud kui klassikaline büroohoone, ilma et oleks nimetatud konkreetseid rentnike rühmi või erivajadusi ja on sisekujunduslikult võimalikult paindlik ning kohandatud ka tulevaste rentnike jaoks, siis on seda arvestades tavapärane, et kontorihoonet rentida sooviv rentnik esitab teatavad soovid nende omaduste osas, millele see hoone peab võimaluse korral vastama, olenemata sellest, kas tegemist on veel ehitatava hoonega või rentniku vahetumisega, millega seoses tehakse renditöid (EKo C-537/19, p-id 80–81). Veel peab Euroopa Kohus siseviimistlustöid puudutavaid taotlusi otsustavat mõju avaldavaks üksnes siis, kui need erinevad oma eripära või ulatuse poolest (EKo C-537/19, p 53). Käesoleval juhul ei erine Hankija soovitud sisekujunduslahendused tavapärasest kuidagi oma eripära või ulatuse poolest.

5.20. Hankija on esitanud soovid ka parkimislahenduse, parkimiskohtade ja elektriautode laadijatega varustatuse osas. Ka siin ei välju Hankija rentniku poolt uuele kontorihoonele tavapäraselt esitatavatest nõuetest ning Kolmas isik pole pidanud tegema mingeid ümberehitustöid parkimiskohtade rajamiseks. Kolmanda isiku 2. vooru pakkumusest nähtub, et 169 ehk enamus parkimiskohti on Hankijale ette nähtud juba valminud parkimismajja ning

10 (21)

ülejäanud, hoonealuste või selle perimeetris asuvate parkimiskohtade rajamine pole hoone rajamisel ehituslikult midagi mõjutanud.

5.21. Hankija on esitanud nõuded ka IT võrgule ja kaabeldusele (hoonesisene kaabeldus ja nõuded jaotlatele) ning lisanõuded tugevoolusüsteemile. Ka need nõuded on käsitletavad rentniku poolt tavapäraselt esitatavate nõuetena ning nende puhul tuleb samuti silmas pidada, et ka need planeeritakse võimalikult universaalsetena, et rentniku vahetumise korral üleminek võimalikult lihtsaks teha. Hankija on toonud viiteid ka standarditele, millele side- ja arvutivõrgu kaabeldussüsteem peab vastama. Ka seda on Euroopa Kohus pidanud õiguspäraseks, rõhutades, et standardite rakendamine ei lähe kaugemale sellest, mida rentnik võib tavaliselt nõuda (EKO C-537/19, p 83). Samuti on Hankija esitanud enda vajadustest/tegevusest lähtuvad nõuded hoone turvasüsteemidele, mis valdavalt puudutavad hoone ustele ja hoonesse rajatava seadmestikuga seotud nõuete täitmist ning mitte hoone enda ümberehitusega seotud ehitustööde tegemist. Ka enda vajadustest lähtuvate turvanõuete osas tingimuste seadmine on üldjuhul iga üürniku loomulik vajadus ega erine iga rentniku poolt uuele kontorihoonele tavapäraselt esitatavatest nõuetest.

5.22. Kokkuvõttes on Hankija seisukohal, et ta ei ole saanud mõjutada hoone valmimist selle ehitusõiguslikult olulises mõttes. RHS § 11 lg 1 p-is 7 sätestatud erand ei tähenda, et hankija ei tohiks üldse paluda üüripinnal muudatuste tegemist või vastasel korral langeks ta erandi kohaldamisalast välja. Vastasel korral kaotaks erand suuresti oma mõtte või tekiks küsimus, milleks üldse sellist erandit sätestada, kui tema rakendamine olemasoleva ehitise üürimiseks oleks iga väiksemagi muudatuse korral redutseerunud miinimumini.

5.23. Kui Eesti Energia AS oleks ise endale sobivat kontoripinda ehitustööde hankelepingu mõttes (RHS § 8 lg 5) hankinud, oleks tal olnud algusest peale õigus juba projekteerimise faasis kaasa rääkida endale sobivate tingimuste saavutamises. Antud juhul oli Hankija teadlik valik kasutada just RHS § 11 lg 1 p-is 7 toodud erandit ning aktsepteerida fakti, et ta peabki leppima turul pakutavate olemasolevate võimalustega ja saab olemasolevaid lahendusi oma vajadustele vastavaks kohandada ainult minimaalselt (sealjuures on üüripinna teatav kohandamine üürniku vajadustele vastavaks üürisuhetes tavapärane, mida toetab ka Euroopa Kohtu praktika). Nii pidi Hankija võrreldes viimase Riigihanke „Büroopinna üürimine Tallinnas“ (viitenumber 280484) „Büroopinna üldised nõuded“ seatud tingimustega tegema Üürilepingu sõlmimisel rea mööndusi oma vajadustes (nt Siriusel on soovituslikult vähem laopindu, vähem on parkimiskohti, oluliselt väiksem on elektrivõimsus amprite vaates). Erandile tuginemise tõttu pidi Hankija leppima turul pakutavate valmislahendustega.

5.24. Eesti Energia AS ei ole väljunud tavapärasest üürisuhetes tehtavate kohanduste piiridest – ta on hankinud valmislahendust ning pole saanud hoone valmimist ega selle olulisi osi oluliselt mõjutada. Ehitis oleks valminud sellisel kujul ka ilma Hankija osaluseta ning ilma Hankija tellimusega ei oleks ehitist ehitatud märkimisväärselt erinevana. Kõik Eesti Energia AS-i palutud muudatuslahendused on pigem viimistluslikud ja kosmeetilised ning ja igasuguse ettevõtte toimimiseks tavapärased ja mida võiks nõuda ka ükskõik milline teine rentnik.

5.25. 27.06.2025 esitas Eesti Energia AS täiendavad seisukohad.

5.25.1. Vaidlustaja seisukoht, et RHS § 11 lg 1 p-is 7 sätestatud kinnisvaratehingu erand vaidlusalusel juhul ei kohaldu, on väär. Vaidlustaja tugineb eelkõige asjaolule, et Hankija esitas läbirääkimistel Kolmanda isikuga nõuded, mis Vaidlustaja hinnangul mõjutavad ehitatava hoone kavandamist. Hankija leiab, et tegemist on nõuetega hoone sisemise lahenduse osas, mida iga üürnik sellise kinnisvara objekti üürile võtmisel mõistlikult võttes esitaks.

5.25.2. Turul saadaolevates projekteeritud hoonetest sobivate ülesleidmiseks on hankijal vaja teavitada potentsiaalseid arendajaid, millised on hankija vajadused (inimeste arv, võimalik pindala, parkimiskohtade vajadus jne) sobiva üüriobjekti osas. Mõistetavalt ei pea hankija üürima hoonet, mis tema vajadustele ei vasta. See, et Eesti Energia AS avaldas enda vajadused, ei tähenda, et hankija andis sisendi olemasoleva hoone projekteerimiseks või ehitamiseks. Hankija ei saanudki seda teha, kuna hoone oli juba valmis projekteeritud enne hankija poolt Kolmanda isiku poole pöördumist – hoone ehitusloa taotlus oli esitatud juba enne läbirääkimiste algamist 2024 detsembris.

5.25.3. Vaidlustaja viidatud Euroopa Kohtu lahendis EKo C-213/13 andis hankija sisendi kogu kohtuhoone kujundamiseks, millise olukorraga praegusel juhul tegemist ei ole. Otsuse kohaselt avaldati koos teatega dokument, milles oli määratletud kavandatud kohtumaja ehitamise struktuuriliste, funktsionaalsete ja organisatoorsete nõuete ametlik raamistik (otsuse p 9). Eelnevast tuleneb, et märgitud kohtuasjas oli eesmärgiks ehitada täpselt hankija vajadustele ja soovidele vastava hoone. Tegemist ei olnud juba valmis projekteeritud lahendusega nagu praegusel juhul.

5.25.4. Kõik Eesti Energia AS-i antud sisendid jäävad nende juhiste juurde, mida tavapäraselt iga sellise hoone üürnik oma ruumide kohendamise osas annaks.

5.25.5. Euroopa Kohus on oma praktikas leidnud, et kui hoone on projekteeritud kui klassikaline büroohoone, ilma et oleks nimetatud konkreetseid rentnike rühmi või erivajadusi ja on sisekujunduslikult võimalikult paindlik ning kohandatud ka tulevaste rentnike jaoks, siis on seda arvestades tavapärane, et kontorihoonet rentida sooviv rentnik esitab teatavad soovid nende omaduste osas, millele see hoone peab võimaluse korral vastama, olenemata sellest, kas tegemist on veel ehitatava hoonega või rentniku vahetumisega, millega seoses tehakse renditöid. Veel peab Euroopa Kohus siseviimistlustöid puudutavaid taotlusi otsustavat mõju avaldavaks üksnes siis, kui need erinevad oma eripära või ulatuse poolest. Käesoleval juhul ei erine Hankija soovitud sisekujunduslahendused tavapärasest oma eripära või ulatuse poolest. Iga üürnik sooviks täpsustada ning rääkida kaasa sisekujunduse, turvanõuete, logo paigutuse, siseseinte paigutuse jne väljatöötamisel.

5.25.6. Eesti Energia AS-i antud juhised on tavapärased üürniku poolt üürileandjale antavate juhiste pinna üürimiseks. Selliste juhiste andmine ei kvalifitseeru sellisteks juhisteks, mis saavad otsustavalt mõjutada ehitatava hoone kavandamist.

6. Kolmas isik, **Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara**, vaidleb vaidlustusele vastu ja palub jätta selle rahuldamata järgmistel põhjustel.

6.1. Eesti Energia AS on püüdnud endale ja oma kontserni teistele äriühingutele leida uut üüripinda alates 2023. aasta novembrist. Selle eesmärgiga seonduvalt korraldatud Riigihangetes peeti vaidlusi RHAD-i üle.

Vaidlustaja on Eesti Energia AS-i praeguse peakontori pinna üürileandja ja üürileping Eesti Energia AS-i ning Vaidlustaja vahel lõpeb 31.12.2026. Vaidlustaja saavutas vaidlustuste kaudu, et Eesti Energia AS ei saanuks Riigihankega „Büroopinna üürimine Tallinnas“ (viitenumber 280484) tõenäoliselt jätkata nii, et üüripinna saaks hiljemalt 30.04.2027 kasutusele võtta ning pidi kaaluma üüripinna leidmist olemasolevate ehitiste ja arenduste seast.

6.2. Vaidlustuse aluseks on eeldus, et Eesti Energia AS-il polnud õiguslikku alust RHS § 11 lg 1 p-i 7 kohaldada ja Kolmanda isikuga lepingut sõlmida. Vaidlustaja keskendub peaaesjalikult sellele, mida Eesti Energia AS soovis Riigihangete RHAD-ide alusel tellida. Samuti kahtlustab Vaidlustaja, et Eesti Energia AS esitas Kolmanda isiku ehitisele selliseid nõudeid, mis annaksid aluse järelduseks, et Kolmas isik rajab ehitise olulisel määral Hankija seatud tingimustel.

Kumbki eeldustest ei ole õige, mistõttu vaidlustus tuleb jätta rahuldamata. Asjaolu, et Hankija on varem püüdnud üüripinda hankida Riigihangetega, ei oma RHS § 11 lg 1 p-i 7 kohaldamisel mingit tähtsust.

6.3. RHS § 11 lg 1 p 7 sätestab nn kinnisvaraerandi - hankija ei pea RHS-is sätestatud menetluskorda kohaldama siis, kui sõlmib lepingu kinnisasja, olemasoleva ehitise või sellega seotud õiguste omandamiseks või kasutamiseks. Tegu on tavapärase võimalusega, millega hankijad endale kontoriruumi üürivad. Küsimus, kas Hankija tohtis erandit kasutada, taandub sellele, kas Hankija hankis kinnisvara sellisena, nagu see oli või oleks nii kui nii rajatud, või nägi ette spetsiifilisi nõudeid pinna ehitamisele, mispuhul saaks tegemist olla hoopis ehitustöödega. Sellisel juhul tulnuks Hankijal alustada riigihanget ning erandi rakendamine olnuks lubamatu.

6.4. Kinnisvaraerandi kohaldamise õiguspärasus taandub käesolevas vaidluses sellele, kas ehitis on rajatud või rajatakse olulisel määral Hankija seatud tingimuste alusel. Sisuliselt vajab kontrollimist see, kas Hankija esitas hoone ehitamisele sellised nõuded, milles väljendus Hankija otsustav mõju ehitustööde või projekteerimise üle, ehk kas Eesti Energia AS seadis projekteerimisele või ehitamisele nõudeid, mis oluliselt ja märkimisväärselt mõjutasid nii ettevõtja huvi hoonet ehitada kui ka hoonet ennast.

6.5. Seda, millised peaksid olema hankija kindlaks määratud nõuded, on Euroopa Kohus kaalunud kaasuses, mille põhikohtuasjas vaieldi kokkuvõtlikult selle üle, kas hankija sõlmitud rendileping, millega seondult ehitati büroohoone teatavas ulatuses vastavalt hankija seatud tingimustele, oli tegelikkuses ehitustööde hankileping (EKo C-537/19).

Euroopa Kohus asus seisukohale, et hankija otsustavaks mõjuks ehitustööde või projekteerimise üle saab pidada eelkõige seda, kui hankija koostatud kirjeldused lähevad kaugemale rentniku tavalistest nõuetest sellisele ehitisele (EKo C-537/19, p 51). Kohus ei pidanud aga määravaks seda, kas tingimusi on näiteks arvukalt, vaid pigem seda, kas need tingimused on ehitist arvestades ebatavalised. Nii leidis kohus, et hindamaks hankija otsustavat mõju projekteerimisele, tuleb välja selgitada, kas eespool kirjeldatud mõju avaldatakse ehitise struktuurile, nagu mõõtmele, välisseintele ja kandvatele seintele (EKo C-537/19, p 53).

6.6. Eeltoodu tähendab, et kui hankija ei mõjuta otsustavalt hoone projekteerimist ega ehitamist, siis on lepingu sõlmimine RHS § 11 lg 1 p-i 7 alusel õiguspärane. Teisisõnu on tegemist tavapärase kinnisasja üürimise tehinguga, millele RHS-i menetluskord ei rakendu. See aga ei tähenda, et RHS § 11 lg 1 p-i 7 alusel sõlmitav leping saaks olla õiguspärane üksnes siis, kui mistahes kohandusi ei tehta. Õiguspraktikas on korduvalt rõhutatud, et hankijal kui rentnikul, on õigus seada nõudeid, mida rentnikult võib tavapäraselt eeldada. Nende nõuete seadmist ei saa võrdsustada ehitustööde tellimisega ning sellistel tingimustel sõlmitud lepingut ehitustööde hankilepinguga. Seega ei taandu erandi kasutamise õiguspärasus ka tõdemusele, et hankijal tuleks üksnes üürileping üürileandja seatud tingimustel allkirjastada ning et ta ei tohiks üldse enda vajaduste tarbeks nõudmisi esitada. Nii taandub vaidlus vastuse leidmisele küsimusele, kas ehitis oleks püstitatud Eesti Energia AS-i võimalike nõudmisteta või kas see ehitis oleks püstitatud märkimisväärselt teistsugusena. Kui vastus mõlemale küsimusele on eitav, siis on Hankija sõlminud kehtiva lepingu ja vaidlustus rahuldamisele ei kuulu.

6.7. Vaidlustaja leiab, et kui Eesti Energia AS püüdis Riigihangetega kaks korda üüripinda hankida, siis ilmselt püüdis Hankija ka nüüd samadel tingimustel üüripinda hankida, kuid ei korraldanud selleks hankemenetlust. Vaidlustaja eksib.

Vaidlustaja väidab sisuliselt seda, et kuna Hankija korraldas üüripinna hankimiseks ühe või mitu hankemenetlust, milles olid seatud üksikasjalikud tingimused mh ka büroohoone kavandamisele, projekteerimisele, ehitamisele või rekonstrueerimisele, siis tähendas see, et: *[...] on selge, et hankija ei tee kinnisvaratehingut, vaid sõlmib ehitustööde lepingu.*

Millel Vaidlustaja arvamus põhineb, ei ole teada. Liati olukorras, kus Vaidlustaja ise väidab, et ei ole teadlik, milliseid päringuid Eesti Energia AS teistele ettevõtjatele esitas. Vaidlustaja peaks aga olema teadlik, et nii, nagu varasemast riigihankest ei saa üldjuhul teha järeldusi tulevase riigihanke kohta, ei saa ka ühest või mitmest varasemast riigihankest teha järeldusi RHS § 11 lg 1 p-i 7 alusel sõlmitud lepingu ja selle tingimuste kohta. Paralleelid Riigihangete tehniliste kirjeldustega asjasse ei puutu. Ka Hankija on vastuses vaidlustusele selgitanud, et ta pole Riigihangetega samaväärseid nõudeid lepingu sõlmimisel Kolmanda isikuga kohaldanud.

6.8. Kuivõrd Vaidlustaja haldusajaga 3-24-2374 uue üüripinna Riigihanget piisavalt venitas, siis pidigi Eesti Energia AS RHS § 11 lg 1 p-i 7 kohaldamiseks leppima nende arendustega, mis kinnisvaraerandi kasutamise üle otsustamise ajahetkel teada olid. Paratamatult tähendas see, et Hankija pidi tõenäoliselt mitmetest oma soovidest loobuma ja sõltus oma vajaduste rahuldamiseks sellest, mida kinnisvaraturg tol hetkel ja millistel tingimustel pakkus. Neid mõõndusi on Hankija kirjeldanud ka vastuses vaidlustusele.

6.9. Eesti Energia AS on oma vastuses vaidlustusele detailselt selgitanud, kuidas Kolmanda isikuga Üürilepinguni jõuti ja ka tõendanud, et Hankijal polnud otsustavat mõju projekteerimise ega ka tulevaste ehitustööde üle. Hankija soovid üüripinna suhtes olid rangelt sellised, mida sai mistahes rentnikult tavapäraselt eeldada. Sama näitab selgelt kogu projekti kronoloogia. Seda tõendab ka nn Colliers uuring, mis esitas teavet 2024. aasta oktoobri seisuga. Juba selles ülevaates oli Kolmanda isiku pakutav hoone nn *ready to go* ehitisena nimetatud. Ehitusloa taotluse esitas Kolmas isik 20.12.2024 ehk enne seda, kui Hankija Kolmanda isiku poole pöördus. Kolmas isik on Siriuse üüripinda pakkunud ka võimalikele teistele ankurüürnikele, mis ilmestab samamoodi, et tegemist ei ole hoonega, mis oleks projekteeritud Eesti Energia AS-i nõudmiste kohaselt või mida ehitataks selliste nõudmiste alusel. Hoonele väljastati ehitusluba 02.06.2025, mis tähendab lõppastmes, et Hankija ei mõjutanud ega saanudki mõjutada ainsatki ehitusprojekti olulist osa. Üürileping sõlmiti lähtudes sellest arhitektuursest ja ehituslikust lahendusest, mille Kolmas isik oli varasemalt projekteerinud ja Hankijale lepingu läbirääkimiste raames pakkunud.

6.10. Eesti Energia AS on oma vastuses korrektselt esitanud ka Hankija soovid üüripinna suhtes ja need soovid õiguslikult õigesti kvalifitseerinud. Kolmanda isiku jaoks olid need Hankija soovid täiesti tavapärased standardlahendused, mis ei tähendanud vajadust hoonet teistsuguseks projekteerida või ehitada.

Kolmas isik oli otsustanud hoone rajada sõltumata Hankija võimalikust huvist just selles üüripinna rentimise suhtes, mistõttu ei asunud hoonet projekteerima ega seda ka ehitama vastuseks Hankija vajadustele. Kui hoonet ei projekteeritud lähtudes Hankija soovidest ja hoone oleks ehitatud sellisena sõltumata sellest, kas Hankija soovinuks sinna üüripinda või mitte, siis tähistab see järeldust, et hoone oleks ehitatud ka ilma nõ Hankija tellimusest. Kuna Kolmas isik rajanuks kõnealuse hoone sõltumata Hankija soovidest nii kui nii, siis ei avaldanud Hankija ka mistahes otsustavat mõju hoone rajamisele.

Kohandused, mida Hankija üüripinnalt soovis, ei läinud kaugemale nõuetest, mida saab uue hoone rentnikult tavapäraselt eeldada. Seega on Eesti Energia AS RHS § 11 lg 1 p-is 7 sätestatud erandit kasutanud õiguspäraselt ja lepingu tühisus tuvastamisele ei kuulu.

VAIDLUSTUSKOMISJONI PÕHJENDUSED

Vaidlustaja taotlus dokumentide edastamiseks

7. 20.06.2025 täiendavates seisukohtades esitas Vaidlustaja muuhulgas ka taotluse väljastada talle Hankija poolt vaidlustusmenetluses tõenditena esitatud Üürileping, Kolmanda isiku pakkumine 1. voorus, läbirääkimiste protokoll, Hankija e-kiri (Hankija sisend 2. vooru 14 (21)

pakkumise esitamiseks) ja Kolmanda isiku pakkumine 2. voorus, ulatuses milles need dokumendid ei sisalda ärisaladust.

Vaidlustuskomisjon jätab Vaidlustaja taotluse rahuldamata.

7.1. Kõigi eelnimetatud dokumentide kohta on Hankija oma 11.07.2025 vastuses vaidlustusele märkinud, et tegemist on ärisaladusega ning seda iga dokumendi puhul eraldi ka põhjendanud. Ka Vaidlustaja ei vaidle vastu sellele, et need dokumendid sisaldavad ärisaladust, vaid taotleb nende esitamist osas, mis ärisaladust ei sisalda.

7.2. Vaidlustaja esitas taotluse talle eelnimetatud dokumentide (ärisaladuseta osas) väljastamiseks 20.06.2025, mis vaidlustuskomisjoni 12.06.2025 kirja nr 12.2-9/138 kohaselt oli määratud (Vaidlustajale) viimaseks päevaks täiendavate seisukohtade esitamiseks. Seega ei oleks Vaidlustajal isegi taotluse mingis osas rahuldamise korral olnud võimalik saadud teavet vaidlustusmenetluses kasutada.

7.3. Vaidlustuskomisjonil ei ole õiguslikku alust kohustada Hankijat või Kolmandat isikut ärisaladust sisaldavaid dokumente (seejuures väga mahukaid), läbi vaatama ning neist oma ärisaladuse kõrvaldama üksnes selleks, et Vaidlustaja saaks ärisaladuseta dokumentidega rahuldada oma uudishimu või saaks kasutada neid võimalikus järgnevas kohtuvaidluses¹.

Eesti Energia AS-i poolt RHS § 11 lg 1 p-is 7 sätestatud erandi kasutamise õiguspärasuse kontrollimine

8. Lähtudes RHS § 11 lg 1 p-is 7 sätestatud erandist, sõlmis Eesti Energia AS 09.05.2025 üürilepingu Aktsiaseltsiga Kaamos Kinnisvara, aadressil Veskiposti tn 8, Tallinn asuva Avala III etapi büroohoone Sirius üürile võtmiseks (Üürileping).

Vaidlustaja on seisukohal, et Eesti Energia AS-il puudus õigus kasutada RHS § 11 lg 1 p-is 7 sätestatud erandit, mistõttu tuleb vaidlustuskomisjonil tuvastada Üürilepingu tühisus.

9. RHS § 11 lg 1 p-i 7 kohaselt ei ole hankija kohustatud RHS-i kohaldama, kui *hankileping sõlmitakse kinnisasja, olemasoleva ehitise või sellega seotud õiguste omandamiseks või kasutamiseks, sõltumata lepingu liigist.*

Õiguskirjanduse kohaselt on RHS § 11 lg 1 p-is 7 sätestatud erandi kohaldamine välistatud kahel juhul:

1) erand ei laiene *hankija sõlmitud lepingutele, mis hõlmavad lisaks kinnisasja omandamisele või kasutusele võtmisele olulisel määral hankija seatud tingimustel tehtavaid ehitustöid ehk n-ö rätsepatööna väljaehitatud kinnistuid. Seda olukorda iseloomustab leping, millega hankija omandab kinnisasja ning samas laseb arendajal ehitada sinna oma vajadustelevastava hoone või saavutab sisuliselt sama tulemuse, sõlmides lepingu kinnisvaraarenduse varajases faasis, nii et projekti on võimalik oluliselt mõjutada. [---] Seaduse mõtteks ei ole siiski kinnisvaratehingute erandi kohaldamist välistada, kui sisuliselt on tegemist arendaja plaani järgi valmis ehitatud ehitise omandamisega ning hankija võimalused ehitise omadusi mõjutada on viimistuluslikud ja kosmeetilised. Piiritlemise aluseks tuleb võtta küsimus, kas selline ehitis oleks püstitatud ka ilma hankija tellimusest ja kas ilma hankija tellimusest oleks see võidud ehitada märkimisväärselt erinevana.*² ;

2) erand ei hõlma iseenesest formaalselt kinnisvaratehinguks liigituvate lepingute täitmist või nendega kaasnevate lepingute sõlmimist, mis vastavad hankilepingute tunnustele. Piirang puudutab ehitustööde hankilepingu laiendava definitsiooni kaudu lepinguid, mille sõlmib ehitustööde tellimiseks hankijale kinnisasja või selle kasutusõiguse üle andnud lepingupartner, kui hankija enda sõlmitud leping on liialt abstraktne, et lugeda seda ehitustööde

¹ Vaidlustuskomisjon on teavitanud menetlusosalisi Vaidlustaja taotluse rahuldamata jätmisest ka oma 27.06.2025 e-kirjaga.

² Riigihangete seaduse kommenteeritud väljaanne. Koost: M. A. Simovart ja M. Parind. § 11 kommentaarid, komm 36.

hankelepinguks, kuid hankijal on sellele vaatamata oluline mõju ehitustööde või projekteerimise üle. Sellises olukorras kohaldub RHS § 6 lg 2, mille alusel loetakse sisuliselt hankijaks ka isik, kes kohustub hankijale kokkulepitud tunnustele vastava ehitise üle andma ja tellib selleks ehitustöid, ning RHS § 8 lg 5 p 2, mille kohaselt loetakse selline leping ehitustööde hankelepinguks.³

10. Vaidlustaja on seisukohal, et käesoleval juhul puudus Eesti Energia AS-il õigus kohaldada RHS § 11 lg 1 p-is 7 kehtestatud erandit kokkuvõtlikult järgmistel põhjustel:

1) varasemate Riigihangetest nähtub, et Hankija ei tee kinnisvaratehingut, vaid sõlmib ehitustööde lepingu. Ehitustööde hankeleping hõlmab ehitustööde tellimist ükskõik kelle poolt ja ükskõik milliste vahendite arvel, tingimusel, et nõuded töödele seab hankija, kellel on otsustav mõju ehitustööde või projekteerimise üle (RHS § 8 lg 5). Viimase Riigihanke RHAD sisaldas ruumiplaane, materjalide kvaliteedinõudeid ja üksikasjalikke tehnilisi tingimusi;

2) nõuete alusel, mis Eesti Energia AS esitas üürile võetava hoone omaduste kohta Vaidlustajale, kui Eesti Energia AS-i poolt praegu kasutatava hoone üürile andjale, saab järeldada, et Hankija esitas ka teistele ettevõtjatele, sh Kolmandale isikule, vähemalt samal hulgal, kuid oletatavalt rohkem nõudeid. Seega väljusid Hankija nõuded kindlasti kosmeetiliste paranduste raamidest;

3) RHS § 11 lg 1 p-is 7 sätestatud erandi ja ehitustööde hankelepingu piiritlemise aluseks tuleks võtta küsimus, kas selline ehitis oleks püstitatud ka ilma Hankija tellimusega ja kas ilma Hankija tellimusega oleks see võidud ehitada märkimisväärselt erinevana. Hankija poolt varem läbi viidud Riigihangete tehnilistest kirjeldustest nähtub, et Eesti Energia AS-il on suured ja konkreetsed nõudmised üürile võetavale hoonele. Eesti Energia AS on olnud lepingu sõlmimisel positsioonil, millelt saab otsustavalt mõjutada ehitatava hoone kavandamist. Euroopa Kohus on selgitanud, et hankija poolt ehitise nõuete kindlaksmääramine eeldab, et hankija on võtnud meetmed, et määratleda ehitist iseloomustavad omadused või vähemal avaldada otsustavat mõju selle kavandamisel⁴.

11. Vaidlustuskomisjon on seisukohal, et asjaolu, et Hankija korraldas üüripinna leidmiseks varem Riigihanked „Tallinna kontori üüripinna rentimine“ (viitenumber 270064) ja „Büroopinna üürimine Tallinnas“ (viitenumber 280484), mis lõppesid kehtetuks tunnistamisega, kuna Eesti Energia AS-i kinnitusel jõudis ta järeldusele, et hankemenetluse venimise tulemusena ei saaks Eesti Energia AS uut üüripinda hiljemalt 30.04.2027 kasutusele võtta, ei välista kuidagi seda, et pärast Riigihangete ebaõnnestumist võis Eesti Energia AS proovida leida üüripind RHS § 11 lg 1 p-is 7 sätestatud erandit kasutades, loobudes osast nõudmistest, mida ta Riigihangete tehnilistes kirjeldustes üürile antava hoonega seoses esitas ning aktsepteerides põhijoontes turul olemas olevaid hooneid ja arendusprojekte.

Sellest, millised tingimused Hankija oli esitanud üüritavale hoonele Riigihangete tehnilistes kirjeldustes, ei saa teha järeldust, et Eesti Energia AS lähtus või pidi lähtuma samasugustest tingimustest ka üüripinna otsimisel RHS § 11 lg 1 p-is 7 kehtestatud erandi alusel. Vaidlustuskomisjoni hinnangul ei ole Eesti Energia AS seda ka teinud.

12. Eesti Energia AS-i poolt vaidlustusmenetluses esitatud andmete kohaselt⁵ pöördus Eesti Energia AS 15.01.2025 viie arendaja, sh ka Kolmanda isiku poole, kelle arendusprojektid võisid Hankija hinnangul olla eelduslikult sobivad Eesti Energia AS-i uue üüripinna vajaduste katmiseks, esitades neile üüripinna päringu mittesiduva pakkumise esitamiseks. Üüripinna päring sisaldas üksnes kõige üldisemaid andmeid Eesti Energia AS-i vajaduste kohta – nt üürile võetava pinna suurus ruutmeetrites, töökohtade hulk, vajalike parkimiskohtade arv jms. Kõik

³ Samas, komm 38.

⁴ EK C-451/08, p 67.

⁵ Vaidlustuskomisjon märgib, et kuivõrd Eesti Energia AS ei ole korraldanud Üürilepingu sõlmimiseks riigihanget, puuduvad menetluse kohta andmed RHR-is ning vaidlustuskomisjon saab käesoleva otsuse tegemisel tugineda ainult menetlusosaliste (eelkõige Eesti Energia AS-i) poolt vaidlustusmenetluses esitatud dokumentidele.

andmed üürile andmiseks pakutava üüripinna kohta pidid esitama kinnisvaraarendajad või -omanikud oma üüripakkumises ise. Päringule vastavad üüripakkumised tuli esitada hiljemalt 05.02.2025.

Vastuses vaidlustusele on Eesti Energia AS märkinud, et praegu Eesti Energia AS-i poolt üüritav Lelle 22, Tallinn büroohoone oma omaduste tõttu (vanus üle 10 aasta, energiaklass F) viie potentsiaalselt sobiva üüriobjekti hulka valituks ei osutunud ning 15.01.2025 hinnapäringut Vaidlustajale ei saadetud. Siiski pöördus Eesti Energia AS 26.02.2025 hinnapäringuga ka Vaidlustaja poole ning uuris Vaidlustaja pakutavaid võimalusi/tingimusi olemasoleva üüripinna üürimise osas.

13. Vaidlustuskomisjon ei nõustu Vaidlustaja arvamusega, et kuivõrd Hankija esitas Vaidlustajale üüripinna päringus (Vaidlustaja nimetab seda tehniliseks kirjelduseks) rea nõudeid rekonstrueerimistööde tegemiseks Lelle 22 büroohoones (vt käesoleva otsuse p 4.10), pidi ta minimaalselt samad nõuded, kuid tõenäoliselt rohkemgi, esitama ka teistele ettevõtjatele, kelle poolt pakutavate hoonete omadused polnud Hankijale teada.

Nagu eespool märgitud, Vaidlustaja väidetud nõudeid Kolmandale isikule esitatud üüripinna päringus pole. Vaidlustuskomisjoni arvates polnud Eesti Energia AS-il selliseid nõudeid teiste hoonete või arendusprojektide osas ka juba loogiliselt võttes tarvis kehtestada, kuna Hankija pöördus viie ettevõtja poole, kes pidid esitama Hankija poolt üüripinna päringus nõutud andmed arenduse või hoone kohta. Saadud andmete põhjal sai Eesti Energia AS valida välja kolm hinnapakkumist, mis talle omaduste poolest kõige rohkem sobisid. Vaidlustaja üüripinna puhul, kus Hankija praegu ruume üürib, oli Eesti Energia AS-ile aga hästi teada, milliseid muudatusi ta soovib.

14. Läbirääkimiste tulemusena sõlmis Eesti Energia 09.05.2025 Kolmanda isikuga Üürilepingu Veskiposti tn 8, Tallinn asuva Avala III etapi büroohoone Sirius üürile võtmiseks, mis oli kolmest pakutud üüripinna projektist soodsaima hinnaga ning vastas põhimõtteliselt Hankija vajadustele. Üürilepingu esemeks on ehitatav hoone (Sirius), mille ehitustöödega on juunis 2025 alustatud⁶. Siriuse projekt on valminud 2024 ning ehitusloa taotlus anti sisse 20.12.2024.

15. Seoses Vaidlustaja väidetega, et üürile võetav hoone (Sirius) ehitatakse vastavalt Eesti Energia AS-i soovidele, leiab vaidlustuskomisjon, et RHS § 11 lg 1 p-is 7 sätestatud erandi ja ehitustööde hankelepingu piiritlemiseks tuleb vastata küsimustele, kas selline ehitis oleks püstitatud ka ilma Hankija tellimusega⁷ või kas ilma Hankija tellimusega oleks see võidud ehitada märkimisväärselt erinevana ning kas Eesti Energia AS oli Üürilepingu sõlmimise tõttu kinnisvaraarenduse varajases faasis positsioonil, millelt saab otsustavalt mõjutada ehitatava hoone kavandamist.

16. Nagu eespool juba märgitud valmis Siriuse projekt aastal 2024 (projektidokumentidel on kuupäevad 18.12.2024 ja 19.12.2024) ning ehitusloa taotlus 2411271/15371 selle projekti alusel anti sisse 20.12.2024, seega ligi kuu aega enne seda, kui Eesti Energia AS pöördus kinnisvaraarendajate ja/või -omanike, sh Kolmanda isiku poole, üüripinna päringuga (15.01.2025).

Eeltoodu põhjal leiab vaidlustuskomisjon, et asjaolud viitavad sellele, et Sirius ehitataks (oleks ehitatud) sõltumata Üürilepingu sõlmimisest Hankijaga.

⁶ Puudub vaidlus, et RHS § 11 lg 1 p-is 7 sätestatud erand kohaldub ka selliste hoonete rendile andmisele, mida ei ole veel olemas (EKO C-537/19 p 48).

⁷ Vaidlustuskomisjon märgib, et 20.06.2025 täiendavates seisukohtades heidab Vaidlustaja Hankijale ja Kolmandale isikule ette, et nende seisukoht, et erand kohaldub seetõttu, et *hoone oleks ehitatud ka ilma n-ö hankija tellimusega*, on eksitav, kuna kinnisvaratehingu erandi kohaldamise eeldus ei ole see, et hoonet polekski ilma hankija soovita ehitatud. Samas on Vaidlustaja 05.06.2025 esitatud vaidlustuse p-is 2.7 ise rõhutanud - Erandi ja ehitustööde hankelepingu piiritlemise aluseks tuleks võtta küsimus, kas selline ehitis oleks püstitatud ka ilma hankija tellimusega ja kas ilma hankija tellimusega oleks see võidud ehitada märkimisväärselt erinevana.

17. Vaidlustaja leiab, et käesoleval juhul pole RHS § 11 lg 1 p-is 7 sätestatud erand kohaldatav, kuna Hankija on positsioonil, millelt saab otsustavalt mõjutada ehitatava hoone kavandamist. Vaidlust ei ole selles, et Eesti Energia AS esitas läbirääkimistel Kolmanda isikuga erinevaid nõudeid üüritavale ehitisele. Vaidlustuskomisjoni arvates ei vaidle Vaidlustaja vastu sellele, et Eesti Energia AS-il, kui üürnikul on üürilepingu sõlmimisel RHS § 11 lg 1 p-is 7 sätestatud erandi alusel õigus seada nõudeid, mida rentnikult/üürnikult võib tavapäraselt eeldada. Vaidlus on selles, kas Eesti Energia AS-i poolt Üürilepingu sõlmimiseks esitatud nõuded on sellised, mida iga üürnik sellise kinnisvara objekti üürile võtmisel mõistlikult esitab, millisel juhul ei ole tegemist olukorraga, kus Eesti Energia AS oleks avaldanud Siriuse projekteerimisele ja ehitamisele otsustavat mõju, või ulatuvad need kaugemale, mõjutades otsustavalt ehitatava hoone kavandamist.

18. Menetlusosaliste poolt korduvalt viidatud otsuse EKo C-537/19, milles Euroopa Kohus on põhjalikult käsitlenud otsustavat mõju kavandavale ehitisele, p-is 53 on kohus leidnud: *Kavandatava ehitise puhul on otsustav mõju projekteerimisele võimalik kindlaks teha, kui on võimalik tõendada, et seda mõju avaldatakse ehitise struktuurile, nagu selle mõõtmele, välisseintele ja kandvatele seintele. Siseviimistlustööd puudutavaid taotlusi saab pidada otsustavat mõju tõendavaks üksnes siis, kui need erinevad oma eripära või ulatuse poolest.* Lahendis EKo C-451/08, p 67, on Euroopa Kohus märkinud, et *selleks, et möönda, et hankija on kindlaks määranud nõuded [---], on vajalik, et viimane oleks võtnud meetmed, et määratleda ehitist iseloomustavad omadused või vähemalt, et avaldada otsustavat mõju selle kavandamisel.*

Eelnimetatud otsustest nähtub, et kinnisvara erandi kasutamisel on rentnikul õigus seada selliseid nõudeid, mida rentnikult võib tavapäraselt eeldada. Nende nõuete seadmist ei saa võrdsustada ehitustööde tellimisega ning sellistel tingimustel sõlmitud lepingut ehitustööde hankelepinguga.

19. Vastuseks Eesti Energia AS-i 15.01.2025 üüripinna päringule esitas Kolmas isik üüripakkumise Siriuse kohta, millele lisatud dokument „Siriuse büroohoone kirjeldus“ tugineb varasemalt valminud ehitusprojektile. Kuna vaidlustuskomisjonile teadaolevalt ei esitanud Eesti Energia AS koos 15.01.2025 üüripinna päringuga mingeid nõudeid üüripinnale⁸, ei saanud Hankija Kolmanda isiku esialgse üüripakkumisega esitatud „Sirius büroohoone kirjelduses“ esitatud andmeid oma nõuetega kuidagi mõjutada.

10.03.2025 toimusid Eesti Energia AS-i ja Kolmanda isiku vahel läbirääkimised, mille kohta on koostatud protokoll⁹. Protokollist on võimalik aru saada sellest, mille üle arutelu käis, kuid üldjuhul jääb ebaselgeks, kas ja milliste kokkulepetele jõuti. Protokollist nähtuvalt arutati seoses Siriuse olemasoleva arhitektuurse lahendusega hoone sisemist lahendust, üürniku logode paigutamist, parkimiskorraldust, sisekujundust ning eriosade (küte, valgustus) projekte (muus osas käsitles Protokoll üürilepingu tingimusi, hinnastamist, hoone valmimise ajakava jms). Valdavalt nähtuvad Protokollist Kolmanda isiku kirjeldused tema poolsest pakkumisest.

Kokkuvõtlikult leiab vaidlustuskomisjon, et 10.03.2025 läbirääkimistel arutasid pooled pigem Eesti Energia AS-il esialgse üüripakkumise pinnalt tekkinud küsimusi, mis olid jäänud ebaselgeks (nt korruste kõrgused on üüripakkumises ja ehitusprojektis erinevad) ning üürilepingu sõlmimisega seonduvaid võimalikke detaile. Protokollist ei kajastu, et Eesti Energia AS oleks läbirääkimiste käigus esitanud olulises osas nõudeid või tingimusi hoonele.

20. 10.03.2025 esitas Eesti Energia AS Kolmandale isikule dokumendi „Hinnapäringu (2. voor) siduva üüripakkumuse tegemiseks“, mis oli Hankija poolne sisend 2. vooru pakkumiste

⁸ Seda, et need nõuded puuduvad Eesti Energia AS-i üüripinna päringus on käsitletud käesoleva otsuse p-ides 12 ja 13.

⁹ Nn pidepunktid selle kohta, mida 10.03.2025 kohtumisel arutatakse või läbi räägitakse, esitas Eesti Energia AS Kolmandale isikule 06.03.2025 e-kirjaga.

tegemiseks alljärgnevas: *logod, sisekujunduslahendus, parkimislahendus ja laadimisega seonduv, IT võrgud ja kaabeldus, täpsustus tugevoolule turvtele (eraldiseisev dokument).*

Kolmanda isiku esitatud 2.vooruhinnapakumises sisaldub muuhulgas ka dokument „Sirius büroohoone kirjeldus“, mis sisaldab 2. vooru päringus toodud nõuete täitmist ning hoone rajamist vastavalt Eesti Energia turvanõuetele. Pakkumine on koostatud vastavalt dokumentidele „Hinnapäring siduva pakkumise tegemiseks - 2.voor“ ning „Hoone turvanõuded-EE TUG-1“. Hoone ruumiplaane muudetakse vastavalt üürniku soovidele enne põhiprojekti algust.¹⁰ Eelnimetatud dokument erineb üksnes üksikutes osades esimeses üüripakkumises esitatud dokumendist „Sirius büroohoone kirjeldus“. Lisatud on osad Arhitektuur (käsitleb valdavalt logode paigutamist) ja Parkimislahendus (käsitleb Eesti Energia AS-ile eraldatavate parkimiskohtade asukohta ning rajatavaid elektrilaadimise punkte).

Lähtudes Hankija dokumendist „Hinnapäringu (2. voor) siduva üüripakkumise tegemiseks“ ning Kolmanda isiku 2. vooruhinnapakumises esitatud dokumendist „Sirius büroohoone kirjeldus“, leiab vaidlustuskomisjon, et Eesti Energia AS-i poolt üürilepingu esemele läbirääkimiste käigus seatud nõuete või soovide näol ei ole tegemist nõuetega, mis avaldaksid tegemist hoone ehitamisele ning kavandamisele otsustavat mõju.

20.1. Ettevõtte logode paigutamine hoone fassaadile ja/või katusele.

Vaidlustuskomisjon leiab, et logode paigutamine hoonele on tavapärane iga rentniku puhul ega ületa rentniku poolt uuele hoonele tavapäraselt esitatavaid nõudeid.

20.2. Sisekujunduslahendus

Soovitava sisekujunduslahendusena kirjeldas Eesti Energia AS kontorite üldist planeeringut (avatud ja poolavatud) ning erineva suuruse ja funktsionaalsusega tööruumide paiknemist. Tänapäevased avatud ja poolavatud büroopinnad ehitatakse üldjuhul paindlikkuse põhimõttel. Ruumid on kavandatud nii, et neid oleks vajadusel võimalikult lihtne uue üürniku või ettevõtte vajadustele vastavaks kohandada. Vaheseinad jm kergesti liigutatavad lahendused võimaldavad muuta ruumide paigutust. Seetõttu ei erine Hankija taotletav tööruumide ja üldise sisekujunduse lahendus rentniku poolt uuele kontorihoonele tavapäraselt esitatavatest nõuetest. Otsuse EKo C-537/19, p-ides 80–81 on Euroopa Kohus leidnud, et kui hoone on projekteeritud kui klassikaline büroohoone, ilma et oleks nimetatud konkreetseid rentnike rühmi või erivajadusi ja on sisekujunduslikult võimalikult paindlik ning kohandatud ka tulevaste rentnike jaoks, siis on seda arvestades tavapärane, et kontorihoonet rentida sooviv rentnik esitab teatavad soovid nende omaduste osas, millele see hoone peab võimaluse korral vastama, olenemata sellest, kas tegemist on veel ehitatava hoonega või rentniku vahetumisega, millega seoses tehakse renditöid (EKo C-537/19, p-id 80–81). Euroopa Kohus peab siseviimistlustöid puudutavaid taotlusi otsustavat mõju avaldavaks üksnes siis, kui need erinevad oma eripära või ulatuse poolest (EKo C-537/19, p 53).

Vaidlustuskomisjoni arvates ei erine Hankija soovitud sisekujunduslahendused tavapärasest kuidagi oma eripära või ulatuse poolest.

20.3. Parkimislahendus, parkimiskohad ja elektriautode laadijatega varustatus.

Eesti Energia AS esitas Kolmandale isikule oma soovid parkimiskohtade ja nende asukoha osas - hoonesse ja/või selle lähiümbrusesse kuni 250 parkimiskohta, sh hoone läheduses u 30 kohta külalistele ja partneritele ning u 220 parkimiskohta töötajatele. Samuti soovib Hankija elektriautode laadijaid.

Kolmanda isiku 2. vooruhinnapakumises esitatud „Sirius büroohoone kirjeldus“ osast Parkimiskorraldus nähtub, et seoses Eesti Energia AS-i soovidega parkimiskohtade osas ei tee Kolmas isik mingeid ümberehitustöid või -planeerimisi parkimiskohtade rajamiseks, seega ei mõjuta Eesti Energia AS-i soovid parkimiskohtadele hoone rajamist ehituslikult. Siriuse perimeetrisse rajatavast 26 parkimiskohast annab Kolmas isik Eesti Energia AS-i kasutusse 16

¹⁰ Sirius büroohoone kirjeldus. Osa Üldist.

ja maa-alusesse parklasse planeeritud 109 kohast antakse Hankija kasutusse 65. 169 kohta on ette nähtud olemasolevasse „Avala“ parkimismajja.

Hankija soovib elektriautode laadijatele ei erine vaidlustuskomisjoni arvates iga rentniku poolt uuele hoonele tavapäraselt üüripinna kohandamiseks esitatavatest nõuetest.

20.4. IT võrgud ja kaabeldus ning üldised turvanõuded.

Eesti Energias AS esitas nõuded hoonesse rajatavale ka IT võrgule ja kaabeldusele ning lisanõuded tugevvoolusüsteemile.

Vaidlustuskomisjoni arvates on ka need nõuded käsitletavad rentniku poolt tavapäraselt esitatavate nõuetena. Eesti Energia AS on viidanud muuhulgas ka standarditele, millele side- ja arvutivõrgu kaabeldussüsteem peab vastama. Euroopa Kohus on leidnud, et standardite rakendamine ei lähe kaugemale sellest, mida rentnik võib tavaliselt nõuda (EKo C-537/19, p 83).

20.5. Eraldi dokumendis „Üldised turvanõuded“ on Hankija on esitanud ka enda vajadustest/tegevusest lähtuvad nõuded hoone turvasüsteemidele, mis valdavalt puudutavad hoone ustele ja hoonesse rajatava seadmetikuga seotud nõuete täitmist ning mitte hoone enda ümberehitusega seotud ehitustööde tegemist.

Vaidlustuskomisjoni hinnangul on tingimuste seadmine turvanõuetele on üürniku üldine ja loomulik vajadus ega erine iga rentniku poolt uuele kontorihoonele tavapäraselt esitatavatest nõuetest.

21. Eeltoodust lähtuvalt on vaidlustuskomisjon seisukohal, et Eesti Energia AS ei ole mõjutanud oluliselt ehitatava hoone kavandamist, määratlenud oluliselt ehitist iseloomustavaid omadusi ega avaldanud otsustavat mõju selle kavandamisele. Seega ei esine asjaolusid, mis Euroopa Kohtu praktika kohaselt välistaksid nn kinnisvaraerandi (RHS § 11 lg 1 p 7) kasutamise.

Sellest tulenevalt on vaidlustuskomisjon seisukohal, et Eesti Energia AS-il oli õigus sõlmida Üürileping RHS § 11 lg 1 p-is 7 sätestatud erandi alusel ning Vaidlustaja taotlus tuvastada Üürilepingu tühisus tuleb jätta rahuldamata.

22. Vaidlustusmenetluse kulud

Lähtudes sellest, et vaidlustus jääb RHS § 197 lg 1 p-i 4 alusel rahuldamata, kuuluvad vaidlustusmenetluse kulude osas kohaldamisele RHS § 198 lg-d 3 ja 8.

22.1. Hankija on esitanud tähtaegselt taotlused lepingulise esindaja kulude väljamõistmiseks Vaidlustajalt kogusummas 5104 eurot (käibemaksuta), 23,2 h õigusabi osutamise eest keskmise tunnihinnaga 220 eurot.

Vaidlustuskomisjon leiab, et asja keerukust ja materjalide mahukust silmas pidades on Hankija lepingulise esindaja kulud käesolevas vaidlustusajas täies ulatuses vajalikud ja põhjendatud ning tuleb Vaidlustajalt välja mõista.

22.2. Kolmas isik osales vaidlustusmenetluses Hankija poolel, mistõttu on tal õigus kulude hüvitamisele Hankijaga samade reeglite alusel.

Kolmas isik on esitanud tähtaegselt taotlused lepinguliste esindajate kulude väljamõistmiseks Vaidlustajalt kogusummas 1599 eurot (käibemaksuta), 8,2 h õigusabi osutamise eest keskmise tunnihinnaga 195 eurot.

Vaidlustuskomisjon leiab, et asja keerukust ja materjalide mahukust silmas pidades on Kolmanda isiku lepinguliste esindajate kulud käesolevas vaidlustusajas täies ulatuses vajalikud ja põhjendatud ning need tuleb Vaidlustajalt välja mõista.

22.3. Vaidlustaja kulud jäävad tema enda kanda.

(allkirjastatud digitaalselt)
Taivo Kivistik