



**RIIGI TUGITEENUSTE
KESKUS**

Ivo Saarma
AS Viimsi Haigla
i.saarma@fertilitas.ee
Viimsi vald
Haabneeme alevik
Ravi tee 4
74001, Harju maakond

Teie 24.04.2026

Meie 13.07.2026 nr 11.3-2/26/1443 -1

**Esmatasandi tervisekeskuse võõrandamiseks
nõusoleku andmisest keeldumine**

09.05.2017 otsusega nr 035 kinnitati AS Viimsi Haigla (endine ärinimi AS Fertilitas, edaspidi ka *toetuse saaja*) toetuse taotlus number 2014-2020.2.04.16-0011 projekti „Haabneeme esmatasandi tervisekeskuse rajamine“ (edaspidi *projekt*) elluviimise toetamiseks Euroopa Regionaalarengu Fondist, muudetud 19.12.2018 otsusega nr 11.6-5 / 0101, 09.04.2021 otsusega nr 11.2-5/0458, 21.02.2022 otsusega nr 11.2-5/0186, 23.05.2022 otsusega nr 11.2-5/0491, 10.11.2022 otsusega nr 11.2-5/1115, 17.02.2023 otsusega nr 11.2-5/23/357 ja 07.07.2023 otsusega nr 11.2-5/23/948.

Projekt lõpetati struktuuritoetuse registris 07.02.2024 ning viimane makse tehti projektis toetuse saajale 06.02.2024.

Tervise ja tööministri 13.03.2018 määruse nr 5 „Tervisekeskuste kaasajastamine“ (edaspidi *meetme määrus*) § 26 lõike 1 punkti 7 alusel on toetuse saaja kohustatud tagama 20 aasta jooksul projekti abikõlblikkuse tähtaja lõppemisest tervisekeskuse eesmärgipärase kasutamise (vastavalt 07.07.2023. a otsusele nr 11.2-5/23/948 on projekti abikõlblikkuse periood 01.07.2015 – 30.09.2023, seega kuni 30.09.2043. a).

Määruse § 26 lõike 1 punkti 8 alusel kohustub toetuse saaja saama Riigi Tugiteenuste Keskuselt (edaspidi *rakendusüksus*) nõusoleku tervisekeskuse võõrandamiseks ja tervikuna teisele isikule kasutada andmiseks 20 aasta jooksul projekti abikõlblikkuse tähtaja lõppemisest. Nõusolek antakse juhul, kui on tagatud tervisekeskuse eesmärgipärane kasutamine.

Taotlus

Toetuse saaja esitas 24.04.2026 taotluse nõusoleku saamiseks tervisekeskuse võõrandamiseks (edaspidi *taotlus*). Taotluses on märgitud võõrandamise põhjendusena asjaolu, et AS Viimsi Haigla kavatseb müüa tegevuskohaks oleva kinnistu.

Kinnistu oluliseks osaks olevas hoones tegutseb projekti raames rahastatud Haabneeme esmatasandi tervisekeskus, mida alates 01.06.2022 opereerib 10-aastase äriruumi üürilepingu nr 2/2022 alusel Viimsi Perearstikeskus OÜ (tegevusluba nr L03198).

AS Viimsi Haigla ja Scandium VH OÜ (registrikood 17460467) on saavutanud põhimõttelise kokkuleppe kinnistu omandamiseks. Scandium VH OÜ kuulub Eesti kapitalil põhinevasse Scandium gruppi, mis arendab kavandava tehingu alusel omandatava Ravi tee 4 tervisemaja kõrval ka Tammsaare Tervisemaja.

Tehingu lõpuleviimise korral ja kinnistu omandamisel lähevad Scandium VH OÜ-le kooskõlas Võlaõiguse seaduse § 291 regulatsiooniga üle mh üürilepingust tulenevad üürileandja õigused ja kohustused. Kinnistu omandamise järgselt ei kavanda Scandium VH OÜ kui potentsiaalse kinnistu uus omanik muudatusi Ravi tee 4 hoones tegutseva esmatasandi tervisekeskuse tegevuses ega ole huvitatud üürilepingu (ennetähtaegsest) lõpetamisest. Eeltoodust tulenevalt ei mõjuta kavandatava müügitehingu lõpuleviimine projekti nr 2014-2020.2.4.16-011 raames rahastatud esmatasandi tervisekeskuse tegevust negatiivselt.

Õiguslik põhjendus

Meetme määruse § 26 lg 1 alusel tagab toetuse saaja perioodi 2014–2020 struktuuritoetuse seaduse § 24 sätestatud kohustusete täitmise. Vastavalt perioodi 2014–2020 struktuuritoetuse seaduse § 24 punktile 14 on toetuse saaja kohustatud tagama kestvuse nõude Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 1303/2013 (edaspidi *määrus nr 1303/2013*) artiklis 71 nimetatud juhul ja aja jooksul.

Määruse nr 1303/2013 artikkel 71 sätestab kestvuse nõude, mille kohaselt peab tegevuse puhul, mis hõlmab investeerimist taristusse või tootlikku investeringut, maksma Euroopa struktuuri- ja investeerimisfondidelt saadud toetuse tagasi, kui viie aasta jooksul alates toetusesaajale lõppmakse tegemisest leiab aset selline muutus taristuüksuse omandisuhetes, mis annab ettevõttele või avalik-õiguslikule isikule põhjendamatu eelise või toimub oluline muutus selle iseloomus, eesmärkides või rakendustingimustes, mille tulemusena kahjustatakse selle algseid eesmärke.

Rakendusüksuse hinnangul on esitatud taotluse puhul tegemist olukorraga, mis annab omandavale ettevõttele põhjendamatu eelise määruse nr 1303/2013 artikkel 71 tähenduses. Põhjendamatu eelis võib seisneda erinevates asjaoludes, samuti mitme asjaolu koostoimes.

Meetme määruse § 13 lg 1 järgi saab taotlejaks olla kas kohaliku omavalitsuse üksus; üldarstiabi osutamise tegevusloa omaja; haiglavõrgu arengukavasse kuuluv eriarstiabi osutamise tegevusloa omaja või eriarstiabi osutamise tegevusloa omaja, kellega koos samas taristus või kellele kuuluvas taristus osutab tervishoiuteenust üldarstiabi osutaja. Meetme määruse § 13 lg 3 järgi peab eriarstiabi osutamise tegevusluba olema välja antud hiljemalt 1. jaanuaril 2014. Eriarstiabi osutamise tegevusloa omajaga samas või talle kuuluvas taristus üldarstiabi osutajale peab üldarstiabi osutamise tegevusluba olema välja antud hiljemalt 1. jaanuaril 2016.

Taotluse kohaselt on tervisekeskust omandavaks ühinguks 16.03.2026 registreeritud äriühing, kellele toetuse saaja annab üle kõik tervisekeskusega seotud varad, sealhulgas õigused, kohustused ja lepingud. Kuivõrd uuel loodaval äriühingul ei saa olla tegevusluba, mis oleks välja antud 01.01.2014 või 01.01.2016, siis ei ole rakendusüksuse hinnangul uue loodava äriühingu puhul tegemist juriidilise isikuga, mis vastaks määruse §-s 13 sätestatud tingimustele ning saaks olla määrusest tulenevate õiguste ja kohustusete kandjaks.

Kestvusnõude perioodil toetuse kaasrahastusel rekonstrueeritud tervisekeskuse võõrandamine isikule, kes ei vasta meetme määruse §-s 13 sätestatud tingimustele, võimaldaks toetusega loodud vara üleandmist isikule, kellel puudunuks võimalus samadel tingimustel toetust saada. Selline

olukord võib muuta toetuse andmise tingimused sisutühjaks ning kujutada endast määruse nr 1303/2013 artikli 71 tähenduses põhjendamatut eelist. Ühtlasi asetab see soodsamasse olukorda isiku, kes ei vasta toetuse saamiseks kehtestatud nõuetele, võrreldes nende isikutega, kes jätsid toetuse taotlemata või osutusi taotluse menetlemisel mittekvalifitseeruvaks just seetõttu, et nad ei vastanud meetme määruses sätestatud kvalifitseerimistingimustele. Sellisel juhul saaks isik toetusega loodud vara omandamisest tuleneva majandusliku kasu, ilma et ta oleks pidanud vastama samadele tingimustele, mida kohaldata toetuse saajale.

Teiseks peab tervisekeskuse võõrandamine toimuma turutingimustel. Toetuse kaasrahastusel rekonstrueeritud vara võõrandamisel ei tohi tehingu tulemusel müüjale ega omandajale tekkida põhjendamatut majanduslikku eelist, mis tuleneb antud toetusest.

Rakendusüksusele esitatud taotluse kohaselt on AS Viimsi Haigla ja Scandium VH OÜ saavutanud põhimõttelise kokkuleppe kinnistu omandamiseks. Rakendusüksusele esitatud teabest nähtub, et planeeritud tehing on toimumas kahe osapoole läbirääkimiste tulemusel. Kinnistu võõrandamisest ei ole teavitatud teisi võimalikke huvilisi ega korraldatud avalikku konkurssi. Üldjuhul on selline võõrandamine lubatud ja pigem tavapärane, kuid kuna võõrandatava kinnistu üheks osaks on tervisekeskus, mille rekonstrueerimist rahastati Euroopa Regionaalarengu Fondist ning mille viimane väljamakse tehti alles 06.02.2024, tuleb nimetatud kuupäevast alates viie aasta jooksul lähtuda määruse nr 1303/2013 artiklist 71. Ehk rakendusüksus peab nõusoleku andmisel olema veendunud, et kinnisasja võõrandamine ei anna tehingu ühelegi osapoolele põhjendamatut eelist. Rakendusüksuse hinnangul ei ole käesoleval hetkel põhjendatu eelise tekkimine välistatud.

Kolmandaks tuleb erasektoris üleandmisel või võõrandamisel hinnata, kas vara saaja on majanduslikult jätkusuutlik ehk kas võib põhjendatult eeldada, et kinnisvara omandaja suudab projektijärgseid toetuse saaja kohustusi täita.

Omandaja ettevõtte puhul on tegemist alustava äriühinguga, kellel puudub iseseisev tegevus- ja finantsajalugu. Kuigi omandava ettevõtte omanik on Scandium Kinnisvara AS ja taotluses on viidatud asjaolule, et omandaja kuulub Scandiumi kontserni ning kontsernil on kogemus tervishoiuvaldkonnas kinnisvara arendamisel, ei võimalda see iseenesest järeldada, et omandajal endal on olemas piisav võimekus projektijärgsete kohustuste, sh võimalike tagasinõuete täitmise võimekus kogu kestvusnõude perioodi jooksul.

26.06.2026 edastatud kirjas on märgitud, et kavandatav tehing ei anna ühelegi ettevõttele põhjendamatut eelist ei äriliselt ega ka tegevuse valdkonnas. Samuti on viidatud asjaolule, et enamuse Eesti tervisekeskuseid ei kuulu tervishoiuasutustele vaid professionaalsetele investoritele, kes on huvitatud vara pikaajalisest väärtusest ja tervishoiuga tegelevad üürnikud on pikaajaliselt stabiilsed ning väga eelistatud üürnikud igasse hoonesse. Seetõttu ei näe tehingu nõustaja põhjust mitte lubada tehingut, mis tänapäeval on pigem standardne, kui kõrvalekalduv juhust.

Rakendusüksus ei vaidle vastu sellele, et tervisekeskuste arendajateks ja omanikeks võivad olla kinnisvaraarenduse või kinnisvarainvesteeringutega tegelevad äriühingud ning tavaolukorras ei pruugigi tegemist olla kellelegi põhjendatu eelise andmisega. Käesoleva tervisekeskuse võõrandamise puhul ei ole siiski tegemist tavapärase kinnisvaratehinguga, vaid selle kinnisvara võõrandamisele kehtivad lõppmakse tegemisest alates viie aasta jooksul täiendavad nõuded, sh määrusest nr 1303/2013 tulenev kestvuse nõue. Haabneeme Tervisekeskuse puhul kohaldub kestvusnõue kuni 06.02.2029, mistõttu tuleb nimetatud kuupäevani tervisekeskuse võõrandamisel arvestada täiendavate piirangutega, mida tavapärase kinnisvaratehingute puhul ei esine.

Kokkuvõtvalt, tuginedes eeltoodule, ei anna rakendusüksus nõusolekut Haabneeme tervisekeskuse võõrandamiseks.

Käesoleva tervisekeskuse võõrandamiseks nõusoleku andmisest keeldumise kirja peale võib tulenevalt haldusmenetluse seaduse §-st 75 esitada vaide Riigi Tugiteenuste Keskusele 30 päeva jooksul arvates päevast, millal vaide esitaja käesolevast kirjast teada sai või oleks pidanud teada saama.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Anna Zolin
avaliku taristu talituse juhataja
toetuste rakendamise osakonna juhataja ülesannetes

Anu Kukk 5786 3929
anu.kukk@rtk.ee