

TALLINNA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tallinn

1. november 2006 nr 2201-k

Tallinna linna omandis olevate Mulla tn 7, Mooni tn 100, Nõmme tee 32, Vikerlase tn 16, Vabriku tn 18 kinnistutele hoonestusõiguste seadmise eelläbirääkimistega pakkumiste tulemuste kinnitamine ja volituste andmine Andres Pajulale

Tallinna Linnavolikogu 2. juuni 2005 määruse nr 28 „Tallinna linna omandis olevatele kinnistutele hoonestusõiguse seadmise kord“ ja 1. juuni 2006 otsuse nr 183 „Tallinna linna omandis olevatele Mulla tn 7, Mooni tn 100, Nõmme tee 32, Vikerlase tn 16, Vabriku tn 18 kinnistutele hoonestusõiguse tingimuste määramine, hoonestajaga üürilepingute ja hoonestusõiguste võlaõiguslike müügilepingute sõlmimine ja Tallinna Linnavalitsusele volituste andmine“ ning Tallinna Linnavalitsuse 14. juuni 2006 korralduse nr 1304-k „Tallinna linna omandis olevatele Mulla tn 7, Mooni tn 100, Nõmme tee 32, Vikerlase tn 16, Vabriku tn 18 kinnistutele eelläbirääkimistega pakkumise ja hoonestusõiguste seadmise korraldaja määramine ning renoveerimise tingimuste heakskiitmine“ ja 11. oktoobri 2006 korralduse nr 2062-k „Tallinna linna omandis olevate Mulla tn 7, Mooni tn 100, Nõmme tee 32, Vikerlase tn 16, Vabriku tn 18 kinnistute hoonestusõiguse seadmise lepingute ja asjaõiguslepingute ning hoonestusõiguse võlaõiguslike müügilepingute ja üürilepingute projektide heakskiitmine“ ja Tallinna põhimääruse § 44 lg 1 p 2 alusel ning tulenevalt **Tallinna Haridusameti juhataja 26. juuni 2006.a käskkirjaga nr 1-2/441p moodustatud** Mulla tn 7, Mooni tn 100, Nõmme tee 32, Vikerlase tn 16, Vabriku tn 18 kinnistutele hoonestusõiguse seadmise eelläbirääkimistega pakkumise komisjoni 25. oktoobri 2006 protokollist nr 5:

1. Tallinna Haridusameti juhataja **26. juuni 2006.a käskkirjaga nr 1-2/441p moodustatud** Mulla tn 7, Mooni tn 100, Nõmme tee 32, Vikerlase tn 16, Vabriku tn 18 kinnistutele hoonestusõiguse seadmise eelläbirääkimistega pakkumise komisjon olles esitatud pakkumised läbi vaadanud, hindas pakutud üürisumma kogumaksumusi ning esitatud äriplaane.

Komisjon asus seisukohale, et kõikide pakkujate Osaiüingu BCA Center, Arco Investeeringute Aktsiaseltsi, Osaiüingu Pire Projekt ja Vivatex Holding OÜ äriplaanides esines teatavaid puudujääke pakkumise tingimustele vastavuse osas. Pakkujad ei olnud äriplaani koostamisel arvestanud kõiki hoonestusõiguse seadmise lepingu ja üürilepingu tingimusi, millest tulenevalt alandati pakkujate punkte juriidilise

põhjendatuse osas. Komisjon leidis, et Osahingu Pire Projekt, Osahingu BCA Center ja Vivatex Holding OÜ äriplaanis esinevad puudused olid vähem ulatuslikud, kuid Arco Investeeringute Aktsiaseltsi äriplaanis oli kõrvalekaldumisi lepingu tingimustest enam ja sellest tulenevalt hinnati Arco Investeeringute Aktsiaseltsi äriplaani juriidilist põhjendatust madalamalt. Lisaks sellele esines Osahingul Pire Projekt pakkumises puudujääke ka äriplaani põhjalikkuses, pakkuja oli küll nimetanud äriplaanis kohustuslikud struktuuriosad, kuid neid ei olnud põhjalikult analüüsitud, seetõttu vähendati äriplaani terviklikkusele antavat hinnet. Tehnilistes aspektides olulisi puudujääke pakkujatel ei esinenud. Osahing Pire Projekt finantsmudelil ja finantsanalüüsis esines mitmeid puudusi, millest tulenevalt alandati äriplaani finantsilise põhjendatuse eest antavat hinnet.

Arvestades Tallinna Haridusameti juhataja **26. juuni 2006.a käskkirjaga nr 1-2/441p moodustatud** Mulla tn 7, Mooni tn 100, Nõmme tee 32, Vikerlase tn 16, Vabriku tn 18 kinnistutele hoonestusõiguse seadmise eelläbirääkimistega pakkumise komisjoni 25. oktoobri 2006 protokollis nr 5 toodud arvamusi ja hinnanguid, kinnitada parim pakkumine vastavalt punktile 2.

2. Kinnitada:

2.1 Tallinna linna omandis olevate Mulla tn 7 (pindala 16 822 m², Harju Maakohtu kinnistusosakonna Tallinna kinnistusjaoskonna kinnistusregistri registriosa nr 19189101, katastriüksuse tunnus 78408:803:0048, maakasutuse sihtotstarve sotsiaalmaa, hoonestusõiguse aastatasu 18 168.- Eesti krooni), Mooni tn 100 (pindala 23 759 m², Harju Maakohtu kinnistusosakonna Tallinna kinnistusjaoskonna kinnistusregistri registriosa nr 19241801, katastriüksuse tunnus 78405:503:0032, maakasutuse sihtotstarve sotsiaalmaa, hoonestusõiguse aastatasu 29 462.- Eesti krooni), Nõmme tee 32 (pindala 19 314 m², Harju Maakohtu kinnistusosakonna Tallinna kinnistusjaoskonna kinnistusregistri registriosa nr 1430001, katastriüksuse tunnus 78407:701:8690, maakasutuse sihtotstarve sotsiaalmaa, hoonestusõiguse aastatasu 25 494.- Eesti krooni), Vikerlase tn 16 (pindala 17 837 m², Harju Maakohtu kinnistusosakonna Tallinna kinnistusjaoskonna kinnistusregistri registriosa nr 18195201, katastriüksuse tunnus 78403:311:1390, maakasutuse sihtotstarve sotsiaalmaa, hoonestusõiguse aastatasu 21 404.- Eesti krooni), Vabriku tn 18 (pindala 8901 m², Harju Maakohtu kinnistusosakonna Tallinna kinnistusjaoskonna kinnistusregistri registriosa nr 2694801, katastriüksuse tunnus 78408:801:2920, maakasutuse sihtotstarve sotsiaalmaa, hoonestusõiguse aastatasu 9 614.- Eesti krooni) kinnistutele hoonestusõiguste seadmise eelläbirääkimistega pakkumiste parimaks pakkumiseks Vivatex Holding OÜ, äriregistrikood 11271707, asukoht Ahtri tn 6A, Tallinn 10151, poolt tehtud pakkumine.

3. Sõlmida Vivatex Holding OÜ-ga Tallinna Linnavolikogu 1. juuni 2006 otsuse nr 183 „Tallinna linna omandis olevatele Mulla tn 7, Mooni tn 100, Nõmme tee 32, Vikerlase tn 16, Vabriku tn 18 kinnistutele hoonestusõiguse tingimuste määramine, hoonestajaga üürilepingute ja hoonestusõiguste võlaõiguslike müügilepingute sõlmimine ja Tallinna Linnavalitsusele volituste andmine“ ning Tallinna Linnavalitsuse 14. juuni 2006 korralduse nr 1304-k „Tallinna linna omandis olevatele Mulla tn 7, Mooni tn 100, Nõmme tee 32, Vikerlase tn 16, Vabriku tn 18 kinnistutele eelläbirääkimistega pakkumise ja hoonestusõiguste seadmise korraldaja määramine ning renoveerimise tingimuste heakskiitmine“ ja 11. oktoobri 2006 korralduse nr 2062-k „Tallinna linna omandis olevate Mulla tn 7, Mooni tn 100, Nõmme tee 32, Vikerlase tn 16, Vabriku tn 18 kinnistute hoonestusõiguse seadmise lepingute ja asjaõiguslepingute ning hoonestusõiguse võlaõiguslike müügilepingute ja üürilepingute projektide heakskiitmine“ sätestatud tingimustel hoonestusõiguse seadmise lepingud, asjaõiguslepingud, hoonestusõiguse võlaõiguslikud müügilepingud ja üürilepingud, võttes arvesse:

3.1 et hoonestaja on kohustatud lõpetama kinnistutel asuvate hoonete ja rajatiste renoveerimistööd ning vormistama hoonete ja rajatiste kasutusload Mulla tn 7 kinnistul asuvate hoonete ja rajatiste osas mitte hiljem kui 1. augustil 2007, Mooni tn 100 kinnistul asuvate hoonete ja rajatiste osas mitte hiljem kui 1. juulil 2008, Nõmme tee 32 kinnistul asuvate hoonete ja rajatiste osas mitte hiljem kui 1. juulil 2008, Vikerlase tn 16 kinnistul asuvate hoonete ja rajatiste osas mitte hiljem kui 1. novembril 2008 ja Vabriku tn 18 kinnistul asuvate hoonete ja rajatiste osas mitte hiljem kui 1. novembril 2008;

3.2 Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2006 korralduse nr 2062-k „Tallinna linna omandis olevate Mulla tn 7, Mooni tn 100, Nõmme tee 32, Vikerlase tn 16, Vabriku tn 18 kinnistute hoonestusõiguse seadmise lepingute ja asjaõiguslepingute ning hoonestusõiguse võlaõiguslike müügilepingute ja üürilepingute projektide heakskiitmine“ lisas 3 oleva üürilepingu punktis 4.1 sätestatud üüri suurus on vastavalt Vivatex Holding OÜ pakkumisele Mulla tn 7 asuvate hoonete ja rajatiste puhul 141 kr/m^2 , Mooni tn 100 asuvate hoonete ja rajatiste puhul 171 kr/m^2 , Nõmme tee 32 asuvate hoonete ja rajatiste puhul 171 kr/m^2 , Vikerlase tn 16 asuvate hoonete ja rajatiste puhul 154 kr/m^2 ja Vabriku tn 18 asuvate hoonete ja rajatiste puhul 203 kr/m^2 .

4. Volitada Tallinna Haridusameti juhatajat Andres Pajulat Tallinna linna nimel alla kirjutama punktis 3 nimetatud lepingutele.

5. Kõik hoonestusõiguste seadmise lepingute ja asjaõiguslepingute ning hoonestusõiguste võlaõiguslike müügilepingute sõlmimisega seotud kulud tasub hoonestaja.

6. Nõustuda, et vajadusel võib punktis 3 nimetatud lepinguid tõestav notar teha lepingute projektides tehnilist laadi täiendusi ja parandusi.

7. Tallinna Haridusametil teha korraldus teatavaks Andres Pajulale ja Vivatex Holding OÜ-le ning avaldada ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid.

8. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

Kaia Jäppinen
Abilinnapea linnapea ülesannetes Toomas Sepp
Linnasekretär