



RIIGIHANGETE  
VAIDLUSTUSKOMISJON

## OTSUS

Vaidlusasja number	72-25/289225
Otsuse kuupäev	16.04.2025
Vaidlustuskomisjoni liige	Ulvi Reimets
Vaidlustus	Varuosaabi OÜ ja OÜ PVParkla Linnamäe 87 vaidlustus Lasnamäe Linnaosa Valitsuse kontsessioonilepingu sõlmimise menetluses „Rahu tee T9 (Linnamäe tee 87a) kasutusse andmine parkimisteenuse korraldamiseks“ (viitenumber 289225) menetluse kehtetuks tunnistamise otsusele
Menetlusosalised	Vaidlustaja, Varuosaabi OÜ ja OÜ PVParkla Linnamäe 87, esindaja vandeadvokaat Anneli Aab Hankija, Lasnamäe Linnaosa Valitsus, esindaja Kristina Brandt-Kure
Vaidlustuse läbivaatamine	Kirjalik menetlus

## RESOLUTSIOON

Riigihangete seaduse § 197 lg 1 p-i 4 ja § 198 lg 3 alusel

1. Jätta Varuosaabi OÜ ja OÜ PVParkla Linnamäe 87 vaidlustus rahuldamata.
2. Jätta Varuosaabi OÜ ja OÜ PVParkla Linnamäe 87 vaidlustusmenetluse kulud nende 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. Lasnamäe Linnaosa Valitsus (edaspidi Hankija) viib läbi kontsessioonilepingu sõlmimise menetlust „Rahu tee T9 (Linnamäe tee 87a) kasutusse andmine parkimisteenuse korraldamiseks“ (viitenumber 289225) (edaspidi Kontsessioon).

2. 19.03.2025 laekus Riigihangete vaidlustuskomisjonile (edaspidi vaidlustuskomisjon) Varuosaabi OÜ ja OÜ PVParkla Linnamäe 87 (edaspidi Vaidlustaja) vaidlustus Hankija 14.03.2025 korralduse nr T-24-1/25/25 kehtetuks tunnistamise nõudes.

3. Vaidlustuskomisjon teatas 26.03.2025 kirjaga nr 12.2-10/72, 73, 74 menetlusosalistele, et vaatab vaidlustuse läbi esitatud dokumentide alusel kirjalikus menetluses, tegi teatavaks otsuse avalikult teatavaks tegemise aja ning andis täiendavate seisukohtade ja dokumentide esitamiseks aega kuni 31.03.2025 ja neile vastamiseks 03.04.2025.

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

## **MENETLUSOSALISTE PÕHJENDUSED**

4. Vaidlustaja, **Varuosaabi OÜ ja OÜ PVParkla Linnamäe 87**, põhjendab vaidlustust järgmiselt.

4.1. 26.02.2025 korraldusega nr T-24-1/25/18 tegi Hankija mh järgmised otsused:

- a) jätta kõrvaldamata ühispakkujad Varuosaabi OÜ ja OÜ PVParkla Linnamäe 87 (otsuse p 1.1);
- b) kvalifitseerida ühispakkujad Varuosaabi OÜ ja PVParkla Linnamäe 87 (otsuse p 2.1);
- c) tunnistada Varuosaabi OÜ ja OÜ PVParkla Linnamäe 87 esitatud pakkumus vastavaks (otsuse p 4.1); ja
- d) tunnistada edukaks ühispakkujate Varuosaabi OÜ ja OÜ PVParkla Linnamäe 87 esitatud pakkumus, mis sai pakkumuste hindamiskriteeriumide kohaselt hindamisel kõige rohkem väärtuspunkte ja oli seega majanduslikult soodsaim pakkumus (otsuse p 5).

14.03.2025 korraldusega nr T-24-1/25/25 (lisa 2) tunnistas Hankija Kontsessiooni menetluse kehtetuks RHS § 73 lg 3 p 6 ja riigihanke alusdokumendi (edaspidi RHAD) p 7.2 alusel, korralduse p-s 2 tunnistas Hankija samal põhjusel ka kehtetuks oma varasemad otsused.

Vaidlustaja on seisukohal, et Kontsessiooni menetluse kehtetuks tunnistamiseks põhjendatud vajadust ei esinenud.

4.2. Käesoleval juhul sellist asjaolu, mis ei võimalda Kontsessiooni menetlusega jätkata või eesmärki saavutada, ei esine.

4.2.1. Riigihangete registri kohaselt ei ületa Kontsessiooni eeldatav maksumus riigihanke piirmäära ning sõlmitava kontsessioonilepingu eeldatav maksumus on 100 000 eurot (lisa 3). Seega sai Hankija lähtuda RHS § 16 lg 1 alusel lihthankemenetluse korrast.

Vaidlustaja edukaks tunnistatud ühispakkumuse maksumus oli 6100,00 eurot (lisa 4, vt edukaks tunnistamise otsuse lisa 5 punktisummade koondtabel). See tähendab, et selle alusel on kontsessioonilepingu tegelik maksumus kokku  $48 \times 6100 = 292\,800$  eurot. Kohaldatavad menetlusreeglid kontsessioonilepingu sõlmimiseks ei muutu, sest ka kontsessioonilepingu tegelik maksumus (so 292 800 eurot) jääb alla riigihanke piirmäära, so 300 000 eurot (RHS § 14 lg 2 p 3). Seega, sõltumata sellest, et kontsessioonilepingu eeldatava maksumuse ja tegeliku maksumuse vahe oli enam kui 20%, ei muutuks sellest kohaldatavad menetlusreeglid ning jätkuvalt on kohaldatavad RHS § 16 lg-s 1 toodud menetlusreeglid.

RHS § 23 lg-1 5 on tähenduses üksnes olukorras, kus kontsessioonilepingu eeldatava maksumuse ja tegeliku maksumuse vahe on 20% või suurem ning tegelikust maksumusest lähtudes oleks hankija pidanud kohaldama kontsessioonilepingu sõlmimisel erinevaid menetlusreegleid. Kuna aga kontsessioonilepingu tegelik maksumus ei too käesoleval juhul kaasa teistsuguseid menetlusreegleid, sest ka tegelik maksumus jäi alla kontsessioonilepingu riigihanke piirmäära (RHS § 14 lg 2 p 3), siis ei esinenud ka tegelikku vajadust Kontsessiooni menetlust kehtetuks tunnistada. Pelgalt maksumuste enam kui 20%-line ja suurem erinevus ei too automaatselt kaasa Kontsessiooni menetluse kehtetuks tunnistamise põhjendatud vajadust ega õigusta seda.

**4.2.2.** Arvestades RHAD p 7.2 alapunktides toodud loetelude sisu, ei esine käesoleval juhul mitte ühtegi seal viidatud alust. Lisaks ei saa Hankija piirduda pelgalt RHAD-le viitamisega, vaid peab ka oma otsused põhjendama ja faktiliste asjaoludega siduma. Arvestades, et Vaidlustaja ei tea, millist konkreetset RHAD p 7.2 alapunkti Hankija silmas peab, ei saa Vaidlustaja täiendavalt eeltoodut kommenteerida, kuid on veendunud, et ühtegi alust ei esinenud.

**4.2.3.** Antud olukorras annab Kontsessiooni menetluse kehtetuks tunnistamine pärast pakkumuste laekumist ning avamist ja ka Vaidlustaja ühispakkumuse edukaks tunnistamist Hankijale võimaluse tulemustega manipuleerida. Kuna Hankija pole väitnud, et kontsessioonilepingu sõlmimise vajadus on ära langenud, soovib Hankija eeldatavasti sama hanke uuesti läbi viia. See omakorda kahjustab oluliselt läbipaistvuse, pakkujate võrdse kohtlemise ja konkurentsi efektiivse ärakasutamise põhimõtet.

#### **4.3. Vaidlustaja täiendav seisukoht.**

**4.3.1.** Hankija vastusest ei selgu mille alusel ja kuidas on Hankija leidnud väidetava kontsessioonääri kogutulu. Hankija on küll viidanud nn prognoosile, kuid millel Hankija prognoos põhineb, jääb arusaamatuks. Lisaks, isegi kui neist numbritest oleks võimalik lähtuda, siis summa 40 eurot/kuus on sisaldab käibemaksu, ilmselgelt tuleb aga käibemaks nn tulust maha arvestada. Ka RHS § 23 lg 1 sätestab, et kõik RHS-s nimetatud eeldatavad maksumused ja eeldatavad kogumaksumused, maksumused ja kogumaksumused ning eelnevate aluseks olevad tasud ja maksed arvestatakse käibemaksuta.

On ilmne, et isegi Hankija prognoosi järgi ei ole Vaidlustaja kogutulu selline, nagu Hankija tabelis on toodud.

**4.3.2.** Hankija jätab arvestamata RHS § 26 lg-st 1 tuleneva asjaolu, et kontsessioonilepingu eeldatav maksumus tuleb arvestada Hankija enda poolt RHAD-s sätestatud objektiivse meetodi alusel. RHAD<sup>1</sup> p 2.2 sätestab, et kontsessioonilepingu eeldatav maksumus on määratud selle alusel, mis on parkimisteenuse korraldamisest saadav võimalik tulu ning mis on teenuse osutaja lepinguliste kohustuste kulu parkimisplatsi haldamisel. Puudub igasugune põhjus, miks RHS § 23 lg 5 alusel kontsessioonilepingu tegelikku maksumust ei peaks sel juhul samade põhimõtete järgi arvestama.

Pakkuja poolt Hankijale makstav nn üüritasu on ilmselgelt pakkuja lepinguliste kohustuste kulu parkimisplatsi haldamisel, mis tuleb RHAD p-s 2.2 toodut silmas pidades kontsessioonääri kogutulust maha arvestada. Vastasel juhul puuduks RHAD p-il 2.2 sisu. Samuti tuleb maha

---

<sup>1</sup> Riigihangete 289201, 289225 ja 289226 alusdokumendid on selles osas identsed

arvestada pakkuja igakuised kulud objekti kohta, mis on kokku summas [---]<sup>2</sup>.

**4.3.3.** Vaidlustaja juhib tähelepanu, et Hankija ise on kinnitanud, et läbirääkimised olid võimalikud, kuid neist ta loobus. Seega on Hankija omaks võtnud, et rikkus enda poolt kehtestatud lihthankemenetluse korda. Mis veelgi olulisem, Hankija on läbirääkimiste pidamisest loobunud ka vääradel kaalutlustel, võrreldes omavahel pakkumuse maksumust (s.o Hankijale makstavat tasu) ja kontsessioonilepingu eeldatavat maksumust. Need ei ole omavahel aga võrreldavad (nagu Hankija ise on selgitanud). Seega loobus Hankija ka läbirääkimiste pidamisest valel kaalutlustel.

## **5. Hankija, Lasnamäe Linnaosa Valitsus, vaidleb vaidlustusele vastu.**

**5.1.** Hankija tunnistas 14.03.2025 korraldusega nr T-24-1/25/25 kehtetuks Kontsessiooni menetluse, kuna kontsessioonilepingu eeldatava ja tegeliku maksumuse vahe on suurem kui 20%.

**5.2.** Vaidlustaja tõlgendab RHS § 23 lg-t 5 ning kontsessioonilepingu maksumuse määramise reegleid valesti. Vaidlustaja viitab üksnes Hankijale makstavale summale, mitte oma tegelikule kogutulule. Kontsessioonilepingu maksumus võrdub kogu kontsessioonäri tuluga, mitte üksnes Hankijale makstava tasuga. RHS § 23 lg 2 p-ist 3 ja RHS § 26 lg 2 p-ist 2 tulenevalt arvestatakse kontsessioonilepingu maksumusena kogu kontsessioonäri tulu, sealhulgas tulu lõpptarbijatelt.

Riigihangete seaduse kommenteeritud väljaandes RHS § 23 lg 5 kommentaari p-is 21 märgitakse järgmist: „RHS § 23 lg 5 sätestab sisuliselt hankija kohustuse enne kontsessioonilepingu sõlmimist kontrollida, ega kontsessioonilepingu eeldatava maksumuse ja tegeliku maksumuse vahel ei ole liiga suurt erinevust, mis võinuks tingida riigihanke korraldamisel vale menetlusreeglistiku valiku. Kuna hankijal ei pruugi olla kontsessioonilepingu alusel teenitava tulu hindamiseks ning RHS § 23 lg 2 p 3 ja § 26 järgi kontsessioonilepingu eeldatava maksumuse määramiseks täpseid andmeid, võib just kontsessioonilepingu puhul osutada tegelik maksumus hankija püüdlustest hoolimata eeldatavast oluliselt suuremaks.“

Käesoleval juhul kontrollis Hankija enne lepingute sõlmimist, kas kontsessioonilepingu tegelik maksumus vastab eeldatava maksumuse alusel valitud menetlusreeglitele. Kontrolli tulemusel ilmnes, et tegelik maksumus ei vastanud nimetatud reeglitele.

**5.3.** Hankija loobus läbirääkimiste pidamisest, kuna esitatud pakkumuste põhjal oli ilmne, et hinna alandamine läbirääkimiste tulemusena ei kõrvalda üle 20% ulatuvat erinevust eeldatava maksumuse ja pakkumuse maksumuse vahel.

**5.4.** Hankija hindas konservatiivselt seda, kui palju B-kategooria sõiduautosid võiks parklasse parkima mahtuda ning jõudis järeldusele, et kontsessioonilepingu maksumus koos kasutajatelt saadava tasuga ületab igal juhul piirmäära.

Allolevas tabelis on toodud parklast teenitav võimaliku tulu prognoos, arvestades konservatiivselt võimalikke parkimiskohtade arvu (sõltuvalt parkimisviisist võib kohti olla rohkem). Tabelit koostades on lähtutud eeldusest, et parkimistasu ühes kuus on B- kategooria

---

<sup>2</sup> Vaidlustaja ärisaladus

sõidukil Lasnamäe linnaosas 40 eurot kuus. 40 eurot kuus on praegu riigihanke viitenumber 289201 (Paasiku 1) parklas B-kategooria sõiduki parkimistasu vt Lisa 2 foto.

Tabel 1 ühe B-kategooria sõiduki parkimistasu 40 eurot kuus ning 480 eurot aastas:

Parkla	Kohtade arv	50% täituvus (48 kuud)	80% täituvus (48 kuud)	100% täituvus (48 kuud)
Riigihange 1) 289225 (Läänemere tee 87a) Pakkumus 292 800 €	263	251 520 €	403 200 €	504 960 €

Tabelis toodud andmete põhjal on alust eeldada, et pakkuja arvestas parkla täitumisega vähemalt 80% ulatuses nelja aasta jooksul. Samuti on võimalik, et pakkuja kavandas parkimiskorralduse viisil, mis võimaldas parklasse mahutada rohkem sõidukeid, kui on eeldanud arvutuste tegemisel tabelis.

80% täituvuse korral ületab kontsessioonilepingu alusel teenitav kogusumma piirmäära. Kui parkla täituvus oleks ainult 50% nelja aasta jooksul siis ei suudaks pakkuja teenida summat, mida ta oli valmis Hankijale maksma. Selleks, et pakkuja eeldatavalt teeniks nii palju, et maksta Hankijale väljapakutud kontsessioonitasu peaks parklate täituvus sõltuvalt parklast olema 51-60% ning sellisel juhul ei teeniks Vaidlustaja kasumit. Olukorras, kus Vaidlustajal on varasem kogemus riigihanke viitenumber 289201 (Paasiku 1) parkla opereerimisel ei ole eluliselt usutav, et Vaidlustaja teeks pakkumuse, kust ta kasumit ei teeni. Seetõttu ei oleks menetlusreeglite rikkumist olnud kuidagi võimalik kõrvaldada läbirääkimistega.

Ka olukorras, kus pakkuja maksaks Hankijale vähem aga lõppkasutajate tasudest teeniks riigihanke piirmäära ületava summa, oleks tegemist menetlusreeglite olulise rikkumisega.

**5.5.** Asjaolu, et Hankija viitas Kontsessiooni menetluse kehtetuks tunnistamisel RHAD p-ile 7.2., mitte mõnele selle alapunktile, ei muuda otsust Vaidlustaja jaoks arusaamatuks. Korraldustest ilmneb üheselt, et kehtetuks tunnistamise põhjuseks on menetlusreeglite rikkumine, mida ei ole võimalik kõrvaldada muul viisil.

Riigihangete seaduse kommenteeritud väljaande § 23 lg 5 kommentaari punktis 22 märgitakse viitega seaduse seletuskirjale (RHS eelnõu 450 SE I, lk 44), et olukorras, kus kontsessioonilepingu eeldatava ja tegeliku maksumuse vahe on 20% või enam ning tegeliku maksumuse põhjal oleks tulnud kohaldada teistsuguseid menetlusreegleid, tuleb riigihange RHS § 73 lg 3 p-i 6 alusel kehtetuks tunnistada. See nõue kehtib sõltumata sellest, kas Hankija on eksinud eeldatava maksumuse määramise reeglite vastu või mitte, kuna Hankijal puudub sellises olukorras kaalutusõigus.

**5.6.** Hankija täiendav seisukoht.

**5.6.1.** Vaidlustaja heidab Hankijale ette, et tabelis, milles Hankija arvestas eeldatavaid tulusid, ei ole 40-euroset kuutasult käibemaksu maha arvatud. Hankija lähtus võimaliku lepingulise käibe arvestamisel Vaidlustaja parklas oleva sildi andmetest. See, kas sildil märgitud summale 5 (9)

lisandub käibemaks, sõltub sellest, kas parklat opereerib käibemaksukohustuslane või mitte. Keskmise kuutasu B-kategooria sõidukile Lasnamäe linnaosas sarnastes parklates jääb vahemikku 40–50 eurot.

Vaidlustaja arvestused kinnitavad, et ka juhul, kui eeldada, et parkimistasu 40 eurot kuus sisaldab käibemaksu (22% määras), ületab kontsessioonilepingu maksumus siiski menetlusliigi piirmäära. Seega oli Kontsessiooni kehtetuks tunnistamine õiguspärane. Arvestades kontsessioonilepingu alusel makstava tasu suurust, ei ole eluliselt usutav, et Vaidlustaja eeldaks parkla täitumist 50% ulatuses 48 kuu jooksul ning maksaks samal ajal Hankijale parkla kasutamise eest peale.

Isegi juhul, kui parkla opereerimise perioodi käivet arvestada alates maist 2025 - mille korral jääb 48 kuu sisse rohkem kuid kõrgema, 24% käibemaksumääraga – ning see vähendab kontsessioonilepingu maksumust, ületaks lepingu maksumus siiski menetlusliigi piirmäära.

Ühe B-kategooria sõiduki parkimistasu 40 eurot kuus käibemaksuga (arvestades lepingu perioodiks mai 2025- mai 2029, mille jooksul tõuseb käibemaks 24%ni):

Parkla	Kohtade arv	50% täituvus (48 kuud)	80% täituvus (48 kuud)	100% täituvus (48 kuud)
Riigihange 289225 (Läänemere tee 87a) Pakkumus 292 800 €	263	202 2977,26€	325 383,40€	407 503,97€

**5.6.2.** Vaidlustaja on jõudnud väärale järeldusele, et kontsessioonilepingu maksumus tähendab Vaidlustaja poolt lepingust teenitavat tulu.

RHS § 26 lg 1 kohaselt on Hankija avaldanud kontsessioonilepingu eeldatava maksumuse määramiseks kasutatava meetodi RHAD-s järgmiselt: „*Kontsessioonilepingu (edaspidi ka leping) eeldatav maksumus on määratud selle alusel, mis on parkimisteenuse korraldamisest saadav võimalik tulu ning mis on teenuse osutaja lepinguliste kohustuste kulu parkimisplatsi haldamisel.*“ See tähendab, et Hankija on kooskõlas RHS § 26 lg 2 ette näinud, et kontsessioonilepingu maksumuse määramisel võetakse arvesse kogu käive.

Riigihangete seaduse kommenteeritud väljaande RHS § 26 kommentaari p-is 5 märgitakse järgmist: „*RHS § 26 lg 2 sätestab loetelu asjaoludest, mida tuleb kontsessioonilepingu eeldatava maksumuse määramisel silmas pidada....Eeldatava maksumuse hulka tuleb arvata kogu kontsessioonilepingu täitmisega seonduv käive, mis hõlmab nii teenuste või ehitise kasutajate makstavaid tasusid ja trahve (p 2), hankija või muu avalik-õigusliku isiku tehtavaid makseid (p 3), kolmandate isikute antavaid toetuseid (p 4), vara müügist saadavat tulu (p 5) kui ka pakkujatele ja taotlejatele makstavaid auhindasid ja osalemistasusid (p 7). Lisaks tuleb arvata eeldatava maksumuse hulka üleantavate asjade ja osutatavate teenuste maksumus (p 6)...*“

Vaidlustaja väited kontsessioonilepingu maksumuse kohta on väärad, sest kontsessioonilepingu alusel parklas parkivate sõidukite omanikelt saadud tasu on teenuse osutamisega seotud käive. Ei RHAD ega RHS § 26 näe ette, et teenuse osutamise kulud ja

Hankijale makstav tasu tuleks kontsessioonilepingu maksumusest maha arvata. Teenuse osutamisest saadud tasudest maksab Vaidlustaja hankijale tasu kontsessioonilepingu alusel.

**5.6.3.** Eelnevast tulenevalt on alusetud Vaidlustaja väited, et Hankija eksis, kui ei pidanud läbirääkimisi. Menetlusliigi piirmäära ületamisel oleks Kontsessiooni menetlus tulnud kehtetuks tunnistada läbirääkimiste pidamise järel. Seega ei oleks läbirääkimised viinud teistsuguse tulemuseni.

## VAIDLUSTUSKOMISJONI PÕHJENDUSED

**6.** Kontsessiooni üldandmete kohaselt *Lepingu ese on kontsessiooni andja poolt tasu eest Rahu tee T9 (Linnamäe tee 87a) kinnisasja osa (registri number 27127501, katastritunnus (78401:101:0333) pinnaga 7447,05 m<sup>2</sup> (valitseja Lasnamäe Linnaosa Valitsus) kasutusse andmine kontsessionäärile valvega avaliku tasulise parkimisteenuse osutamiseks koos kolmandatelt isikutelt tasu saamise õigusega.*

Teenuste kontsessiooni piirmäärad on järgmised (RHS § 14):

- lihthange - 60 000 eurot;
- riigihange - 300 000 eurot;
- rahvusvaheline -5 538 000 eurot.

Riigihangete registri andmetel on Hankija Kontsessiooni tulemusena sõlmitava kontsessioonilepingu eeldatavaks maksumuseks määranud 100 000 eurot. Sellest eeldatavast maksumusest lähtuvalt on tegemist alla riigihanke piirmäära (300 000 eurot) jääva menetlusega ja Hankija on Kontsessiooni läbi viinud lihthankemenetlusena (RHS § 16 lg 1).

**7.** Hankija on oma 14.03.2025 korraldusega nr T-24-1/25/25 tunnistanud Kontsessiooni menetluse RHS § 73 lg 3 p-i 6 ja RHAD p-i 7.2. alusel kehtetuks põhjendusel, et *kontsessioonilepingu eeldatava maksumuse ja tegeliku maksumuse vahe on suurem kui 20% ning tegelikust maksumusest lähtudes oleks hankija pidanud kohaldama kontsessioonilepingu sõlmimisel erinevaid menetlusreegleid. Riigihangete seaduse § 23 lg 5 sätestab, et kui kontsessioonilepingu maksumus on kontsessioonilepingu sõlmimise ajal vähemalt 20 protsenti suurem kui selle eeldatav maksumus, loetakse kontsessioonilepingu eeldatavaks maksumuseks kontsessioonilepingu maksumus (edaspidi Otsus).*

Seega on Hankija Otsuses asunud kokkuvõtlikult seisukohale, et lähtuvalt esitatud pakkumustest oleks lihthankemenetluse läbiviimise asemel pidanud läbi viima teise menetluse, sest kontsessioonilepingu eeldatav maksumus on võrdne riigihanke piirmääraga või ületab seda.

Vaidlus menetlusosaliste vahel on selles, kas:

- 1) Hankija on Otsust tehes lähtunud õigest Vaidlustaja (kelle pakkumus on edukaks tunnistatud) tegelikust maksumusest;
- 2) Hankija oleks pidanud enne Otsust alustama ja pidama läbirääkimisi.

**8.** Vaidlustaja esitas pakkumuses maksumuse 6100 eurot. Kuna kontsessioonileping sõlmitakse neljaks aastaks, siis on Hankijale makstav summa kokku  $48 \times 6100 = 292\,800$  eurot.

RHS § 23 lg 5 kohaselt *kui kontsessioonilepingu maksumus on kontsessioonilepingu*  
7 (9)

*sõlmimise ajal vähemalt 20 protsenti suurem kui selle eeldatav maksumus, loetakse kontsessioonilepingu eeldatavaks maksumuseks kontsessioonilepingu maksumus.*

292 800 eurot on üle 20% suurem eeldatavast maksumusest, seega tuleb välja selgitada kontsessioonilepingu maksumus (mis on ühtlasi ka eeldatavaks maksumusest, millest lähtuvalt peab Hankija läbiviidava menetluse otsustama).

**9.** Vaidlustuskomisjon nõustub Hankijaga, et RHS § 23 lg 2 p-ist 3 ja RHS § 26 lg-st 2 tulenevalt tuleb kontsessioonilepingu maksumuses arvesse võtta kogu kontsessioonääri tulu, sealhulgas tulu lõpptarbijatelt. RHS ei näe ette, et teenuse osutamise kulud ja Hankijale makstav tasu tuleks kontsessioonilepingu maksumusest maha arvata.

Vaidlustuskomisjon leiab, et maksumuse kindlaks tegemisel tuleb lähtuda parkla vähemalt 80%-lisest täituvusest, sest on ebatõenäoline, et Vaidlustaja arvestas 50%-lise täituvusega, kuna see ei võimalda tal maksta Hankijale isegi pakkumuses esitatud summat.

Vaidlust pole selles, et parkla tasu ühe koha kohta on 40 eurot kuus, st 480 eurot aastas. Kui eeldada, et need summad sisaldavad käibemaksu, siis lähtudes täna kehtivast 22%-sest käibemaksust on need tasud ilma käibemaksuta vastavalt 31,2 eurot ja 374,4 eurot.

Kui parklas on kohti 263 ja need on kõik täidetud, siis on kontsessioonilepingu maksumuseks 393 868,8 eurot. Kui aga täituvus on 80% (210 kohta), siis on maksumuseks 314 496 eurot.

Mõlemal juhul ületavad kontsessioonilepingu maksumused riigihanke piirmäära (300 000 eurot) ja õige on Otsuses tehtud järeldus, et oleks pidanud kohaldama teisi menetlusreegleid.

**10.** „Lihthankemenetluse kord“ p-i 6.1. kohaselt *vajadusel peab hankija pakkujatega esitatud pakkumuste osas läbirääkimisi.*

*Läbi räägitakse:*

*6.1.1. parkla tehniliste lahenduste üle (piirdeaed, markeerimise lahendused, valve teostamise viisid jne).*

*6.1.2. pakkumuse maksumuse üle.*

Seega - läbi sai rääkida ainult „Lihthankemenetluse kord“ p-ides 6.1.1. ja 6.1.2. nimetatud asjaolude üle.

Selleks, et RHS § 23 lg-st 5 ei peaks lähtuma, peaks esitatud maksumusi alandama oluliselt, mistõttu nõustub vaidlustuskomisjon Hankijaga, et juba esitatud pakkumuste põhjal oli ilmne, et hinna alandamine läbirääkimiste tulemusena ei kõrvalda üle 20% ulatuvat erinevust eeldatava maksumuse ja pakkumuste maksumuste vahel.

Pealegi ei kohusta „Lihthankemenetluse kord“ p 6.1. Hankijat läbirääkimisi pidama.

**11.** RHS § 73 lg 3 p 6 sätestab kaks alternatiivset õiguslikku alust hankemenetluse lõppemiseks hankija otsusega kehtetuks tunnistamise kaudu, millest teise alternatiivi kohaselt lõppeb hankemenetlus kehtetuks tunnistamisega hankija enda otsusega põhjendatud vajaduse korral omal algatusel.



„Lihthankemenetluse kord“ p-is 7.2. on lahtine loetelu asjaoludest, milliste esinemisel Hankija võib põhjendatud vajaduse korral omal algatusel lihthankemenetluse kehtetuks tunnistada.

Tallinna Ringkonnakohus on 16.10.2024 otsuses 3-24-2008 (otsusele esitatud kassatsioonkaebust ei võetud menetlusse) p-is 14. märkinud, et õigusdogmaatikas on „põhjendatud vajaduse“ juhtumeid hankemenetluse kehtetuks tunnistamiseks jagatud sisu poolest tinglikult viieks suuremaks kaasusgrupiks: (i) hankija vigadest tingitud vajadus; (ii) hankija vajaduse muutumine; (iii) hankija võimaluste muutumine; (iv) riigihanke eesmärgi saavutamise võimatus; (v) vähene konkurents.

Käesoleval juhul on tegemist Hankija veaga Kontsessiooni eeldatava maksumuse ja sellest tuleneva menetluskorra kindlaks määramisel. Selle vea parandamise ainsaks võimaluseks on Kontsessiooni menetluse kehtetuks tunnistamine.

**12.** Eeltoodu alusel jääb Vaidlustaja taotlus tunnistada kehtetuks Otsus Kontsessiooni menetluse kehtetuks tunnistamise kohta rahuldamata.

**13. Vaidlustusmenetluse kulud**

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

Hankija ei ole esitanud taotlust kulude väljamõistmiseks.

Vaidlustaja kulud vaidlustusmenetluses jäävad Vaidlustaja kanda.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Ulvi Reimets