

TALLINNA LINNAVALITSUS

**KORRALDUS**

Tallinn

15. november 2006 nr 2298-k

Nõustamisteenuse osutamise lepingu projekti heakskiitmine ja volituse andmine Margus Kruusmäele

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 35 lg 5 alusel ja kooskõlas Tallinna põhimääruse § 44 lg 1 p 2:

1. Kiita heaks juurdelisatud Ernst & Young Baltic AS-i ja Tallinna linna vahel sõlmitav nõustamisteenuse osutamise lepingu projekt.
2. Volitada Tallinna Elamumajandusameti juhatajat Margus Kruusmäge Tallinna linna nimel alla kirjutama punktis 1 nimetatud lepingule.
3. Tallinna Elamumajandusametil tasuda punktis 1 nimetatud lepingu alusel osutatavate teenuste eest Ernst & Young Baltic AS-le Tallinna Linnavolikogu 22. detsembri 2005 määruse nr 65 „Tallinna linna 2006. aasta eelarve“ lisas 5 „Eelarve kulude jaotus tootegruppide ja eelarvepositsioonide lõikes“ varade ümberhindluse ja muude linna varaga seonduvate toimingute reservina ettenähtud vahendite arvelt mitte enam kui 53 100 krooni.
4. Tallinna Linnakantselei teha korraldus teatavaks Tallinna Linnakantselei finantsteenistusele, Tallinna Elamumajandusametile ja Ernst & Young Baltic AS-le.
5. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

Jüri Ratas  
LinnapeaToomas Sepp  
Linnasekretär

Tallinna Linnavalitsuse

15. novembri 2006

korralduse nr 2298-k

LISA

## NÕUSTAMISTEENUSE OSUTAMISE LEPING

. november 2006.a.

### 1. Lepingu Pooled

**Ernst & Young Baltic AS** („E&Y“), mida esindab juhatuse liige Hanno Lindpere, ja **Tallinna Linn** („Klient“), mida esindab Tallinna Linnavalitsuse korralduse nr alusel Margus Kruusmägi, edaspidi nimetatud eraldi “Pool“ ja koos “Pooled“, on sõlminud alljärgneva lepingu („Leping“).

### 2. Lepingu objekt

E&Y osutab Kliendi soovil järgmisi teenuseid („Teenused“):

E&Y analüüsib Tallinna linnale kuuluva kinnisvara haldamisega tegelemiseks asutatava Tallinna linnale kuuluva kinnisvarafirma asutamise ja tegevusega seotud maksuprobleeme. Eeltoodud analüüsi käigus pööratakse tähelepanu alljärgnevatele küsimustele:

2.1. Kinnisvarafirma tegevusega seotud käibemaksuprobleemid sh.

2.1.1. kinnisvarafirma poolt kinnisvara soetuse erinevad variandid ja tekkiva sisendkäibemaksu mahaarvamise tingimused ja võimalused;

2.1.2. kinnisvara üürileandmise ja müügiga seotud käibemaksuprobleemid (maksustatav väärtus, maksustamise vajadus ja võimalused, maksuvaba käibe otstarbekus ja võimalused, maksustamise optiooni rakendamise võimalused ja otstarbekus );

2.1.3. kinnisvara ehitamisel, parendamisel ja remondil tekkiva sisendkäibemaksu mahaarvamise võimalused ja otstarbekus;

2.1.4. mahaarvatud sisendkäibemaksu ümberarvestusega seotud probleemid.

2.2. Kinnisvarafirma poolt kinnisvara üürileandmisega tekkivad tulumaksuprobleemid, sh:

2.2.1. üür seotud isikute vahel ja turuhinna rakendamisel tekkivad probleemid;

2.2.2. üür mitteseotud isikutele sh. mittetulundusühingutele ja turuhinna rakendamisel tekkivad probleemid.

2.3. Kinnisvarafirma poolt vara võõrandamisel tekkivad tulumaksuprobleemid.

2.4. Kinnisvarafirma poolt makstavate intresside ja dividendide maksustamine.

2.5. Kinnisvarafirma aktsiakapitali suurendamisel mitterahalise sissemaksuga tekkida võivad maksuprobleemid.

2.6. Kinnisvarafirma aktsiakapitali vähendamisel tekkida võivad maksuprobleemid.

2.7. Kinnisvara võõrandamisel ja üürimisel tekkivate rahavoogude seos maksustamisega.

### **3. Lepingupoolte ühine arusaam**

3.1. Et paremini aru saada Kliendi äritegevuse iseloomust ja selle mõjust käesoleva analüüsi tulemustele, on E&Y-l analüüsi käigus õigus tutvuda Kliendi lepingute, juhtorganite otsuste, raamatupidamise ja maksude arvestuse, selle põhimõtete ja kehtestatud protseduurireeglite ning muu kirjaliku ja mittekirjaliku maksuarvestuses tähendust omavate dokumentide ja teabega. Eeltoodu annab võimaluse E&Y paremini selgitada välja maksuriske ja teha konstruktiivseid soovitusi maksuarvestuse parandamiseks ja maksukoormuse optimeerimiseks.

3.2. Kuivõrd tegemist ei ole auditiga audiitortegevuse seaduse tähenduses, ei anna E&Y arvamust majandusaasta aastaaruande ja muude finantsaruannete õigsuse kohta.

3.3. Vastutus pettuste ja vigade ärahoidmise ja avastamise ning seadusandlike aktide mittetäitmise eest lasub Kliendil.

#### **4. Ernst & Young Baltic AS-i kohustused**

4.1. E&Y osutab kokkulepitud Teenuseid hoolikalt ja professionaalselt kooskõlas käesoleva Lepingu tingimuste ja Kliendi juhtnõõridega.

4.2. E&Y alustab Teenuste osutamist alates käesoleva Lepingu allakirjutamisest ning esitab Kliendile analüüsi kohta koostatud aruande hiljemalt 3 (kolme) nädala jooksul analüüsi alustamise hetkest tingimusel, et Klient on täitnud õigeaegselt omapoolsed kohustused. Juhul, kui vajatakse Kliendilt täiendavaid dokumente või informatsiooni või kui Klient peab vastu võtma teatud otsuseid ja/või teostama teatud toiminguid, mis on vajalikud Teenuste osutamiseks E&Y poolt, alustab E&Y Teenuste osutamist päeval, mil dokumendid või vajalik informatsioon esitatakse või päeval, mil vajalikud otsused on vastu võetud ja/või teatud toimingud teostatud või lükkub Kliendile aruande esitamine selle aja võrra edas, kui ei ole kokku lepitud teisiti .

4.3 E&Y hoiab konfidentsiaalsena kogu Klienti puudutava informatsiooni, mis on saadud Teenuste osutamise käigus, väljaarvatud Eesti Vabariigi seadustes nõutud kohustuslikel informatsiooni avaldamise juhtudel. E&Y ei kasuta saadud informatsiooni kolmanda osapoole huvides. E&Y teavitab Klienti viivitamatult seaduse alusel nõutud kohustuslikest informatsiooni avaldamise juhtudest. Käesolevad kohustused on siduvad ka pärast Lepingu lõpetamist. Konfidentsiaalsuskohustuse rikkumiseks ei loe Pooled maksevõlgnevuse kohta info avaldamist ning selle edastamist inkassofirmale või avalikkusele.

## **5. Kliendi kohustused**

5.1. Klient kinnitab oma juhtkonna ja töötajate täielikku valmidust teha koostööd E&Y esindajatega ning mistahes dokumentatsiooni ja muu informatsiooni kättesaadavust ning kõikide Teenuste osutamiseks vajalike meetmete rakendamist. Klient kinnitab, et kogu esitatud informatsioon on tõene, täpne ja terviklik ning kõik tegevused on teostatud nõuetekohaselt.

5.2. Klient võtab õigeaegselt vastu kõik käesoleva Lepingu täitmiseks vajalikud otsused ning muretseb vajadusel vajalikud kinnitused ja/või muud otsused juhtorganitelt ja/või omanikelt. E&Y võib tugineda Kliendi poolt enne Lepingu allkirjastamist vastu võetud mis tahes otsustele. Käesolev Leping ei kohusta E&Y-d hindama, muutma, kinnitama ega tagasi lükkama ühtegi Kliendi otsust ja kinnitust või Kliendi nende osas nõustama kui ei ole kokku lepitud teisiti.

5.3. Klient kinnitab, et Kliendi töötajad on informeeritud E&Y poolt osutatavatest Teenustest ja volitatud töötajad teevad koostööd E&Y töötajate ja/või esindajatega Teenuste osutamisel kooskõlas käesoleva Lepinguga ning osalevad mis tahes plaanipärastel koosolekutel.

5.4. Klient on kohustatud esitama oma pretensioonid hiljemalt 10 kalendripäeva jooksul alates E&Y poolt töö üleandmisest.

5.5. Juhul kui E&Y on Kliendi nõudel edastanud kolmandatele osapooltele dokumente või informatsiooni, nõustub Klient hüvitama E&Y-le mistahes kahjud, mis on tekitatud E&Y-le nende kolmandate osapoolte poolt selliste dokumentide või informatsiooni ebaõige kasutamise tõttu.

## **6. Konfidentsiaalsus**

6.1. Hoolimata muudest võimalikest käesolevas Lepingus sisalduvatest konfidentsiaalsuskohustustest või muudest avalikustamiskiirangutest, avaldab E&Y selgesõnaliselt, et E&Y ei piira Kliendi õigust avalikustada käesoleva Lepingu alusel antud maksualast arvamust, sh mistahes asjaolu, mis võib olla sellise maksualase arvamuse mõistmiseks oluline ja samuti kõik mistahes tüüpi materjale (k.a. arvamused ja muud maksuanalüüsid), mis Kliendile seoses arvamusega E&Y poolt üle antud on, mistahes kolmandatele isikutele. Samas, kuna maksualane analüüs on koostatud üksnes Kliendi huvides ja sellele ei või tugineda ükski teine isik ega ettevõtte, teavitab Klient taolise informatsiooni avalikustamisel selle adressaate, et meie kirjaliku nõusolekuta ei või nad selle ühegi osale ühelgi eesmärgil tugineda.

## **7. Konsultandid**

7.1. Teenuseid osutavad järgmised E&Y töötajad:

Tõnis Jakob, maksuosakonna juhataja, vannutatud audiitor,

Kersti Kull, maksuosakonna konsultant.

7.2. Pooled lepivad kokku, et E&Y võib allhanke korras palgata kolmandaid osapooli (sealhulgas advokaate, ärikonsultante jne.), et täita käesoleva Lepinguga sätestatud kohustusi. Taolisel puhul vastutab E&Y kohustuste nõuetekohase täitmise eest kolmandate osapoolte poolt.

## **8. Tasu ja maksete kord**

8.1. E&Y esitab Kliendile igakuiselt arve tehtud töö kohta vastavalt meeskonnaliikmete poolt kulutatud tundidele ja muudele Teenuste osutamise seotud otsestele kuludele. Meeskonnaliikmete tunnitasad on erinevad, sõltudes nende vastutusastmest, kogemustest ja oskustest.

8.2. Pooled lepivad kokku, et käesoleva Lepingu punktis 2 nimetatud Teenuste eest on tasu 40 000 45 000 (nelikümmend kuni nelikümmend viis tuhat) krooni, millele lisandub käibemaks vastavalt Eesti Vabariigi seadustele.

8.3. Arvete maksetähtaeg on 14 päeva; tähtjaks tasumata arvetelt arvestatakse intressi 0,05% päevas.

## **9. Poolte vastutus**

9.3. E&Y koguvastutus Teenuste osutamise osas kooskõlas käesoleva Lepinguga ei ületa mingil juhul E&Y poolt käesoleva Lepingu alusel saadud või saadavat kogutasu Teenuste või nende osa eest, millest vastutus tuleneb, väljaarvatud juhul kui kahju tuleneb E&Y või tema esindajate poolsest raskest hooletusest või tahtlikust väärkäitumisest Teenuste osutamisel. E&Y vastutab ainult Kliendile tekitatud otseste kahjude eest ning vastutus ei hõlma kasumikaotust, säästude kaotust, ärivõimaluste kaotust jne.

9.4. Klient vastutab kahjude eest, mis on tekitatud ebaõigete dokumentide esitamise ja andmete või dokumentide võltsimise, muutmise ja varjamisega.



9.5. E&Y ei vastuta nõuannete, soovitude või Teenuste muude tulemuste edaspidise kasutamise eest Kliendi tegevuses seoses seadustesse ja õigusaktidesse edaspidi tehtavate parandustega kui E&Y ei võta seda vastutust endale kirjalikult. Klient vastutab Teenuste osutamiseks nõutavate usaldusväärsete ja õigete andmete ja dokumentide esitamise eest ning ka terviklike otsuste vastuvõtmise ja E&Y poolt tehtud soovitude kasutamise eest.

9.6. E&Y ei vastuta Kliendile või mistahes kolmandale osapoolle tekitatud kahjude või kulude eest (sealhulgas, ent mitte ainult saamata jäänud tulu vms.), mis tulenevad suutmatusest Teenuste tulemusi või muid soovitusi õigesti rakendada.

9.7. Olenemata käesoleva Lepingu mistahes osas teisiti sätestatust, ei ole ükski praegune, endine või tulevane Ernst & Young Global Limited või Ernst & Young International Limited liige, E&Y või Kliendi partner, juhataja, töötaja, alltöövõtja ja/või esindaja isiklikult vastutav käesoleva kokkuleppe ühegi teise osapoolle ees seoses käesoleva Lepingu esimese osapoolle kohustuste täitmise või vastutusega.

9.8. Vajadusel annab Klient E&Y-le õiguse saata ja vastu võtta andmeid ja informatsiooni, mis on osa Kliendile osutatavatest Teenustest (sealhulgas tulemuste projekte ja lõplikke versioone), elektroonilise posti (interneti) teel. Klient mõistab ja teadvustab, et elektroonilise posti kasutamisega interneti või ülemaailmse veebi vahendusel kaasnevad paratamatud riskid ja E&Y ei saa tagada elektroonilise posti teel saadetud informatsiooni ja andmete konfidentsiaalsust ega kaitsta neid volitamata kolmandate osapoolte juurdepääsu eest. Käesolevaga tunnistab Klient, et E&Y ei vastuta Kliendi ees kui E&Y poolt elektroonilise posti teel saadetud või saadud informatsioon mõjutab nõudeid Kliendi vastu.

## **10. Lepingu kehtivus**

10.1. Leping jõustub Poolte poolt allakirjutamise hetkest ning lõpeb pärast käesolevast Lepingust tulenevate kohustuste nõuetekohast täitmist Poolte poolt.

10.2. Kumbki Pool võib lõpetada käesoleva Lepingu, teatades Lepingu lõpetamisest 7 (seitse) päeva enne kavandatavat lõpetamiskuupäeva. Sellisel juhul kohustub Klient tasuma Teenuste eest, mis on osutatud kuupäevani, mil E&Y saab lõpetamisteate oma Tallinna kontoris ja ka otsekulude eest.

10.3. E&Y võib samuti keelduda käesolevat Lepingut täitmast või peatada Teenuste osutamise kui Kliendi juhtnõõrid on vastuolus seaduste, olemasolevate kutsealaste määruste, standardite, kutse-eetika või käesoleva Lepingu tingimustega. Taolist peatamist ei loeta E&Y poolseks käesoleva Lepingu rikkumiseks. Kui Klient ei täida kohustusi rohkem kui 20 (kahekümne) päeva jooksul alates vastava teate saamisest või kui Klient ei muuda oma juhtnõõre, on E&Y-l õigus käesolev Leping ühepoolselt ülesöelda ilma Teenuseid lõpule viimata ja Klient peab tasuma Teenuste eest kogunenud tasu kuni käesoleva Lepingu lõpetamiseni, pluss otsekulud.

10.4. Lepingut võib muuta pooltevahelisel kirjalikul kokkuleppel.

## **11. Üldsätted**

11.1. Käesolev Leping ei ole eksklusiivne ja Pooled lepivad kokku, et E&Y-l või käesoleva Lepingu punkti 7.2 raames allhanke korras palgatud kolmandatel osapooltel ei ole keelatud tegutseda mis- tahes valdkonnas Kliendi konkurentide või äripartnerite heaks.

11.2. Juhul kui E&Y avastab enne Teenuste osutamist või selle ajal potentsiaalse huvide konflikti, mis võib mõjutada E&Y poolt Kliendile objektiivselt Teenuste osutamist, teavitab E&Y sellest Klienti ja võib paluda Kliendi kirjalikku heakskiitu Teenuste osutamise jätkamiseks. Klient annab ilma põhjendamatu viivitusega heakskiidu Teenuste osutamise jätkamisele või esitab põhjendatud vastuväited.

11.3. Lepingu suhtes kehtivad Eesti Vabariigi seadused. Lepingust tulenevad küsimused lahendatakse vastastikuse kokkuleppe teel või kokkuleppe mitte saavutamise korral Harju Maakohtus.

11.4. Käesolev Leping on sõlmitud kahes eksemplaris eesti keeles, millest kummalegi Poolele jääb üks.

## 12. Poolte rekvisiidid ja allkirjad

E&Y:

Ernst & Young Baltic AS

10143 Tallinn Rävåla pst 4

Reg. kood 10877299

Klient:

Tallinna Linn

15199 Tallinn Vabaduse väljak 7

---

Hanno Lindpere

Juhatuse liige

---

Margus Kruusmägi

Nõustamisteenuse osutamise lepingu projekti heakskiitmine ja volituse andmine Margus Kruusmäele

Toomas Sepp  
Linnasekretär