



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

21. aprill 2005 nr 424

Vanemuise 33 ja Vanemuise 35 kinnistutele hoonestusõiguse seadmine ja üürilepingu sõlmimine

Tartu linnale kuuluvad kinnistud asukohaga Vanemuise 33 ja Vanemuise 35. Mõlemad kinnistud on hoonestatud ja neil asuvad Tartu Kutsehariduskeskuse bilansis olevad ehitised. Vanemuise 33 asuva ehitise tinglik turuväärtus on umbes 11 miljonit krooni ja Vanemuise 35 asuva ehitise tinglik turuväärtus on umbes 23 miljonit krooni.

Tartu Linnavolikogu 22. oktoobri 2003. a määrusega nr 43 "Tartu linna munitsipaalõppeasutuste süsteemi arengukava aastateks 2004-2007 kinnitamine" lisa punktiga 10 kinnitati tegevuskava aastateks 2004-2007, mille punktis 8.3. nähti ette Tartu Herbert Masingu Kooli õpilaste õppimistingimuste parandamine ja selleks 2004. aastal 15 000 000.- krooni investeerimine. Õppimistingimuste parandamine pidi toimuma Vanemuise 33 asuva ehitise ja Vanemuise 35 asuva ehitise uue osa kasutusele võtmisega Tartu Herbert Masingu Kooli koolihoonena alates 2005/2006. õppeaastast. Tartu Kutsehariduskeskus ei vaja nimetatud ehitisi oma tegevuse korraldamiseks.

Tartu Linnavalitsuse haridusosakond alustas 2004. a oktoobris Vanemuise 33 asuva ehitise renoveerimistöödega. Sõlmiti ehituse töövõtuleping Facio Ehitus ASiga. Lepinguga telliti Facio Ehitus ASilt Vanemuise 33/35 vaheosa renoveerimine ja Vanemuise 33 ehitise renoveerimine, va I korrus renoveerimine ning vundamendi- ja fassaaditööd. Tööde teostamise tähtaeg on 01. juuni 2005. a.

2004. a ja 2005. a linnaeelarves on tööde eest tasumiseks ette nähtud 28,3 miljonit krooni, millest on 2005. a märtsikuuks tasutud 10 miljonit krooni. 2005. a aprillikuu jooksul tuleb Facio Ehituse ASile tasuda 3 miljonit krooni ning tööde teostamise lõppemisel tuleb tasuda 3,3 miljonit krooni. Töövõtulepingu kogumaksumus on 16,3 miljonit krooni.

Selleks, et Tartu Herbert Masingu Kool saaks 2005/2006. õppeaastal alustada tegevust eelnimetatud hoonetes, tuleb renoveerida ka Vanemuise 33 esimene korrus ning teha vundamendi- ja fassaaditööd. Samuti on vajalik renoveerida Vanemuise 35 asuva ehitise uue osa I korrusel paiknev toitlustuskompleks. Renoveerimistööd nõuavad täiendavaid investeeringuid, mida pole 2005. a linnaeelarves ette nähtud.

Seadusega "Riigi 2004. aasta lisaelarve" suurendati Riigi Kinnisvara ASi aktsiakapitali 600 miljoni krooni võrra. Seaduse "Riigi 2004. aasta lisaelarve" § 20 kohaselt oli aktsiakapitali suurendamise eesmärgiks koolihoonete renoveerimise ja ehitamise finantseerimine. Seega võimaldab Eesti Vabariik koolihoonete renoveerimiseks ette nähtud investeeringute kasutamist Riigi Kinnisvara AS kaudu.

Riigi Kinnisvara AS tegi Tartu linnale pakkumise, mille kohaselt Riigi Kinnisvara AS investeerib Vanemuise 33 ja Vanemuise 35 asuvasse ehitistesse ja korraldab ehitiste renoveerimise. Investeeringu suuruseks on 83,7 miljonit krooni. Sealhulgas võtab Riigi Kinnisvara AS Tartu linnalt üle Facio Ehitus ASiga sõlmitud ehituse töövõtulepingu ning tasub 6,3 miljonit krooni senini tasumata tööde eest. Riigi Kinnisvara AS võtab endale kohustuse renoveerida Vanemuise 33 asuva ehitise renoveerimata osa ning Vanemuise 35 asuva ehitise uue osa I korrusel paikneva toitlustuskompleksi ja andma need enne 01. septembrit 2005. a üle Tartu linna kasutusse ning 01. jaanuariks 2006. a renoveerima Vanemuise 35 asuva ehitise uue osa ülejäänud ruumid.

Vanemuise 35 asuva ehitise vanasse osasse on planeeritud hiljemalt 01. septembrist 2007. a paigutada Tartu Mart Reiniku Gümnaasiumi gümnaasiumi osa. Riigi Kinnisvara AS võtab endale kohustuse anda Vanemuise 35 asuva ehitise vanas osas paiknevad ruumid pärast renoveerimist, kuid enne 01. septembrit 2007. a üle Tartu linnale kasutamiseks.

Vanemuise 33 ja Vanemuise 35 asuvasse ehitistesse Riigi Kinnisvara AS investeeringu tagamiseks tuleb Tartu linnal seada kinnistustele asukohaga Vanemuise 33 ja Vanemuise 35 hoonestusõigus. Hoonestusõiguse seadmisega muutuvad Vanemuise 33 ja Vanemuise 35 asuvad ehitised hoonestusõiguse oluliseks osaks ning nende omanikuks on hoonestusõiguse tähtaja jooksul Riigi Kinnisvara AS. Kinnistud jäävad Tartu linna omandisse. Hoonestusõiguste tähtjaks on kuni 31. august 2025. a.

Tartu linnal on pärast hoonestusõiguste seadmist ja ehitiste renoveerimist õigus ehitisi vallata ja kasutada üürilepingute alusel. Üürilepingute tähtaeg kattub hoonestusõiguse tähtajaga, s.o kuni 31. augustini 2025. a. Üürilepingute alusel makstakse Riigi Kinnisvara ASile üüri, mis koosneb kapitali kulust (arvutamise aluseks on Riigi Kinnisvara ASi ehitistesse tehtud investeeringute suurused), omanikukohustused (hoonestusõiguste seadmise lepingute alusel hoonestaja poolt tasumisele kuuluvad maamaksud, ehitiste kindlustamise kulud, millele liidetakse 2 kr/m² (lisandub käibemaks) Riigi Kinnisvara ASi järelevalvetegevuse tasuna), muutuvkuludest (haldus- ja tehnohooldusteenuste kulud, mille suurus kujuneb välja riigihanke tulemusel) ja remondikulust (ruutmeetrile vastav kindel hind), ning hoonestusõiguste tähtaja jooksul kaetakse linna poolt makstava üüri arvel Riigi Kinnisvara AS investeeringud ja muud eelnimetatud ehitistega seotud kulud.

Lisaks üürile maksab Tartu linn hoonestusõiguse lõppemisel selle tähtaja saabumisel hoonestusõiguste oluliseks osaks olevate ehitiste Tartu linna omandisse jäämise eest Vanemuise 33 asuvate ehitiste eest hüvitist 4,83 miljonit krooni ja Vanemuise 35 asuvate ehitiste eest hüvitist 18,6 miljonit krooni.

Tagamaks Tartu linna õigust lõpetada vajadusel Riigi Kinnisvara ASiga sõlmitud üürilepingud ja omandada Vanemuise 33 ja Vanemuise 35 hooned linnale tagasi enne kokkulepitud tähtaega, tuleb Tartu linnal sõlmida Riigi Kinnisvara ASiga hoonestusõiguste notariaalne müügileping, mille eesmärgiks on Vanemuise 33 ja Vanemuise 35 asuvatele kinnistutele seatud hoonestusõiguste ostmine Riigi Kinnisvara ASilt. Hoonestusõiguste notariaalset müügilepingut on võimalik siduda

30

hoonete kasutamiseks sõlmitavate üürilepingute täitmisega sõltumata üürilepingute vormist. Hoonestusõiguste väljaostmisel enne kokkulepitud tähtaega tuleb Tartu linnal tasuda Riigi Kinnisvara ASile senini katmata investeeringud ning muud hoonestusõiguste omandamisega seotud kulud. Seejuures tuleb arvestada, et kuna kapitalikulu tasumine Riigi Kinnisvara ASile toimub annuiteetgraafiku alusel, kannab Tartu linn hoonestusõiguste väljaostmisel lepingute tähtaja alguses annuiteetgraafiku omapärast tingitud lisakulusid – esimestel aastatel koosnevad graafikujärgsed maksed peamiselt kogu lepinguperioodi eest ettenähtud intressidest ning investeeringu põhiosa tagasimaksmine suureneb võrdeliselt intressiosa maksmise vähenemisega.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (RT I 1993, 37, 558; 1999, 82, 755; 2000, 51, 322; 2001, 82, 489; 2002, 29, 174; 50, 313; 53, 336; 58, 362; 61, 375; 63, 387; 64, 390; 64, 393; 68, 407; 82, 480; 96, 565; 99, 579; 2003, 1, 1; 4, 22; 23, 141; 88, 588; 2004, 41, 277; 56, 399; 81, 542) § 6 lg 2, § 22 lg 1 p 8, seaduse "Riigi 2004. aasta lisaeelarve" (RT I 30.11.2004, 81, 544) § 20 ja Tartu linnavara eeskirja (eRT KO 2004, 178, 1706) § 8 lg 3 p 1, § 34 lg 3 ning arvestades eelnimetatud asjaoludega, Tartu Linnavalikogu

o t s u s t a b:

1. Seada otsustuskorras Riigi Kinnisvara AS (äriregistrikood 10788733, asukoht Suur-Ameerika 1, 10122 Tallinn) kasuks hoonestusõiguse järgmistele Tartu linna omandis olevatele kinnistutele:

1.1. Vanemuise 33 kinnistule (kinnistusregistriosa nr 24967, katastritunnus 79507:033:0007, pindala 2220 m², sihtotstarve ühiskondlike hoonete maa), millel asub Riikliku ehitisregistri andmete järgi ühiselamu (ehitisregistri kood 104040302), hoonestusõigus ulatusega kinnistu osale pindalaga 1181 m²;

1.2. Vanemuise 35 kinnistule (kinnistusregistriosa nr 24969, katastritunnus 79507:033:0006, pindala 3329 m², sihtotstarve ühiskondlike hoonete maa), millel asub Riikliku ehitisregistri andmete järgi koolihoone (ehitisregistri kood 104040304), hoonestusõigus ulatusega kogu kinnistule.

2. Seada punktis 1 nimetatud hoonestusõigused tasuta tähtajaga kuni 31. augustini 2025. a. Hoonestusõiguste tähtaja saabumisel jäävad hoonestusõiguse oluliseks osaks olevad ehitised kinnistute omanikule ning kinnistute omanik tasub Vanemuise 33 asuvate ehitiste eest hüvitist 4 827 900.- miljonit krooni ja Vanemuise 35 asuvate ehitiste eest hüvitist 18 574 400.- miljonit krooni. Hoonestusõigused koormatakse ostueesõigusega ning seatakse hoonestusõiguse võõrandamisele kinnistute omaniku nõusoleku nõue, mis kantakse kinnistusraamatusse vastavate hoonestusõiguste registriosadesse. Muud hoonestusõiguste seadmise tingimused otsustab linnavalitsus.

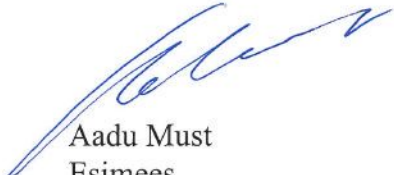
3. Sõlmida Riigi Kinnisvara ASiga hoonestusõiguste ostmiseks hoonestusõiguste notariaalsed müügilepingud, mille eesmärgiks on punktis 1 nimetatud hoonestusõiguste ostmine Riigi Kinnisvara ASilt. Hoonestusõiguste ostmise tingimused otsustab linnavalitsus.

4. Lubada linnavalitsusel sõlmida Riigi Kinnisvara ASiga üürilepingud Vanemuise 33 ja Vanemuise 35 asuvate ehitiste kasutamiseks tähtajaga kuni 31. augustini 2025. a. Üürilepingute tingimused otsustab linnavalitsus.

5. Punktis 1 nimetatud hoonestusõigustega seotud notari tasu ja riigilõivu tasub Tartu linn.

6. Otsus jõustub teatavakstegemisest Riigi Kinnisvara ASile ja notar Tiina Tomberg'ile.

7. Käesoleva otsuse peale võib esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.



Aadu Must
Esimees