



OTSUS

27.05.2025 nr 5-5/2025-017

Koondumisele nr 11/2025 SMH Omandamise OÜ / Tallinna Kommunaalteenused OÜ ettevõtja osa loa andmine

1. Koondumine

29.04.2025 esitas SMH Omandamise OÜ (registrikood 17221952) volitatud esindaja Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt sõlmisid 29.04.2025 SMH Omandamise OÜ ja Tallinna Kommunaalteenused OÜ (registrikood 14371473) äritegevuse ostu-müügilepingu (*Business Transfer Agreement*; edaspidi leping). Lepingu kohaselt omandab SMH Omandamise OÜ äriühingu Tallinna Kommunaalteenused OÜ tee- ja tänavahooldusteenuste ning maastikuhoolduse teenuste, sh lumetõrje osutamisega seonduva äritegevuse. Nimetatud äritegevus moodustab Tallinna Kommunaalteenused OÜ ettevõtja osa konkurentsiseaduse (edaspidi KonkS) § 19 lõike 3 tähenduses ehk ettevõtja vara või ettevõtja organisatsiooniliselt iseseisva osa, sealhulgas ettevõtte või käitise, mis on äritegevuse aluseks ja millele on selgelt omistatav käive kaubaturul.

Tehingu tulemusel omandab SMH Omandamise OÜ valitseva mõju Tallinna Kommunaalteenused OÜ ettevõtja osa üle KonkS § 2 lg 4 tähenduses ning antud juhul on tegemist koondumisega KonkS § 19 lg 1 punktis 2 sätestatud viisil.

2. Menetluse käik

Konkurentsiamet avaldas 30.04.2025 ülalnimetatud koondumise teate saamise kohta teadaande väljaandes Ametlikud Teadaanded. Asjast huvitatud isikud nimetatud koondumise kohta arvamusi ja vastuväiteid ei esitanud.

09.05.2025 saatis Konkurentsiamet koondumise osaliste volitatud esindajale täpsustava kirja koondumise osaliste osalemise kohta tänavahoolduse riigihangetel. 16.05.2025 edastas koondumise osaliste volitatud esindaja Konkurentsiametile nõutud teabe.

3. Koondumise osalised

KonkS § 20 punkti 2 järgi on koondumise osaliseks füüsiline isik või ettevõtja, kes omandab valitseva mõju ühe ettevõtja või tema osa või mitme ettevõtja või nende osade üle.

KonkS § 20 punkti 4 järgi on koondumise osaliseks ettevõtja, kelle üle või kelle osa üle valitsev mõju omandatakse.

Seega on koondumise osalisteks SMH Omandamise OÜ ja Tallinna Kommunaalteenused OÜ.

SMH Omandamise OÜ on tehinguks asutatud äriühing, millel hetkel majandustegevus puudub. SMH Omandamise OÜ emaettevõtja on SMH Group OÜ, mille ainus osanik on Martin Saar (isikukood [...]). Martin Saar omab lisaks 100% osalust SM Holding OÜ-s, mis tegeleb varahalduse ja investeringutega.

SMH Group OÜ-l on tüdarettevõtjad Krausberg Eesti OÜ ja Krausberg Service OÜ (edaspidi ühiselt ka Krausberg), mis tegelevad kinnisvara hooldusteenuse osutamisega, täpsemalt puhastusteenuse osutamise ja sellega seonduvate kaupade ning teenuste vahendamise äriklientidele. Ettevõtjate tegevused jagunevad kolme põhitegevussuunda:

- sisehoolduspuhastus, so igapäevane hoolduspuhastus, mis hõlmab kliendile hooldus-, valve- ja välipuhastuse teenuse pakkumist. Igapäeva puhastust teostatakse erinevatel pindadel alates väikestest kontoritest lõpetades kaubanduskeskuste ja suuremate lao- ja tootmiskompleksidega;
- välitööd, mis hõlmab elamute, kaupluste, büroo- ja tootmishoonete juurde kuuluvate väliterrituumide hooldamist (territooriumite puhastamine lahtisest prügist, lehtedest, lumest ja jääst);
- eritööd, mis pakub ühekordseid tellimustöid ja teenindab püsikliente. Teenuste hulka kuuluvad akende pesu, suurpuhastus, ehitusjärgne puhastus, pindade süvapesu ja vahatamine, erikonstruktsioonide puhastus ning vaipade ja pehme mööbli puhastus.

Tallinna Kommunaalteenused OÜ on äriühing, mille osanikuks on Tallinna Kommunaalteenused Halduse OÜ, mille osanikeks on Kaur Kuurme (isikukood [...]); osalus 51,02%) ja EKT Teed OÜ (osalus 48,98%).

Tallinna Kommunaalteenused OÜ tegeleb Tallinna linna teede ja tänavate ning haljasalade aastaringse hooldusega. Äriühingu põhiliseks lepingupartneriks on Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, kellega 2022. aastal sõlmitud riigihanke hoolduslepingud moodustavad [...] hoolduslepingute mahtudest. Ülejäänud [...] moodustavad ühekordsed tellimus- ja lisatööd teede- ja tänavate hoolduseks.

Käesoleva tehingu esemeks on Tallinna Kommunaalteenused OÜ ettevõtja osa ehk tee- ja tänavahooldusteenuste ning maastikuhoolduse teenuste, sh lumetõrje osutamisega seonduv äritegevus. Tallinna Kommunaalteenused OÜ kui äriühingu osaluse omandistruktuur ei muutu.

4. Õiguslik hinnang

4.1 Koondumise kontrolli kohaldamine

KonkS § 21 lg 1 kohaselt kontrollitakse koondumist, kui koondumise osaliste eelnenud majandusaasta käibed Eestis kokku ületavad 6 000 000 eurot ja vähemalt kahe koondumise osalise käibed Eestis ületavad kummalgi 2 000 000 eurot.

Koondumise osaliste eelmise majandusaasta käive Eestis oli kokku üle 6 000 000 euro ja koondumise osaliste Eesti käive eraldi ületas nimetatud perioodil 2 000 000 eurot, mistõttu kuulub koondumine KonkS § 21 lg 1 kohaselt kontrollimisele.

4.2 Kaubaturud

KonkS § 3 lg 1 kohaselt on kaubaturg hinna, kvaliteedi, tehniliste omaduste, realiseerimis- ja kasutustingimuste ning tarbimis- ja muude omaduste poolest ostja seisukohalt omavahel vahetatavate või asendatavate (edaspidi asendatavate) kaupade käibimise ala, mis hõlmab muu hulgas kogu Eesti territooriumi või selle osa.

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 17.07.2006 määrus nr 69 „Koondumise teate esitamise juhendi“ (edaspidi juhend) § 8 lg 3 punkti 1 kohaselt on horisontaalselt mõjutatud kaubaturuks selline kaubaturg, kus tegutseb vähemalt kaks koondumise osalist või nendega samasse kontserni kuuluvat ettevõtjat ja koondumine tekitab vähemalt 15-protsendilise ühise turuosa. Sama paragrahvi lõike 3 punkti 2 kohaselt on vertikaalselt mõjutatud kaubaturuks iga kaubaturg, kus tegutseb üks või mitu koondumise osalist või nendega samasse kontserni kuuluvat ettevõtjat, mis eelneb või järgneb kaubaturule, kus tegutseb mõni teine koondumise osaline või temaga samasse kontserni kuuluv ettevõtja, ning kus mõne osalise individuaalne turuosa või osaliste ühine turuosa on vähemalt 25 protsenti, olenemata sellest, kas nad on tegelikult müüja ja ostja suhetes või mitte.

SMH Omandamise OÜ-ga valitseva mõju kaudu seotud ettevõtjad (Krausberg Eesti OÜ ja Krausberg Service OÜ) ja Tallinna Kommunaalteenused OÜ osutavad suuremal või vähemal määral tänavate ja haljasalade hooldusteenuseid.

Krausbergi põhitegevuseks on kinnisvara halduse ja hoolduse ning tehnosüsteemide hooldusteenuste pakkumine, täpsemalt puhastusteenuse osutamine ja sellega seonduvate kaupade ning teenuste vahendamine äriklientidele. Samuti pakub Krausberg väliterritooriumide (sh teatud ulatuses ka väiksemate eratänavate ja haljasalade) hooldust. Haljasalade niitmist ja hooldust pakub Krausberg suvehooaja teenusena (lisaks nt teede, platside, parklate puhastus, randade, parkide hooldus, puulehtede koristus, mänguväljakute korrashoid, hekkide ja võsade hooldus, tolmu- ja prahikoristus imurmasinaga, prügikäitlus, fassaadide puhastamine jne). Näiteks on klientidel võimalik tellida eraldi niitmisteenust, kuid paljudel juhtudel on niitmine ja hooldus kliendiga sõlmitava üldise hoolduspuhastusteenuse lepingu koosseisus.

Tallinna Kommunaalteenused OÜ osutab teenuseid Tallinna linnale, hooldades riigihankelepingute alusel peamagistraale, ühistranspordiga kaetud tänavaid, kvartaliseseid teid ja tänavaid jm. Tallinna Kommunaalteenused OÜ on Tallinna tänavahooldusteenuste hankemenetluste tulemusena sõlminud [...] hoolduslepingut, [...] Keskkonna- ja kommunaalmeti haldusalas olevad magistraalteede ja -rajatiste, ühissõidukite peatuste ja teemaal asuvate haljastute hoolduseks [...]. Äriühingu põhiline fookus on Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalmeti lepingu täitmisel.

Kuigi Krausberg ja Tallinna Kommunaalteenused OÜ on riigihangete registri¹ andmetel osalenud kümnel samal hooldusteenuste hankel², ei ole Krausberg neist ühtegi võitnud. [...] Seepärast on Krausberg keskendunud universaalse aastaringse hoolduspuhastusteenuste

¹ Riigihangete register, <https://riigihanked.riik.ee/rhr-web/#/search>

² Viimsi (2), Kiili (2), Saue vald (2), Põhja-Tallinn (1), Nõmme (1), Lasnamäe (1) piirkondade hanked

osutamisele peamiselt era- ja äri sektori klientidele üle Eesti. Tallinna Kommunaalteenused OÜ on viidatud hangetest võitnud ühe (Saue valla tänavate märgpuhastus 2024-2025, viitenumber 275540).

Eelnevast nähtub, et mõlemad koondumise osalised osutavad tänavate ja haljasalade hooldusteenuseid, seejuures tegutsevad ettevõtjad erinevates turusegmentides, seega puudub koondumise osaliste tegevuses horisontaalne kattuvus. Koondumise osaliste tegevuste vahel puuduvad ka vertikaalsed seosed.

Kuivõrd koondumise puhul ei teki koondumise osaliste tegevustes horisontaalselt kattuvaid ega vertikaalselt seotud kaubaturgid juhendi § 8 lõike 3 punktide 1 ja 2 tähenduses, ei ole kaubaturgude ega nende geograafiliste ulatuste täpne piiritlemine antud koondumise puhul vajalik.

5. Hinnang koondumisele

KonkS § 22 lg 3 kohaselt keelab Konkurentsiamet koondumise, kui see oluliselt kahjustab konkurentsi kaubaturul, eelkõige turgu valitseva seisundi tekkimise või tugevnemise kaudu.

KonkS § 13 lg 1 järgi omab turgu valitsevat seisundit ettevõtja või mitu samal kaubaturul tegutsevat ettevõtjat, kelle positsioon võimaldab tal/neil sellel kaubaturul tegutseda arvestataval määral sõltumatult konkurentidest, varustajatest ja ostjatest. Turgu valitseva seisundi omamist eeldatakse, kui ettevõtjale või mitmele samal kaubaturul tegutsevale ettevõtjale kuulub kaubaturul vähemalt 40 protsenti käibest.

Koondumise osaliste äritegevuste vahel Eestis ei teki horisontaalseid kattuvusi ega vertikaalseid seoseid.

Krausbergi põhitegevuseks on kinnisvara halduse ja hoolduse ning tehnosüsteemide hooldusteenuste pakkumine, ning tema suuremateks konkurentideks on SOL Baltics OÜ, STELL Eesti AS, Puhastusproff OÜ, OÜ Kinnisvarateenindus, P. Dussmann Eesti OÜ. Tallinna Kommunaalteenused OÜ tegeleb tänavahooldusteenuste osutamisega ning tema suuremateks konkurentideks on EKT Teed OÜ ja Tänavapuhastuse AS.

Eeltoodut arvestades on Konkurentsiamet seisukohal, et koondumise tulemusena ei muutu kaubaturgude struktuur sellisel viisil, mis kahjustaks oluliselt konkurentsi. Samuti ei tekita ega tugevda käesolev koondumine turgu valitsevat seisundit KonkS § 13 lg 1 tähenduses. Seega ei esine käesoleva koondumise puhul KonkS § 22 lg 3 nimetatud asjaolusid, mis tingiksid koondumise keelamise.

Lähtudes eelnevast ja juhindudes KonkS § 27 lg 1 p 1 otsustab Konkurentsiamet

anda loa SMH Omandamise OÜ ja Tallinna Kommunaalteenused OÜ ettevõtja osa koondumisele.

Otsuse peale võib esitada vaide Konkurentsiameti peadirektorile haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates otsuse teatavakstegemisest.

KonkS § 27 lg 6¹ kohaselt peavad koondumise osalised koondumise jõustama kuue kuu

jooksul koondumiseks loa andmise otsuse kehtima hakkamisest arvates. Konkurentsiamet võib koondumise osalise põhjendatud taotluse alusel seda tähtaega ühe korra pikendada kuni ühe aastani.

(allkirjastatud digitaalselt)

Evelin Pärn-Lee
peadirektor

Kairi Kaasik-Aaslav
Kairi.Kaasik-Aaslav @konkurentsiamet.ee