

Tallinna Linnavalitsus

Tallinn
25. märts 2019. a.

TALLINNA KESKLINNA LINNAOSA KINNISVARAGA SEOTUD TEHINGUTE ANALÜÜS

Järgnevalt esitame Tallinna linna poolt aastatel 2010 kuni 2018 sõlmitud lepingute, millega linn on andnud juriidiliste isikute ja eraisikute kasutusse linnale kuuluvat kinnisvara, õiguspärasuse analüüsi peamised järeldused ja tähelepanekud. Järelduste põhjal tehtud soovitusel on lisatud Advokaadibüroo Sorainen poolt koostatud strateegiaraportile „Ettepanekud korruptsioonivastaste meetmete täiendamiseks ja elluviimiseks“.

Lisaks eelnevale on asjakohaste lepingute puhul hinnatud, kas sõlmitud lepingute puhul võib olla tegemist teenuste kontsessiooni andmisega ja kas lepingu sõlmimine eeldanuks riigihangete seaduse (edaspidi RHS) alusel hankemenetluse läbiviimist. Kõnealuste lepingute puhul esitatakse iga analüüsitud lepingu põhilandmed koos hinnanguga lepingu sisu ja riigihankeõiguse kohalduvuse kohta. Seejärel on kirjeldatud analüüsi läbiviimiseks kasutatud õiguslikke aluseid ning Tallinna linnale kui kohalikule omavalitsusele kohalduvaid riigihangete menetlusreegleid kuni 31.08.2017 kehtinud RHS-i alusel (edaspidi ka vana RHS) ja alates 01.09.2017 kehtiva RHS-i alusel (edaspidi ka uus RHS).

1.1. Hinnang lepingutele

Kontrollimiseks esitati 17 Tallinna linna poolt sõlmitud lepingut, millele on antud hinnang kliendi poolt esitatud andmete ja dokumentide põhjal.

Analüüsitava tehingute puhul hindasime ja kontrollisime järgmisi etappe:

1. Lepingutüübi määratlemine.

2. Avaliku konkursi läbiviimine ning avalikustamine.
3. Kas lepingu tingimused on kooskõlas konkursi tingimustega.
4. Kas lepingus on sätestatud investeerimiskohustus või määratletud lepingu eseme kasutamine sihtotstarbeliselt.
5. Kas lepingut on pikendatud/muudetud ja/või muudetud pikendamisel.
6. Lepingupartnerite taustakontroll, sh majandusaasta aruannete analüüs.

Kontrollitud lepingutest 10 lepingut on tõenäoliselt käsitletavad teenuste kontsessioonilepingutena. Nendest 2 lepingu puhul on selgesti tuvastatav riigihangete korraldamise nõude täitmata jätmine. Kaheksa lepingu puhul on tuvastatud teenuste kontsessiooni olemasolu, kuid riigihanke korraldamise kohustuse tekkimine on sõltuv sellest, kas lepingu sõlmimise ajal kehtinud RHS nõuded sellise kohustuse kehtestasid. Vastav hinnang on antud iga lepingu juures eraldi.

Olukorra hindamisel on oluline arvestada seda, et kontsessioonilepingutega seonduv on kuni viimaste aastateni olnud riigihankeõiguses praktiliselt reguleerimata. Enne 2014. aastat puudus Euroopa Liidu riigihankedirektiividest kontsessioonilepingute regulatsioon ja reeglid kujunesid eelkõige Euroopa Kohtu praktikas. Kuigi uute riigihankedirektiivide hulgas võeti 2014. aastal vastu ka eraldi direktiiv kontsessioonilepingute kohta¹, on nii hankijate kui pakkujate teadlikkus seda tüüpi lepingute eripärast ning nende sõlmimise reeglitest madal.

Eestis ei olnud enne 2012. aastat teenuste kontsessioonilepingute sõlmimisele mingeid muid nõudeid peale kohustuse järgida riigihanke korraldamise üldpõhimõtteid. Riigikohus on kontsessiooni olemust esimest korda põhjalikumalt käsitlenud alles 2010. ja 2011. aastate lahendites². Alates 01.01.2012 jõustus RHS muudatus, mis nägi teenuse kontsessiooni puhul ette hankemenetluse kohaldamise kohustuse, kui lepingu eeldatav maksumus oli vähemalt 10 000 eurot (tollane lihthanke piirmäär). Selged kontsessioonilepingu sõlmimise reeglid kehtivad Eesti õiguses alles alates 01.09.2017, mil jõustus uus riigihangete seadus, millega võeti üle 2014. a-l kehtestatud kontsessioonilepingute direktiiv.

Arvestades kontsessioonilepingutega seotud õiguslikku olukorda, tuleb suhtuda hankijate eksimustesse ja rikkumistesse teatava reservatsiooniga, sest väga tõenäoliselt on rikkumised tingitud peamiselt vähesest teadlikkusest sellise lepingutüübi nõuete kohta. Kuivõrd kehtivas RHS-is on kontsessioonilepingute sõlmimine selgemalt reguleeritud, on soovitatav kõikide edaspidi sõlmitavate sarnast tüüpi lepingute puhul alati kontrollida kontsessioonilepingu kriteeriumite olemasolu ning vastavalt tulemusele valida lepingu sõlmimiseks kohane menetlus (hankemenetlus või selle kohustuse puudumisel muu Tallinna linnale kohalduv varade kasutamist reguleeriv kord).

¹ Euroopa Parlamendi ja Nõukogu 26.02.2014 direktiiv 2014/23/EL kontsessioonilepingute sõlmimise kohta. Elektrooniliselt kättesaadav siit: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/?qid=1406615033170&uri=CELEX:32014L0023>

² Riigikohtu 27.10.2010 otsus asjas 3-3-1-66-10 (AS Veolia Keskkonnateenused vs Torma Vallavalitsus); Riigikohtu 12.10.2011 otsus asjas 3-3-1-31-11 (AS Ragn-Sells ja Võru Linnavolikogu vs AS Veolia Keskkonnateenused).

Lepingute kontrollimisel hinnati eelkõige järgmisi teenuste kontsessioonilepingule omaste kriteeriumite üheaegset olemasolu:

- kontsessionäär osutab teenust kolmandatele isikutele,
- saab selle eest kolmandatelt isikutelt tasu ja
- on võtnud üle teenuse osutamisega kaasneva olulise või peamise riski.

Kuigi teenuste kontsessioonideks nimetatakse lepinguid, milles tasu teenuse osutamise eest seisneb pakkuja õiguses osutada teenust või koos hankijapoolse maksega, siis ei välista teenuste kontsessiooni olukorra tekkimist ka see, kui pakkuja maksab teenuse kasutamise õiguse eest tasu hankijale.

Nr	Leping	Järeldused	Argumendid
1	<p>Harjumäe paviljoni (kõlakoja) üürile andmine osaühingule Parkilinn grupp</p> <p>Äriruumi üürileping nr 3-5/83</p> <p>Leping sõlmitud 29.03.2010, 25 aastaks (kuni 28.03.2035).</p> <p>Lepingu peamine eesmärk: Harjumäe paviljoni väljarentimine aastaringselt töötava toitlustusasutuse pidamiseks koos võimalusega paigaldada välikohvik vastavalt Tallinna õigusaktidele.</p> <p>CPV kood: 55500000-5 Söökla- ja toitlustusteenused (hotelli- ja restoraniteenused);</p>	<p>Tegemist on äriruumi üürilepinguga, mille sõlmimiseks ei tulnud läbi viia riigihanget. Ei ole välistatud, et kohtud võiksid leida, et tegemist on siiski kontsessiooniga, kuid peame seda tõenäosust madalaks.</p> <p>Kui tegemist ka oleks kontsessiooni andmisega, ei olnud Tallinna linnal lepingu sõlmimise ajal riigihanke korraldamise kohustust. Lepingu sõlmimise ajal kehtinud RHS-i redaktsioon³ ei kohustanud hankijat teenuste kontsessiooni andmiseks korraldama riigihanget.</p> <p>Paviljoni üürile andmiseks on korraldatud nõuetele vastav avalik konkurss, leping vastab konkursi tingimustele ning seda ei ole muudetud või pikendatud.</p> <p>Üürilepingus on sätestatud investeerimiskohustus kõlakoja remont-restaureerimistööde teostamise kohustuse näol, kuid lepingus ning „Äriruumi üürilepingu tingimustes“ puuduvad tõhusad meetmed</p>	<p>1. Lepingutüübi määratlemine:</p> <p>Lepingu sisu ja teenuse osutamise nõuete põhjal otsustades on tegemist üürisuhetega, kus Tallinna linna huvi on eelkõige kõlakoja väljaüürimisega tulu teenida, mitte korraldada avalikku toitlustusteenust:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Lepingu järgi kohustus lepingupartner avama kõlakojas aastaringselt töötava toitlustusasutuse, mille juurde on suveperioodil võimalik paigaldada välikohvik vastavalt Tallinna õigusaktidele. 2) Üürilepinguga seatakse eritingimused üüritava hoone haldamisele. Lepingupartner peab juhinduma kõlakojas remondi- ja ehitustööde tegemisel muinsuskaitselistest nõuetest ning tehnovõrkude valdajate poolt seatavatest tehnilistest tingimustest. Samuti on üürnik kohustatud tagama omal kulul kõikide vajalike kommunikatsioonide rajamise, remondi-, hooldustööde- ja heakorratööde tegemise ning neid kulutusi üürileandja üürnikule ei hüvita.

³ Perioodil 1.12.2009–30.06.2010 kehtinud RHS redaktsioon. Elektrooniliselt kättesaadav siit: <https://www.riigiteataja.ee/akt/13191371>

Nr	Leping	Järeldused	Argumendid
	<p>55523000-2 Muude ettevõtete või asutuste toitlustusteenused (hotelli- ja restoraniteenused).</p> <p>Lepingu alusel makstav üür on 4412,5 krooni (282,01 eurot) kuus.</p>	<p>kohustuse täitmise kontrollimiseks. Lisaks, kuivõrd investeerimiskohustuse suurus on jäetud konkursitingimustes ja lepingus määratlemata, siis ei ole võimalik kontrollida, kas turuhinnast madalam üür hind (281,01 eurot kuus) on investeerimiskohustusega proportsioonis.</p> <p>Lepingus ning „Äriruumi üürilepingu tingimustes“ puuduvad asjakohased õiguskaitsevahendid seoses lepingupartnerite taustaga (õigusrikkumiste toimepanemine jne).</p>	<p>3) Lepingu järgi maksab lepingupartner Tallinna linnale kõlakoja kasutamise eest igakuiselt üüri 4412,5 krooni (282,01 eurot) kuus. Lepingu tingimustega ei ole lepingupartnerile ette nähtud mingeid soodustingimusi ega üürihinna alandamist seoses turuolukorra halvenemisega või teenuse osutamisest saadavate tulude vähenemisega. Seega on toitlustusteenuse pakkumisega seotud äririsk läinud üle Tallinna linnalt lepingupartnerile ning Tallinna linn ei hüvita teenusepakkujale mistahes äririski (nt üürihinna allahindlusmehhanismi kaudu vms).</p> <p>2. Avalik konkurss: Tallinna linn korraldas paviljoni üürile andmiseks avaliku läbirääkimistega pakkumise menetluse. Avalikustatud Tallinna linna koduleheküljel: https://oigusaktid.tallinn.ee/?id=savepdf&aktid=114075</p> <p>3. Lepingu vastavus konkursi tingimustele: Vastuolusid konkursi tingimuste ning sõlmitud üürilepingu vahel ei esine.</p> <p>4. Investeerimiskohustus või sihtotstarbelise kasutamise nõue: Nii konkursi tingimuste p-s 1.4.3 kui ka sõlmitud üürilepingu p-s 17.4 on sätestatud kõlakoja remont-restaureerimistööde teostamise kohustus. Samas ei ole lepingus määratletud investeerimiskohustuse rahalist suurust. Üürilepingu lisaks olevas „Äriruumi üürilepingu tingimustes“ p-s 15.6 on sätestatud üürileandja õigus mõistlikul etteteatamisel kontrollida äriruumides lepingu tingimuste täitmist.</p>

Nr	Leping	Järeldused	Argumendid
			<p>5. Lepingu pikendamine/muutmise: Lepingut ei ole esitatud dokumentide kohaselt pikendatud ega muudetud.</p> <p>6. Lepingupartnerite taustakontroll: Parklinn Grupp OÜ juhatuse liikmel Juri Saharov'il on ärikeeld algusega 27.02.2017, kuid on endiselt juhatuse liige. Ärikeelu rikkumine on kriminaalkorras karistatav (KarS § 238, § 373). EMTA andmetel on ettevõttel 2018. a II kvartali seisuga töötajaid 8 ning käive 14334.36 eurot. 2017. samas kvartalis oli ettevõttel töötajaid 17 ja käive 65464,3 eurot, mis võib viidata äriühingu majandusliku seisukorra halvenemisele. Üürilepingu lisaks oleva „Äriruumi üürilepingu tingimused“ p-s 17.6 on sätestatud üürileandja õigus nõuda leppetrahvi 6 kuu üüri suuruses summas kui üürnik ei teata üürileandjat viivitamatult tema suhtes pankrotiavalduse esitamisest. Muid õiguskaitsevahendeid seoses lepingupartneri taustaga tingimustes ega lepingus sätestatud ei ole.</p>
2	<p>Osaühinguga 5+Capital sõlmitud leping Raekoja platsil asuva jõuluturu korraldamiseks aastatel 2010–2012.</p> <p>Lepingu nimi ja nr: Tallinna linnale kuuluva rajatise või selle osa kaubandustegevuseks kasutusse andmise leping nr 4E-8/531</p> <p>Leping sõlmitud 19.10.2010, 3 aastaks</p>	<p>Tegemist on teenuse kontsessioonilepinguga, mis allub RHS regulatsioonile.</p> <p>Tallinna linn on Osaühinguga 5+Capital teenuste kontsessioonilepingu sõlminud RHS nõuetele vastavalt.</p> <p>Lepingu sõlmimiseks on läbi viidud avalik konkurss, leping vastab konkursi tingimustele ning lepingut ei ole muudetud ega täiendatud.</p>	<p>1. Lepingutüübi määratlemine: Lepingu sisutingimuste alusel on tegemist teenuste kontsessioonilepinguga:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Tallinna linn annab lepinguga pakkujale õiguse korraldada linnale kuuluval maa-alal jõuluturgu. 2) Lepingupartner osutab teenust kolmandatele isikutele ning saab selle eest kolmandatelt isikutelt tasu. Kolmandateks isikuteks on jõuluturul kaup ja teenuseid pakkuvad kauplendid. 3) Jõuluturu korraldamise tingimused on lepingus väga täpselt reguleeritud. Näiteks on

Nr	Leping	Järeldused	Argumendid
	<p>Lepingu objekt: Tallinna Kesklinna Valitsuse territooriumil asuva rajatise või selle osa asukohaga Raekoja platsi, kivisillutis, 350 m², kasutusse andmine kaubandustegevuseks</p> <p>Lepingu eesmärk: Müügiinventari ja lisaatraksioonide paigaldamine jõuluturu korraldamiseks aastatel 2010–2013, lahtiolekuajaga vähemalt kella 11.00–19.00</p> <p>Jõuluturu perioodid: 1) 27.11.2010–09.01.2011 (44 päeva) 2) 26.11.2011–08.01.2012 (44 päeva); 3) 01.12.2012–08.01.2013 (39 päeva).</p> <p>CPV kood: 55900000-9 Jaemüügiteenused (muud teenused)</p> <p>Lepingu alusel makstav tasu oli 210 000 krooni (13 421 eurot) kuus, 600 krooni (38,35 eurot)/m². Päeva maksumus oli sel juhul 7000 krooni (447,38 eurot) ja perioodide maksumused olid seega järgmised:</p>	<p>Lepingus puudub lepingu objektiga seotud investeerimiskohustus. Leping sisaldab sihtotstarbelise kasutamise nõuet.</p>	<p>lepingutingimustega määratletud jõuluturu lahtiolekuajaga, asendiplaani, kauplemise tegevusvaldkonnad, müügikohtade osakaal kaubasortimendi alusel, ala valgustatus, alal toimuv programmiline tegevus, kommunaalteenuste tagamine ja välireklaami kasutamise kord.</p> <p>4) Lepinguga ei ole lepingupartnerile ette nähtud mingeid soodustingimusi ega üürihinna alandamist olukorras, kus jõuluturu korraldamisest ei saada loodetud mahus tulu või jääb lepingupartneri teenuse korraldamisel muul põhjusel kahjumisse. Seega on jõuluturu korraldamisega seotud äririsk läinud üle Tallinna linnalt lepingupartnerile, kellel on võimalik jõuluturu korraldamise kaudu samaaegselt ka oma äritegevust edendada.</p> <p>Jõuluturu korraldamise lepingu puhul on täidetud kõik teenuse kontsessioonilepingule vastavad tunnused. Tegemist on teenuste kontsessioonilepinguga, mis allub RHS regulatsioonile.</p> <p>Lepingu sõlmimise ajal kehtinud RHS redaktsiooni⁴ § 17 lg 2 kohustas hankijat teenuste kontsessioonilepingu sõlmimisel järgima üksnes RHS üldpõhimõtteid sõltumata sõlmitava lepingu eeldatavast maksumusest.</p> <p>2. Avalik konkurss: Jõuluturu korraldamise lepingu sõlmimiseks korraldati 23.04.2010 eelläbirääkimistega pakkumine, mille kohta avaldati teade Tallinna linna veebilehel (https://www.tallinn.ee/est/ametlikud_teated?id=7114)</p>

⁴ Perioodil 01.07.2010–31.12.2010 kehtinud RHS redaktsioon, § 17 lg 4: <https://www.riigiteataja.ee/akt/13312867>

Nr	Leping	Järeldused	Argumendid
	1) 44 päeva – 308 000 krooni (19 685 eurot); 2) 44 päeva – 308 000 krooni (19 685 eurot); 3) 39 päeva – 273 000 krooni (17 448 eurot).		<p>ja ajalehes. Tallinna linna poolt avalikult väljakuulutatud lepingu sõlmimise menetlus vastas RHS aluspõhimõtetele, mistõttu teenuste on kontsessioonileping sõlmitud kooskõlas RHS nõuetega.</p> <p>3. Lepingu vastavus konkursi tingimustele: Lepingu tingimused on kooskõlas konkursi tingimustega.</p> <p>4. Investeeringukohustus või sihtotstarbelise kasutamise nõue: Leping sisaldab sihtotstarbelise kasutamise nõuet. Täpsemalt analüüsitud p-s 1.</p> <p>5. Lepingu pikendamine/muutmine: Lepingut pikendatud ei ole. Uute lepingute sõlmimisega seonduvat on käsitletud järgnevate tehingute (nr 3 ja 4) analüüsis.</p> <p>6. Lepingupartnerite taustakontroll: Kõnealuse lepingupartneri taustaga seoses ohte ei tuvastatud.</p>
3	<p>Osahinguga 5+Capital sõlmitud leping Raekoja platsil asuva jõuluturu korraldamiseks aastatel 2013–2015.</p> <p>Lepingu nimi ja nr: Tallinna linnale kuuluva rajatise või selle osa kaubandustegevuseks kasutusse andmise leping nr 11-2/651</p> <p>Leping sõlmitud 20.11.2012, 3 aastaks</p>	<p>Tegemist on teenuse kontsessioonilepinguga, mis allus RHS menetlusreeglitele. Linnal tulnuks lepingu sõlmimise ajal kehtinud RHS redaktsiooni § 17 lg 2 kohaselt korraldada lepingu sõlmimiseks avatud hankemenetlus või väljakuulutamise läbirääkimistega hankemenetlus. Kui teenuste kontsessiooni maksumus jäi alla riigihanke piirmäära (40 000 eurot), kohustus hankija kohaldama lihthankemenetlus reegleid.</p> <p>Linn sõlmis lepingu otsustuskorras, millele ei eelnenud avalikult läbiviidavat lepingu sõlmimise menetlust nagu</p>	<p>1. Lepingutüübi määratlemine: Lepingu sisutingimuste alusel on tegemist teenuste kontsessioonilepinguga (<i>vt lepingu nr 2 all olevat argumentatsiooni</i>).</p> <p>Jõuluturu korraldamise lepingu puhul on täidetud kõik teenuse kontsessioonilepingule vastavad tunnused. Tegemist on teenuste kontsessioonilepinguga, mis allub RHS regulatsioonile.</p>

Nr	Leping	Järeldused	Argumendid
	<p>Lepingu objekt: Tallinna Kesklinna Valitsuse territooriumil asuv rajatis või selle osa asukohaga Raekoja plats, kivisillutis, 350 m²</p> <p>Lepingu eesmärk: Müügiinventari ja lisaatraksioonide paigaldamine jõuluturu korraldamiseks ja kaubandustegevuseks aastatel 2013–2015, lahtiolekuajaga vähemalt kella 11.00–19.00</p> <p>Lepingu perioodid: 1) 23.11.2013–08.01.2014 (47 päeva) 2) 22.11.2014–08.01.2015 (48 päeva); 3) 21.11.2015–08.01.2016 (49 päeva).</p> <p>CPV kood: 55900000-9 Jaemüügiteenused (muud teenused)</p> <p>Lepingu alusel makstav tasu on 13 422,5 eurot kuus, 38,35 eurot/m². Päeva maksumus on sel juhul 447,42 eurot ja perioodide maksumused on seega järgmised: 1) 47 päeva – 21 028,74 EUR;</p>	<p>varasema, sarnase lepingu nr 4E-8/531 puhul. Seega on leping sõlmitud RHS menetlusreegleid rikkudes.</p> <p>Lepingu sõlmimiseks oleks pidanud korraldama avaliku konkursi.</p>	<p>Lepingu sõlmimise ajal kehtinud RHS redaktsiooni⁵ § 17 lg 2 kohaselt oli hankijal kohustus korraldada lepingu sõlmimiseks avatud hankemenetlus või väljakuulutamise läbirääkimistega hankemenetlus. Kui teenuste kontsessiooni maksumus jäi alla riigihanke piirmäära (40 000 eurot), kohustus hankija kohaldama lihthankemenetlus reegleid.</p> <p>2. Avalik konkurss: Kõnealune leping sõlmiti otsustuskorras ning avalikku konkursi välja ei kuulutatud. Kuivõrd lepingu näol on tegemist kontsessioonilepinguga, siis oli avaliku enampakkumise korraldamine nõutav.</p> <p>3. Lepingu vastavus konkursi tingimustele: Ei ole võimalik hinnata, kuivõrd konkursi läbi ei viidud.</p> <p>4. Investeerimiskohustus või sihtotstarbelise kasutamise nõue: Leping sisaldab sihtotstarbelise kasutamise nõuet. Täpsemalt hinnatud lepingutüübi määratlemise juures.</p> <p>5. Lepingu pikendamine/muutmine: Lepingut pikendatud ei ole. 27.06.2014 on sõlmitud uus leping.</p> <p>6. Lepingupartnerite taustakontroll: Kõnealuse lepingupartneri taustaga seoses ohte ei tuvastatud.</p>

⁵ Perioodil 24.02.2012–31.12.2012 kehtinud RHS redaktsioon: <https://www.riigiteataja.ee/akt/114022012002>

Nr	Leping	Järeldused	Argumendid
	2) 48 päeva – 21 476,16 EUR; 3) 49 päeva – 21 923,58 EUR.		
4	<p>Osahinguga 5+Capital sõlmitud leping Raekoja platsil asuva jõuluturu korraldamiseks aastatel 2016–2018.</p> <p>Lepingu nimi ja nr: Tallinna linnale kuuluva rajatise või selle osa kaubandustegevuseks kasutusse andmise leping nr 11-2/435</p> <p>Leping sõlmitud 27.06.2014, 3 aastaks</p> <p>Lepingu objekt: Tallinna Kesklinna Valitsuse territooriumil asuv rajatis või selle osa asukohaga Raekoja plats, kivisillutis, 350 m²</p> <p>Lepingu eesmärk:</p>	<p>Tegemist on teenuse kontsessioonilepinguga, mis allus RHS menetlusreeglitele.</p> <p>Linnal tulnuks lepingu sõlmimise ajal kehtinud RHS redaktsiooni⁶ § 17 lg 2 kohaselt korraldada lepingu sõlmimiseks avatud hankemenetlus või väljakuulutamiseiga läbirääkimistega hankemenetlus või alla riigihanke piirmäära (40 0000 eurot) jääva maksumuse korral lihthankemenetlus.</p> <p>Linn sõlmis lepingu otsustuskorras, millele ei eelnenud avalikult läbiviidavat lepingu sõlmimise menetlust nagu varasema, sarnase lepingu nr 4E-8/531 puhul. Seega on leping sõlmitud RHS menetlusreegleid rikkudes.</p> <p>Lepingut on muudetud seoses jõuluturu korraldamise perioodi pikendamisega. Lepingut ei ole muudetud 25. 2018 jõustunud määrusest „Tallinna linnale kuuluva rajatise või selle osa kaubandustegevuseks üürile andmisel korraldatava eelläbirääkimistega pakkumise alghinnad ja otsustuskorras üürile andmisel</p>	<p>1. Lepingutüübi määramine: Lepingu sisutingimuste alusel on tegemist teenuste kontsessioonilepinguga (vt lepingu nr 2 all olevat argumentatsiooni).</p> <p>Jõuluturu korraldamise lepingu puhul on täidetud kõik teenuse kontsessioonilepingule vastavad tunnused. Tegemist on teenuste kontsessioonilepinguga, mis allub RHS regulatsioonile.</p> <p>Lepingu sõlmimise ajal kehtinud RHS redaktsiooni⁷ § 17 lg 2 kohaselt kohustus hankija kohaldama teenuste kontsessiooni andmisel avatud hankemenetluse või väljakuulutamiseiga läbirääkimistega hankemenetluse korda, kui sõlmitava lepingu maksumus on võrdne või ületab riigihanke piirmäära (sellel hetkel vastavalt 40 000 eurot). Sama sätte järgi, kui teenuste kontsessioonilepingu maksumus jäi alla riigihanke piirmäära, kohustus hankija kohaldama lihthankemenetluse reegleid.</p>

⁶Perioodil 01.01.2014–30.06.2014 kehtinud RHS redaktsioon: <https://www.riigiteataja.ee/akt/123122013074>

⁷ Perioodil 01.01.2014–30.06.2014 kehtinud RHS redaktsioon: <https://www.riigiteataja.ee/akt/123122013074>

Nr	Leping	Järeldused	Argumendid
	<p>Müügiinventari ja lisaatraksioonide paigaldamine jouluturu korraldamiseks ja kaubandustegevuseks aastatel 2016–2018, lahtiolekuajaga vähemalt kella 11.00–19.00</p> <p>Lepingu perioodid:</p> <p>1) 23.11.2016–08.01.2017 (47 päeva), muudeti 07.11.2016: 18.11.2016–07.01.2017 (51 päeva);</p> <p>2) 22.11.2017–08.01.2018 (48 päeva), muudeti 06.09.2017: 17.11.2017–06.01.2018 (51 päeva);</p> <p>3) 21.11.2018–08.01.2019 (49 päeva).</p> <p>CPV kood: 55900000-9 Jaemüügiteenused (muud teenused)</p> <p>Lepingu maksumus oli ligi 64 428,48 EUR, pärast 17.11.2016 lepingu muudatusi ligi 70 819,83 EUR. Tasu on 13 422,5 eurot kuus, 38,35 eurot/m². Päeva maksumus on sel juhul 447,42 eurot.</p> <p>(muudetud 17.11.2016: perioodi 18.11.2016-07.01.2017 tasu 15 340 eurole/kuus, 38,35 eurot/m² ja päevatasu seega 511,33 eurot. Kasutusse antava pinna suurus on 400m².</p>	<p>kohaldatavad üürimäärad“ tulenevalt. Samas on määruse § 3 lg 13 p-st 2 tulenevalt tõusnud Raekoja platsil jouluturu korraldamiseks üürimäära alghind.</p>	<p>Leping sõlmiti ilma hankemenetlust korraldamata, mistõttu on Tallinna linn rikkunud lepingu sõlmimisel RHS-is ettenähtud nõudeid.</p> <p>2. Avalik konkurss: Kõnealune leping sõlmiti otsustuskorras ning avalikku konkurssi välja ei kuulutatud. Kuivõrd lepingu näol on tegemist kontsessioonilepinguga, siis oli avaliku enampakkumise korraldamine nõutav.</p> <p>3. Lepingu vastavus konkursi tingimustele: Ei ole võimalik hinnata, kuivõrd konkursi läbi ei viidud.</p> <p>4. Investeerimiskohustus või sihtotstarbelise kasutamise nõue: Leping sisaldab sihtotstarbelise kasutamise nõuet. Täpsemalt hinnatud lepingutüübi määratlemise juures.</p> <p>5. Lepingu pikendamine/muutmine: Lepingut pikendatud ei ole. Lepingut on muudetud 07.11.2016, millega pikendati jouluturu korraldamise päevade kestusperioodi 4 päeva võrra, 18.11.2016–07.01.2017, s.o perioodi 2016-2017 osas. Lepingut on muudetud 06.09.2017, millega pikendati jouluturu korraldamise päevade kestusperioodi 4 päeva võrra, s.o 17.11.2017–06.01.2018, perioodi 2017-2018 osas. Tulenevalt 25.05.2018 jõustunud „Tallinna linnale kuuluva rajatise või selle osa kaubandustegevuseks üürile andmisel korraldatava eelläbirääkimistega pakkumise alghinnad ja otsustuskorras üürile andmisel kohaldatavad üürimäärad“ § 3 lg 13 p-st 2 on Tallinna linnale kuuluva rajatise või selle osa</p>

Nr	Leping	Järeldused	Argumendid
	Perioodide maksumused enne ja pärast muudatusi on seega järgmised: 1) 47 päeva – 21 028,74 EUR, muudetud 16.11.2016: 51 päeva – 26 077,83 EUR; 2) 48 päeva – 21 476,16 EUR, muudetud 06.09.2017: 51 päeva – 22 818,42 EUR; 3) 49 päeva – 21 923,58 EUR.		kaubandustegevuseks üürile andmisel korraldatava eelläbirääkimistega pakkumise alghind ja otsustuskorras kohaldatavad üürimäär ilma käibemaksuta Raekoja platsil jõuluturu korraldamiseks 5,0 (alghind või üürimäär 70,00 €/m2 kuus). Kõnealuses üürilepingus sätestatud üüri hinda määrase alusel muudetud ei ole. 6. Lepingupartnerite taustakontroll: Kõnealuse lepingupartneri taustaga seoses ohte ei tuvastatud.
5	Osühinguga Rein Plaado Teenindus sõlmitud leping parkimise korraldamiseks. Lepingu nimi ja nr: Linnavara üürileping nr 12-1/424 Leping on sõlmitud 27.08.2015, tähtajatult Lepingu objekt on Tallinnas Mere pst 18 asuvast kinnisasjast (pindala 9490 m ² , sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%) 2818,5 m ² suurune osa ehk plats. Lepingu peamine eesmärk on platsi kasutamine parkimise korraldamiseks. CPV kood: 63712400-7 Parkimisteenused (transpordi abi- ja lisateenused)	Tegemist ei ole linnavara üürilepinguga, vaid teenuste kontsessioonilepinguga, mis allub RHS regulatsioonile. Leping sõlmiti ilma asjakohast hankemenetlust korraldamata ning leping on seega sõlmitud RHS menetlusreegleid rikkudes.	1. Lepingutüübi määratlemine: Lepingutingimuste alusel ei ole tegemist üksnes linnavara üürilepinguga, vaid tegemist on teenuste kontsessioonilepinguga: 1) Tallinna linn annab lepinguga lepingupartnerile õiguse korraldada linnale kuuluval maa-alal parkimisteenust. Parkimise korraldamine on Tallinna linna seadusest tulenev ülesanne (liiklusseadus § 186). Õigusteoreetiliselt võib olla vaieldav, kas tegemist on KOVi kohustusliku või vabatahtliku ülesandega, kuid kuna Tallinna linn korraldab endale kuuluvat kinnisasjadel avalikes huvides parkimist, on tegemist teenusega, mida Tallinna linn osutaks ise ka siis, kui ta ei ostaks teenuse korraldamist sisse lepingupartnerilt. Seega on tegemist avaliku ülesande täitmisega, mida linnal tuleks täita ka ilma eraõigusliku lepingupartnerita. 2) Parkimisteenuse osutamisele on lepingu järgi seatud ka mitmeid eritingimusi, mis ei piirdu vaid tegevusvaldkonna määratlemisega (nt nagu ruumi rendilepingute puhul). Nii on lepingus selgelt sätestatud, et lisaks kohustusele kasutada

Nr	Leping	Järeldused	Argumendid
	<p>98351110-2 Parkimiskorralduse teenused (muud teenused)</p> <p>Üüri hind on 282 eurot kuus ja lisanduvad kõik platsi kasutamisega seonduvad kõrvalkulud.</p>		<p>maa-ala parkimise korraldamiseks, kohustub lepingupartner tegema maa-alal ka teekatte märgistustööd, tagama parklas valve ning paigaldama välitualeti ning teostama oma kulul kõik muud tööd, mis on vajalikud maa-ala kasutamiseks parkimisteenuse osutamiseks.</p> <p>3) Lepingupartner osutab teenust kolmandatele isikutele ja saab selle eest kolmandatelt isikutelt tasu küsida. Kolmandateks isikuteks on parkimisteenuse kasutajad.</p> <p>4) Lepinguga ei ole lepingupartnerile ette nähtud mingeid soodustingimusi ega üürihinna alandamist olukorras, kus parkimisteenuse korraldamisest ei saada loodetud mahus tulu või jääb lepingupartneri teenuse korraldamisel muul põhjusel kahjumisse. Samuti ei garanteeri Tallinna linn mingil moel parkimisteenuse kasutajate olemasolu. Seega on parkimise korraldamisega seotud äririsk läinud üle Tallinna linnalt lepingupartnerile, kellel on võimalik parkimise korraldamise kaudu samaaegselt ka oma äritegevust edendada.</p> <p>Parkimise korraldamise lepingu puhul on täidetud kõik teenuse kontsessioonilepingule vastavad tunnused ja seega on tegemist teenuste kontsessioonilepinguga.</p> <p>Lepingu sõlmimise hetkel kehtinud RHS redaktsiooni⁸ § 17 lg 2 kohaselt kohustus hankija kohaldama teenuste kontsessiooni andmisel avatud hankemenetluse või väljakuulutamise läbirääkimistega hankemenetluse korda, kui sõlmitava lepingu maksumus on võrdne või</p>

⁸ Perioodil 02.04.2015–24.10.2015 kehtinud RHS redaktsioon: <https://www.riigiteataja.ee/akt/123032015024>

Nr	Leping	Järeldused	Argumendid
			<p>ületab riigihanke piirmäära (sellel hetkel vastavalt 40 000 eurot). Sama sätte järgi, kui teenuste kontsessioonilepingu maksumus jäi alla riigihanke piirmäära (10 000 eurot), kohustus hankija kohaldama lihthankemenetluse reegleid.</p> <p>Lepingu täpne eeldatav maksumus ei ole teada, kuivõrd lepingupartneri poolt teenuse osutamise eest kolmandatelt isikutelt saadava tasu suurus ei ole teada. Arvestades, et tegemist on tähtajatu lepinguga, eeldame, et lepingu tegelik väärtus lepingupartneri jaoks ületas vähemalt 10 000 eurot ilma käibemaksuta (riigihangete lihthanke piirmäär). Sellisel juhul tulnuks linnal lepingu sõlmimiseks korraldada lihthankemenetlus RHSis sätestatud menetluskorda järgides. Kui parkimislepinguid sõlmiti ühe aasta jooksul rohkem, nõudis siis kehtinud RHS samaliigiliste lepingute eeldatavate maksumuste summeerimist. Seega pole välistatud, et tulnuks korraldada ka avatud või väljakuulutamise menetlus.</p> <p>Teenuse kontsessioonilepingu eeldatava maksumuse määramise reegleid RHS-is ei sisaldunud. Seetõttu pidanuks teenuste kontsessioonilepingu sõlmimiseks korraldama igal juhul hankemenetluse, sõltumata lepingu eeldatavast maksumusest.</p> <p>2. Avalik konkurss:</p> <p>Lepingu sõlmimiseks viis Tallinna linn läbi avaliku kirjaliku enampakkumise. Kuigi see ei olnud RHS-i nõuetele vastav hankemenetlus, on avaliku enampakkumise korraldamisega siiski mingil määral RHS-is sätestatud põhimõtteid järgitud. Samas eeldas RHS lihthanke ja avatud hankemenetlus korraldamisel</p>

Nr	Leping	Järeldused	Argumendid
			<p>hanketeate avaldamist riigihangete registris ning lepingu sõlmimisel samaväärset teavitamist ei toimunud.</p> <p>3. Lepingu vastavus konkursi tingimustele: Leping vastab konkursi tingimustele, kuid kuna Tallinna linn sõlmis lepingu ilma hankemenetlust korraldamata, on linn rikkunud lepingu sõlmimise ajal kehtinud riigihangete seaduse nõudeid.</p> <p>4. Investeeringukohustus või sihtotstarbelise kasutamise nõue: Leping sisaldab sihtotstarbelise kasutamise nõuet. Täpsemalt hinnatud lepingutüübi määramise juures.</p> <p>5. Lepingu pikendamine/muutmine: Lepingut pikendatud ega muudetud ei ole.</p> <p>6. Lepingupartnerite taustakontroll. Kõnealuse lepingupartneri taustaga seoses ohte ei tuvastatud.</p>
6	<p>Osahinguga Rein Plaado Teenindus sõlmitud leping parkimise korraldamiseks.</p> <p>Lepingu nimi ja nr: Linnavara üürileping nr 12-11659</p> <p>Leping on sõlmitud 22.11.2012, tähtajatult</p> <p>Lepingu objekt on Tallinnas aadressil Sakala 23a asuva kinnisasja (pindala</p>	<p>Tegemist ei ole linnavara üürilepinguga, vaid teenuste kontsessioonilepinguga, mis allub RHS regulatsioonile</p> <p>Leping sõlmiti ilma asjakohast hankemenetlust korraldamata ja seega on leping sõlmitud RHS menetlusreegleid rikkudes.</p> <p>Lisaks, kuivõrd investeerimiskohustuse suurus on jäetud konkursitingimustes ja lepingus määramata, siis ei ole võimalik kontrollida, kas turuhinnast madalam üürihind on investeerimiskohustusega proportsioonis.</p>	<p>1. Lepingutüübi määramine: Lepingutingimuste alusel ei ole tegemist üksnes linnavara üürilepinguga, vaid tegemist on teenuste kontsessioonilepinguga (<i>vt lepingu nr 5 juures esitatud argumentatsiooni, v.a eritingimuste osas, mis selle lepingu puhul määratleti järgmiselt</i>):</p> <p>lisaks kohustusele korraldada maa-alal parkimisteenust, kohustub lepingupartner teostama maa-alal omal kulul investeeringud parkimisplatsi katte parandamiseks ning väravate süsteemi, piirdeaia ja valgustuse rajamiseks.</p>

Nr	Leping	Järeldused	Argumendid
	<p>1869 m², sihtotstarve ärimaa 100%) 421 m² suurune osa ehk plats.</p> <p>Lepingu peamine eesmärk on platsi kasutamine tasu eest parkimise korraldamiseks.</p> <p>CPV kood: 63712400-7 Parkimisteenused (transpordi abi- ja lisateenused) 98351110-2 Parkimiskorralduse teenused (muud teenused)</p> <p>Üüri hind on 101 eurot kuus ja lisanduvad kõik platsi kasutamisega seonduvad kõrvalkulud.</p> <p>Muudatus: 02.12.2014 leppisid pooled kokku lepingu muutmises: alates 01.12.2014 loeti Sakala tn 23a kinnisasjal asuva parkimisplatsi kasutamise hinnaks 2012 eurot kuus.</p>		<p>Samuti kohustub lepingupartner vajadusel rajama parkimisplatsile täiendava ligipääsutee.</p> <p>Parkimise korraldamise lepingu puhul on täidetud kõik teenuse kontsessioonilepingule vastavad tunnused ja seega on tegemist teenuste kontsessioonilepinguga.</p> <p><i>Lepingu sõlmimise hetkel kohaldunud RHS redaktsioonist⁹ tulenevate nõuete kohta vt lepingu nr 5 juures esitatud argumentatsiooni.</i></p> <p>2. Avalik konkurss: <i>Vt eelmise tehingu samas punktis toodud argumentatsiooni.</i></p> <p>3. Lepingu vastavus konkursi tingimustele: <i>Vt eelmise tehingu samas punktis toodud argumentatsiooni.</i></p> <p>4. Investeerimiskohustus või sihtotstarbelise kasutamise nõue: Leping sisaldab sihtotstarbelise kasutamise nõuet ning investeerimiskohustust, mille rahaline suurus on jäänud määratlemata. Täpsemalt hinnatud lepingutüübi määratlemise juures.</p> <p>5. Lepingu pikendamine/muutmine: Lepingut pikendatud ei ole.</p> <p>6. Lepingupartnerite taustakontroll: Kõnealuse lepingupartneri taustaga seoses ohte ei tuvastatud.</p>

⁹ 24.02.2012–31.12.2012 kehtinud RHS redaktsioon: <https://www.riigiteataja.ee/akt/114022012002>

Nr	Leping	Järeldused	Argumendid
7	<p>Osühinguga Garant Sport sõlmitud leping Tallinna linnale kuuluva rajatise või selle osa kaubandustegevuseks kasutusse andmiseks.</p> <p>Lepingu nr 11-2/190, sõlmitud 04.05.2018.</p> <p>Leping sõlmitud 3 aastaks, 01.05.2018 kuni 30.04.2021.</p> <p>Lepingu peamine eesmärk on parkimisteenusega kauplemine.</p> <p>CPV kood: 63712400-7 Parkimisteenused (transpordi abi- ja lisateenused)</p> <p>Lepingu objekt on Tallinnas aadressil Maneeži tn 5a/V. Reimani tn 2 asuva 320 m² suurune maa-ala.</p>	<p>Tegemist on teenuste kontsessioonilepinguga, mis allub RHS regulatsioonile.</p> <p>Leping sõlmiti ilma asjakohast hankemenetlust korraldamata ning leping on sõlmitud RHS menetlusreegleid rikkudes, kui selle eeldatav maksumus oli vähemalt 60 000 eurot.</p> <p>Lepingus on sätestatud nii investeerimiskohustus kui ka rajatise sihtotstarbelise kasutamise nõue. Tallinna Linnavalitsuse 7. juuni määrusega nr 51 kehtestatud „Tallinna linnale kuuluva rajatise või selle osa kaubandustegevuseks kasutusse andmise lepingu tingimused“ sätestavad p-s 13 piisavad õiguskaitsevahendid lepingu rikkumise korral. <i>Investeerimiskohustuse määratlemata jätmise osas vt lepingu nr 6 järeldusi.</i></p>	<p>1. Lepingutüübi määratlemine: Lepingu sisu alusel on tegemist teenuste kontsessioonilepinguga (vt lepingu nr 5 juures esitatud argumentatsiooni, v.a eritingimuste osas, mis selle lepingu puhul määratleti järgmiselt):</p> <p>lisaks kohustusele korraldada maa-alal parkimisteenust, peab lepingupartner järgima parkimise korraldamisel Eestis kehtiva standardi nõudeid, mis reguleerivad parkimiskoha laiuse nõudeid. Samuti kohustub lepingupartner oma kulul tegema parkimisala pinnakatendi remonditöid.</p> <p>Parkimise korraldamise lepingu puhul on täidetud kõik teenuse kontsessioonilepingule vastavad tunnused ja seega on sisult tegu teenuste kontsessioonilepinguga.</p> <p>Lepingu sõlmimise hetkel kehtinud RHS¹⁰ § 14 lg 1 p 2 kohaselt pidi Tallinna linn korraldama lepingu sõlmimiseks RHS-s sätestatud kontsessioonilepingu sõlmimise menetluse, kui parkimisteenusega kauplemiseks sõlmitud lepingu maksumus on vähemalt 60 000 eurot. Väiksema maksumuse korral ei olnud</p>

¹⁰ Perioodil 01.09.2017–14.07.2018 kehtinud RHS redaktsioon: <https://www.riigiteataja.ee/akt/101072017001>

Nr	Leping	Järeldused	Argumendid
	<p>Üüri hind ühes kuus 64 eurot, kaasneb kohustus kanda kasutamise seotud kõrvalkulud</p>		<p>Tallinna linn kohustatud lepingu sõlmimisel riigihangete seaduses ette nähtud menetlust rakendama</p> <p>Kontsessioonilepingu eeldatava maksumuse määramisel tuleb juhinduda lepingu sõlmimise ajal kehtinud RHS-i redaktsiooni §-st 26, mis sätestab kontsessioonilepingute eeldatava maksumuse määramise reeglid. Sisuliselt tuleb kontsessioonilepingu eeldatavaks maksumuseks arvestada kogu tulu, mida teenuse kasutajate makstavast tasust saadakse. Kontsessioonilepingu eeldatav maksumus ning selle määramise meetodika peab sisalduma juba hankedokumentides, kuid antud lepingu sõlmimiseks koostatud dokumentides sellist infot ei sisaldu. Seetõttu ei saa sõlmitud lepingu eeldatava maksumuse määra hinnata.</p> <p>2. Avalik konkurss: Leping on sõlmitud otsustuskorras üürileandmise menetlusega ja kui selle eeldatav maksumus oli vähemalt 60 000 eurot, siis rikkus Tallinna linn lepingu sõlmimisel riigihangete seaduse nõudeid.</p> <p>3. Lepingu vastavus konkursi tingimustele: Ei ole võimalik hinnata, kuivõrd konkursi läbi ei viidud.</p> <p>4. Investeerimiskohustus või sihtotstarbelise kasutamise nõue: Lepingu p 8 kohaselt antakse rajatis kasutusse parkimisteenusega kauplemiseks. Lisaks on lepingu p 14.1.2 kohaselt üürnik kohustatud tegema omavahendite arvel pinnakatendi remonti. Investeerimiskohustuse rahaline suurus on määratlemata.</p>

Nr	Leping	Järeldused	Argumendid
			<p>Lepingu osaks on „Tallinna linnale kuuluva rajatise või selle osa kaubandustegevuseks kasutusse andmise lepingu tingimused“, mille p 13 kohaselt: „<i>Linnarajatise kaubandustegevuseks kasutusse andmise lepingu tingimuste täitmist kontrollib linnarajatise kaubandustegevuseks kasutusse andja. Kontrollimise käigus fikseeritakse olemasolev olukord aktiga ning määratakse rikkumise lõpetamise tähtaeg. Määratud tähtaja tulemusteta lõppemisel on linnarajatise kaubandustegevuseks kasutusse andjal õigus kirjalikus teates kohaldada leppetrahvi kuni 10% ühe kuu tüürist. Kui leping on sõlmitud tähtajaga alla ühe kuu, on linnarajatise kaubandustegevuseks kasutusse andjal õigus kohaldada leppetrahvi kuni 10% lepingu summast. Kui linnarajatise kaubandustegevuseks kasutusse võtja ei täida lepingu tingimusi ning talle on lepingu kehtivuse ajal koostatud vähemalt kaks akti lepingu rikkumiste kohta, võib linnarajatise kaubandustegevuseks kasutusse andja lepingu enne tähtaja lõppu üles öelda.</i>“</p> <p>5. Lepingu pikendamine/muutmine: Lepingut pikendatud ei ole.</p> <p>6. Lepingupartnerite taustakontroll. Lepingupartneri taustast tulenevaid ohte käesoleva lepinguga seoses ei ole tuvastatud. Võimalikud riskid seoses lepingupartneriga on välja toodud lepingu nr 8 juures.</p>

Nr	Leping	Järeldused	Argumendid
8	<p>Osahinguga Garant Sport sõlmitud leping Tallinna linnale kuuluva äriruumi kasutusse andmiseks.</p> <p>Lepingu nr 12-1/108, sõlmitud 11.04.2018.</p> <p>Leping sõlmitud 5 aastaks, 11.04.2018- 11.04.2023.</p> <p>Äriruumi kasutusotstarve on haridusalane mittetulundustegevus.</p> <p>Lepingu objekt on Tallinnas aadressil Maneeži tn 3 II korruse äriruumid nr 200-205, 205A, 205B, 206-217 üldpinnaga 259,1 m².</p> <p>Üüri hind ühes kuus 520 eurot, kaasneb kohustus kanda kõik äriruumide kasutamisega seotud kõrvalkulud.</p>	<p>Tegemist on üürilepinguga VÕS tähenduses.</p> <p>Lepingu sõlmimisele on eelnenud nõuetele vastav avalik konkurss ning leping on kooskõlas konkursi tingimustega.</p> <p>Äriruumi üürilepingute p-s 9 on äriruumi kasutusotstarbeks märgitud haridusalane mittetulundustegevus (õpperuumid).</p> <p>Arvestades lepingus sätestatud üüri hinda ning ruumide üldpinda, siis on antud lepingu puhul üüri hinnaks 2,0 eurot/m².</p> <p>Tulenevalt Tallinna Linnavalitsuse 24.03.2010 määrusega nr 28 kehtestatud „Hoonete või nende osade pakkumise teel kasutusse andmise tasu miinimummäärad“ § 1 p-st 11 on kultuuri-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, spordi- ja sotsiaalhooldusala ning heategevusliku mittetulundustegevuse korral linnale kuuluvate ruumide kasutusse andmise tasu miinimummäär ühe ruutmeetri kohta kuus 0,96 eurot. Olmeteeninduse puhul on tasu miinimummääraks § 1 p 6 kohaselt 3,07 eurot ühe ruutmeetri kohta kuus.</p> <p>Äriühingu eesmärk on teenida kasumit. Äriühingule äriruumide mittetulunduslikuks tegevuseks kasutada andmise korral turuhinnast madalama hinnaga või allapoole äritegevuseks kehtestatud miinimummäärasid, kaasneb oht põhjendamatu ärilise eelise andmiseks.</p>	<p>1. Lepingutüübi määramine: Lepingu sisutingimuste alusel on tegemist üürilepinguga¹¹:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Tallinna linn annab lepinguga õiguse kasutada tasu eest linnale kuuluvaid äriruume. 2) Lepingupartner maksab ruumide kasutamise eest linnale tasu. 3) Lepingud on määratletud äriruumide kasutusotstarve, kuid muud tingimusi teenuse pakkumiseks või ruumide kasutamiseks sätestatud ei ole. <p>2. Avalik konkurss: Tallinna linn korraldas äriruumide üürile andmiseks avaliku kirjaliku enampakkumise. Avalikustatud Tallinna linna koduleheküljel: https://www.tallinn.ee/est/ametlikud_teated?id=13383</p> <p>3. Lepingu vastavus konkursi tingimustele: Leping vastab avaliku enampakkumise tingimustele.</p> <p>4. Investeeringukohustus või sihtotstarbelise kasutamise nõue: Lepingu p-s 9 on sätestatud äriruumi kasutusotstarve, milleks on haridusalane mittetulundustegevus. Vastavat Tallinna Linnavalitsuse 13. augusti 2003 määruse nr 73 lisa 2 „Äriruumi üürilepingu tingimused“ p-le 15.1 on üürnik kohustatud kasutama äriruumi vastavalt Üürilepingus märgitud otstarbele. Tingimuste p 15.6 kohaselt on üürileandja õigus mõistlikul</p>

¹¹ Üürilepingu mõiste on sätestatud võlaõigusseaduses §-s 271, mille kohaselt kohustub üürilepinguga üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksma üürileandjale selle eest tasu (üüri).

Nr	Leping	Järeldused	Argumendid
		<p>Lepingu ega lepingu lisaks olevate üldtingimustega ei kaasne üürniku aruandekohustust lepingu eseme kasutusotstarbe järgimise kohta, mistõttu puuduvad ka efektiivsed võimalused lepingu täitmise kontrollimiseks lepingu kehtivuse perioodil. Eeltoodust tulenevalt ei ole võimalik kontrollida, kas kõnealusel juhul Tallinna kesklinnas asuvate ruumide turuhinnast madalam üürihind on põhjendatud.</p>	<p>etteteatamisel kontrollida äriruumides lepingu tingimuste täitmist.</p> <p>5. Lepingu pikendamine/muutmine: Lepingut pikendatud ei ole.</p> <p>6. Lepingupartnerite taustakontroll: OÜ Garant Sport veebileheküljelt nähtub, et äriühingu tegevuseks kõnealusel aadressil on erakooli teenuse pakkumine (vastavalt hariduslepingu projekti p-le 1.5.). Vastavalt erakooli hinnakirjale on teenus tasuline. OÜ Garant Sport 2017 majandusaasta aruande kohaselt oli aruandeaasta kasum 5 979,00 eurot. 2016. aastal oli kasum 154 eurot. Vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 13. augusti 2003 määruse nr 73 lisa 2 „Äriruumi üürilepingu tingimused“ p-le 15.1 on üürnik kohustatud kasutama äriruumi vastavalt Üürilepingus märgitud otstarbele. Võimalikuks riskiks on antud juhul lepingupartneri kasumi suurenemine ning sellega kaasnev lepingu eseme kasutamine ärielistel eesmärkidel, mis tooks kaasa üürilepingu p 9 rikkumise.</p>
9	<p>Osahinguga Garant Sport sõlmitud leping Tallinna linnale kuuluva äriruumi kasutusse andmiseks.</p> <p>Lepingu nr 12-1/106, sõlmitud 11.04.2018.</p> <p>Leping sõlmitud 5 aastaks, 11.04.2018- 11.04.2023.</p>	<p><i>Vt järeldusi tehingu nr 8 juures.</i></p>	<p>1. Lepingutüübi määramine: Lepingu sisutingimuste alusel on tegemist üürilepinguga (<i>vt lepingu nr 8 all olevat argumentatsiooni</i>).</p> <p>2. Avalik konkurss: Tallinna linn korraldas äriruumide üürile andmiseks avaliku kirjaliku enampakkumise. Avalikustatud Tallinna linna koduleheküljel: https://www.tallinn.ee/est/ametlikud_teated?id=13383</p> <p>3. Lepingu vastavus konkursi tingimustele: Leping vastab avaliku enampakkumise tingimustele.</p>

Nr	Leping	Järeldused	Argumendid
	<p>Äriruumi kasutusotstarve on haridusalane mittetulundustegevus.</p> <p>Lepingu objekt on Tallinnas aadressil Maneeži tn 3 III korruse äriruumid nr 300-312 üldpinnaga 262,0 m².</p> <p>Üüri hind ühes kuus 525 eurot, kaasneb kohustus kanda kõik äriruumide kasutamisega seotud kõrvalkulud.</p>		<p>4. Investeerimiskohustus või sihtotstarbelise kasutamise nõue: Lepingu p-s 9 on sätestatud äriruumi kasutusotstarve, milleks on haridusalane mittetulundustegevus.</p> <p>Vastavat Tallinna Linnavalitsuse 13. augusti 2003 määruse nr 73 lisa 2 „Äriruumi üürilepingu tingimused“ p-le 15.1 on üürnik kohustatud kasutama äriruumi vastavalt Üürilepingus märgitud otstarbele. Tingimuste p 15.6 kohaselt on üürileandja õigus mõistlikul etteteatamisel kontrollida äriruumides lepingu tingimuste täitmist.</p> <p>5. Lepingu pikendamine/muutmine: Lepingut pikendatud ei ole.</p> <p>6. Lepingupartnerite taustakontroll. <i>Vt argumentatsiooni tehingu nr 8 juures.</i></p>
10	<p>Osahinguga Garant Sport sõlmitud leping Tallinna linnale kuuluva äriruumi kasutusse andmiseks.</p> <p>Lepingu nr 12-1/107, sõlmitud 11.04.2018.</p> <p>Leping sõlmitud 5 aastaks, 11.04.2018- 11.04.2023.</p> <p>Äriruumi kasutusotstarve on haridusalane mittetulundustegevus.</p>	<p><i>Vt järeldusi tehingu nr 8 juures.</i></p>	<p>1. Lepingutüübi määratlemine: Lepingu sisutingimuste alusel on tegemist üürilepinguga (<i>vt lepingu nr 8 all olevat argumentatsiooni</i>).</p> <p>2. Avalik konkurss: Tallinna linn korraldas äriruumide üürile andmiseks avaliku kirjaliku enampakkumise. Avalikustatud Tallinna linna koduleheküljel: https://www.tallinn.ee/est/ametlikud_teated?id=13383</p> <p>3. Lepingu vastavus konkursi tingimustele: Leping vastab avaliku enampakkumise tingimustele.</p>

Nr	Leping	Järeldused	Argumendid
	<p>Lepingu objekt on Tallinnas aadressil Maneeži tn 3 IV korruse äriruumid nr 401-409 üldpinnaga 233,7 m².</p> <p>Üüri hind ühes kuus 470 eurot, kaasneb kohustus kanda kõik äriruumide kasutamisega seotud kõrvalkulud.</p>		<p>4. Investeeringukohustus või sihtotstarbelise kasutamise nõue: Lepingu p-s 9 on sätestatud äriruumi kasutusotstarve, milleks on haridusalane mittetulundustegevus.</p> <p>Vastavat Tallinna Linnavalitsuse 13. augusti 2003 määruse nr 73 lisa 2 „Äriruumi üürilepingu tingimused“ p-le 15.1 on üürnik kohustatud kasutama äriruumi vastavalt Üürilepingus märgitud otstarbele. Tingimuste p 15.6 kohaselt on üürileandja õigus mõistlikul etteteatamisel kontrollida äriruumides lepingu tingimuste täitmist.</p> <p>5. Lepingu pikendamine/muutmine: Lepingut pikendatud ei ole.</p> <p>6. Lepingupartnerite taustakontroll. <i>Vt argumentatsiooni tehingu nr 8 juures.</i></p>
11	<p>Osaühinguga Garant Sport sõlmitud leping Tallinna linnale kuuluva äriruumi kasutusse andmiseks.</p> <p>Lepingu nr 12-1/109, sõlmitud 11.04.2018.</p> <p>Leping sõlmitud 5 aastaks, 11.04.2018- 11.04.2023.</p> <p>Äriruumi kasutusotstarve on garaaž.</p>	<p>Tegemist on üürilepinguga VÕS tähenduses.</p> <p>Lepingu sõlmimisele on eelnenud nõuetele vastav avalik konkurss ning leping on kooskõlas konkursi tingimustega.</p> <p>Äriruumi üürilepingute p-8 on äriruumi kasutusotstarbeks märgitud garaaž. Lepingut muudetud ega pikendatud ei ole.</p> <p>Leping on nii sisult kui vormilt korrektne.</p>	<p>1. Lepingutüübi määratlemine: Lepingu sisutingimuste alusel on tegemist üürilepinguga (<i>vt lepingu nr 8 all olevat argumentatsiooni</i>).</p> <p>2. Avalik konkurss: Tallinna linn korraldas äriruumide üürile andmiseks avaliku kirjaliku enampakkumise. Avalikustatud Tallinna linna koduleheküljel: https://www.tallinn.ee/est/ametlikud_teated?id=13383</p> <p>3. Lepingu vastavus konkursi tingimustele: Leping vastab avaliku enampakkumise tingimustele.</p> <p>4. Investeeringukohustus või sihtotstarbelise kasutamise nõue:</p>

Nr	Leping	Järeldused	Argumendid
	<p>Lepingu objekt on Tallinnas aadressil Maneeži tn 3 garaaž (I korruse ruum nr 119) üldpinnaga 15,0 m².</p> <p>Üüri hind ühes kuus 70 eurot, kaasneb kohustus kanda kõik äriruumide kasutamisega seotud kõrvalkulud.</p>		<p>Lepingu p-s 9 on sätestatud äriruumi kasutusotstarve, milleks on garaaž.</p> <p>5. Lepingu pikendamine/muutmine: Lepingut pikendatud ei ole.</p> <p>6. Lepingupartnerite taustakontroll: Lepingupartneri taustast tulenevaid ohte käesoleva lepinguga seoses ei ole tuvastatud. Võimalikud riskid seoses lepingupartneriga on välja toodud lepingu nr 8 juures.</p>
12	<p>MTÜ-ga Tallinna Jalgpallklubi Legion sõlmitud leping staadionimaja ning jalgpalliväljaku üürile andmiseks.</p> <p>Lepingu nimi ja nr: Äriruumi üürileping nr 178-ü</p> <p>Leping on sõlmitud 16.08.2013, 10 aastaks</p> <p>Lepinguobjekt: Tallinnas Wismari tn 15a asuvad ehitised: staadioni maja (ehitisregistri kood 120220107) ja ehisregistrisse kandmata abihoone, kilehall Best Hall, kunstmurukattega jalgpalliväljak ja piirdeaed</p> <p>Lepingu eesmärk: lastele ja noortele jalgpallitreeningute ja -võistluste korraldamine.</p>	<p>Tegemist on teenuste kontsessioonilepinguga, mis allub RHS regulatsioonile.</p> <p>Leping sõlmiti ilma asjakohast hankemenetlust korraldamata ja leping on seega sõlmitud RHS menetlusreegleid rikkudes.</p> <p>Samuti on lepingus sätestatud tähtajaline investeerimiskohustus, mis on jäetud täitmata.</p>	<p>1. Lepingutüübi määratlemine: Lepingutingimuste alusel ei ole tegemist üksnes linnavara üürilepinguga, vaid tegemist on kontsessioonilepinguga:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Tallinna linn annab lepinguga üürile staadionimaja ja jalgpalliväljaku, mida lepingupartner peab kasutama lastele ja noortele sporditeenuste ja spordiürituste korraldamise teenuse osutamiseks. Tulenevalt KOKS § 6 lõigetest 1 ja 2 on laste ja noortesporti teenuste korraldamine kohalikule omavalitsusele seadusest tulenev kohustuslik ülesanne. Seega peaks Tallinna linn seda teenust ise korraldama, kui ta ei sõlmiks selle korraldamiseks lepingut kellegi teisega. 2) Sporditegevuse korraldamisele on lepingus seatud ka eritingimused. Näiteks kohustub lepingupartner tagama soodsama hinnaga teenuse nendele lastele ja noortele, kelle kohta on lepingupartner saanud Tallinna linnalt sporditegevuse toetust. Samuti peab lepingupartner võimaldama vähemalt kolmel

Nr	Leping	Järeldused	Argumendid
	<p>CPV kood: 98336000-7 Treeningu-, harjutuste või aeroobikateenused (muud teenused); 92600000-7 Sporditeenused (meelelahutus-, kultuuri- ja sporditeenused); 92622000-7 Spordiürituste korraldamisteenused (meelelahutus-, kultuuri- ja sporditeenused).</p> <p>Üüri hind on ligi 589 eurot kuus, lisanduvad käibemaks, kohalikud maksud, kõrvalkulud jne</p>		<p>Tallinna linnalt sporditegevuse toetust saaval jalgpallitreeningut pakkuvale spordiorganisatsioonil korraldada jalgpallitreeninguid soodsamalt võrreldes kohapealse hinnakirjaga. Lepingupartner kohustub tegema lepingu objektile omal kulul ka investeeringuid (sh uue murukatte paigaldus, piirdeaia rajamine jms), mida Tallinna linn ei hüvita.</p> <p>3) Lepingupartner osutab lepingu alusel teenust kolmandatele isikutele ning saab selle eest kolmandatelt isikutelt tasu.</p> <p>4) Lepinguga ei nähta lepingupartnerile ette mingeid soodustusi ega toetusmaksid Tallinna linna poolt, kui teenuse osutamisest saadav tulu osutub oodatust väiksemaks või satub lepingupartner muul põhjusel teenuse osutamisega kahjumisse. Seega ei ole Tallinna linn andnud muid garantiisid lepingupartneri äririskide maandamiseks. Seega on tõenäoline, et äririsk on vähemalt olulises osas siiski lepingupartnerile üle läinud.</p> <p>Sporditegevuse korraldamise lepingu puhul on täidetud kõik teenuse kontsessioonilepingule vastavad tunnused ja seega on tegemist teenuste kontsessioonilepinguga.</p> <p>Lepingu sõlmimise hetkel kehtinud RHS redaktsiooni¹² § 17 lg 2 kohaselt kohustus hankija kohaldama teenuste kontsessiooni andmisel avatud hankemenetluse või väljakuulutamise läbirääkimistega hankemenetluse korda, kui sõlmitava lepingu maksumus on võrdne või</p>

¹² Perioodil 15.07.2013–31.12.2013 kehtinud RHS-i redaktsioon: <https://www.riigiteataja.ee/akt/110072013005>

Nr	Leping	Järeldused	Argumendid
			<p>ületab riigihanke piirmäära (sellel hetkel vastavalt 40 000 eurot). Sama sätte järgi, kui teenuste kontsessioonilepingu maksumus jäi alla riigihanke piirmäära, kohustus hankija kohaldama lihthankemenetluse reegleid.</p> <p>Lepingu täpne eeldatav maksumus ei ole teada, kuivõrd lepingupartneri poolt teenuse osutamise eest kolmandatelt isikutelt saadava tasu suurus ei ole teada. Arvestades, et tegemist on 10 aastaks sõlmitud lepinguga, eeldame, et lepingu tegelik väärtus lepingupartneri jaoks ületas vähemalt 10 000 eurot ilma käibemaksuta (riigihangete lihthanke piirmäär). Sellisel juhul tulnuks linnal lepingu sõlmimiseks korraldada lihthankemenetlus RHSis sätestatud menetluskorda järgides.</p> <p>2. Avalik konkurss: Tallinna linn sõlmis lepingu ilma hankemenetlust korraldamata, samuti ei kuulutatud lepingu sõlmimiseks välja avalikku pakkumist. Seega on lepingu sõlmimisel rikutud RHS nõudeid.</p> <p>3. Lepingu vastavus konkursi tingimustele: Ei ole võimalik hinnata, kuivõrd avalik konkurss puudus.</p> <p>4. Investeerimiskohustus või sihtotstarbelise kasutamise nõue: Lepingu p-s 9 on sätestatud äriruumi kasutusotstarve: lastele ja noortele jalgpallitreeningute ja -võistluste korraldamine. Üürilepingus lisa „Äriruumi üürilepingu tingimused“ p-s 15.6 on sätestatud üürileandja õigus</p>

Nr	Leping	Järeldused	Argumendid
			<p>mõistlikul etteteatamisel kontrollida äriruumides lepingu tingimuste täitmist.</p> <p>Lepingu p-s 17.1.6 on sätestatud investeerimiskohustus jalgpalliväljaku parendamise ja muutmise näol (eeldatav maksumus 250 000 eurot). Lepingu kohaselt tuli investeerimiskohustus täita 2015. aasta 20. jaanuariks.</p> <p>Tallinna Spordi- ja Noorsooametilt saadud informatsiooni kohaselt on investeerimiskohustus seni ajani täitmata.</p> <p>5. Lepingu pikendamine/muutmine: Lepingut pikendatud ei ole.</p> <p>6. Lepingupartnerite taustakontroll: Lepingupartneri taustast tulenevaid ohte käesoleva lepinguga seoses ei ole tuvastatud.</p>
13	<p>Jalgpalliklubiga Ajax TLMK sõlmitud linnavara üürileping,</p> <p>Lepingu nimi ja nr: linnavara üürileping nr 2-27/1</p> <p>Leping on sõlmitud 31.05.2014, tähtajatult</p> <p>Lepingu objekt on Tallinnas Võidujooksu tn 8 kinnisasjal asuvad rajatised: kunstmurukattega jalgpalliväljak pindalaga 5684 m² (ehitisregistrikood 220223412), ehitisregistrisse kandmata valgustusmastid (igapähe 3</p>	<p>Tegemist on teenuste kontsessioonilepinguga, mis allub RHS regulatsioonile.</p> <p>Leping sõlmiti ilma asjakohast hankemenetlust korraldamata ja leping on sõlmitud RHS menetlusreegleid rikkudes.</p>	<p>1. Lepingutüübi määramine: Lepingutingimuste alusel ei ole tegemist üksnes linnavara üürilepinguga, vaid tegemist on teenuste kontsessioonilepinguga (<i>vt lepingu nr 12 juures esitatud argumentatsiooni, v.a lepingu objekti ja eritingimuste osas, mis selle lepingu puhul määratleti järgmiselt</i>):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Tallinna linn annab lepinguga üürile kunstmurukattega jalgpalliväljaku koos vajaliku inventariga. Lepingupartner kohustub kasutama jalgpalliväljakut koos inventariga laste ja noorte sporditegevuse läbiviimiseks. 2) Lepinguga on teenuse osutamisele seatud eritingimus, mille kohaselt peab üürnik võimaldama linnavara kasutada eelisjärjekorras nendel spordiorganisatsioonidel, kes saavad laste ja noorte sporditegevuse läbiviimiseks

Nr	Leping	Järeldused	Argumendid
	<p>prožektorit) ja võrkpiire ning inventari – kaks jalgpallivärvat.</p> <p>Lepingu eesmärk: Laste ja noorte sporditegevuse läbiviimine ja Tallinna linnalt sporditegevuse toetust saavatel spordiorganisatsioonidele objektide kasutamise võimaldamine.</p> <p>CPV kood: 98336000-7 Treeningu-, harjutuste või aeroobikateenused (muud teenused); 92600000-7 Sporditeenused (meelelahutus-, kultuuri- ja sporditeenused); 92622000-7 Spordiürituste korraldamisteenused (meelelahutus-, kultuuri- ja sporditeenused).</p> <p>Üüri hind on 350 eurot kuus, lisanduvad käibemaks, kohalikud maksud, kõrvalkulud jms</p>		<p>Tallinna linnalt sporditegevuse toetust. Muid eritingimusi teenuse osutamisele seatud ei ole.</p> <p>Sporditegevuse korraldamise lepingu puhul on täidetud kõik teenuse kontsessioonilepingule vastavad tunnused ja seega on tegemist teenuste kontsessioonilepinguga.</p> <p><i>Lepingu sõlmimise hetkel kohaldunud RHS redaktsioonist¹³ tulenevate nõuete kohta vt lepingu nr 12 juures esitatud argumentatsiooni.</i></p> <p>2. Avalik konkurss: Tallinna linn sõlmis lepingu ilma hankemenetlust korraldamata, samuti ei kuulutatud lepingu sõlmimiseks välja avalikku pakkumist. Seega on lepingu sõlmimisel rikutud RHS nõudeid.</p> <p>3. Lepingu vastavus konkursi tingimustele: Ei ole võimalik hinnata, kuivõrd avalik konkurss puudus.</p> <p>4. Investeeringukohustus või sihtotstarbelise kasutamise nõue: Lepingu p 6.2.1 kohaselt on üüri kohustatud kasutama linnavara laste ja noorte sporditegevuse läbiviimiseks. Lepingu p 6.2.3 kohaselt on üüri kohustatud lubama üüri leandjal kontrollida linnavara seisukorda ja lepingujärgset ja otstarbele vastavat kasutamist. Investeeringukohustust lepingus sätestatud ei ole.</p> <p>5. Lepingu pikendamine/muutmine: Lepingut pikendatud ei ole.</p>

¹³ Perioodil 01.01.2014–30.06.2014 kehtinud RHS redaktsioon: <https://www.riigiteataja.ee/akt/123122013074>

Nr	Leping	Järeldused	Argumendid
			<p>6. Lepingupartnerite taustakontroll. Lepingupartneri taustast tulenevaid ohte käesoleva lepinguga seoses ei ole tuvastatud.</p>
14	<p>MTÜ-ga Nõmme Kalju FC sõlmitud leping äriruumide üürimiseks.</p> <p>Lepingu nimi ja nr: äriruumi üürileping nr 1</p> <p>Leping sõlmiti 18.04.2016, 5 aastaks</p> <p>Lepingu objekt on Harku 62//Pidu tn 11 ehitised: staadion (ehitisregistrikood 220224078), ehitusaluse pinnaga 548,0 m² ja staadionihoone (ehitisregistrikood 120224030)</p> <p>Lepingu peamine eesmärk on laste ja noorte jalgpallitreeningute ja muu sporditegevuse korraldamine (kergejõustiku treeningud).</p> <p>CPV kood: 98336000-7 Treeningu-, harjutuste või aeroobikateenused (muud teenused);</p>	<p>Tegemist on teenuste kontsessioonilepinguga, mis allub RHS regulatsioonile.</p> <p>Leping sõlmiti ilma asjakohast hankemenetlust korraldamata ja leping on seega sõlmitud RHS menetlusreegleid rikkudes.</p> <p>Samuti on lepingus sätestatud tähtajaline investeerimiskohustus, mis on jäetud täitmata.</p>	<p>1. Lepingutüübi määratlemine: Lepingutingimuste alusel ei ole tegemist üksnes äriruumide üürilepinguga, vaid tegemist on kontsessioonilepinguga (<i>vt lepingu nr 12 juures esitatud argumentatsiooni, v.a lepingu objekti ja eritingimuste osas, mis selle lepingu puhul määratleti järgmiselt</i>):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Tallinna linn annab lepinguga üürile staadioni ja staadionihoone. Lepingupartner kohustub kasutama staadionit ja hoonet laste ja noorte jalgpallitreeningute ja muu sporditegevuse korraldamiseks (sh kergejõustiku treeningud). 2) Lepinguga on teenuse osutamisele seatud eritingimused, millega on määratud staadioni lahtiolekuajad ja pandud lepingupartnerile kohustus soetada spetsiifilist spordiinventari. Lisaks on lepingupartneril kohustus võimaldada staadionit ja staadionihoonet tasuta kasutada Nõmme linnaosa koolidel koolitundide läbiviimiseks ja suusalaenutuse teenuse pakkumiseks. <p>Sporditegevuse korraldamise lepingu puhul on täidetud kõik teenuse kontsessioonilepingule vastavad tunnused ja seega on tegemist teenuste kontsessioonilepinguga.</p>

Nr	Leping	Järeldused	Argumendid
	<p>92600000-7 Sporditeenused (meelelahutus-, kultuuri- ja sporditeenused);</p> <p>92622000-7 Spordiürituste korraldamisteenused (meelelahutus-, kultuuri- ja sporditeenused).</p> <p>Üüri hind on 1000,00 eurot kuus (ilma käibemaksuta).</p>		<p><i>Lepingu sõlmimise hetkel kohaldunud RHS redaktsioonist¹⁴ tulenevate nõuete kohta vt lepingu nr 12 juures esitatud argumentatsiooni.</i></p> <p>2. Avalik konkurss: Tallinna linn sõlmis lepingu ilma hankemenetlust korraldamata, samuti ei kuulutatud lepingu sõlmimiseks välja avalikku pakkumist. Seega on lepingu sõlmimisel rikutud RHS nõudeid.</p> <p>3. Lepingu vastavus konkursi tingimustele: Ei ole võimalik hinnata, kuivõrd avalik konkurss puudus.</p> <p>4. Investeeringukohustus või sihtotstarbelise kasutamise nõue: Lepingu p-s 9 on sätestatud äriruumi kasutusotstarve: lastele ja noortele jalgpallitreeningute ja -võistluste korraldamine. Üürilepingu tingimuste „Äriruumi üürilepingu tingimused“ p-s 15.6 on sätestatud üürileandja õigus mõistlikul etteteatamisel kontrollida äriruumides lepingu tingimuste täitmist. Lepingu p-s 17.6 on sätestatud üürniku investeeringukohustus perioodi 2016-2020 kohta kokku summas 100 000 eurot. Sh peab lepingu kohaselt olema käesolevaks ajaks teostatud Led ekraani soetamine ja paigaldamine, videovalve ja kaamerasüsteemi soetamine ja paigaldamine ning piirdeaia remontimine. Investeeringute inventuuri esitamise akti kohustus on sätestatud lepingu p-s 17.8, mille kohaselt tuleb akt esitada 30 päeva jooksul investeeringu teostamisest ning</p>

¹⁴ Perioodil 02.04.2015–25.10.2016 kehtinud RHS redaktsioon: <https://www.riigiteataja.ee/akt/123032015024>

Nr	Leping	Järeldused	Argumendid
			<p>mitte hiljem kui 20 päeva möödudes investeringu teostamise tähtajast.</p> <p>Tallinna Spordi- ja Noorsooameti poolt edastatud informatsiooni kohaselt on üürnik edastanud 2016 aastal teostatud investeringute kohustuse akti ja õiendi, vastavalt üürilepingu punktile 17.6 näidatud investeerimiskohustuste kavale. Asutus ja amet on vaidlustanud tööde täiemahulise täitmise. Tööd on lõpetamata ning puudub dokumentatsioon. Ametile teadaolevalt on siiani teostamata 2016. aastal videovalve ja kaamerasüsteemi soetamine ning 2017 aastal piirdeaedade remontimine.</p> <p>5. Lepingu pikendamine/muutmine: Lepingut pikendatud ei ole.</p> <p>6. Lepingupartnerite taustakontroll: Lepingupartneri taustast tulenevaid ohte käesoleva lepinguga seoses ei ole tuvastatud.</p>
15	<p>Füüsilise isikuga sõlmitud leping Tallinna linnale kuuluva äriruumi kasutusse andmiseks.</p> <p>Lepingu nr 12-1/612, sõlmitud 22.10.2012.</p> <p>Leping sõlmitud 3 aastaks, 22.10.2012- 22.10.2015.</p> <p>Äriruumi kasutusotstarve on mittetulundustegevus.</p> <p>Lepingu objekt on Tallinnas aadressil J. Köleri tn 8/Vesivärava tn 7 asuv</p>	<p>Leping on lõppenud.</p> <p><i>Vt järeldusi lepingu nr 16 juures.</i></p>	<p>1. Lepingutüübi määratlemine: Lepingu sisutingimuste alusel on tegemist üürilepinguga.</p> <p>2. Avalik konkurss: Tallinna linn korraldas äriruumide üürile andmiseks avaliku kirjaliku enampakkumise. Avalikustatud Tallinna linna koduleheküljel: https://www.tallinn.ee/est/ametlikud_teated?id=13383</p> <p>3. Lepingu vastavus konkursi tingimustele: Leping vastab avaliku enampakkumise tingimustele.</p>

Nr	Leping	Järeldused	Argumendid
	<p>katusekorruse äriruum nr 93 üldpinnaga 15 m².</p> <p>Üüri hind ühes kuus 14,40 eurot (0,96 eurot m² kohta), millele lisanduvad äriruumide kasutamise seotud kõrvalkulud, maksud ja koormised</p>		<p>4. Investeeringukohustus või sihtotstarbelise kasutamise nõue: Lepingu p-s 9 on sätestatud äriruumi kasutusotstarve, milleks on haridusalane mittetulundustegevus.</p> <p>Vastavat Tallinna Linnavalitsuse 13. augusti 2003 määruse nr 73 lisa 2 „Äriruumi üürilepingu tingimused“ p-le 15.1 on üürnik kohustatud kasutama äriruumi vastavalt Üürilepingus märgitud otstarbele. Tingimuste p 15.6 kohaselt on üürileandja õigus mõistlikul etteteatamisel kontrollida äriruumides lepingu tingimuste täitmist.</p> <p>5. Lepingu pikendamine/muutmine: Lepingut pikendatud ei ole. On korraldatud uus avalik enampakkumine ning sõlmitud sama isikuga uus leping (vt argumentatsiooni leping nr 16 juures).</p> <p>6. Lepingupartnerite taustakontroll. Lepingupartneriks oleval füüsilisel isikul seosed mittetulundusühingutega puuduvad. Samuti ei leia lihtpäringuid tehes vasteid kõnealuse füüsilise isiku mittetulunduslike tegevuste kohta.</p>
16	<p>Füüsilise isikuga sõlmitud leping Tallinna linnale kuuluva äriruumi kasutusse andmiseks.</p> <p>Lepingu nr 12-1/499, sõlmitud 26.11.2015.</p> <p>Leping sõlmitud 5 aastaks, 26.11.2015- 01.12.2020.</p>	<p>Tegemist on üürilepinguga VÕS tähenduses.</p> <p>Lepingu sõlmimisele on eelnenud nõuetele vastav avalik konkurss ning leping on kooskõlas konkursi tingimustega.</p> <p>Äriruumi üürilepingute p-s 9 on äriruumi kasutusotstarbeks märgitud mittetulundustegevus.</p> <p>Tulenevalt Tallinna Linnavalitsuse 24.03.2010 määrusega nr 28 kehtestatud „Hoonete või nende osade pakkumise teel kasutusse andmise tasu</p>	<p>1. Lepingutüübi määramine: Lepingu sisutingimuste alusel on tegemist üürilepinguga.</p> <p>2. Avalik konkurss: Tallinna linn korraldas äriruumide üürile andmiseks avaliku kirjaliku enampakkumise. Avalikustatud Tallinna linna koduleheküljel: https://tallinn.ee/est/ametlikud_teated?id=11463</p> <p>3. Lepingu vastavus konkursi tingimustele:</p>

Nr	Leping	Järeldused	Argumendid
	<p>Äriruumi kasutusotstarve on mittetulundustegevus.</p> <p>Lepingu objekt on Tallinnas aadressil J. Köleri tn 8/Vesivärava tn 7 asuv katusekorruse äriruum nr 93 üldpinnaga 15 m².</p> <p>Üüri hind ühes kuus 19,20 eurot (1,28 eurot m² kohta), millele lisanduvad äriruumide kasutamise seotud kõrvalkulud, maksud ja koormised.</p>	<p>miinimummäärad“ § 1 p-st 11 on kultuuri-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, spordi- ja sotsiaalhooldusalase ning heategevusliku mittetulundustegevuse korral linnale kuuluvate ruumide kasutusse andmise tasu miinimummäär ühe ruutmeetri kohta kuus 0,96 eurot ning p 12 kohaselt südalinnas 1,28 eurot m². Lao puhul on tasu miinimummääraks § 1 p 9 kohaselt 2,05 eurot ning büroo puhul p 7 kohaselt 3,58 eurot ühe ruutmeetri kohta kuus.</p> <p>Füüsilisele isikule äriruumide mittetulunduslikuks tegevuseks kasutada andmise korral turuhinnast madalama hinnaga või allapoole äritegevuseks (büroo, ladu jms) kehtestatud miinimummäärasid, kaasneb põhjendamatu korruptsioonirisk.</p> <p>Lepingu ega lepingu lisaks olevate üldtingimustega ei kaasne üürniku aruandekohustust lepingu eseme kasutusotstarbe järgimise kohta, mistõttu puuduvad linnal efektiivsed võimalused füüsilise isiku poolt lepingu täitmise kontrollimiseks.</p> <p>Kõnealuse lepinguga kaasneb ebamõistlikult kõrge korruptsioonioht. Lepingu puhul tuleb kontrollida ruumide kasutamist vastavalt lepingus sätestatud kasutusotstarbele ning vajadusel lepinguid muuta ning viia üüri hind kooskõlla ülal viidatud määruse või turuhinnaga.</p>	<p>Leping vastab avaliku enampakkumise tingimustele.</p> <p>4. Investeerimiskohustus või sihtotstarbelise kasutamise nõue:</p> <p>Lepingu p-s 9 on sätestatud äriruumi kasutusotstarve, milleks on mittetulundustegevus.</p> <p>Vastavat Tallinna Linnavalitsuse 13. augusti 2003 määruse nr 73 lisa 2 „Äriruumi üürilepingu tingimused“ p-le 15.1 on üürnik kohustatud kasutama äriruumi vastavalt Üürilepingus märgitud otstarbele. Tingimuste p 15.6 kohaselt on üürileandja õigus mõistlikul etteteatamisel kontrollida äriruumides lepingu tingimuste täitmist.</p> <p>5. Lepingu pikendamine/muutmine:</p> <p>Lepingut pikendatud ei ole.</p> <p>6. Lepingupartnerite taustakontroll:</p> <p>Lepingupartneriks oleval füüsilisel isikul seosed mittetulundusühingutega puuduvad. Samuti ei leia lihtpäringuid tehes vasteid kõnealuse füüsilise isiku mittetulunduslike tegevuste kohta</p>

Nr	Leping	Järeldused	Argumendid
17	<p>Füüsilise isikuga sõlmitud leping Tallinna linnale kuuluva äriruumi kasutusse andmiseks.</p> <p>Lepingu nr 12-1/448, sõlmitud 07.07.2014.</p> <p>Leping sõlmitud 5 aastaks, 07.07.2014- 07.07.2019.</p> <p>Äriruumi kasutusotstarve on mittetulundustegevus.</p> <p>Lepingu objekt on Tallinnas aadressil J. Köleri tn 8/Vesivärava tn 7 asuv hoone II korruse äriruumid nr 70 ja 71 üldpinnaga 41,4 m².</p> <p>Üüri hind ühes kuus 64,17 eurot (1,55 eurot m² kohta), millele lisanduvad äriruumide kasutamise seotud kõrvalkulud, maksud ja koormised.</p>	<p>Tegemist on üürilepinguga VÕS tähenduses.</p> <p>Lepingu sõlmimisele on eelnenud nõuetele vastav avalik konkurss ning leping on kooskõlas konkursi tingimustega.</p> <p>Äriruumi üürilepingute p-s 9 on äriruumi kasutusotstarbeks märgitud haridus- ja sotsiaalhooldusalane mittetulundustegevus.</p> <p>Tulenevalt Tallinna Linnavalitsuse 24.03.2010 määrusega nr 28 kehtestatud „Hoonete või nende osade pakkumise teel kasutusse andmise tasu miinimummäärad“ § 1 p-st 11 on kultuuri-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, spordi- ja sotsiaalhooldusalase ning heategevusliku mittetulundustegevuse korral linnale kuuluvate ruumide kasutusse andmise tasu miinimummäär ühe ruutmeetri kohta kuus 0,96 eurot ning p 12 kohaselt südalinnas 1,28 eurot m². Lao puhul on tasu miinimummääraks § 1 p 9 kohaselt 2,05 eurot ning büroo puhul p 7 kohaselt 3,58 eurot ühe ruutmeetri kohta kuus.</p> <p>Füüsilisele isikule äriruumide mittetulunduslikuks tegevuseks kasutada andmise korral turuhinnast madalama hinnaga või allapoole äritegevuseks (büroo, ladu jms) kehtestatud miinimummäärased, kaasneb põhjendamatu korruptsioonirisk.</p> <p>Lepingu ega lepingu lisaks olevate üldtingimustega ei kaasne üürniku aruandekohustust lepingu eseme kasutusotstarbe järgimise kohta, mistõttu puuduvad</p>	<p>1. Lepingutüübi määramine: Lepingu sisutingimuste alusel on tegemist üürilepinguga.</p> <p>2. Avalik konkurss: Tallinna linn korraldas äriruumide üürile andmiseks avaliku kirjaliku enampakkumise. Avalikustatud Tallinna linna koduleheküljel: https://tallinn.ee/est/ametlikud_teated?id=10281</p> <p>3. Lepingu vastavus konkursi tingimustele: Leping vastab avaliku enampakkumise tingimustele.</p> <p>4. Investeeringukohustus või sihtotstarbelise kasutamise nõue: Lepingu p-s 9 on sätestatud äriruumi kasutusotstarve, milleks on mittetulundustegevus. Vastavat Tallinna Linnavalitsuse 13. augusti 2003 määruse nr 73 lisa 2 „Äriruumi üürilepingu tingimused“ p-le 15.1 on üürnik kohustatud kasutama äriruumi vastavalt Üürilepingus märgitud otstarbele. Tingimuste p 15.6 kohaselt on üürileandja õigus mõistlikul etteteatamisel kontrollida äriruumides lepingu tingimuste täitmist.</p> <p>5. Lepingu pikendamine/muutmine: Lepingut pikendatud ei ole.</p> <p>6. Lepingupartnerite taustakontroll. Äriregistri andmetel on lepingupartneriks olev füüsiline isik seotud Fresh Jobs OÜ-ga, mis tegeleb töötajate vahendamisega ning äriühing tegutseb kodulehekülge andmetel aadressil J. Köleri 8, Tallinn, Estonia 10150.</p>

Nr	Leping	Järeldused	Argumendid
		<p>linnal efektiivsed võimalused füüsilise isiku poolt lepingu täitmise kontrollimiseks.</p> <p>Kõnealuse lepinguga kaasneb ebamõistlikult kõrge korruptsioonioht. Lepingul tuleb kontrollida ruumide kasutamist vastavalt lepingus sätestatud kasutusotstarbele ning vajadusel lepinguid muuta ning viia üüri hind kooskõlla ülal viidatud määruse või turuhinnaga.</p>	<p>Füüsilisel isikul seosed mittetulundusühingutega puuduvad. Samuti ei leia lihtpäringuid tehes vasteid kõnealuse füüsilise isiku mittetulunduslike tegevuste kohta.</p>