



## Otsus

Tallinnas

09.04.2009 nr 5.1-5/09-0017

**Eesti Korterühistute Liidu Pärnu büroo 25.06.2008 taotluse alusel alanud haldusmenetluse lõpetamine ja AS-le Pärnu Vesi ettekirjutuse tegemine**

### 1. Haldusmenetluse alustamine

Eesti Korterühistute Liidu Pärnu büroo (*edaspidi EKÜL*) esitas Konkurentsiametile 25.06.2008 taotluse kontrollida AS Pärnu Vesi (*edaspidi PV*) tegevuse vastavust konkurentsiseadusele (*edaspidi KonkS*).

Taotluses väidetakse, et PV kui turgu valitsev ettevõtja ei kohtle võrdväärselt oma lepingupartnereid, sest maksab veevarvete tähtaegse laekumise eest 5% tulemustasu ainult AS-le ISS Eesti (*edaspidi ISS*).

### 2. Menetlusosalised

**Eesti Korterühistute Liidu Pärnu büroo** Kuninga 34, 80014 Pärnu.

**AS Pärnu Vesi**, registrikood 10120395, Vingi 13, 80010 Pärnu.

### 3. Haldusmenetluse sisu

Haldusmenetluse eesmärgiks on kontrollida AS Pärnu Vesi tegevuse vastavust KonkS § 16 p-le 3.

### 4. Faktilised asjaolud ja tõendid

PV on loodud Pärnu Linnavalitsuse 15.12.1994 otsusega nr 115 ning alustas oma tegevust 1.01.2005. PV 100% aktsiate omanik on Pärnu linn. Põhiliseks tegevusvaldkonnaks on veevarustus ja reovee ärajuhtimine ning sellega seonduvalt reovee puhastamine, vee- ja kanalisatsioonisüsteemide rajamine ja hooldamine. PV teenindab Pärnu linna ja sellega piirnevaid haldusüksusi. PV on praktiliselt ainsaks

üldkasutatavate vee- ja kanalisatsiooniteenuste osutajaks Pärnu linnas. PV teenindab 4102 eramaja ja 944 kortermaja Pärnu linnas.<sup>1</sup>

Veevarustuse ja reovee ärajuhtimise teenuse (edaspidi: veeteenus) osutamine toimub avaliku võimu poolt kehtestatud tingimustel. ÜVVKS § 8 näeb ette teenuse osutamise alused, sh kortermajade puhul, kus maa on kaasomandis (lg 5). ÜVVKS § 14 sätestab veeteenuse hinnakujunduse alused. Teenuse hind kehtestatakse valla- või linnavalitsuse poolt ning avalikustatakse vähemalt kolm kuud enne hinna kehtima hakkamist. Hinnaregulatsiooni eesmärgiks on üldhuviteenuse osutamise kindlustamine ühtsetel alustel, sh isikute võrdse kohtlemise tagamine. ÜVVKS § 14 lg 4 sätestab, et veevarustuse ja reovee ärajuhtimise teenuse hind ei tohi olla erinevate klientide või nende gruppide suhtes diskrimineeriv. Alates 1.01.2009 on vee- ja kanalisatsiooniteenuse hinnad Pärnu linna kõikidele tarbijatele 1 m<sup>3</sup> eest koos käibemaksuga: vesi 12 krooni ja 80 senti, kanalisatsioon 18 krooni ja 60 senti, vesi ja kanalisatsioon kokku 31 krooni ja 40 senti.

ÜVVKS § 8 lg 4 p 4 kohaselt määratakse kohaliku omavalitsuse volikogu poolt kehtestatavas ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni kasutamise eeskirjas muu hulgas kindlaks ka veeteenuse eest tasumise kord. Pärnu linna veevarustuse ja kanalisatsiooni kasutamise eeskirja p 4 sätestab reeglid arvlemisele veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuse eest. Eeskirja p 4.1 määratleb arve tasumise tähtajad ning nende ületamise tagajärjed, p 4.3 viivise piirmäärad eraldi ettevõtjatele ja elanikele (kuni 0,5%, elanikele kuni 0,15% tasumata summalt päevas), p 4.6 näeb ette, et maksekohustuste tähtajaks täitmata jätmisel on vee-ettevõtjal õigus esitada kliendile viie tööpäeva möödudes kirjalik hoiatus veandmise ja/või heitvee kanaliseerimise sulgemiseks.

Kortermajade valitsemine ning esindamine suhetes vee-ettevõtjaga saab toimuda korteriomandiseaduse valitsemise sätete järgi, mille kohaselt üheks korteriomanike ühise vormiks on korteriühistu. Lisaks korteriühistule saab kaasomandi eseme valitsejaks olla mõni muu korteriomanike häälteenamusega nimetatud isik, sh kinnisvaraholdusfirma (valitseja). ÜVVKS § 8 lg 5 kohaselt sõlmitakse kortermajades veevarustuse ja reovee ärajuhtimise leping ühiselt. Lepingu üheks pooleks on vee-ettevõtja ja teiseks pooleks omanike esindaja. Kortermaja elanikel on seega võimalik teenust saada esindaja vahendusel, kelleks võib olla korteriühistu või valitseja, sh kinnisvaraholdusfirma, kes pakub valitsemisteenust oma majandus- ja kutsetegevuses.

Käesoleva haldusmenetluse asjaoludel on PV sõlminud kortermajade veega varustamiseks lepinguid korteriühistutega, AS-ga Minu Vara Lääne (kehtiv ärinimi AS ISS EESTI, edaspidi *ISS*) ning Helfer Kinnisvarahalduse OÜ-ga (edaspidi *Helfer*). Haldusmenetluses on olnud vaatluse all järgmised veega varustamise ja reovee ärajuhtimise teenuste osutamise lepingud, mis on sõlmitud:

- 1) 20.12.2001 AS Pärnu Vesi, AS Minu Vara Lääne ja korteriomanditeks jagatud kinnistute kaasomanike vahel (edaspidi ka: *ISS teenuseleping*);
- 2) 9.10.2006 AS Pärnu Vesi ja Helfer Kinnisvarahalduse OÜ vahel;
- 3) 8.03.2007 AS Pärnu Vesi ja KÜ Kajakas vahel;
- 4) 10.02.2000 AS Pärnu Vesi ja KÜ Side 9 vahel.

---

<sup>1</sup> Andmed seisuga 21.10.2008.

Oluline on märkida, et punktides 2-4 nimetatud lepingud on koostatud samadel tüüptingimustel ning erinevused nende vahel puuduvad, hoolimata sellest, et Helfer on kinnisvarahooldusfirma ning KÜ-d Kajakas ja Side 9 on korteriühistud. PV on teenuselepingute sõlmimisel kohelnud Helferit samadel alustel nagu korteriühistuid, sõlmides samadel tingimustel lepingu kinnisvarahaldusega tegeleva ettevõtjaga ja korteriühistutega. Punktis 1 nimetatud ISS teenuseleping erineb teistest vaatlusalustest lepingutest mitmetes punktides. Keskse erinevusena on see leping mitte kahe-, vaid kolmepoolne, kus lisaks ISS-le ja PV-le on kolmandaks osapooleks vastavate kinnistute kaasomanike volitatud esindaja. AS Minu Vara Lääne (ISS) on lepingule alla kirjutanud kahe poole eest – esiteks enda nimel kui valitseja ja teiseks klientide nimel kui vastavate kinnistute kaasomanike volitatud esindaja. ISS teenuselepingus esineb erinevusi ka muude punktide osas nagu arve tasumise kuupäev ja viivise protsent.

Kõigis vaatlusalustes teenuselepingutes on ette nähtud viivised arvete õigeaegse tasumata jätmise eest. Korteriühistutega ja Helferiga sõlmitud lepingutes vastutab arvete tähtaegse ja täieliku tasumise eest klient, kelleks on korteriühistu või Helfer. ISS-ga sõlmitud teenuselepingu p 11 reguleerib ISS ja tema klientide kohustusi vee-ettevõtja arvete tasumisel, sätestades, et vee-ettevõtja arved tasub klientide eest valitseja. Lepingu p 12 näeb ette leppetrahvina viivise maksmise: „12. Arve(te) tasumisega viivitamisel on **kliendid kohustatud tasuma vee-ettevõtjale leppetrahvi**, s.o viivist null koma viisteist protsenti (0,15%) arve järgi tasumisele kuuluvast summast iga tasumisega viivitatud päeva eest. Lepinguosalised on leppinud kokku, et vee-ettevõtja esitab viivisarved valitsejale ja nimetatud **viivisarved tasub valitseja**. Valitseja puudumisel esitab vee-ettevõtja viivisarved klientide hulgast vabalt valitud kliendile.“ Lepingu p 12 sätestab, et kliendid on kohustatud tasuma viivist, kuid sama punkti teise lõigu kohaselt on lepinguosalised leppinud kokku, et vee-ettevõtja esitab viivisarved valitsejale ja nimetatud viivisarved tasub valitseja. Seega, teenuselepingu punktide 11 ja 12 kohaselt on arvete tasumise kohustuse klientidelt üle võtnud ISS. Konkurentsiamet täheldab, et PV-l oleks praktikas ka ülimalt keeruline, kui mitte võimatu, konkreetsetelt korteriomanikelt võlgu sisse nõuda. Nimelt, korteriomanikelt ISS-le laekuvates maksetes ei ole eristatud, kas tasutud summa on veeteenuse või mõne muu teenuse osutamise eest, mistõttu tekkinud võlgnevuste puhul on keerukas üheselt määratleda, millise teenuse arvel need tekkinud on. Seda kinnitab ka praktika, kus ISS tegeleb ise oma klientideks olevate PV teenust tarvitavate kaasomanike maksehäiretega ja vajadusel korraldab arvete tähtaegse tasumise klientide eest, nõudes maksimisega viivitanud klientide võlad sisse koos viivistega (ISS ja PV vastused Konkurentsiameti 26.02.2009 täiendavale teabetaotlusele).

Lisaks teenuselepingule sõlmisid AS Pärnu Vesi ja AS Minu Vara Lääne<sup>2</sup> 8.12.2004 lepingu, mis näeb ette tulemustasu maksmise (edaspidi ka: *tulemustasu leping*). Lepingu p 1 kohaselt kohustub PV maksuma 5% tulemustasu ISS-le PV ja klientide vahel sõlmitud teenuselepingute järgi PV-le laekunud summadest. PV maksab tulemustasu nende teenuselepingute osas, mille sõlmimisel esindas klienti ning millise rahalised kohustused täitis klientide eest valitsejana Minu Vara Lääne (ISS),

<sup>2</sup> AS ISS Eesti (ühendav ühing) ja AS Minu Vara Lääne (ühendatav ühing) vahel toimunud ühinemisega on AS Minu Vara Lääne äriregistrist kustutatud 12.07.2006 ning tema kohustused on üle läinud AS-le ISS Eesti.

tingimusel, et iga konkreetse teenuselepingu järgsed arved on ISS poolt PV-le täielikult ja tähtaegselt tasutud. PV jätkas ISS-le tulemustasu maksmist pärast lepingu tähtaja lõppemist 31.12.2007 ning pooled lugesid selle tähtajatuks lepinguks.

PV üle 50 mln kroonisest veeteenuse osutamise aastasest käibest moodustab ISS osa ca 2,2 mln krooni, millest tulemustasu (5%) moodustab üle 90 000 krooni.

PV-l on sõlmitud leping tulemustasu maksmiseks ainult ISS-ga. Korterühistud said sellise lepingu sõlmimise võimalusest teada ajakirjandusest ja Helfer Konkurentsiametilt.

13.06.2008 taotlesid 17 Pärnu korteriühistut, mis esindavad kokku 1541 korterit, PV-lt võrdset kohtlemist ja ISS-ga samaväärsetel tingimustel tulemustasu lepingu sõlmimist. Allakirjutanute hulgas oli väga suuri korteriühistuid, kus on 160-170 korterit. PV ei teinud neile vastuseks pakkumist tulemustasu lepingu sõlmimiseks ja ei selgitanud objektiivselt ka tingimusi, millele isik peab vastama, et tal oleks õigus tulemustasu lepingut sõlmida.

#### **4.1 AS Pärnu Vesi seisukohad ja selgitused**

03.07.2008 esitas Konkurentsiamet PV-le taotluse teabe saamiseks tulemustasu maksmise aluste kohta. Küsiti koopiat vastavast lepingust ja selgitusi selle kohta, miks ei ole samasuguseid lepinguid sõlmitud teiste veeteenuste eest õigeaegselt tasuvate isikutega, s.h korteriühistutega.

18.07.2008 esitas PV nõutud teabe ja seisukohad. PV põhjendas ISS-i ja korteriühistute erinevat kohtlemist tulemustasu maksmise osas eelkõige erinevustega nende tegevuse olemuses ja eesmärkides.

Korteriühistuseaduse alusel on korteriomanike loodud korteriühistu – mittetulundusühistu, mille eesmärgiks on ehitise ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja liikmete ühiste huvide esindamine. Mittetulundusühingu (MÜTS § 1) eesmärgiks või põhitegevuseks ei või olla majandustegevuse kaudu tulu saamine.

Korteriomandiseaduse § 20 lg 1 kohaselt võivad korteriomanikud häälteenamusega nimetada kaasomandi eseme valitsemiseks valitseja. Üldkoosoleku otsusega on korteriomanikud volitanud ISS-i sõlmima korteriomanike nimel kommunaalteenuste osas lepinguid vastava teenuse tarnijaga.

ÜVVKS § 14 lg 4 kohaselt ei tohi teenuse hind olla erinevate klientide või nende gruppide suhtes diskrimineeriv. Kuivõrd ISS ei ole korteriomanike ühisuste valitsejana klient ega tarbi valitsejana vett, ei ole ta samastatav korteriühistute ja teiste PV teenust tarbivate klientidega. Ainuüksi seetõttu ei eksisteeri korteriühistute diskrimineerimist. PV müüb teenust kõikidele klientidele Pärnu Linnavalitsuse poolt kehtestatud võrdse hinnaga. PV väitel ei anta mitte ühelegi kliendile, s.h ISS-le juriidilise isikuna ja ise veetarbijana, soodustust õigeaegselt tasutud veearvete eest tulemustasu makstes ega muul moel.

Tulemustasu lepingu p 1 kohaselt esindab klienti ja täidab kliendi eest rahalisi kohustusi valitsejana ISS ning PV laekunud summadest (maha arvatud käibemaks) makstakse ISS-le tulemustasu 5% tingimusel, et kõik arved on ISS poolt tasutud täielikult ja tähtaegselt. Tulemustasu lepinguga on ISS võtnud endale PV ees kohustuse täita kõik PV poolt esitatud teenuse osutamise rahalised nõuded täielikult ja tähtaegselt, olenemata arvete reaalsest tasumisest korteriomanike poolt. Seega ei ole tegemist veeteenuse allahindlusega, vaid kahe äriühingu omavahelise iseseisva lepingulise suhtega. ISS on äriühing, mille tegevusalaks on kinnistute valitsemine. Korteriühistute tegevuseks on oma liikmete ühiste huvide esindamine, millise tegevuse eest ei näe seadus ette tasu maksmist. ISS seevastu on kinnistute valitsemisega tegeleva professionaalne ettevõtja ja seetõttu õigustatud nõudma lepingu täitmise eest tasu tulenevalt võlaõigusseaduse § 28 lg-st 1, mille kohaselt majandus- või kutsetegevuses sõlmitud lepingute puhul eeldatakse, et need on tasulised. Korteriühistud ja ISS ei konkureeri valitsemisteenuse turul ja tulemustasu lepingu sõlmimisega ei ole kahjustatud konkurentsi.

PV ei leia, et ta oleks turgu valitseva ettevõtjana rikkunud ÜVVKS § 14 lg 4 ja KonkS § 16 sätteid.

26.02.2009 saatis Konkurentsiamet PV-le täiendava teabetaotluse, milles paluti PV-l tuua majanduslikud põhjendused ISS poolt hallatavate klientide kui väidetavalt kõige raskemini hallatavate klientide osa kohta ning koopiaid kirjavahetusest ISS-ga, mis tõendaksid PV väidet, et /../ „ISS hallatavad kliendid tekitavad korteriühistute ja äriühingutega võrreldes oluliselt suurema rahaliste kohustuste tähtaegade täitmata jätmise riski ning seetõttu ka oluliselt suuremad lepingute haldamise ja võlgade sissenõudmise kulud“.

PV vastas, et temal puudub teave nõutud kirjavahetusest, kuna lepingute haldamise ja võlgade sissenõudmise kulud kannab ISS. PV väitel korraldab ISS kogu võlgnikega suhtlemiseks vajaliku kirjavahetuse, lepingute haldamise ja võlgade sissenõudmise ning kannab vastavad kulud. Klientide poolt kohustuste tähtaegse mittetäitmise korral garanteerib ISS klientide võlgade tasumise PV-le omavahendite arvelt. PV väitis, et ISS vahendab raskesti hallatavat klientuuri, kuid selle seisukoha kinnituseks ei ole PV toonud majanduslikke põhjendusi.

## **4.2 AS ISS seisukohad ja selgitused**

29.08.2008 esitas Konkurentsiamet ISS-le taotluse teabe saamiseks. Küsiti koopiat PV-ga sõlmitud veeteenuse osutamise lepingust, teavet tasu maksmise aluste kohta ja tulemustasu kasutamise kohta teenuse osutamisel, selgitusi korteriomanike poolt tarbitud veeteenuste täieliku ja tähtaegse tasumise kohta ISS poolt PV-le ja kirjavahetust PV-ga tulemustasu lepingu sõlmimisele eelnenud ajal.

ISS selgitas 12.09.2008 vastuses, et AS Pärnu Vesi ja AS Minu Vara Lääne (kehtiv ärinimi ISS) vahel sõlmiti 08.12.2004 leping 5% tulemustasu maksmiseks PV juhatuse liikme Jüri Rahu ja AS Minu Vara Lääne juhatuse liikme Aivar Pärna poolt kolmeaastase kehtivusega. Peale lepingu tähtaja möödumist 1.01.2008 jätkasid mõlemad pooled oma lepinguliste kohustuste täitmist ja tulemustasu leping muutus tähtajatuks lepinguks. Leping sõlmimise aluseks on VÕS § 28 lg 1, mille kohaselt

äriühingu majandus- või kutsetegevuses sõlmitud lepingute puhul eeldatakse, et need on tasulised.

ISS haldamisel on alates 2001. aastast korterelamud Pärnus, kus ei ole moodustatud korteriühistuid ja kus korteriomanike volitatud esindajaks ning kaasomandi eseme valitsejaks on ISS, kelle tegevus tuleneb korteriomandiseaduse §-st 21 ja korteriomanike üldkoosoleku otsusega antud volitustest.

Korteriomanike volitatud esindajana sõlmis AS Minu Vara Lääne 20.12.2001 aastal 206 kinnistu omanike nimel PV-ga lepingu korterite veega varustamiseks ja reovee ärajuhtimiseks.

ISS jagab PV poolt esitatud teenuse tarbimise koondarved konkreetsete tarbijate lõikes vastavalt tegelikule tarbimisele ja toimetab korteriomanikele.

Valitseja poolt arvete tasumine on võimalik vaid korteriomanike poolt laekunud summade arvel. Valitsejal ei ole seadusest tulenevat kohustust tasuda korteriomanike eest arveid oma rahaliste vahendite arvel. Elanike igakuused võlgnevused moodustavad 8-15% vee- ja kanalisatsiooniteenuste eest PV-le maksmisele kuuluvast summast.

Tulemustasu sõlmimisega võttis ISS endale kohustuse PV ees lisaks klientidelt õigeaegselt laekunud summadele ka tähtaegselt laekumata summade osas tasumise oma vahendite arvelt. Seega on tegemist lepinguga, millega võetakse kohustus kolmandate isikute s.o korteriomanike eest rahaliste kohustuste tähtaegses ja täielikus täitmisel. ISS seisukohalt ei ole tegemist kolmandate isikute eest rahalise kohustuse täitmisel lepinguga, vaid oma lepingulise kohustuse täitmisega, mis tuleneb VÕS § 76 lg-st 1.

Tulemustasu kasutab ISS korteriomanike eest rahaliste kohustuste täitmisega kaasnevate kulutuste katmiseks: finants- ja administratiivkulud, võlgade sissenõudmisega seotud kulud, mis seisnevad kirjavahetuses võlgnikega, õigusabiga seotud kulud ja võlgade kättesaamise riskiga seotud kulud.

ISS leiab, et korteriühistud ja ISS erinevad oma olemuselt ja tegevusvaldkonnalt, kuna korteriühistud ei saa tegutseda majandustegevuse kaudu tulu saamise eesmärgil, ISS aga on äriühing, kes tegeleb kinnisvara valitsemisteenuse osutamisega on õigustatud saama lepingute täitmisel eest tasu.

11.03.2009 saatis Konkurentsiamet ISS-le täiendava teabetaotluse, milles paluti esitada nimekiri klientidest, kelle maksehäiretega ISS tegeles 2009. aastal seoses mitteõigeaegse tasumisega PV teenuse eest, väljavõtte raamatupidamisest PV veeteenuse eest esitatud arvete summadest 2006-2008, väljavõtte lootusetult laekuvate arvetena veeteenuse eest mahakantud summadest ja anda selgitusi valitsemistasude kohta.

20.03.2009 esitas ISS 2009 aasta meeldetuletuste-võlateatiste nimekirjad, mille kohaselt väljastati valitseja poolt hallatavate kortermajade korteromanikele veebruarikuus 192 teatist ja märtsikuus 177 teatist. ISS haldab Pärnu linnas 92 elamut, milles on 1676 korterit. Teatiste summadest ja veelgi täpsemalt lisade 3 ja 4 põhjal

selgub, et teatised esitatakse eluruumi majandamiskulude ja kommunaalteenuste eest kogu tasumata summa kohta, millest vee- ja kanalisatsiooniteenus moodustab ainult osa. ISS vastuses ei ole eristatud veeteenuse ja muude teenuste võlgnevustega seotud toiminguid ning ka vastusele lisatud materjalid ei võimalda seda vahetegu. Seetõttu ei anna vastus tegelikult ülevaadet veeteenuse eest võlgu oldavate summade sisse nõudmisega seotud tegevuste mahust, mille eest PV on enda väitel ISS-le teenustasu maksnud.

ISS selgitas, et tema kohustused valitsejana tulenevad korteriomandiseaduse §-st 21, korteriomaniike üldkoosolekul vastuvõetud otsustest ja iga-aastasest üldkoosolekul korteriomaniike poolt kinnitatud majanduskavast. Majanduskavaga on määratud ka valitseja poolt osutatava haldusteenuse sisu ja maksumus ja selle alusel esitatakse AS ISS Eesti poolt korteriomaniikele igakuuliselt arve jooksva kuu haldusteenuse eest.

Lisatud on Rõugu 30 korteriomaniike üldkoosoleku protokoll ja 2008.aasta majanduskava. Korterelemus on 70 korterit arvestusliku pinnaga 3455.2 m<sup>2</sup>. Ruutmeetri haldusteenuse tasu on 4,00 krooni, mille eest haldaja kohustub osutama haldusteenust, raamatupidamisteenust, majahoidja teenust, avarii- ja remonditeenuseid, tehnosüsteemide ja ehituslikku hooldusteenust ja hoolitsema prügikorralduse eest.

Majanduskava p 4 kohaselt on korteriomaniikele tähtajaks tasumata maksetelt kohaldatav viivis 0,15% päevas.

PV poolt esitati ISS-le veeteenuse osutamise eest arveid summas:

2006.a 2 340 389, 80 krooni  
 2007.a 2 051 309, 40 krooni  
 2008.a 1 898 196, 20 krooni

ISS kandis 2006.a klientidele majanduskulude ja kommunaalteenuste kasutamise esitatud eest lootusetult laekumata arveid kuludesse summas 8631,20 krooni. Aastatel 2007-2008 lootusetuid võlgnevusi ei esinenud.

### **4.3 Korteriühistute poolt AS-le Pärnu Vesi veeteenuse arvete tasumisest**

Konkurentsiamet esitas 29.08.2008 korteriühistutele Mai tn 28, Väike-Kuke, Papiniidu 23, Kajakas ja Side 9 järelepärimise, milles küsiti infot PV-le veeteenuse arvete tasumise kohta.<sup>3</sup> 15.09.2008 saabunud vastuses on toodud andmed kõnealuste korteriühistute veeteenuse arvete esitamise ja tasumise kohta 2008. aastal. Esitatud andmetest nähtub, et PV poolt esitatud veeteenuse arved tasuti korteriühistute poolt vastavalt lepingule täies mahus ja tähtaegselt. Üldjuhul toimus teenuse eest tasumine varem, kui lepinguga võetud kohustus ette nägi.

Võlgnevuse korral oli teabe nõudele vastamise seisuga kehtinud lepingute kohaselt ette nähtud korteriühistute poolt PV-le tasutav viivis suuruses 0,1 – 0,5% (sõltuvalt lepingu sõlmimise ajast) arve järgi tasumisele kuuluvast summast iga viivitatud päeva eest.

<sup>3</sup> Korteriühistud on valitud pisteliselt, võttes aluseks AS-le Pärnu Vesi 13.06.08 taotluse esitanud korteriühistute nimistu.

#### **4.4 Helfer Kinnisvarahaldus OÜ seisukohad ja selgitused**

Konkurentsiamet esitas 21.10.2008 teabetaotluse Helperile ning palus saata koopia PV-ga sõlmitud veeteenuse lepingust, esitada andmed kinnistute ja kaasomanike arvu kohta, kelle nimel Helfer sõlmis valitsejana veevarustuse ja reovee ärajuhtimise teenuse lepingu PV-ga, andmed arvete tasumise kohta ja selgitus selle kohta, kas PV on pakkunud Helperile võimalust tulemustasu lepingu sõlmimiseks.

30.10.2008 vastas Helfer, et on sõlminud PV-ga lepingu kinnistute Paju 5, Oja 130 ja Rüütli 16 vee- ja kanalisatsiooniteenustega varustamiseks. PV-ga on sõlmitud tüüpleping. Ettevõtja poolt esitati koopia Oja tn 130 kinnistu teenindamiseks sõlmitud lepingust nr 6630. Leping on sõlmitud PV ja Helperi kui vee- ja kanalisatsiooniteenust kasutava kliendi vahel.

Helper kinnitab, et on üldjuhul tasunud PV-le veeteenuste arved tähtaegselt ja kasutanud klientide võlgnevuse korral ka oma rahalisi vahendeid. Arvete tasumisega viivitamisel oli teabe nõudele vastamise seisuga ette nähtud Helperi poolt PV-le tasutav leppetrahv (viivis) 0,1% arve järgi tasumisele kuuluvast summast iga viivitatud päeva eest.

PV ei ole pakkunud Helperile võimalust tulemustasu maksmises kokku leppida ja Helperi juhtkond väidab, et ei olnud sellisest võimalusest teadlik.

### **5. Õiguslik hinnang**

#### **5.1 Kaubaturu piiritlemine ja AS Pärnu Vesi seisund kaubaturul**

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

KonKS § 13 lg 1 kohaselt 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 tegutsevatele ettevõtjale kuulub kaubaturul vähemalt 40 protsenti käibest. KonKS § 13 lg 2 kohaselt omab turgu valitsevat seisundit ka eri- või ainuõigust omav ettevõtja. KonKS § 14 lg 1 tähenduses käsitletakse eri- või ainuõigusena ka kohaliku omavalitsuse üksuse poolt ettevõtjale antud õigust, mis võimaldab tal olla kaubaturul teiste ettevõtjatega võrreldes eelisseisundis või ainsaks ettevõtjaks sellel kaubaturul.

PV on Pärnu Linnavolikogu 15.12.1994 otsusega nr 115 loodud üldkasutatavate vee- ja kanalisatsiooniteenuse osutaja Pärnu linnas. PV aktsiad kuuluvad 100% Pärnu linnale ja PV-le anti linna poolt 1.01.1995 seisuga üle kogu linnas selleks ajaks olemas olnud veevarustuse ja -kanalisatsioonisüsteem ja ainuõigus seda veevarustussüsteemi opereerida.



Taotluse asjaoludel on kaubaturul käibivaks kaubaks vee- ja kanalisatsiooniteenusega (edaspidi: veeteenus) varustamine ja selle teenuse ainsaks osutajaks on PV, kes omab Pärnu Linnavolikogu 15.12.1994 otsuse nr 115 alusel ainsana Pärnu piirkonnas selleks sobivat veevarustussüsteemi. PV on oma tegevuspiirkonnas ainuke vee-ettevõtja ÜVVKS § 7 tähenduses, omades seega 100%-list turuosa. PV on KonkS § 14 lg 1 kohaselt ainuõigust omav ettevõtja veeteenuse kaubaturul ja omab seetõttu kaubaturul KonkS § 13 lg 2 kohaselt turgu valitsevat seisundit. Samuti omab PV turgu valitsevat seisundit KonkS § 13 lg 1 kohaselt, sest 100 %-list turuosa omades on tal ilmne võime tegutseda kaubaturul sõltumatult konkurentidest, varustajatest ja ostjatest.

## **5.2 AS Pärnu Vesi tegevuse hindamine**

Vastavalt KonkS § 13 lg-le 2 on ainuõigust omav ettevõtja alati ka turgu valitsev ettevõtja, kelle tegevusele laienevad KonkS § 16 sätestatud keelud ja piirangud.

KonkS § 16 p 3 kohaselt on turgu valitseval ettevõtjal keelatud võrdväärsete kokkulepete sõlmimisel erinevate tingimuste pakkumine või rakendamine erinevatele äripartneritele, pannes sellega mõne neist ebasoodsasse konkurentsiolukorda.

### **5.2.1. Kinnistu kaasomanike esindamine ja veeteenuse vahendamine**

Hindamaks turgu valitseva seisundi võimalikku kuritarvitamist PV tegevuses on oluline esmalt määratleda, kes on veeteenuse lõpptarbija ning kes on veeteenuse vahendaja. Järelevalvemenetluse asjaoludel on oluline eristada veeteenuse osutamisest veeteenuse vahendamise tegevusala, mis on osa kinnistute valitsemise teenusest.

ÜVVKS § 8 lg 5 kohaselt ei ole korteriomanikel üldjuhul õigust ega võimalust sõlmida teenuselepingut otse vee-ettevõtjaga. Kortere lamu kohta sõlmitakse üks leping. Korteriühisuse korteriomanikud võivad veeteenuse lepingu sõlmimiseks vee-ettevõtjaga valida volitatud esindajaks ka üksikisiku, kuid üldjuhul saavad korteriomanikud olla vee-ettevõtja kliendiks vaid ühiselt. Seega on seaduse alusel loodud eraldi tegevusala veeteenuse vahendamiseks kinnistu kaasomanikele ehk lõpptarbijale. Sellel tegevusalal on ettevõtjateks varahaldusfirmad nagu ISS ja Helfer, aga ka korteriühisused, veeühisused või muud isikud, keda kinnistu kaasomanikud on ÜVVKS § 8 lg 5 alusel volitanud ennast esindama suhetes vee-ettevõtjaga.

Kinnisvarahaldusega tegelevad ettevõtjad ISS ja Helfer tegutsevad kinnistute valitsemise tegevusalal, mille üheks osaks on ÜVVKS § 8 lg 5 alusel kinnistu kaasomanike esindamine suhetes vee-ettevõtjaga (edaspidi ka vahendusteenus). Samuti osutavad lõpptarbijale vahendusteenust korteriühisused. Seejuures võivad valitsejad ja korteriühisused omavahel otseselt või kaudselt konkureerida – korteriühisel on valik, kas tegeleda veeteenuse vahendamisega ise, või osta vastav teenus sisse professionaalselt valitsejalt.

Vahendusteenuse osutamine sõltub oluliselt PV kui turgu valitseva vee-ettevõtja tegevusest ning toimub vastavalt PV poolt sõlmitud lepingutele. Vee-ettevõtja turgu

valitseva seisundiga kaasneb võime dikteerida lepingutingimused mitte üksnes oma teenust tarbivatele klientidele, vaid ka vahendusteenuse osutajatele.

Tulemustasu lepingu p 1 seob tasu maksmise otseselt just nimelt veeteenuse vahendamise – tulemustasu (5% õigeaegselt tasutud arvetelt) makstakse iga teenuselepingu pealt, mille sõlmimisel esindas klienti ning millise rahalised kohustused täitis klientide eest ISS. Seega, kuna eelpool selgitatu kohaselt tegeleb ka korteriühistu veeteenuse vahendamise lõpptarbijale, siis on tulemustasu maksmisel korteriühistutel ja valitsejatel vahe tegemine põhjendamatu.

PV maksab ISS-le tulemustasu tuludest, mis on saadud veeteenuse müügist, seega sisalduvad väljamakseteks vajalikud summad kulukomponendina veeteenuse hinnas. ISS teatas Konkurentsiametile, et kasutab tulemustasu korteriomanike eest rahaliste kohustuste täitmisega kaasnevate kulutuste katmiseks: finants- ja administratiivkulud, võlgade sissenõudmisega seotud kulud, mis seisnevad kirjavahetuses võlgnikega, õigusabiga seotud kulud ja võlgade kättesaamise riskiga seotud kulud. Samas maksavad korteriomanikud (kinnistu kaasomanikud) valitsejale korteriomanike poolt eelnimetatud kulude katteks ka teenustasu vastavalt kinnistu majanduskavale. Tähtajaks laekumata maksetelt tasuvad korteriomanikud lisaks ISS-le 0,15% viivist päevas. Oluline on märkida, et PV arvestab tähtajaks tasumata arvetelt viivist 0,05% päevas. Seega on ISS-le korteriomanike poolt makstavatest viivisest laekuv summa täiendavaks katteks kuludele, mis kaasnevad võlgnikele võlgateatiste esitamisega ja võlgade sissenõudmisega.

PV üle 50 mln kroonisest veeteenuse osutamise aastasest käibest moodustab ISS osa ca 2,2 mln krooni, millest tulemustasu moodustab üle 90 000 krooni. ISS-le jääb korteriomanikelt veeteenuse kasutamise eest igakuiselt tähtajaks laekumata 8 – 15%. Seega hüvitab PV ISS-le tulemustasuga korteriomanikelt veeteenuse eest laekumata summadest suhteliselt suure osa, mis võib küündida isegi üle poole nimetatud summadest. Siinkohal tuleb aga silmas pidada, et tähtaegselt laekumata arvetest ülekaalukalt suurem osa lõpuks ISS-le siiski tasutakse. Lootusetute laekumistena kandis ISS 2006. aastal kuludesse 8631,20 krooni laekumata kommunaalteenuste tasusid, sh veeteenuse eest. Aastael 2007-2008 ei olnud ISS-i andmetel lootusetuid kommunaalteenuste (sh veeteenuste) võlgnevusi. Seega, ISS-le korteriomanike poolt laekumata jäänud veeteenuste võlgnevused on võrreldes PV-lt tulemustasuna laekuvate summadega väga väikesed. Maksetega viivitamise korral tasub korteriomanik ISS-le ka viivist, mida ISS ei pea enam maksuma PV-le. Teisalt 20.12.2001 PV, ISS ja kinnistu kaasomanike vahel sõlmitud teenuselepingu p 12 kohaselt esitab vee-ettevõtja viivisarved valitsejale ja nimetatud viivisarved tasub valitseja. Seega on ISS ka ilma tulemustasu lepinguta juba põhilepingust lähtuvalt huvitatud arvete õigeaegselt tasumisest, et vältida PV-ga viivisarvete tekkimist.

### **5.2.2. Äriühingust valitseja ja korteriühistu õigusliku seisundi võrdlemine**

PV on väljendanud seisukohta, et ISS ja korteriühistud ei ole võrdväärsed, kuna ISS kui korteriomanike ühisuse valitseja ei ole käsitletav PV kliendina, samas kui korteriühistud on kliendid ja seadusejärgselt oma liikmete ühiste huvide esindajad. PV väitis, et kuna korteriühistud ja ISS ei konkureeri valitsemisteenuste turul ning et korteriühistud ei saa tegeleda ettevõtlusega, sh valitsemisteenuste osutamisega, siis ei

ole võimalik neil ka võtta kohustust tagada kolmandate isikute (klientide) eest rahaliste kohustuste täitmist PV ees. Sellest tulenevalt ei ole justkui võimalik korteriühistutega analoogseid teenustasu lepinguid sõlmida ja teenustasu maksta.

Konkurentsiamet ei saa sellise seisukohaga nõustuda. Sarnaselt ISS-ga tegelevad Helfer ning korteriühistud teenuse vahendamisega lõpptarbijale kooskõlas ÜVVKS § 8 lg-ga 5, mille kohaselt korteriomanikud ei saa teenuselepingut sõlmida otse vee-ettevõtjaga. Tagades korteriomanike arвете õigeaegse ja täieliku tasumise vee-ettevõtjale, peab neil olema õigus samaväärsele kohtlemisele PV poolt nagu ISS-il. Seadusest tulenevalt (ÜVVKS § 8 lg 5 ja § 14 lg 4, KonkS § 16 p 1 ja p 3) on vee-ettevõtjal kohustus tagada mitte üksnes oma klientide, vaid ka vahendusteenuse osutajate võrdne kohtlemine, mis muu hulgas tähendab keeldu kehtestada neile ebavõrdseid lepingutingimusi teenuse hinnakujunduse osas.

Konkurentsiamet on seisukohal, et korterelamutes elavatele tarbijatele vee-ettevõtja teenuse vahendamine on majandustegevus, mille osas korteriühistud, ISS ja Helfer teostavad samasisulist majandustegevust sealjuures omavahel kas otseselt või kaudselt konkureerides. Kinnistu kaasomanikud (ühisuses) ja korteriühistu vormis esindatud korteromanikud on võrdsetel alustel lõpptarbijad. Nii ühistud, ISS kui ka Helfer esitavad korteriomanikele arveid, koguvad veenäite ja raha veeteenuse kasutamise eest ning tasuvad PV-le arveid kinnistu veetarbimise eest.

Seadus välistab võimaluse, et korteriomanikud saaksid vee-ettevõtjalt otse teenust osta. Teenuselepingu teiseks pooleks peab olema korteriomanike esindaja, kuna ÜVVKS § 8 lg 5 järgi sõlmitakse leping ühiselt, mitte iga korteri kohta eraldi. Lepinguga kaasneb teenuse eest tasumiseks vajalike vahendite kogumine korteriomanikelt ja võlgade haldamine. Sellega tegelevad ühtviisi nii korteriühistud kui valitsejad.

Korteriühistu esindab oma liikmete ühiseid huve, kuid üldjuhul ise veeteenust ei tarbi. Erandiks võib olla teenuse tarbimine kaasomandi osa teenindamiseks, kuid valdavas osas on teenuse lõpptarbijaks kortermaja elanikud. Seega, majanduslikus mõttes on korteriühistu sarnaselt valitsejale siiski veeteenuse vahendaja ja mitte tarbija. Teenuse tarbijate (klientide) võlgade haldamine ei pruugi olla suurtes korteriühistutes sugugi lihtsam kui kinnisvarahooldusfirmas. Viivise vältimiseks peab korteriühistu samuti vältima võlgade teket PV ees, makstes igakuiselt korteriomanike poolt laekumata jäänud summad korteriühistu vara arvelt. Vastavalt sätestab KÜS § 7 lg 4 korteriühistu juhatuse õiguse nõuda majandamiskulude tasumisega viivitanud korteriomanikult viivist.

Eeltoodust nähtub, et korteriühistud, Helfer ja ISS vahendavad lõpptarbijale (korteriomanikele ja ühistu liikmetele) veeteenust sõltumata sellest, millised on nende ja PV vahelisest lepingust tulenevad võlaõiguslikud erisused. Teenuse vahendamine kuulub valitseja ülesannete hulka.

Valitseja on korteriomanike esindaja, kellel on korteriomandiseaduse (KOS) kohaselt ulatuslikud õigused ja kohustused kaasomandi valitsemisel. KOS § 21 lg 1 p 4 kohaselt on valitseja muuhulgas õigustatud ja kohustatud valitsema korteriomanike ühiseid varalisi vahendeid. KOS § 21 lg 2 annab valitsejale õiguse kõigi korteriomanike nimel:

- 1) korteriomanike ühiste asjade puhul nõuda sisse ja rahuldada nõudeid ning teha volituse piires tehinguid;
  - 2) korraldada ja võtta vastu kaasomandi eseme igapäevase valitsemisega seotud sooritusi;
  - 3) võtta vastu korteriomanikele kaasomandi eseme kohta esitatud avaldusi ja teateid;
  - 4) rakendada tähtaegadest kinnipidamiseks ja muul viisil õigusliku kahju ärahoidmiseks vajalikke meetmeid;
  - 5) esitada kohtus ja kohtuväliselt nõudeid korteriomanike otsusega volitatud ulatuses.
- KOS § 21 lõigetes 1 ja 2 sätestatud valitseja õigused ja kohustused on imperatiivsed, neid ei saa kaasomanike kokkuleppega muuta (KOS § 21 lg 3).

Sarnased õigused kaasomanike esindamisel on korteriühistul tulenevalt korteriühistuseadusest (KÜS), sealhulgas koostoimes ÜVVKS-ga. Kui maa on kaasomandis, sõlmitakse vee-ettevõtjaga üks kirjalik teenuseleping kaasomanike enamuse otsuse alusel nende volitatud esindajaga vastavalt asjaõigusseaduse (AÕS) §-le 72. AÕS § 72 reguleerib kaasomandi valdamist ja kasutamist. Selle paragrahvi lg 1 sätestab enamuseotsuse põhimõtte, millest tuleb lähtuda ka volitatud esindaja määramisel, kes esindab kinnistu kaasomanikke suhetes vee-ettevõtjaga. Korteriühistu olemasolul toimub kinnistu kaasomanike esindamine suhetes vee-ettevõtjaga lähtuvalt korteriühistuseadusest. KÜS § 2 lg 1 järgi võib korteriühistu kui korteriomanike ühiste huvide esindaja sõlmida ka ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenuse osutamise lepingu oma nimel (RKTK 30.04.2008 nr 3-2-1-25-08, p 12). Korteriühistut ei saa õiguslikult samastada korteriomanikega. (3-2-1-25-08, p 14). ÜVVKS § 8 lg 5 tähenduses tuleb korteriühistut pidada kinnistu kaasomanike (korteriomanike) volitatud esindajaks, samaväärselt nagu äriühingust valitsejat.

Eelpool toodust ilmneb, et seadusest ei tulene antud juhtumi kontekstis tähtsust omavat asjaolu, mis põhjendaks korteriühistute ja valitsejate vahel vahe tegemist tulemustasu maksmisel. Samas on PV siiski sõlminud ISS-ga märkimisväärselt erinevatel tingimustel lepingu. Alljärgnevalt tuleb selgitada, millel põhineb selline vahetegu ning kas see on kooskõlas seadusega.

### **5.2.2.1. ISS kolmepoolne teenuseleping ja sellest lähtuv erisus**

ÜVVKS § 8 lg 5 teise lause kohaselt on teenuselepingu üheks pooleks vastav vee-ettevõtja ja teiseks pooleks kõik kinnistu kaasomanikud volitatud esindaja kaudu. 20.12.2001 sõlmitud leping, mille alusel ISS vahendab PV teenust oma klientidele, on sõlmitud kolmepoolselt, nii et kaasomanike volitatud esindaja on ühtlasi ka lepingu kolmandaks pooleks. Kahe lepingupoole nimel on alla kirjutanud Hr Rein Rotmeister ("Valitseja" ja "Klientide nimel Valitseja"), kes oli AS Minu Vara Lääne direktor. Lepingu preambula kohaselt on lepingu poolteks AS Pärnu Vesi ("Vee-ettevõtja") ja korteriomanditeks jagatud kinnistute ("Kinnistud") kaasomanikud, edaspidi nimetatud "Kliendid" (üheks kliendiks loetakse ühe konkreetse kinnistu kõiki kaasomanikke koos) ning AS Minu Vara Lääne ("Valitseja"). Taoline lepinguõiguslik lahendus omandab mõtte koos 8.12.2004 sõlmitud tulemustasu lepinguga, mis sätestab ISS-le täiendava tasu maksmise vahendatud teenuse arvete mahu pealt. Korteriühistute ega Helifriga, kes on nendega sõlmitud teenuselepingute kohaselt PV kliendid, taolist tulemustasu lepingut sõlmitud ei ole. PV peamine põhjendus on seejuures olnud, et ISS ei ole klient ja teda ei saa klientidega võrrelda.

AS Minu Vara Lääne (ISS) on vormistatud teenuselepingus kahe lepingupoolena – ühel juhul tegutsedes "Valitsejana" kui varahaldusfirma ja teisel juhul kui "Klientide nimel Valitseja", tegutsedes vastavalt klientide poolt antud volitusele. Tegelikult puudub objektiivne alus eristada ISS tegevust "Valitseja" ja "Klientide nimel Valitseja" rollides, kuna veeteenuse vahendamine kuulub ISS kutsetegevuse raames põhitegevusena osutatava varahaldusteenuse juurde. Konkurentsiametile jääb arusaamatuks, milles üldse võiks seisneda eraldi võttes ISS-i roll „klientide nimel valitsejana“, sest valitsejana tuleb ISS-l üldiselt täita ÜVVKS-st ja muudest seadustega valitsejatele tavapäraselt ette nähtud kohustusi. ÜVVKS § 8 lg 5 kohaselt on ISS kinnistu kaasomanike volitatud esindaja, kes osutab valitsemisteenust vastavalt KOS §-le 21. ISS-i rolli eristamine „klientide nimel valitsemise“ osas on seega nii õiguslikus kui ka majanduslikus mõttes küsitav. ISS suhe PV ja klientidega jääks sisuliselt samaks juhul, kui teenuseleping oleks sõlmitud kahepoolsena PV ja ISS vahel. Nii on see lahendatud näiteks Helferi puhul, kes esindab oma kliente suhetes PV-ga samuti oma kutsetegevuses osutatava varahaldusteenuse raames. Kuid sel juhul oleks ISS selgelt määratletud PV kliendina, kelle suhtes rakendub otseselt ÜVVKS § 14 lg 4, mis keelab klientide või nende gruppide diskrimineerimise veeteenuse hinna osas. PV tegevuse hindamisel KonkS alusel selline kunstlik eristus tähtsust omada ei saa.

#### **5.2.2.2. Veeteenuse vahendaja õigusliku vormi ja kliendisuhete küsimus**

Konkurentsiametile antud vastuses on PV väitnud, et korteriühistute ja nende liikmete vahel puudub kliendisuhe, kuivõrd tegemist on mittetulundusühinguga, mille eesmärgiks või põhitegevuseks ei või olla majandustegevuse kaudu tulu saamine. ISS on seevastu äriühing, millise üheks põhitegevuseks on kinnistute valitsemine. PV järeldeb sellest, et ISS on õigustatud saama lepingute täitmise eest tasu. Ühtlasi leiab PV, et korteriühistud ja ISS erinevad oma „olemuselt ja tegevusvaldkonnalt“ ning valitsemisteenuste osutamisel nad omavahel ei konkureeri. Konkurentsiamet ei nõustu sellise lähenemisega ja leiab, et korteriühistud ja ISS tegelevad mõlemad sisuliselt majandustegevusega, vahendades korterelamu elanikele vee-ettevõtja teenust. Asjaolu, et ISS eesmärgiks on majandustegevuse kaudu tulu saamine, ei muuda tema majandustegevust võrreldes korteriühistutega olemuslikult erinevaks. Veelgi enam, PV-l ei ole turgu valitseva ettevõtjana alust ettevõtjate poolt osutatud teenuste tasustamisel lähtuda sellest, milleks need ettevõtjad saadud tasu eeldatavalt kulutada võivad (st. kas tulu saamiseks või muul eesmärgil) ja kas nende eesmärgiks või põhitegevuseks on majandustegevuse kaudu tulu saamine.

PV on oma lepingutes sätestatud vahetegu põhjendanud asjaoluga, et korteriühistutel on seadusest tulenev kohustus ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühiseks majandamiseks ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamiseks: „Seadus ei näe ette sellise tegevuse eest tasu maksmist. AS ISS Eesti seevastu on kinnistute valitsemisega tegeleva professionaalse ettevõtjana õigustatud nõudma lepingu täitmise eest tasu tulenevalt VÕS § 28 lg-st 1, millise sätte kohaselt majandus- või kutsetegevuses sõlmitud lepingute puhul eeldatakse, et need on tasulised“.

Asjaolu, et KÜ on mittetulundusühing ja ISS kasumit taotlev äriühing, ei anna alust kohelda ISS-i võrreldes korteriühistutega teisiti ning leppida teenuselepingus kokku põhjendamatu erinevates hinnatingimustes. Seadusest ei tulene, et korteriühistul oleks keelatud vahendada oma liikmetele vee-ettevõtja poolt osutatavat teenust. Vastupidi, selline majandustegevus on KÜS § 2 lg 1 kohaselt korteriühistu eesmärgiks. Seadusest lähtuvalt puudub olemuslik erinevus, kas seda ülesannet täidab korteriühistu või äriühingust valitseja, kuid seaduse järgi peab valitseja selle ülesande täitmiseks olema teenuselepingu pooleks, kuna korteriomanikud ei saa otse vee-ettevõtjaga teenuselepingut sõlmida. Seetõttu on põhjendamatu PV tuginemine VÕS § 28 lõikele 1, mille kohaselt majandus- või kutsetegevuses sõlmitud lepingute puhul eeldatakse, et need on tasulised. ISS tasu teenuselepingu pooleks olemise eest väljendub tasus, mis ISS võtab kinnistu kaasomanikelt valitsemise teenuse eest. Seadus ei näe ette korteriühistule tasu maksmist tema eesmärgiks oleva tegevuse eest. Kuid seadus ei näe ette ka valitsejale eraldi tasu maksmist vee-ettevõtja poolt. ISS on valitseja korteriomandiseaduse tähenduses, kes osutab majandus- ja kutsetegevuses valitsemise teenust ning saab selle eest tasu klientidelt, kelle kinnisvara ta valitseb. Tulemustasu maksmine ISS-le on ette nähtud lepinguga, mitte ei tulene ühestki seadusest. PV poolt esitatud põhjendusele räägib vastu tema enda tegevus – sarnaselt ISS-ga äriühinguna tasu eest valitsemisteenust osutava Helferiga on PV sõlminud sisult ja kohustuste poolest samasugune teenuse osutamise leping nagu korteriühistutega.

ÜVVKS § 8 lg 1 kohaselt on vee-ettevõtja klient kinnistu omanik või valdaja, hoonestusõiguse alusel maakasutaja või ehitise kui vallasasja omanik või valdaja, kelle veevõrk või kanalisatsioon on ühendatud ühisveevõrgi ja -kanalisatsiooniga. Korterelemute teenuselepinguid reguleerib erisättena sama paragrahvi viies lõige, mille teise lause kohaselt on teenuselepingu üheks pooleks vastav vee-ettevõtja ja teiseks pooleks kõik kinnistu kaasomanikud volitatud esindaja kaudu. Eelpool on tuvastatud, et korteriühistu vahendab veeteenust korteriomanikele põhimõtteliselt samamoodi, nagu kinnisvarahooldusfirma seda valitsejana teeb. ISS, Helfer ja korteriühistud täidavad selles suhtes sama majanduslikku funktsiooni. Veeteenuse vahendajate erinev kohtlemine saab lähtuda võlaõiguslikest suhetest (seda ongi PV oma lepingutega teinud), kuid sellisele vaheteole ei saa omistada määravat tähtsust konkurentsioiguse küsimuse lahendamisel, milles tuleb anda hinnang turgu valitseva seisundi kuritarvitamisele PV poolt sõlmitud teenuselepingute ja tulemustasu lepingute osas. Vahetegu selle alusel, et korteriühistu on vee-ettevõtja klient ja ISS seda lepingu järgi ei ole, on kunstlik ning käesoleva konkurentsijärelevalve menetluse seisukohalt see tähtsust ei oma.

ISS, Helfer ja KÜ Kajakas teenuselepingute kõrvutamisel selgub, et Helfer lepingu tingimused kattuvad punkt-punktilt KÜ Kajakas lepinguga. Helfer on äriühingust valitsemisteenuse osutaja ning seega PV väitel peaks tema leping olema KÜ-dest olemuslikult erinev. Ometi on PV ainult ISS-ga sõlminud kolmepoolse lepingu, mis võrreldes kahe eelnimetatuga näeb ette märkimisväärsed erisused teenuse osutamisel, millega seondub ka kõnealune 5% tasu, mis on ette nähtud eraldi lepinguga. Seega ilmneb, et vahetegu tuleneb otseselt PV lepingutest, mitte seadusest ega mingitest olemuslikest kaalutlustest.

### 5.2.2.3. Vee-ettevõtja turujõud veeteenuse vahendaja suhtes

Vee-ettevõtja turgu valitseva seisundiga kaasneb reaalne võim, mis muuhulgas tähendab võimet klientidest suhteliselt sõltumatult kehtestada (dikteerida) lepingutingimusi. Turgu valitseva ettevõtjana veeteenuse osutamisel on PV kasutanud oma turgu valitsevat seisundit selliselt, et on loonud ühele isikule (ISS-le) soodustingimused PV teenuse vahendamiseks lõpptarbijale. Vee-ettevõtja peab isikuid, kes tema teenust lõpptarbijale vahendavad, kohtlema võrdselt sõltumata sellest, kas tegemist on ÜVVKS § 14 lg 4 tähenduses kliendiga või ei. ISS teenuselepingu kolmepoolsusest lähtuv eristamine on kunstlik ja ei saa õigustada diskrimineerivate äritingimuste rakendamist. Tähelepanuväärne on viis, kuidas PV kõnealuse eelisseisundi ISS-le lõi. PV ei pakkunud taolist hinnasoodustust teistele ettevõtjatele (kelleks KonkS tähenduses tuleb lugeda mitte üksnes Helperi taoline hooldusfirma vaid ka korteriühistud), kes vahendavad lõpptarbijale samuti PV teenust ning on seega ISS konkurendiks. Veel enam, teistele ettevõtjatele ei olnud teada isegi ISS ja PV vahel tulemustasu lepingu sõlmimise fakt, rääkimata võimalusest taotleda endaga samaväärsetel tingimustel lepingu sõlmimist. PV ei ole käesoleva ajani esitanud selgeid objektiivseid kriteeriume, millele ettevõtja peab vastama, et tal oleks õigus tulemustasu saada.

Enne ISS tulemustasu lepingu sõlmimist oleks PV pidanud analüüsima vaheteo põhjendust võrreldes teiste klientidega ning teavitama teisi vahendusteenuse osutajaid objektiivsetest tingimustest, millele korteriühistu või varahaldusfirma peab vastama, et tal oleks õigus võrdväärsetel tingimustel tulemustasu saada. See on vajalik eeltingimus diskrimineerimise vältimiseks. PV oleks pidanud vähemalt oma veebilehel avaldama teate tulemustasu lepingu tingimuste kohta (milleks ISS-ga sõlmitud lepingu kohaselt on veearvete täies mahus ja tähtaegne tasumine). Hinnatingimuste läbipaistmatus ning avalikustamata jätmine on tekitanud olukorra, kus teistel turuosalistel puudus võimalus taotleda tulemustasu maksmist võrdväärsetel tingimustel, aga ka ISS tulemustasu lepingu alusel tehtud vaheteost aegsasti teada saada ja seda vaidlustada.

### 5.2.3. Tulemustasu lepingu kehtivuse küsimus

PV ja AS Minu Vara Lääne sõlmisid 08.12.2004 tulemustasu lepingu tähtajaliselt. Lepingu p 5 sätestab, et „Leping jõustub 01.01.2005 ja kehtib kuni 31.12.2007“. Lepingus ei ole ette nähtud lepingu jätkumist pärast lepingu lõppemise tähtaega. Teadaolevalt ei ole lepingu pooled lepingut ka pikendanud.

ISS 12.08.2008 vastuses Konkurentsiametile on väljendatud seisukohta, et "kuna peale lepingu tähtaja lõppemist jätkasid mõlemad lepingupooled oma lepinguliste kohustuste täitmist, muutus leping tähtajatuks lepinguks". Seejuures ei ole ISS selgitanud, millisel õiguslikul alusel selline seisukoht tugineb.

Seadus näeb üksnes teatud tüüpi lepingute osas ette lepingu tähtajatuks muutumise juhul, kui lepingu täitmist pärast tähtaja lõppemist jätkatakse. Vastavad sätted on ette nähtud üürilepingu osas VÕS §-s 310, põllumajandusliku rendilepingu osas VÕS §-s

352, energiamüügi lepingu osas VÕS §-s 234 ja töölepingu osas TLS § 80 lg-s 3. Tulemustasu lepingu näol ei ole tegemist kasutuslepingu ega töölepinguga.

Seega on põhjendatud arvata, et kõnealune tulemustasu leping lõppes tähtaegselt 31.12.2007. Käesoleva järelevalvemenetluse seisukohalt ei ole sellel asjaolul tähtsust. Arvestades, et PV jätkas pärast lepingu lõppemist tulemustasu maksmist ISS-le endistel tingimustel, tuleb eeldada, et lepingupoolte kokkuleppel on lepingulisi suhteid jätkatud ilma kirjaliku lepinguta. Lepinguvabaduse põhimõttest lähtuvalt on see võimalik tingimusel, et vastavat tüüpi lepingule ei ole seaduses sätestatud kohustusliku kirjaliku vormi nõuet.

PV ja ISS lepingulise suhte hindamisel on kõnekas asjaolu, et lepingupooled on piirdunud suulise kokkuleppega, mille rikkumist teise poole poolt on vaidluse korral märksa keerulisem tõendada. Asjaolu, et PV ei pidanud vajalikuks ISS lepinguliste kohustuste täitmist kirjaliku lepinguga tagada, võib anda tunnistust usaldusest lepingupartneri vastu, kuid tõstatab samas ka küsimuse ISS-i ja PV vahelise ärisuhte eksklusiivsest iseloomust.

#### **5.2.4. Põhjendamatult erinev viivis**

PV lepingutes korteriühistutega ja valitsejatega on ette nähtud arvete tähtjaks tasumata jätmisel leppetrahv e. viivis. Rakendatav viivitustasu määr on ilma mõistetava põhjuseta erinev. Helferi lepingus ning KÜ Kajakas lepingus on viivis 0,1 %, ISS teenuselepingus 0,15%. Samas on 10.02.2000 KÜ-ga Side 9 sõlmitud teenuselepingu p-s 9 ette nähtud viivis 0,5%. KÜ-ga Papiniidu 23 01.06.2006 sõlmitud teenuselepingu p 12 sätestab viivise 0,1%.

Turgu valitsev ettevõtja peab eriliselt hoolitsema selle eest, et tema poolt osutatav teenus vastaks konkurentsiseaduse nõuetele, sh et hinna- jm äritingimused oleks mõistlikud ja mittediskrimineerivad. Sellega kaasneb vee-ettevõtja tõendamiskoormis teenuse osutamisega seotud asjaolude suhtes, kohustus tagada äritingimuste läbipaistvus, kohustus selgitada äritingimuste põhjendatust ja vaheteo õigustatust juhul, kui kliente koheldakse erinevalt.

PV teatas 16.12.2008 kirjas Konkurentsiametile, et ta rakendab alates augustist 2008. a. kõikide klientide suhtes sõltumata lepingu sõlmimise ajast ning muudest tingimustest ühesuurst viivisintressi määra 0,05% päevas. Selline viivise määr on madalam, kui Konkurentsiameti valduses olevates lepingutes sisaldunud erinevad viivistasu määrad. Seega on PV konkurentsiolekorda oluliselt parandanud, mistõttu ei ole selles küsimuses põhjust haldusmenetlust jätkata ja PV-le ettekirjutust teha.

#### **5.2.5. AS Pärnu Vesi vastuväited käesoleva ettekirjutuse kavandile**

Konkurentsiamet saatis 25.11.08 käesoleva ettekirjutuse eelnõu, mis sisaldas eelpool esitatud õiguslikke seisukohti, PV-le vastuväidete esitamiseks. Oma 16.12.08 vastuväidetes küll PV kinnitas oma seniseid seisukohti, kuid eelkõige keskendus uue lähenemisena selle rõhutamisele, et tulemustasu leping vastab olemuslikult garantiilepingu tunnustele, mille sõlmimisel ei oma PV turgu valitsevat seisundit.



PV rõhutab, et selline võrdväärsete kokkulepete pakkumise kohustus laieneb üksnes sellel kaubaturul tegutsemisele, mille suhtes omab ta turgu valitsevat seisundit. Viimast omab PV üksnes Pärnu linna veevarustuse ja reovee ärajuhtimise kaubaturul. Sellest asjaolust järeldeb PV, et KonkS § 16 p-st 3 tulenev piirang ei laiene PV poolt sellistel kaubaturgudel tehingute tegemisele, mis on küll seotud PV põhitegevusega e Pärnu linna veega varustamisega ja reovee ärajuhtimisega, kuid ei ole otseselt suunatud nimetatud teenuse osutamisele. Nii võib PV ilma KonkS § 16 p-st 3 tuleneva piiranguta sõlmida näiteks krediitilepinguid ainult ühe äripartneriga veevõrgu infrastruktuuri arendustegevuse krediteerimiseks ning töövõtulepinguid ainult ühe äripartneriga sama infrastruktuuri arendustegevuse korraldamiseks. PV väitel laieneb KonkS § 16 p-st 3 tulenev piirang üksnes PV tegevusele kaubaturul, mille suhtes ta omab turgu valitsevat seisundit.

PV ei oma turgu valitsevat seisundit krediidi juhtimise ja finantsriskide maandamise turul. Samas just nimetatud valdkonda kuulub PV ja AS-i Minu Vara Lääne vahel 08.12.2004.a. sõlmitud leping, milles viimase kohustusi täidab üldõigusjärglasena ISS Eesti. Nimetatud lepinguga kohustub ISS Eesti enda majandus- või kutsetegevuses võtma PV suhtes kohustuse (garantii), et ta täidab võlausaldaja nõudel garantiist tuleneva kolmanda isiku (PV kliendid) kohustuse tasuda tähtaegselt tema poolt vahendatud veega varustamise ja reovee ärajuhtimise teenuse osutamise lepingutest tulenevad kohustused. Nimetatud lepingu näol on tegemist garantiilepinguga VÕS § 155 lg 1 mõttes. Kuivõrd garantiileping sõlmitakse majandus- või kutsetegevuses, eeldatakse VÕS § 28 lg 1 kohaselt leping tasulisust. Nii on pooled leppinud kokku garantiitasu suurusena 5% tehingu väärtusest (e. PV-le laekunud summadest). Protsendina on tasu kokku lepitud seetõttu, et tarbitava teenuse maht hooajati muutub, klientide arv muutub ning teenustasu hinnad samuti muutuvad, mistõttu oleks kindla summana garantiitasu kokkuleppimine ajas ja ruumis muutuvalt ühele poolele ebamõistlikult kahjulik ning sellise sisuga tingimus oleks vastuolus hea usu põhimõttega VÕS § 6 lg 1 mõttes.

PV tugineb nimetatud lepingu tõlgendamisel VÕS § 29 lg 1 sätetele, mille kohaselt lähtutakse lepingu tõlgendamisel lepingupoolte ühisest tegelikust tahtest. Kui see tahe erineb lepingus kasutatud sõnade üldlevinud tähendusest, on määrav lepingupoolte ühine tahe. Lepingu tõlgendamisel ei või aluseks olla ebaõige tähistus või väljendusviis, mida lepingupooled kasutasid eksimuse tõttu või soovist varjata oma tegelikku taht (VÕS § 29 lg 2). Seega tuleb ka PV ja ISS Eesti vahelist lepingut tõlgendada eelkõige lepingupoolte ühisest arusaamisest lähtuvalt ning seda isegi juhul, kui pooled on kasutanud lepingus ebatäpset või mitteammendavat tähistusviisi. Lepingupooltega sarnase mõistliku isiku standardit saab VÕS § 29 lg 4 kohaselt lepingu tõlgendamisel aluseks võtta üksnes siis, kui lepingupoolte ühist tegelikku taht ei saa kindlaks teha. Kuivõrd antud juhul on aga lepingupoolte ühine tegelik tahe tuvastatav nende endi arusaamise kaudu, tuleb lepingu tõlgendamisel lähtuda üksnes sellest ning selle kohaselt oli poolte ühine tegelik tahe suunatud üksnes PV riskide maandamisele ja likviidsuse juhtimisele läbi ISS Eesti poolt garantii andmise sellele, et ta tasub tähtaegselt tema poolt vahendatud PV klientide veega varustamise ja reovee ärajuhtimise teenuse osutamise lepingutest tulenevad kohustused. Selline ISS Eesti poolt vahendatud teenuselepingute järgsete maksete tähtaegse laekumise tagamine on aga PV äririskide maandamise ja likviidsuse juhtimise seisukohalt äärmiselt oluline, sest ISS Eesti valitseb kogumahult olulist osa PV klientidest. PV on

seisukohal, et niivõrd suuremahulise ja raskesti hallatava klientuuri maksete tähtaegne laekumine peab olema igal juhul garanteeritud usaldusväärse garantiandja poolt.

PV väidab, et tal oleks võimalik sõlmida sarnastel tingimustel garantiileping ka mõne kindlustusseltsi või pangaga ning see ei oleks mitte kuidagi käsitletav KonkS § 16 p 3 sätestatud piirangu rikkumisena. Seega ei saa sellise garantiilepingu sõlmimine olla käsitletav KonkS § 16 p-s 3 sätestatud piirangu rikkumisena ka siis, kui see on sõlmitud ettevõtjaga, kes muuhulgas ostab ka PV teenuseid. Seda enam, et PV teenuseid ostavad ka teised enda majandus- või kutsetegevuse raames garantiiteenust pakkuvad ettevõtjad e. kindlustusseltsid ja pangad. Asudes seisukohale, et garantiilepingu sõlmimine PV kliendiks oleva ettevõtjaga on vastuolus KonkS § 16 p 3 sätestatud piiranguga, puuduks PV-l üldse võimalus Pärnus kontorit omava ettevõtjaga garantiilepingu sõlmimiseks. Selline piirang oleks aga ilmselgelt põhjendamatu ning PV-d oluliselt kahjustav. Täpselt samavõrd põhjendamatu ning PV-le oluliselt kahjustav oleks nõuda ka samadel tingimustel garantiilepingu sõlmimist kõikide enda majandus- või kutsetegevuse raames garantiiteenust pakkuvad ettevõtjatega.

Eeltoodust tulenevalt asub PV seisukohale, et enda äririskide maandamiseks ja likviidsuse juhtimiseks garantiilepingut sõlmides ei tegutsenud PV kaubaturul, mille suhtes omab ta turgu valitsevat seisundit, millest tulenevalt ei laiene nimetatud tehingu tegemisele ka KonkS § 16 p 3 sätestatud piirangud.

PV soovib rõhutada, et lisaks sellele, et nimetatud garantiilepingut sõlmides ei tegutsenud PV kaubaturul, mille suhtes omab ta turgu valitsevat seisundit, ei oleks sellise garantiilepingu sõlmimine käsitletav võrdväärsete kokkulepete korral erinevate tingimuste pakkumisena erinevatele veega varustamise ja reovee ärajuhtimise teenust tarbivatele klientidele, sest veega varustamise ja reovee ärajuhtimise teenuse osutamise lepingud on kõikide samadel alustel tegutsevate äripartnerite vahel samad sõltumata sellest, kas nende lepingute järgsete maksete tähtaegne laekumine on eraldi garantiilepinguga tagatud või mitte. Sellest tulenevalt ei ole võimalik väita, et PV oleks pannud mõne omavahel konkureeriva äripartneri samal kaubaturul tegutsedes ebasoodsasse konkurentsiolukorda.

PV on seisukohal, et ta ei ole samal kaubaturul võrdsetel alustel konkureerivate äripartnerite suhtes pakkunud erinevaid tingimusi, mis oleks pannud mõne neist omavahelises konkurentsisis ebasoodsasse konkurentsiolukorda. PV kasutab samal kaubaturul võrdsetel alustel konkureerivate äripartnerite suhtes sarnaste tüüptingimustega lepinguid VÕS § 35 lg 1 mõttes. Nii on PV poolt kasutatavad veega varustamise ja reovee ärajuhtimise teenuse osutamise lepingud sarnaste tingimustega kõikide korteriomandi esemete valitsejate (sh. ISS Eesti) suhtes.

#### **5.2.6. Ettekirjutuse põhjendused ja vastused AS Pärnu Vesi vastuväidetele**

Konkurentsiamet märgib, et PV vastuväited on otsitud ja ei anna alust ettekirjutust mitte teha.

Konkurentsiamet peab vajalikuks esmalt analüüsida PV väidet, et PV poolt kasutatavad veega varustamise ja reovee ärajuhtimise teenuse osutamise lepingud on

sarnaste tingimustega kõikide korteriomandi esemete valitsejate (sh ISS) suhtes. Konkurentsiametile on esitatud PV ja kinnisvara haldusega tegelevate ettevõtjatega Helfer (09.10.2006 nr 6630) ning ISS (20.12.2001) sõlmitud lepingud. Helferiga on sõlmitud leping kui kliendiga, täpselt samadel alustel nagu korteriühistutega. AS-ga Minu Vara Lääne (ISS) on PV seevastu sõlminud kolmepoolse lepingu, kus **klientideks** on kinnistute kaasomanikud (ISS teenuseleping). Lepingu punkti 17 kohaselt lasuvad klientidel lepingu täitmisel kõik eeskirjadest tulenevad kohustused vee-ettevõtja ees ja punkti 19 kohaselt tagavad kliendid vee- ja kanalisatsioonitorustike ning ehitiste ja seadmete pideva korrasoleku vastavalt piiritlusskeemidele. Lepingu p 11 reguleerib ISS ja tema klientide kohustusi vee-ettevõtja arvete tasumisel, sätestades, et vee-ettevõtja arved tasub klientide eest valitseja. Lepingu p 12 kohaselt on ka leppetrahvina viivise maksmiseks kohustatud ISS. Praktikas oleks PV-l ka ülimalt keeruline, kui mitte võimatu, konkreetsetelt korteriomanikelt võlgu sisse nõuda (vt otsuse p 4). Sarnaselt ISS-ga tegutseb valitsejana Helfer, kuid erinevalt ISS-st on ta PV teenuselepingus määratletud kliendina. Lepinguga nr 663 on Helferile pandud kohustus Oja tn 130 asuval kinnistul korteriomanike eest tasuda leppetrahvid, täita kõik eeskirjadega kliendile sätestatud kohustused (p 15) ja tagada torustike, seadmete ja hoonete korrasolek vastavalt piiritlusskeemile (p 19). Arvete tasumisega viivitamisel on Helfer kohustatud tasuma leppetrahvi samadel alustel nagu korteriühistu. Eeltoodust ilmneb, et kaks valitsejana tegutsevat ettevõtjat – ISS ja Helfer – on PV poolt sõlmitud lepingus määratletud erinevalt. Peamine erinevus on see, et Helfer on teenuselepingu kohaselt klient, samas kui ISS on teenuselepingus sätestatud kolmanda lepingupoolena. Sellest tulenevalt vee-ettevõtja kliendi kohustused ISS-le justkui ei laiene. PV ei ole rakendanud kõikide korteromandi esemete valitsejate suhtes sarnaste tingimustega veega varustamise ja reovee ärajuhtimise teenuse osutamise lepinguid. Arvestades asjaolu, et teenuselepingud on sõlmitud PV poolt dikteeritud tingimustel, ei järeldu sellest samas seda, et tegemist ei ole sisuliselt võrdväärsete kokkulepetega KonkS § 16 p 3 tähenduses. Konkurentsiamet on seisukohal, et antud lepinguline vahetegu valitsejate vahel, kes vahendavad PV veeteenust lõpptarbijale, on kunstlik.

ISS kliendina mittemääratlemisel on ka teine, antud järelevalvemenetluse seisukohalt oluline järelem – ÜVVKS § 14 lg 4 sätestatud diskrimineerimise keeld on sätestatud vee-ettevõtja klientide ja nende gruppide suhtes ning ei laiene otseselt vee-ettevõtja äripartneritele, kes ise kliendiks ei ole, kuid vahendavad veeteenust lõpptarbijale. Viimane asjaolu omab erilist tähtsust ISS-le tulemustasu maksmisel, mis sisuliselt moodustab osa veeteenuse hinnakujundusest. Nagu eespool selgitatud, ei takista kõnealune vahetegu PV tegevusele hinnangu andmist konkurentsijärelevalve menetluses.

### **5.2.6.1. Lepingud ja nende tõlgendamine**

Konkurentsiamet ei saa leppida PV seisukohaga, et antud juhul on lepingupoolte ühine tegelik tahe tuvastatav nende endi arusaamise kaudu ja lepingu tõlgendamisel lähtuda üksnes sellest. Järelevalvemenetluse asjaoludel on ilmne, et lepingupoolte ühist tegelikku tahet VÕS § 29 lg 2 tähenduses ei ole võimalik kindlaks teha. Oleks naiivne arvata, et ISS või PV esitavad Konkurentsiametile iseennast ja lepingupartnerit kahjustava tõlgenduse. Juhul, kui Konkurentsiamet lepiks sellise heauskse lähenemisega, siis ei saaks konkurentsijärelevalvet sisuliselt läbi viia.

Järelevalvemenetluses tuleb lepingu tõlgendamisel lähtuda eeskätt kirjapandust ja püüda sellest aru saada nagu mõistlik isik lepingupooltega sarnases olukorras (VÕS § 29 lg 4). Lähtudes VÕS § 29 lg 5 p-st 2 tuleb lepingu tõlgendamisel arvestada tõlgendust, mille lepingupooled on samale lepingutingimusele varem andnud. Konkurentsiameti andmetel ei ole tulemustasu lepingu pooled kogu haldusmenetluse käigus olnud lepingu tõlgendamisel samal ja ühesugusel seisukohal. Konkurentsiametile 12.09.2008 saadetud vastuskirjas ei ole ISS kordagi nimetanud, et tulemustasu lepingu puhul oleks tegemist garantiilepinguga, mis ei ole oma olemuselt kuidagi seotud veeteenuse osutamisega. Rõhutatud on hoopis asjaolu, et leping sõlmiti eesmärgiga tagada klientidele osutatud teenuse eest tasu tähtaegne laekumine PV-le ning vältida arvete mitteõigeaegse tasumise tõttu klientidele teenuse osutamise lõpetamist. ISS seisukohalt on seega tegemist veeteenuse osutamise tagamiseks sõlmitud lepinguga. Konkurentsiametile 18.07.2008 saadetud vastuskirjas märgib PV, et tulemustasu lepingu alusel on ISS võtnud PV ees kohustuse täita klientide eest, olenemata arvete reaalsest tasumisest korteriomanike poolt, kõik PV poolt veevarustuse ja reovee ärajuhtimise teenuse eest esitatud rahalised nõuded täielikult ja tähtaegselt. PV selgituse kohaselt makstakse tulemustasu ainult ISS-le, kuna võrreldes korteriühistutega, kellel puudub kliendi ja liikmete vahel kliendisuhe ja kelle tegevuseks on oma liikmete ühiste huvide esindamine, millise tegevuse eest ei näe seadus ette tasu maksmist, on ISS kinnistuste valitsemisega tegeleva professionaalse ettevõtjana õigustatud nõudma lepingu täitmise eest tasu tulenevalt VÕS § 28 lg-st 1, mille sätete kohaselt majandus- või kutsetegevuses sõlmitud lepingute puhul eeldatakse, et need on tasulised. Alles oma 16.12.2008 vastuväidetes ettekirjutuse kavandile asus PV seisukohale, et tulemustasu lepingu sõlmimisel on tegemist garantiilepinguga VÕS § 155 lg 1 mõttes ja sõlmimise eesmärgiks oli ISS poolt garantii andmine suunatuna PV riskide maandamisele ja likviidsuse juhtimisele. Seega ei ole lepingupooled ka varem andnud lepingu eesmärgile ühesuguseid tõlgendusi.

#### **5.2.6.2. Diskrimineeriva hinnakujunduse keeld veeteenuse vahendamisel**

Vee-ettevõtja vastutab selle eest, et teenuse osutamise ja selle eest tasumise tingimused oleksid kooskõlas seadusega, sh KonkS IV pt-s ettenähtud nõuetega. ÜVVKS § 8 lg 5 ettenähtud juhul, kus tarbijatel ei ole võimalik arveldada vee-ettevõtjaga otse, vaid korteriühistu, veeühingu, valitsejana tegutseva varahaldusfirma või muu taolise isiku vahendusel, on oluline tagada ka sellist vahendusteenust osutavate isikute võrdne kohtlemine.

Lubamatuks tuleb pidada olukorda, kus vee-ettevõtja teeb põhjendamatuid soodustusi teisele ettevõtjale, kes vahendab tema teenust tarbijatele. Veeteenust osutab ÜVVKS § 7 alusel vee-ettevõtja ning teenuse osutamise täielik või osaline üleandmine kolmandale isikule ei ole seaduse alusel lubatud. Ka juhul, kui teenuse osutamise üleandmist võib mingis osas pidada lubatavaks, jääb teenuse osutamisega seotud kohustused ja vastutus siiski vee-ettevõtjale, kes peab seejuures tagama seaduse nõuete täitmise. ÜVVKS § 14 lg 4 kohaselt ei tohi veevarustuse ja reovee ärajuhtimise teenuse hind olla erinevate klientide või nende gruppide suhtes diskrimineeriv. Antud säte on adresseeritud mitte ainult avalikule võimule, kes hinna kehtestab, vaid ka vee-ettevõtjale, kes hinda rakendab. Selles osas on tegemist sisult sarnase sättega nagu KonkS § 16 p 3, mis keelab turgu valitsevat seisundit omaval

ettevõtjal võrdväärsete kokkulepete korral erinevate tingimuste pakkumise või rakendamise erinevatele äripartneritele, pannes mõne neist sellega ebasoodsasse konkurentsiolukorda. Viimasest tuleneb, et võrdväärsete kokkulepete korral on PV kohustatud tagama võrdse kohtlemise mitte üksnes oma klientidele, vaid ka teistele lepingupartneritele.

PV on esitanud seisukoha, et KonkS § 16 p 3 ei laiene „AS Pärnu Vesi poolt sellistel kaubaturgudel tehingute tegemisele, mis on küll seotud AS-i Pärnu Vesi põhitegevusega e. Pärnu linna veega varustamisega ja reovee ärajuhtimisega, kuid ei ole otseselt suunatud nimetatud teenuse osutamisele“. Antud väide põhineb ebaõigel eeldusel, et teenuse osutamisega seotud arveldused ei kuulu vee-ettevõtja kohustuste hulka ning et neid saab lahutada ja kolmandatele isikutele üle anda, järgimata seejuures ÜVVKS-s ja KonkS IV pt-s sätestatud nõudeid. Tuleb märkida, et silmas on peetud tehingute tegemist juhul, kui teenuse osutamine toimub volitatud esindaja kaudu mitte vee-ettevõtja kliendi vabal valikul, vaid seadusest tulenevatel tingimustel. Klient saab valida isiku, kes teda vee-ettevõtjaga arveldamisel esindab, kuid teenuselepingu alusel ei saa ta ise ennast esindada. Antud juhul on PV pannud tulemustasu lepinguga oma klientide võlgade haldamise ülesande ISS-le, kes ise tegeleb põhitegevusena PV teenuse vahendamisega (ISS valitsemisel olevates majades on ISS kliendid PV teenuste tarbijad). Turgu valitseva vee-ettevõtjana ei saa PV määrata oma põhitegevusega seotud suhteid lepingupartneritega oma suva järgi, vaid kohustub seejuures tagama seadusest tulenevate nõuete täitmise. Vee-ettevõtjal on mitte üksnes kohustus vältida hinnadiskrimineerimist oma klientide või nende gruppide vahel (ÜVVKS § 14 lg 4), vaid hoida ära ka diskrimineeriv hinnakujundus oma äripartnerite suhtes (KonkS § 16 p 3). PV poolt sõlmitud lepingutega on ISS-le loodud eelisolukord, mis toob kaasa diskrimineeriva hinnakujunduse korteriühistute ja Helferi suhtes, kes ostavad PV-lt veeteenust sisuliselt samaväärsete teenuselepingute alusel.

PV ei ole vaidlustanud käesoleva otsuse kavandi punktis 5.2.1 toodud seisukohti, mis käsitlevad turgu valitseva ettevõtja kohustust korteriühistuid ja valitsejaid võrdselt kohelda. PV toodud selgituste valguses jääb vastuseta küsimus, kuidas on ainult ISS-le ette nähtud tulemustasu maksmine objektiivselt põhjendatud.

### **5.2.6.3. Tulemustasu lepingu tähendus teenuselepingute kontekstis**

Oma vastuses käesoleva ettekirjutuse kavandile asus PV seisukohale, et ISS poolt niivõrd suuremahulise ja raskesti hallatava klientuuri maksete tähtaegne laekumine peab olema igal juhul garanteeritud usaldusväärse garantiandja poolt. PV leiab, et tulemustasu lepingut tuleb käsitleda garantiilepinguna VÕS § 155 lg 1 mõttes ning et ta oleks võinud sõlmida sarnastel tingimustel garantiilepingu ka mõne kindlustusseltsi või pangaga. Samuti on PV väitnud, et enda äririskide maandamiseks ja likviidsuse juhtimiseks garantiilepingut sõlmides ei tegutsenud PV kaubaturul, mille suhtes omab ta turgu valitsevat seisundit ning et seetõttu ei saa PV olla rikkunud KonkS § 16 p-i 3, pannes mõne omavahel konkureeriva äripartneri samal kaubaturul tegutsedes ebasoodsasse konkurentsiolukorda. Konkurentsiamet selgitab alljärgnevalt, miks PV esitatud arusaama ei saa aktsepteerida.

Arusaamatuks jääb PV väide, et „sarnastel tingimustel garantiileping oleks võimalik sõlmida ka mõne kindlustusseltsi või pangaga ning see ei oleks mitte kuidagi käsitletav KonkS § 16 p 3 sätestatud piirangu rikkumisena“. Konkurentsiamet leiab, et ISS tulemustasu ei ole sisuliselt mitte garantii arvete tähtaegseks ja täielikuks tasumiseks vaid hinnasoodustus, mida arvestatakse ISS poolt vahendatava teenuse mahu alusel. Kõnealuse tulemustasu lepingu p 1 sätestab selgelt, et PV maksab Minu Vara Läänele [ISS-le] 5% tulemustasu iga veega varustamise ja reovee ärajuhtimise (edaspidi nimetatud "Teenused") osutamise lepingu (edaspidi nimetatud "Teenuseleping"), mille sõlmimisel esindas klienti ning millise rahalised kohustused täitis klientide eest valitsejana Minu Vara Lääne [ISS] järgi PV-le laekunud summadest (millest on maha arvatud käibemaks) /.../. Asjaolu, et ISS teenuseleping on kolmepoolne, kusjuures ISS-i ei loeta kliendiks, ei muuda ISS teenuselepingut võrreldamatuks Helperi ja korteriühistutega sõlmitud teenuselepingutest. Konkurentsiamet leiab, et kliendi mõiste vältimisega on PV enda poolt dikteeritud lepingus tekitanud formaalse vaheteo, millel ei saa olla konkurentsioiguslikult määravat tähtsust. Kuna majanduslikus mõttes täidavad ISS, Helper ja korteriühistud sarnast funktsiooni ja konkureerivad veeteenuse lõpptarbijale vahendamise tegevusalal, siis ei saa neid käsitleda erinevatel alustel üksnes seetõttu, et PV ei nimeta ISS-i oma lepingus kliendiks, aga teisi nimetab.

Tuleb märkida, et veeteenuse vahendajana ei saa ISS tegelikult garanteerida korteriomanike võimalikke võlgasid PV ees, kuna teenuselepingu kohaselt saab PV esitada võlanõudeid üksnes ISS-i, mitte korteriomanike vastu, kes on lepingus määratletud klientidena. Kõnealuse "garantiiga" tagab ISS tegelikult iseenda kohustuste täitmist, arvestades seda, kuidas osapooled ISS teenuselepingu p 11 ja p 12 praktikas tõlgendanud on. Nimelt on 20.12.2001 lepingu p-s 10 ette nähtud, et veeteenuse arved tasub klientide eest valitseja. Sama lepingu p 12 alusel võib PV nõuda, et valitseja tasuks ka klientide viivisarved. Tulemustasu lepingus ette nähtud soodustust iseenda kohustuste parema täitmise tagamiseks ei saa pidada garantiiks VÕS § 155 lg 1 mõistes. Garantii on kõrvalkohustus, mida isik (garantii andja) saab võtta lepinguga võlausaldaja suhtes, et ta täidab võlausaldaja nõudel garantiist tuleneva kohustuse. Tulemustasu lepinguga ei ole ISS võtnud endale PV ees selliseid kõrvalkohustusi, mida PV ei oleks õigustatud nõudma ISS-lt teenuselepingu alusel.

Garantiiga poleks tegemist ka juhul, kui teenuselepingut tõlgendada selliselt, et p-st 10 tulenev ISS kohustus PV arved tähtaegselt ja täielikult tasuda laieneks ISS-le üksnes juhul, kui kliendid on eelnevalt oma kohustused täitnud ja oma arved tähtaegselt ja täielikult valitsejale (ISS-le) välja maksnud. Sel juhul ei tagaks ISS-le makstav tulemustasu ei tema enda ega ka kliendi kohustuste täitmist, lisaks oleks selline tõlgendus ilmselt meelevaldne.

ISS kohustus tasuda PV-le tähtaegselt ja täielikult klientide arved on kaetud tema põhikohustusega, mis tuleneb 20.12.2001 lepingu p-st 1, mille alusel ISS vahendab oma kutsetegevuse raames klientidele PV teenust. Seega on väited kõrvalkohustusena antud garantiist antud juhul asjakohatud.

Selleks, et sõlmida ISS tulemustasu lepinguga sarnastel tingimustel garantiilepingut mõne panga või kindlustusseltsiga, peaks see pank või kindlustusselts pakkuma lõpptarbijale veeteenuse vahendamise teenust. Ei ole teada, et mõni pank või kindlustusselts sellega tegeleks. Asjassepuutumatu on väide, justkui puuduks PV-l

üldse võimalus Pärnus kontorit omava ettevõtjaga garantiilepingu sõlmimiseks, kuna muuhulgas ostavad nad ka PV teenuseid. Kui tulemustasu lepingu näol oleks tegemist tõepoolest garantiilepinguga, mis annaks PV-le finantsgarantii tema klientide võlgnevuste osas, siis tuleks PV-l tasuda garantii andjale muudel alustel, mitte soodustusega veeteenuse mahu pealt. PV turgu valitsevat seisundit arvestades on 5% tulemustasu soodustus müüdava teenuse mahu pealt, mille tingimuseks on seatud arvete täielik ja tähtaegne tasumine.

## **Kokkuvõte**

Tulemustasu lepingu alusel ISS-le antud soodustus, mis moodustab 5% teenuse hinnast õigeaegselt tasutud arvete eest, on osa veeteenuse hinnakujundusest. Sellist hinnasoodustust ei ole antud teistele isikutele, kes vahendavad PV teenust ÜVVKS § 8 lg 5 alusel kinnistu kaasomanikele. Konkurentsiameti poolt on eeltoodud asjaoludel tuvastatud, et PV poolt sõlmitud teenuselepingud ja tulemustasu leping on toonud kaasa veeteenust lõpptarbijale vahendavate valitsejate ja korteriühistute ebavõrdse kohtlemise, mille põhjendatuse kohta PV ei ole esitanud veenvaid argumente. Erinevate hinnatingimuse kehtestamise ja rakendamise on ISS võrreldes Helferi ja korteriühistutega seatud põhjendamatult soodsasse konkurentsiolukorda. Eeltoodud põhjustel on PV seega eiranud KonkS 16 p 3 sätestatud keeldu ning kuritarvitanud oma turgu valitsevat seisundit.

Eeltoodust lähtuvalt ja juhindudes KonkS § 62 lg 1 p-st 5, KonkS § 62 lg 2 p-dest 1 ja 3 ning KonkS § 63<sup>4</sup> lg 1 p-st 3

## **otsustan**

1. Teha AS-ile Pärnu Vesi ettekirjutus turgu valitseva seisundi kuritarvitamise lõpetamiseks:
  - 1.1. Kõrvaldada ebavõrdsed äritingimused, mis seisnevad vee- ja kanalisatsiooniteenuse osutamise seotud tulemustasu maksmises üksnes AS-le ISS Eesti;
  - 1.2. Juhul, kui tulemustasu maksmist kavatakse jätkata, siis avaldada eelnevalt objektiivsed, selged ja üheselt mõistetavad tingimused, millele vastavuse korral on mitte üksnes AS-l ISS Eesti, vaid ka Helfer Kinnisvarahalduse OÜ-l, korteriühistutel ja teistel isikutel, kes ÜVVKS § 8 lg 5 kohaselt esindavad kinnistu kaasomanikke teenuse ostmisel AS-lt Pärnu Vesi, õigus saada tulemustasu võrdväärsel alustel;
  - 1.3. Täita punktides 1.1-1.2 sisalduvad kohustused tähtajaks 01.06.09. Juhul, PV otsustab tulemustasu maksmist jätkata punkti 1.2 kohaselt, loeb Konkurentsiamet ettekirjutuse täidetuks vastavate tingimuste avaldamisega.
2. Lõpetada menetlus klientide põhjendamatult ebavõrdse kohtlemise osas teenuselepingutes ette nähtud viiviste

**sissenõudmise määra rakendamisel KonkS § 63<sup>4</sup> lg 1 p 3 alusel, kuna AS Pärnu Vesi on haldusmenetluse ajal parandanud konkurentsi olukorda ja rakendab kõikidele klientidele ühesuurst viivisintressi määra.**

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

Märt Ots