

## Mihhail Antonov

---

**Saatja:** [REDACTED]  
**Saatmisaeg:** teisipäev, 2. juuli 2024 20:03  
**Adressaat:** RAM Info; Mart Võrklaev  
**Teema:** Fwd: Pöördumine Eesti Energia ASi nõukogu poole  
**Kategooriad:** [REDACTED]

**Tähelepanu!** Tegemist on välisvõrgust saabunud kirjaga.  
Tundmatu saatja korral palume linke ja faile mitte avada.

Tere!

Edastame ka Rahandusministeeriumile ja Eesti Energia üldkoosolekule kirja, mis sai saadetud Eesti Energia nõukogule seoses Eesti Energia uue büroopinna riigihankega. Kirjale ei ole me tänaseni vastust saanud. Viitame kirjas erinevatele hanketingimustele, mis on meie hinnangul õigusvastased, samuti praegu läbi viidava riigihanke majanduslikule ebamõistlikkusele.

Lugupidamisega

[REDACTED]

---

**From:** [REDACTED]  
**Sent:** neljapäev, 27. juuni 2024 10:30  
**To:** [REDACTED]  
**Cc:** [REDACTED]  
**Subject:** Pöördumine Eesti Energia ASi nõukogu poole

Austatud Eesti Energia nõukogu liikmed!

Eesti Energia on läbi viimas riigihanget uue büroopinna leidmiseks (riigihange „Büroopinna üürimine Tallinnas“, viitenumber 280484). Oleme [REDACTED] tutvunud riigihanke alusdokumentidega ja leiame, et need on vastuolus riigihanke

korraldamise üldpõhimõtetega, eeskätt proportsionaalsuse (RHS § 3 p 1), võrdse kohtlemise (RHS § 3 p 2) ja konkurentsi efektiivse ärakasutamise (RHS § 3 p 3) põhimõtetega. Sellest johtuvalt juhime teie tähelepanu hanketingimustele, et need võimalusel kriitiliselt üle vaadata ning ühtlasi pikendada taotluste esitamise tähtaega (hetkel 16.07.2024), et turuosalistel oleks võimalik muudetud tingimustega arvestada. Kinnitame ka seda, et oleme [REDACTED] valmis kehtivat üürilepingut jätkama.

Esimesena on riigihankes sätestatud liialt piirav kvalifitseerimistingimus pakkuja isikule. Nõuate, et pakkuja viimase kolme riigihanke algamise ajaks lõppenud majandusaasta keskmine netokäive on vähemalt 3 miljonit eurot. Olemasoleva büroopinna pakkuja netokäive on viimastel aastatel olnud ca 1,7—1,8 miljonit eurot, s.o ligikaudu poole vähem, kui hetkel nõutakse. On täiesti tavapärane, et suuremate hoonete arendamiseks luuakse eraldi valdusühingud, mida hallatakse ettevõtete grupi üleselt. Eesti kohtupraktikas on selgitatud, et kvalifitseerimise tingimus peab aitama eristada pakkujad, kes lepingut täita suudavad nendest, kes seda ei suuda, ega tohi piirata konkurentsi nõudega, mida tegelikult vaja ei ole (Tallinna Halduskohtu lahend nr 3-14-52158, p 19). Praegune netokäibemäär on lepingu esemega võrreldes selgelt põhjendamatult, kuna välistab väga mitmed ettevõtjad, kes oleksid võimalised Eesti Energiale edukalt büroopinda pakkuma.

Teisena on riigihanke tehnilises kirjelduses määratud kindlaks väga üksikasjalikud nõuded hangitavale büroopinna. Riigikohus on viidates Euroopa Kohtu praktikale selgitanud, et riigihanke tehniline kirjeldus ei tohi tekitada põhjendamatuid piiranguid riigihangete avamisel konkurentidele. Mida üksikasjalikum on tehniline kirjeldus, seda suurem on oht, et eelistatud on kindlaid ettevõtjaid (vt Euroopa Kohtu lahendid C-413/37, p-d 34, 37 ja 41; ja C-368/10, p 62; Riigikohtu lahend 3-20-718/28, p 15.2).

Hankele lisatud dokumendipakett „Üüripinnale esitatavad põhitingimused“ koosneb 9 dokumendist, sh büroopinna põhitingimustest ja lisast 1 „Büroopinna üldised nõuded ja tehnilised tingimused“, mis sisaldab endas 12 lk erinevaid üksikasjalikke nõudeid. Esitame loetelu mõningatest nõuetest, mis on selgelt liiga spetsiifilised ja/või piiravad põhjendamatult konkurentide:

1. Keskmine bürookorruse pindala peab olema vähemalt 700 m<sup>2</sup> (põhitingimused, p 1.10). See nõue on põhjendamatult kõrge, arvestades et olemasoleva hoone keskmine korruse pindala on ca 650 m<sup>2</sup>.
2. Hankija parkimiskohtade vajadus on 250 kohta, millest 80 on elektriautode laadimiseks (põhitingimused, p 1.11). Arvestades, et minimaalseks üüritavaks pinnaks on 7700 m<sup>2</sup>, tähendab 250 parkimiskohta, et 1 parkimiskoht on ca 31 m<sup>2</sup> kohta. Tallinna kesklinna piirkonnas, kuhu soovib Eesti Energia üüripinda saada, on nõue 1/100-le. Seega nõuab Eesti Energia kordades suuremat parkimiskohtade arvu, kui Tallinna Linnavalitsuse poolt kehtestatud nõuded ehituslubade väljastamisele.
3. Õigus ilma sanktsioonideta lepingu kestuse ajal üüripinda kuni 20% ulatuses vähendada või suurendada (põhitingimused, p 1.12). Selline õigus on põhjendamatult koormav, kuna ettevõtjatel on keeruline lepingu kestuse ajal suva järgi üüripinda 20% suurendada.
4. Hoone sissepääsust kuni 50m kaugusel parkimisala 35 parkimiskohaga (lisa 1, p 5.2); 100m kaugusel vähemalt 60 istekohaga toitudekoht, mis ei kuulu üüripinna hulka (põhitingimused, p 1.15). Tingimused on väga spetsiifilised ja piiravad põhjendamatult konkurentide.
5. Hoone peab olema uus (põhitingimused, p 1.9). Selle tingimusega piirab Eesti Energia põhjendamatult olemasolevate hoonete pakkumist või nende renoveerimist vastavalt hankes nõutud tingimustele.

Leiame, et hankes toodud piirangud loovad olukorra mis nõuab Eesti Energialt olulisemalt suuremaid investeeringuid võrreldes olemasoleva büroopinna üürimisega. Täna hoonega

võrreldes tähendab praegune hange hinnanguliselt ca 10 miljonit eurot lisakulu hangitavaks lepinguperioodiks.

Ülal on vaid loetelu üksikute hanketingimustest, mis on liialt spetsiifilised ja piiravad põhjendamatult konkurentsi. Palume võimalusel Teil need, kuid ka teised hanketingimused üle vaadata, et need ei piiraks põhjendamatult konkurentsi.

Lugupidamisega

