

TALLINNA LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tallinn

21. juuni 2007 nr 182

Pikk tn 29/ Lai tn 24 kinnistu ja Pikk tn 33 moodustatava kinnistu otsustuskorras müük

Juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 35 lg 5, haldusmenetluse seaduse § 54‑57 ja § 61 lg 1, kooskõlas Tallinna põhimääruse § 64 lg 1, linnavolikogu 20. märtsi 1997 määrusega nr 8 kinnitatud linnavara võõrandamise korra punktidega 10.1, 14 ja 16.4 ning 27. novembri 1997 määrusega nr 56 kinnitatud linnavara valitsemise korra punktidega 24.1 ja 24.2, arvestades Tallinna Kesklinna Valitsuse ja OÜ Konga Invest vahel 3. novembril 1999 sõlmitud lepingut nr 76, 4. novembril 1999 OÜ Urban Invest ja OÜ Konga Invest vahel sõlmitud lepingut ja OÜ Konga Invest poolt Tallinna linnale 17. augustil 2006 esitatud ettepanekut lepingust tõusetunud vaidluse lahendamiseks, Pikk tn 29/ Lai tn 24 ja Pikk tn 33 hoonete avariihtlikku tehnilist seisukorda ning tulenevalt linnavalitsuse ettepanekust ja otsusele lisatud seletuskirjast,

Tallinna Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Müüa otsustuskorras Tallinna linna omandis olev Pikk tn 29/Lai tn 24 kinnistu (kinnistusregistri registriosa nr 75801, katastritunnus 78401:101:0950, pindala 896 m², sihtotstarve äri- ja elamumaa) ja Tallinna linna munitsipaalomandisse taotletav Pikk tn 33 moodustatav kinnistu (maakasutuse suurus 621 m²) OÜ‑le Konga Invest (äriregistrikood 10576391, asukohaga Toom‑Kooli tn 1, Tallinn 10130) hinnaga 53 500 000 (viiskümmend kolm miljonit viissada tuhat) krooni järgmistel tingimustel:

1.1 OÜ Konga Invest kohustub esitama Pikk tn 29/ Lai tn 24 ja Pikk tn 33 ehituslubade taotlused Tallinna linnale hiljemalt 4 (nelja) kuu jooksul arvates käesoleva otsuse vastuvõtmisest.

1.2 Tallinna linn kinnitab, et tal puuduvad nõuded OÜ Konga Invest vastu, mis tulenevad Pikk tn 29/ Lai tn 24 ja Pikk tn 33 hoonetega seonduvate ning Tallinna linna poolt tasutud hooldus-halduskulude ja remondiga seonduvate kulude kompenseerimisest.

1.3 OÜ Konga Invest kohustub tagama Pikk tn 29/ Lai tn 24 kinnistul asuva hoone ja Pikk tn 33 vallasasjaks oleva hoone konserveerimise nende säilimise eesmärgil. Hoonete konserveerimisega seotud kulud kannab OÜ Konga Invest.

1.4 Pikk tn 29/ Lai tn 24 ja Pikk tn 33 hoonete rekonstrueerimisel peab kinnistu omanik tagama avaliku juurdepääsu kultuurimälestiste eksponeerimise eesmärgil hoonete keldrikorrusele, esimesele korrusele ja trepikodadele eeldades nende avaliku kasutamise funktsiooni täitmist. Pikk tn 29/ Lai tn 24 hoones asuva diele, sisehoovi ja võlvkäigu kaudu peab olema tagatud avalik läbipääs Pikalt tänavalt Laiale tänavale vastavalt otsuse lisale 2 ja 3, mille kohta seatakse Tallinna linna kasuks otsuse punktis 1.12 nimetatud piiratud asjaõigus.

1.5 Pikk tn 29/ Lai tn 24 ja Pikk tn 33 hoonete rekonstrueerimine toimub kooskõlas muinsuskaitse eritingimustega, mis on kooskõlastatud Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti poolt 30. novembril 2006 (5798 ja 5799) ja Osaihingu Vana Tallinn poolt 11. jaanuaril 2007 koostatud Pikk tn 29/ Lai tn 24 ja Pikk tn 33 hoonete eksperthinnangutest “Aastal 2000 inventeeritud kultuuriväärtuslike tarindite ja detailide säilivuse eksperthinnang.”

1.6 Otsuses (sh punktides 1.1‑1.8) sätestatud mistahes kohustuse tähtajaks täitmata jätmisel kohustub OÜ Konga Invest tasuma Tallinna linnale leppetrahi 10 000 (kümme tuhat) krooni iga kohustuse täitmise tähtaega ületava päeva eest kuni kohustuse nõuetekohase täitmiseni. Tallinna linnal on õigus keelduda Pikk tn 33 moodustatava kinnisasja asjaõiguslepingu sõlmimisest ja OÜ‑le Konga Invest kinnisasja omandi üleandmisest kuni punktides 1.7 ja 1.8 sätestatud kohustuste täitmiseni või kohustuste täitmise kohta tagatise andmiseni.

1.7 OÜ Konga Invest kinnitab, et tal puuduvad nõuded Tallinna linna vastu, mis tulenevad Pikk tn 29A elamus asuvate korterite 12 ja 14 vallasvarana erastamise tehingutest ning nende edasimüügist kolmandate isikute omandisse, mille tulemusena paiknevad nimetatud eluruumid osaliselt Pikk tn 29/ Lai tn 24 kinnistul. OÜ Konga Invest kohustub lahendama kõik Pikk tn 29A elamus asuvate korterite 12 ja 14 omanike poolt esitatavad nõuded, sh nõuded, mis esitatakse Tallinna linna või Tallinna Kesklinna Valitsuse vastu. Samuti on OÜ Konga Invest kohustatud vajadusel korraldama omal kulul Pikk tn 29A ja Pikk tn 29/ Lai tn 24 hoonete täiendava inventariseerimise ja eluruumide reaalosade suuruse muutmise ning nimetatud hoonetega seotud kõikide ülejäänud toimingute teostamise, mis on Pikk tn 29A ja Pikk tn 29/ Lai tn 24 hoonete suhtes korteriomandite seadmise eelduseks.

1.8 OÜ Konga Invest kinnitab, et tal puuduvad nõuded Tallinna linna vastu, mis tulenevad Pikk tn 29/ Lai tn 24 korter nr 5 erastamiseks esitatud taotlusest. OÜ Konga Invest kohustub lahendama kõik Pikk tn 29/ Lai tn 24 kinnistul asuva korteri nr 5 osas esitatavad nõuded ja kandma kõik sellega seonduvad rahalised kulutused, sh kohtukulud ja kohtuvälised kulud ning nõuded, mis esitatakse Tallinna linna või Tallinna Kesklinna Valitsuse vastu.

1.9 Pikk tn 29/ Lai tn 24 kinnistu ja Pikk tn 33 moodustatava kinnistu OÜ Konga Invest poolt võõrandamise tingimuseks on otsuse punktides 1.7 ja 1.8 sätestatud kohustuste ülevõtmine. Tingimus kehtib kohustuste täitmiseni.

1.10 Tallinna linn ja OÜ Konga Invest sõlmivad Pikk tn 29/ Lai tn 24 kinnistu otsustuskorras müügiks võlaõigusliku ja asjaõigusliku lepingu ühe kuu jooksul otsuse vastuvõtmisest. Pikk tn 33 moodustatava kinnistu otsustuskorras müügi võlaõiguslik leping sõlmitakse ühe kuu jooksul käesoleva otsuse vastuvõtmisest ning asjaõigusleping ühe kuu jooksul pärast Pikk tn 33 kinnistamist Tallinna linna nimele. OÜ Konga Invest on kohustatud tasuma punktis 1.1 nimetatud ostusumma enne võlaõigusliku lepingu sõlmimist.

1.11 Pikk tn 29/ Lai tn 24 ja Pikk tn 33 hoonete valdus antakse üle OÜ Konga Invest punktis 1.10, 1.12 ja 1.13 nimetatud lepingu sõlmimisel. Valduse üleandmise hetkest alates kohustub OÜ Konga Invest kandma kinnisasja ja vallasasjaks oleva hoonega seotud kulud ning korraldama kinnisasja ja vallasasjaks oleva hoone hoolduse ning heakorranõuete täitmise viisil, mis tagab vara ohutuse teistele isikutele. Valduse üleandmise hetkest alates vastutab OÜ Konga Invest ehitiste kokkuvarisemise tõttu, ehitistelt nende osade, jääpurikate või muu sellise eraldumise ja allalangemise tõttu tekkinud kahju eest, välja arvatud juhul, kui ta tõendab, et kahju põhjustas vääramatud jõud või kannatanu tegevus.

1.12 OÜ Konga Invest kohustub ühe kuu jooksul otsuse vastuvõtmisest seadma Pikk tn 29/ Lai tn 24 kinnistule Tallinna linna kasuks tähtajatu ja tasuta servituudi või muu otsuse punktis 1.4 eesmärki tagava sobiva piiratud asjaõiguse Pikk tn 29 /Lai tn 24 kinnistul paiknevas hoones asuva keldrikorruse, I korruse, diele, sisehoovi ja võlvkäigu avalikuks eksponeerimiseks ning üle kinnistu avaliku läbipääsu tagamiseks vastavalt otsuse lisale 3 selliselt, et vaba juurde- ja läbipääs on igal ajal, välja arvatud ajal, mil kehtib Tallinna Linnavolikogu 25. augusti 2005 määruse nr 43 "Tallinna avaliku korra eeskiri ja avaliku koosoleku korraldamise nõuded" § 3 punktis 2 sätestatud öörahu. Riigi või Tallinna linna õigusaktidega avaliku korra tagamiseks sätestatud öörahu kehtivuse või tingimuste muutmisel jääb nimetatud kokkulepe kehtima ning

juurde- ja läbipääsu tagamisel lähtutakse riigi või Tallinna linna õigusaktide muudetud regulatsioonist. Pikk tn 33 hoone rekonstrueerimisel kohustub OÜ Konga Invest säilitama linnarahvale ligipääsu hoone keldrikorrusele, esimesele korrusele ja trepikodadesse.

1.13 Pikk tn 29/ Lai tn 24 kinnistu ja Pikk tn 33 moodustatava kinnistu otsustuskorras võõrandamise võlaõiguslike ja asjaõiguslepingute kulud, sealhulgas notaritasud ning riigilõivud, tasuvad Tallinna linn ja OÜ Konga Invest võrdsetes osades.

2. Tallinna Elamumajandusametil korraldada punktis 1.10, 1.12 ja 1.13 nimetatud lepingute sõlmimine.

3. Tallinna Kesklinna Valitsusel teha otsus teatavaks OÜ Konga Invest, Tallinna Elamumajandusametile, Tallinna Kultuuriväärtuste Ametile, Tallinna Maa-ametile ja Tallinna Linnaplaneerimise Ametile.

4. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

Toomas Vitsut
Tallinna Linnavolikogu esimees

Tallinna Linnavolikogu 21. juuni 2007

otsuse nr 182

LISA 1

Seletuskiri otsuse “Pikk tn 29/ Lai tn 24 kinnistu ja Pikk tn 33 moodustatava kinnistu otsustuskorras müük“ juurde

Tallinna Linnavolikogu otsusega tehakse ettepanek müüa otsustuskorras Tallinna linna omandis olev Pikk tn 29/ Lai tn 24 kinnistu ja Pikk tn 33 moodustatav kinnistu OÜ Konga Invest

Käesoleva linnavolikogu otsuse ettevalmistamisel on aluseks võetud kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 35 lg 5, haldusmenetluse seaduse § 54#8209;57 ja § 61 lg 1, linnavolikogu 20. märtsi 1997 määrusega nr 8 kinnitatud linnavara võõrandamise korra punktid 10.1, 14 ja 16.4 ning linnavolikogu 27. novembri 1997 määrusega nr 56 kinnitatud linnavara valitsemise korra punktid 24.1 ja 24.2. Samuti arvestab käesolev otsus Tallinna Kesklinna Valitsuse ja OÜ Konga Invest vahel 3. novembril 1999 sõlmitud lepingut nr 76, 4. novembril 1999 OÜ Urban Investi ja OÜ Konga Investi vahel sõlmitud lepingut ja OÜ Konga Invest poolt Tallinna linnale 17. augustil 2006 esitatud ettepanekut.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 35 lg 5 kohaselt on vallal või linnal õigus oma ülesannete täitmiseks sõlmida lepinguid.

Haldusmenetluse seaduse § 54#8209;57 seavad nõuded haldusakti õiguspärasusele ja § 61 lg 1 kohaselt kehtib haldusakt adressaadile teatavaks tegemisest või kättetoimetamisest alates, kui haldusaktis ei ole ette nähtud hilisemat kehtima hakkamist.

Tallinna Linnavolikogu 20. märtsi 1997 määrusega nr 8 kinnitatud linnavara võõrandamise korra (edaspidi Korra) punkti 10.1 kohaselt otsustab linnavara võõrandamise kinnisvara puhul, samuti vallasvara puhul väärtusega üle 500 000 krooni ja teerajatiste puhul väärtusega üle 50 000 krooni ning aktsiate ja osade puhul linnavolikogu linnavalitsuse ettepanekul.

Korra punkti 14 kohaselt peab linnavara võõrandamise otsus sisaldama:

14.1 linnavara nimetust, asukohta ja põhinäitajaid, aktsiate ja osade müügi korral müüdavate aktsiate ja osade arvu;

14.2 linnavara võõrandamise õiguslikku alust;

14.3 linnavara võõrandamise viisi (avalik enampakkumine, eelläbirääkimistega pakkumine, otsustuskord);

14.4 avaliku enampakkumise ja eelläbirääkimistega pakkumise puhul alghinda ja maksetingimusi;

14.5 kui aktsiad müüakse börsil, siis müüki läbiviiva väärtpaperivahendaja nime;

14.6 vajadusel müügi lisatingimused.

Korra punkti 16.4 kohaselt otsustab linnavara müügi viisi linnavolikogu.

I Faktilised asjaolud

2. oktoobril 1999 ajalehes Postimees avaldatud teatega kuulutas Tallinna Kesklinna Valitsus välja eelläbirääkimistega kirjaliku enampakkumise Tallinna linna omandis olevate kapitaalremonti vajavate Pikk tn 29/ Lai tn 24 ja Pikk tn 33 hoonete taastamiseks elamispinnaks.

Enampakkumise käigus esitasid eluruumide taastamise pakkumise OÜ Estconde Invest ja Urban Invest ning Konga Invest OÜ (kaks viimast ühiselt).

19. oktoobril 1999 otsustas eelläbirääkimiste komisjon tunnistada võitjateks OÜ Urban Invest ja OÜ Konga Invest, kes pakkusid Pikk tn 29/ Lai tn 24 ja Pikk tn 33 hoonete taastamise eest Tallinna linnale 1601 m² heakorrastatud elamispinda (teiseks jäänud OÜ Estconde pakkus 1500 m²).

3. novembril 1999 andis Tallinna Kesklinna vanem korraldusega nr 545 OÜ Urban Invest ja Konga Invest loa Pikk tn 29/ Lai tn 24 ja Pikk tn 33 hoonete elamispindade väljaehitamiseks

Lisaks sõlmisid Tallinna Kesklinna Valitsus ja enampakkumise võitjad samal päeval (3. novembril 1999) eluruumide väljaehitamiseks lepingu (nr 76, edaspidi ka kui Taastamisleping).

Lepingu järgi oli taastaja põhilisteks kohustusteks:

- vormistada hiljemalt 20. aprilliks 2000 ruumide taastamiseks vajalik projektdokumentatsioon ning renoveerida oma kulul ruumid hiljemalt 3. novembriks 2000;
- nimetada isikud (tagastatud eluruumide üürnikud), kellega Tallinna linn sõlmib üürilepingud taastatud elamispindade kasutamiseks ja nende hilisemaks erastamiseks;
- üle andma Tallinna linnale tasuta 1601 m² heakorrastatud elamispinda, st elamispinda, mille heakorra tase vastab elamispinna asukoha linnaosa keskmisele heakorra tasemele hiljemalt 1. märtsiks 2001.

Tallinna linna peamisteks kohustusteks oli lepingu kohaselt:

- anda taastajale üle Pikk tn 29/ Lai tn 24 ja Pikk tn 33 hoonete valdus eluruumide väljaehitamiseks;

- sõlmida üürilepingud taastaja nimetatud tagastatud eluruumide üürnikega ja tagada neile eluruumide erastamine;
- vastu võtta 1601 m² heakorrastatud elamispinda.

4. novembril 1999 (s.o üks päev pärast Taastamislepingu allkirjastamist) sõlmisid OÜ Urban Invest ja OÜ Konga Invest kokkuleppe Taastamislepingust tulenevate õiguste ja kohustuste üleandmiseks OÜ Konga Invest. Kohustuste üleandmise lepingule andis kaasallkirja ka Kesklinna vanem, kes kinnitas Tallinna linna nõusolekut lepingu sõlmimiseks.

Pärast Taastamislepingu sõlmimist asus OÜ Konga Invest koostama hoonete renoveerimiseks vajalikku projektdokumentatsiooni, mis osaliselt kooskõlastati ka kesklinna valitsusega. Samuti alustas ehitaja Pikk tn 33 hoonesiseste lammutustöödega. 10. augustil 2000 esitas OÜ Konga Invest Tallinna Kesklinna vanemale Siim-Valmar Kiislerile taotluse, milles palus pikendada lepingust tulenevate ehitustööde teostamise tähtaega seoses lepingu täitmisel ilmnunud neist mittesõltuvate asjaoludega.

Tallinna Kesklinna Valitsuse 25. septembri 2000 kirjaga nr 1/26/2684 teatati OÜ Konga Invest vastuseks, et linnaosa valitsus loeb tulenevalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) § 66 lg 2 ja lg 4 3. novembril 1999 sõlmitud Taastamislepingu kehtetuks algusest peale ega pea selle kui tühise täitmist võimalikuks. OÜ Konga Invest vastas linnaosa valitsusele 10. oktoobril 2000 teatades, et nad ei nõustu lepingu tühisuse ja selle täitmise võimatuse väidetega. 26. oktoobril 2000 saadetud täiendavas pöördumises selgitas äriühing, et ta ei pea võimalikuks ja otstarbekaks hoonete valdust linnaosale üle anda ega hoonete valdamist reguleerivaid dokumente vormistada, enne küsimuse otsustamist linnavalitsuse poolt. 22. augustil 2006 pöördus OÜ Konga Invest Tallinna Linnavalitsuse poole taotlusega Taastamislepingust tuleneva vaidluse lahendamiseks tehes ettepaneku vahetada Pikk tn 29/ Lai tn 24 ja Pikk tn 33 kinnistud 1601 m² heakorrastatud elamispinna vastu. Lisaks kohustus OÜ Konga Invest Tallinna linnalt omandatavaid kinnistuid heakorrastama.

Võrreldes 1999. aasta Taastamislepinguga erineb OÜ Konga Invest 2006. aasta ettepanek järgmises:

- Pikk tn 29/ Lai tn 24 hoone kui vallasja asemel annaks linn üle nimetatud aadressil asuv kinnistu. Pikk tn 33 maa munitsipaliseerimine on pooleli ning seega on tegemist vallasasjaga;

- kinnistuid ei anta mitte tagastatud eluruumide üürnike, vaid OÜ Konga Invest omandisse;
- OÜ Konga Invest tegi ettepaneku anda vastutasuna Tallinna linna omandisse Kopli tn 81 asuv kinnistu. Samas oli 1999. aastal väljakuulutatud eelläbirääkimistega kirjaliku enampakkumise tingimuste kohaselt Tallinna linnale vastuantava elamispinna hulgast välistatud Kopli asum.

Tallinna Linnavalitsuse ja OÜ Konga Invest on kõnesoleva objekti suhtes läbirääkimisi pidanud juba peaaegu kümme kuud, Ette on valmistatud mitmeid eelnõusid vaidlusaluste objektide vahetamiseks kinnistuga aadressil Kopli 81, kuid siduva lahenduseni ei ole seni jõutud. OÜ Konga Invest ei ole seni nõudega kohtu poole pöördunud ning taotleb jätkuvalt küsimuse kohtuvälist lahendamist. 2007. aasta juunis alustati läbirääkimisi muuhulgas vaidlusaluse vara otsustuskorras müügi üle.

OÜ Konga Invest on kandnud seonduvalt vaidluse objektiga arvestatavaid kulutusi. Teostatud on lammutus- ja koristustöid, koostatud projekte ning tellitud ajaloolisi uurimusi. Samuti on OÜ Konga Invest kandnud antud objektiga seonduvalt 120 000 krooni ulatuses kommunaalkulusid.

OÜ Konga Invest kinnitab, et on objektiga seonduvalt kandnud tänaseks kulutusi kogusummas 2 200 000 krooni.

Vaidluse kestel on hoonete seisukord muutunud äärmiselt halvaks, kahjustada on saanud neis asuvad väärtuslikud seinamaalingud ning seetõttu pöördus Muinsuskaitseamet 2003. aasta oktoobris Tallinna Kesklinna Valitsuse poole nõudega tagada arhitektuurmälestise säilimine.

Esitatud nõude täitmiseks tellis Tallinna Kesklinna Valitsus OÜ It BREM Vanalinna Kinnisvarahooldus hoonele ajutise katuse paigalduse. Tellitud tööde maksumus oli 45 000 krooni. 2006. aastal kandis Tallinna Kesklinna Valitsus vaidlusaluste hoonete ja kinnistuga seonduvalt kulutusi summas 90 000 krooni. Arvates lepingu üle tekkinud vaidluse algusest on Tallinna Kesklinna Valitsus tasunud muuhulgas ka vaidlusaluse vara hooldus- ja halduskulusid ühtekokku summas 270 000 krooni.

Nagu eeltoodust selgelt nähtub ei ole sedavõrd pikaajaline vaidlus majanduslikult kasulik kummalegi poolele, selgust ega kokkulepet küsimuse lahendamiseks ei ole saavutatud ning üliväärtuslikku vanalinna hoonetekompleksi ähvardab hävimine.

II Vaidlusaluse varaga seotud nõuded, kõrvalkohustused ning läbirääkimiste käik

Pikk tn 29/ Lai tn 24 kinnistu suurusega 896 m² kinnistati Tallinna linna nimele 1. märtsil 1996. Olemasoleva projekti kohaselt asuvad hoones elu- ja mitteiluruumid (mitteilurume 706,3 ja elurume 300,5 m²). 26. mail 1994 sõlmisid linnaosa valitsus ja Viktoria Zukova hoones paikneva korteri nr 5, üldpindalaga 51,9 m², üürilepingu. 1999. aastal esitas proua Zukova eluruumi erastamise avalduse, millist käesolevaks ajaks OÜ‑ga Konga Invest toimuva vaidluse tõttu lahendatud ei ole. Käesoleval ajal menetleb V. Zukova poolt esitatud erastamise ostu-müügilepingu sõlmimiseks kohustamise kaebust Tallinna Halduskohus. Juhul, kui linn antud vaidluse kaotab, kohus kohustab linnavalitsust eluruumi erastamiseks ning erastamine viiakse läbi, ei ole antud kinnistu enam tervikuna käsitletav ja võõrandatav ning kaotaks seeläbi sellisena oma väärtuse. Kohtuvaidlusega paralleelselt on Viktoria Zukovaga arutatud ka vaidlusküsimuse lahendamist muul viisil ning kaebaja on avaldanud, et on valmis nõustuma erastamisõiguse kompenseerimisega 2,5 mln krooni väärtuses. Viimase skeemi kohaselt küsimuse lahendamisel peaks linn arvestama täiendavate kulutustega nimetatud summas.

Toimunud läbirääkimiste käigus on OÜ Konga Invest kinnitanud, et juhul, kui Tallinna linn soostub neile vaidlusalust vara otsustuskorras müüma, hüvitavad nad antud asjas kohtuotsuse jõustumisel Viktoria Zukovale tema poolt nõutud 2,5 mln krooni.

Eelnevalt käsitatud kinnistu küljel paikneb elamu aadressiga Pikk tn 29A. Hoone teenindamiseks vajalik maa on seni reformimata st korteriomandid on moodustamata ning seda seetõttu, et vallasasjadena erastatud eluruumid, korterid nr 12 ja 14 paiknevad osaliselt Pikk tn 29/ Lai tn 24 kinnistul. OÜ‑ga Konga Invest toimuva vaidluse tõttu pole linnavalitsus probleemi seni lahendada saanud ning seni ei olegi probleemi sisuline ületamine võimalik. Kuivõrd eluruumid vallasasjadena ei ole käesoleval ajal tsiviilkäibe, siis on Pikk tn 29A korterite omanikud täna sundseisus, sest neil puudub võimalus nii oma vara võõrandamiseks, kui ka korterite või elamu renoveerimiseks krediidasutustelt laenu võtmiseks. Viivituse sellisel kujul jätkumise korral on võimalik, et eluruumide omanikud esitavad Tallinna Linnavalitsuse vastu kahju hüvitamise nõuded.

Toimunud läbirääkimiste käigus sõlmis OÜ Konga Invest kõnesolevate eluruumide omanikega kokkuleppe neile kuuluva vara omandamises Pikk tn 29/ Lai tn 24 kinnistule jäävas osas. Sõlmitud kokkuleppe kohaselt on omandatava vara maksumuseks 5 979 000 krooni. Antud viisil küsimuse lahendamine annab ainsana võimaluse Pikk tn 29A teenindamiseks vajaliku maa määramiseks ja kiireks kinnistamiseks ning välistaks linna vastu esitatavad võimalikud kahjunõuded.

Pikk tn 33 asuvad elu- ja mitteeluruumid pindalaga 1033,5 m². Maakasutuse suuruseks on 621 m². Tegemist on täna veel vallasajaga, kuid maa munitsipaliseerimisprotsess on menetluses. 2006. aasta novembris varises sisse Pikk tn 33 hoone katus.

Nagu eelnevalt märgitud on Pikk tn 29/ Lai tn 24 ja Pikk tn 33 asuvate hoonete tehniline seisukord äärmiselt halb, kõik hooned on avariohtlikus seisukorras.

III Kinnistute vahetamise osas peetud läbirääkimised

2006. aastal, läbirääkimiste alguses leppisid pooled kokku, et lähtuvad esialgselt s.o 1999. aastalsõlmitud lepingu eesmärgist ning vahetavad vaidlusaluse vara ning linn saab vastutasuks oma omandisse renoveeritud eluruumid suurusega 1601 m² ning seeläbi võimaluse majutada elamus sotsiaalse abivajadusega isikuid ning nn sundüürnikke.

Arutelude tulemusena rääkisid pooled läbi linnale kuuluva vara vahetamise suhtes Kopli 81 paikneva kinnistuga, mille turuväärtuseks on A. Alliksaare Kinnisvarabüroo 3. novembri 2006 eksperthinnangu kohaselt 15 000 000 krooni. 23. mail 2007 sama kinnisvarabüroo poolt koostatud hinnangu kohaselt on vaadeldava objekti tõenäoliseks turuväärtuseks peale hoone rekonstrueerimist 48 650 000 krooni. 29. novembril 2006 sõlmis OÜ Konga Invest notariaalse eellepingu Kopli tn 81 kinnistu omandamiseks (notari ametitoimingute registri number 9347). Samuti leppisid pooled esialgselt kokku, et OÜ Konga Invest annab Tallinna linnale üle Kopli tn 81 kinnistu ning finantseerib kinnistul asuva hoone rekonstrueerimise vastavalt Tallinna linna poolt esitatud nõuetele hiljemalt 31. detsembriks 2008.

2007. aasta juunis jõudsid läbirääkimised aga järku, kus selgus, et arvestades Kopli tn 81 paiknevate eluruumide pindala maksumust renoveeritud kujul, kujuneb Tallinna linna poolt omandatavate eluruumide ruutmeetri maksumuseks 30 000 krooni, mis on selgelt ülemäärane ja seega põhjendamatu. Antud objekti vahetuses kokku leppimine oleks linnale tähendanud ühtlasi taganemist isegi 1999. aastal teostatud enampakkumise põhimõtetest, mille kohaselt ei tohtinud linnale üle antavad eluruumid paikneda Kopli asumis.

Lähtudes eeltoodust asus linnavalitsus seisukohale, et Taastamislepingu küsimuse lahendamine vahetuse teel on ebaotstarbeks ning materiaalselt kahjulik ja läbirääkimisi jätkati juba vara otsustuskorras müügi võimaluste ja tingimuste arutamise teel.

Samas kandis OÜ Konga Invest eellepingu sõlmimisega seonduvalt kulutusi summas 600 000 krooni kokkulepitud tähtjaks lepingu mittesõlmimise tõttu (seda seepärast, et linnaga ei jõutud selleks tähtjaks kokkuleppele). Lepingute sõlmimisega seonduvalt tasus äriühing juba üksnes notari tasu summas 84 039,60 krooni. Juhul, kui linn oleks koheselt keeldunud Kopli tn 81 kinnistu vahetamise osas läbi rääkimast, ei oleks OÜ Konga Invest neid kulutusi kandnud.

AS Rime Kinnisvara poolt linnavalitsuse tellimuse alusel 4. mail 2007 koostatud eksperthinnangute kohaselt on Pikk tn 29/ Lai tn 24 objekti turuväärtuseks 36 150 000 krooni ja Pikk tn 33 turuväärtuseks 26 000 000 krooni. Kokku on kõnesoleva vara maksumuseks antud hinnangu kohaselt seega **62 150 000 krooni**.

Tallinna Elamumajandusamet tellis kõnesoleva objekti turuväärtuse hindamiseks Aktsiaseltsilt Arco Vara Kinnisvarabüroo samuti eksperthinnangu (turuväärtus seisuga 28. mai 2007). Ekspertarvamuse kohaselt on Pikk tn 33 vara turuväärtuseks 17 620 000 krooni ning Pikk tn 29/ Lai tn 24 turuväärtuseks 21 380 000 krooni. Kokku on kahe objekti maksumuseks seega arvestatud **39 000 000 krooni**.

Kumbki linnavalitsuse poolt tellitud ekspertarvamustest ei arvesta asjaoluga, et käesoleval ajal ei ole Pikk tn 33 objekti näol tegemist kinnisasjaga ega eelnevalt käsitatud kolme korteriga seonduvaid vaidlusi. Samas läheks OÜ Konga Invest vara võõrandamise korral ainuüksi kõnesoleva kolme korteriga seonduvate probleemide lahendamine maksma 8 479 000 krooni.

Kuivõrd linnavalitsuse poolt esitatud kohustuslikuks vara otsustuskorras võõrandamise tingimuseks on ka, et OÜ Konga Invest seab Tallinna linna kasuks tähtjatu ja tasuta servituudi või muu piiratud asjaõiguse Pikk tn 29/ Lai tn 24 kinnistul paiknevas hoones asuva keldrikorruse, I korruse, diele, sisehoovi ja võlvkäigu avaliku eksponeerimise ning tagab üle kinnistu avaliku läbipääsu, siis on tegemist samuti kinnistu turuväärtust märkimisväärselt mõjutava kasutuspiiranguga.

Kuivõrd OÜ Konga Invest on teostanud vaadeldavates hoonetes ja kinnistutel lammutus-, koristus- ja projekteerimistöid siis sisalduvad ka need kulutused kinnisvarabüroode poolt kajastatud hinnas ning nimelt seeläbi, et räämas territoorium ning ehitusprahi äraveo maksumus alandaks kinnisvarabüroode antud väärtuseliste hinnangute suurust.

Eelnevalt kirjeldatud kõrvalkohustuste kandmise korral ja seniseid investeeringuid arvestades moodustaks OÜ Konga Invest panus hoonete turuväärtusesse kokku 10 679 000 krooni, mis tuleks tõese turuväärtuse

saamiseks seega maha arvata. Võttes aluseks linnale soodsama, s.o AS Rime Kinnisvara hinnangu, ning teostades vastavad mahaarvamised, saame vara väärtuseks **51 471 000 krooni**, kuid seegi summa pole lõplik, sest sellest tuleks maha arvata ka läbipääsu ja avaliku kasutuse tagamise väärtus seni hindamata suuruses.

Toimunud läbirääkimiste käigus on pooled kokku leppinud vara otsustuskorras müümises hinnaga **53 500 000 krooni**, mis eelnevas lõigus toodud seisukohti arvestades on linnavalitsuse hinnangul vara mõistlikuks maksumuseks ning sellise tehingu teostamine oleks otstarbekas ning majanduslikult põhjendatud.

Kindlasti leidub neid, kes arvavad, et selle asemel, et OÜ Konga Invest antud vara otsustuskorras võõrandada, võiks vaidlust jätkata kohtus, kuid linn on seisukohal, et meie positsioon vaidluses ei ole nii tugev, et väärriks riskimist. Nimelt on Tallinna linn väljastanud äriühingule arveid ning kooskõlastanud projektdokumentatsiooni ning sellega (käitumisega) sisuliselt Taastamislepingut tunnustanud. Linn ei saa sellises olukorras väita, et leping on tühine ja kehtetu algusest peale, sest puudub seletus selle kohta, miks siis ametiasutused üldse kooskõlastusi andsid ja arveid väljastasid.

Linn on seisukohal, et arvestades eelnevalt toodud asjaolusid on vaidlusaluse vara müümine otsustuskorras hinnaga **53 500 000 krooni** põhjendatud ning hoonete tehnilist seisukorda hinnates isegi vajalik. Juhul, kui poolte vahelise vaidluse menetlemine jätkub kohtus ning arvestades kohtuvaidluse kestuseks mitte alla kahe aasta, võib olla kindel, et hooned selle aja jooksul hävinevad.

IV Täiendavad tingimused vara otsustuskorras võõrandamisel

Käesoleva otsuse kohaselt tagab OÜ Konga Invest Pikk tn 29/ Lai tn 24 ja Pikk tn 33 hoonete esialgse konserveerimise ilmastikuolude kaitseks.

Tallinna linn annab OÜ Konga Invest üle Pikk tn 29/ Lai tn 24 kinnistu ning kinnistul asuva hoone rekonstrueerimisel kohustub OÜ Konga Invest säilitama linnarahvale ligipääsu hoone keldrikorrusele, esimesele korrusele ja trepikodadesse. Hoones asuva keldrikorruse, I korruse, diele, sisehoovi ja võlvkäigu avalikuks eksponeerimiseks ning üle kinnistu avaliku läbipääsu tagamiseks seatakse tähtjatu ja tasuta servituut või muu piiratud asjaõigus Tallinna linna kasuks.

Pikk tn 33 osas sõlmitakse Tallinna linna ja OÜ Konga Invest vahel esialgselt võlaõiguslik kokkulepe ning vara kinnistamisel asjaõiguslik kokkulepe. Hoone rekonstrueerimisel kohustub OÜ Konga Invest säilitama linnarahvale ligipääsu hoone keldrikorrusele, esimesele korrusele ja trepikodadesse.

Pikk tn 29/ Lai tn 24 hoone taastamise osas tuleb lähtuda prof dr Juhan Maiste poolt 2006. a novembris koostatud "Pikk tn 29/ Lai tn 24 kinnistu nr 68 muinsuskaitse eritingimustest", mis telliti Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti poolt. Eriliselt tuleb järgida nimetatud töös tuvastatud muinsuskaitse väärtusi ning eritingimusi restaureerimistöödeks. Erinõuete osa tuleb pidada määravaks kvalifitseeritud muinsuskaitse järelevalvet restaureerimis-rekonstrueerimistööde ajal.

Eelnev kehtib ka Pikk tn 33 hoone taastamise osas. Lähtuda tuleb prof dr Juhan Maiste poolt samuti 2006. a novembris koostatud "Pikk tn 33 kinnistu nr 61 muinsuskaitse eritingimustest" (sama tellija), lähtudes tuvastatud arhitektuurilistest väärtustest ja eritingimustest restaureerimistöödeks. Analoogiliselt eelnevaga tuleb kindlustada erialaspetsialisti muinsuskaitse järelevalvet. Mõlema objekti osas on vastavalt sõlmitud töövõtulepingule muinsuskaitse järelevalvet teostajaks OÜ Vana Tallinn (Kalli-Maia Holland). OÜ Vana Tallinn poolt on 11. jaanuaril 2007 koostatud eksperthinnangud Pikk tn 29/ Lai tn 24 ja Pikk tn 33 aastal 2000 inventeeritud kultuuriväärtuslike tarindite ja detailide säilivuse osas. Hoonete rekonstrueerimisel tuleb lähtuda nimetatud eksperthinnangutes toodud ettepanekutest ja nõuetest. Pikk tn 33 hoone avalikuks kasutamiseks jätmise eesmärgil rekonstrueeritakse märgitud hoone kui vastuvõtude läbiviimise koht.

Tallinna linna omandis oleva Pikk tn 29/ Lai tn 24 kinnistu võõrandamiseks sõlmitakse OÜ Konga Invest notariaalne ostu-müügileping. Sama lepinguga sõlmitakse võlaõiguslik kokkulepe Pikk tn 33 hoone osas ning kohustatakse sõlmima vara kinnistusraamatusse kandmisel viivitamatult asjaõiguslik leping.

Käesolevas eelnõus toodud ettepanekud võimaldavad lõpetada Tallinna linna ja OÜ Konga Invest vahel alates 2000. aastast toimunud vaidlused lepingu üle, vältida vanalinna ehitiste edasist lagunemist ja taastada hooned vastavalt muinsuskaitse nõuetele. Tallinna linna jaoks lahenevad seeläbi ka Lai tn 29A teostatud vallasvara tehingutest tulenevad probleemid ning kaob oht, et linna kanda jäävad Viktoria Zukovaga toimuvast kohtuvaidlusest võrsuvad kohustused või kulutused.

Käesoleva linnavolikogu otsuse eelnõu aluseks olevate dokumentidega on võimalik tutvuda Tallinna Keslinna Valitsuses (lepingud, kirjavahetus, Kopli tn 81 hoone eksperthinnang, projektdokumentatsioon, Viktoria Zukova kohtumaterjalid, Pikk tn 29A erastamisdokumendid).

Pikk tn 29/ Lai tn 24 ja Pikk tn 33 muinsuskaitse eritingimustega on võimalik tutvuda Tallinna Kultuuriväärtuste Ametis.

Toomas Vitsut
Tallinna Linnavolikogu esimees

Tallinna Linnavolikogu 21. juuni 2007

otsuse nr 182

LISA 2

Pikk tn 29/Lai tn 24 piiratud asjaõigusega koormatav ala keldrikorruisel

Pikk tn 29/Lai tn 24 piiratud asjaõigusega koormatav ala keldrikorruisel

Toomas Vitsut
Tallinna Linnavolikogu esimees

Tallinna Linnavolikogu 21. juuni 2007

otsuse nr 182

LISA 3

Pikk tn 29/Lai tn 24 piiratud asjaõigusega koormatav läbipääs

Pikk tn 29/Lai tn 24 piiratud asjaõigusega koormatav läbipääs

Toomas Vitsut
Tallinna Linnavolikogu esimees