

TAPA VALLAVOLIKOGU
OTSUS

Tapa

Nõusoleku andmine riigihanke „Ujulaga spordi- ja vabaajakeskuse ehitustööde kontsessioon“ korraldamiseks ja kontsessioonilepingu sõlmimiseks

Aluseks võttes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 8, kohaliku omavalitsuse üksuse finantsjuhtimise seaduse § 28 lg 3 ning Tapa Vallavolikogu 05.02.2019 määruse nr 47 “Tapa vallavara valitsemise kord” § 7 lg 3 p 1 ja § 29 lg 5 p 2:

1. Lubada Tapa Vallavalitsusel viia läbi riigihange „Ujulaga spordi- ja vabaajakeskuse ehitustööde kontsessioon“ ning anda nõusolek kontsessioonilepingu sõlmimiseks 15 aastaks.
2. Lubada koormata hoonestusõigusega Tapa vallale kuuluvad Tapa linnas asuvad kinnistud Paide mnt 14 (katastritunnus 79201:001:0207) ja Spordi tn 8 (katastritunnus 79001:001:0338) kontsessioonäri kasuks. Hoonestusõiguse täpsemad tingimused määrab Tapa Vallavalitsus.
3. Tunnistada kehtetuks Tapa Vallavolikogu 22.06.2020 otsus nr 184 „Nõusoleku andmine riigihanke korraldamiseks“.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Maksim Butšenkov
vallavolikogu esimees

Seletuskiri

Eesmärgiks on muuta ujulateenuse ja spordisaalide kasutamine kättesaadavamaks Tapa linna ning valla elanikele parandades seeläbi linna ja valla elanike ujumisoskuse taset ja võimaldada tegeleda ujumisega sportliku harrastusena ning andes elanikele võimalus tervislikuma eluviisi harrastamiseks.

Tapa linnas asuv ujula võimaldab põhikooli riiklikus õppekavas oleva kohustusliku ujumise algõpet viia läbi Tapa linna, Lehtse ja Jäneda koolidele väiksema transpordi- ning ajakuluga. Spordi- ja vabaajakeskus annab võimaluse Tapa linnas asuva Eesti Kaitseväge 1. Jalaväebrigaadi ajateenijatele ja tegevvanemlastele ning Tapal baseeruvate NATO liitlasvägede sõduritele kasutada keskust treeninguteks, koolitusteks, võistlusteks ja vaba aja veetmiseks.

Tapa vallal ei ole rahaliselt otstarbekas ega mõistlik hoonet oma eelarveliste vahenditega rajada, mistõttu on koostöös Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusega (RKIK) otsitud parimat lahendust ja võimalusi ujulaga spordi- ja vabaajakeskuse rajamiseks.

RKIK direktor on 11.06.2020 kirjast kinnitanud, et riigikaitse valdkonna panus tulevase spordi- ja vabaajakeskuse teenuste kasutamisel, millega saab hanke korraldamisel arvestada, on 250 000 eurot aastas.

Tapa vald on valmis panustama 200 000 eurot aastas.

Tapa Vallavolikogu võttis 22.06.2020 vastu otsuse nr 184 „Nõusoleku andmine riigihanke korraldamiseks“, mille sisuks oli lubada võtta vallavalitsusel varalisi kohustusi, et korraldada riigihange eesmärgiga sõlmida leping ujulateenuse ostmiseks Tapa linnas kümneks aastaks.

Hange oli planeeritud teha teenuse ostmise hankena võttes eeskujuks Viljandis, Paides ja Rakveres läbiviidud hankeid, kus pakkujateks olid otsesed teenusepakkujad ehk siis ujula operaatorid.

Otsuse vastuvõtmisele järgnenud kuudel on nii valla kui Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse esindajatel olnud mitmeid kohtumisi potentsiaalsete pakkujatega, kelleks on olnud kinnisvaraarendajad, kes ei hakka ise keskust haldama, vaid kaasavad selleks operaatori.

Samuti on kohtumistel jäänud kõlama mõte, et Tapa linnas kui kinnisvaraarenduste suhtes mitte eriti atraktiivses piirkonnas oleks mõistlik sõlmida leping vähemalt 15 aastaks.

Eeltoodust tulenevalt on vallavalitsus ja RKIK leidnud, et kõige otstarbekam ja mõistlikum soovitud tulemuse saavutamiseks on läbi viia ehitustööde kontsessioonilepingu sõlmimise menetlus.

Ehitustööde kontsessioonileping on hankeleping, mille puhul tasu ehitustööde tegemise eest seisneb kas ainult õiguses ehitist ekspluateerida või selles õiguses koos rahalise maksega ja nõudluse või pakkumisega seotud äririsk läheb üle kontsessioonäärile.

Ehitustööde kontsessioon võimaldab hankijatel paremini kontrollida rajatava hoone välisilmet, arhitektuuri, ruumilahendust jms. Hoone eskiisi esitamine oleks üheks oluliseks hindamiskriteeriumiks.

Kontsessioonilepinguga antakse Paide mnt 14 ja Spordi tn 8 kinnistud kontsessioonäär kasutusse ning kontsessioonäär on kohustatud projekteerima ja ehitama ujulaga spordi- ja vabaajakeskuse. Ehitustööde koosseisus on vajalik koostada põhiprojekti staadiumis ehitusprojekt ja eriosade projektid, pärast ehitustööde teostamist tuleb hankida hoonele kasutusluba.

Vald rajab vajalikud tehnovõrgud kinnistu piirini. Kõik hoonega seotud ja selle ümbruse hooldus- ja halduskulud jäävad kontsessioonäärile kanda.

Hetkel on koostamisel Paide mnt 14 ja Spordi tn 8 maaüksuste ja lähiala detailplaneering. Detailplaneeringu käigus võib täpsustada ala, millele hoonestusõigus seatakse.

Hoonestusõigus tähendab kinnisasja koormamist selliselt, et isikul, kelle kasuks hoonestusõigus on seatud, on võõrandatav ja pärandatav tähtajaline õigus omada kinnisasjal sellega püsivalt ühendatud ehitist.

Hoonestusõiguse seadmise leping ja asjaõigusleping peab olema notariaalselt tõestatud. Hoonestusõiguse sisu tuleneb asjaõiguseaduse paragrahvidest 241-255¹. Hoonestusõigust võib seada ainult kindlaks tähtajaks, kuid mitte kauemaks kui 99 aastaks. Kui tähtaeg on määramata või pikem kui 99 aastat, loetakse tähtajaks 99 aastat. Tähtaja möödumisel võivad kinnisasja omanik ja hoonestaja (kontsessioonäär) kokkuleppel hoonestusõiguse tähtaega pikendada, kuid mitte rohkem kui 99 aastaks. Hoonestusõiguse pikendamine tuleb kanda kinnistusraamatusse.

Hoonestusõiguse lõppemisel selle tähtaja möödumise tõttu peab kinnisasja omanik maksma hoonestajale hüvitise kinnisasjale jääva ehitise eest. Hoonestusõiguse seadmisel võib kokku leppida hüvitise suuruse ja maksmise viisi, samuti hüvitise maksmise välistada. Kui hüvitise suurus ei ole kokku lepitud, loetakse selleks hoonestusõiguse harilik väärtus.

Hoonestaja maksab kinnisasja omanikule hoonestusõiguse eest tasu, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

Hoonestusõiguse võõrandamiseks on vajalik omaniku nõusolek, kui selline tingimus on kinnistusraamatusse kantud. Omanik võib seada nõusoleku andmise tingimuseks ka kõigi tema ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslike kokkulepete ülevõtmise hoonestusõiguse omandaja poolt.

Hoonestusõiguse koormamiseks asjaõigusega on vajalik omaniku nõusolek, kui selline tingimus on kinnistusraamatusse kantud.

Kõik hoonestusõigusega koormatud maatükil lasuvad maksud tasub ja avalik-õiguslikud reaalkoormatised kannab hoonestaja, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

Hoonestusõiguse sisu hulka kuuluvad ka omaniku ja hoonestaja kokkulepped:

- 1) ehitise püstitamise, korrashoiu ja kasutamise kohta;
- 2) ehitise kindlustamise ja ülesehitamise kohta selle hävimisel;
- 3) hoonestaja kohustuse kohta maksta leppetrahvi;
- 4) hoonestaja kohustuse kohta kanda vastava eelduse tekkimisel hoonestusõigus üle omanikule;
- 5) hoonestusõiguse lõppemisel või hoonestusõiguse omanikule langemisel hoonestajale ehitise eest makstava hüvitise kohta;
- 6) avalik-õiguslike ja eraõiguslike koormatiste kandmise ja maksude tasumise kohta;
- 7) hoonestajale hoonestusõiguse uuendamiseks pärast selle lõppemist eesõiguse andmise kohta;
- 8) kinnisasja omaniku kohustuse kohta müüa kinnisasi selle igakordsele hoonestajale.

Tapa vald ja Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus ostavad kontsessioonilepingu perioodil teenust aastas 450 000 euro eest, millest 200 000 eurot tasub Tapa vald ja 250 000 eurot RKIK.

Ostetava teenuse täpne sisu ning maht kirjeldatakse riigihanke alusdokumentides.

Käesoleva otsuse vastuvõtmise vajalikkus Tapa Vallavolikogu poolt tuleneb järgmistest õigusaktidest:

- Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus (KOKS) § 22 lg 1 p 8 kohaselt kuulub volikogu ainupädevusse kontsessioonikokkulepete alusel kohustuste võtmise küsimuse üle otsustamine.
- Kohaliku omavalitsuse üksuse finantsjuhtimise seaduse § 28 lõike 3 kohaselt võib vallavalitsus sõlmida lepingu, millega kaasnevad varalised kohustused tulevasteks eelarveaastateks, juhul kui kohustustega on arvestatud eelarvestrateegias. Kui kohustustega ei ole eelarvestrateegias arvestatud, võib lepingu sõlmida ainult volikogu loal.
- Tapa vallavara valitsemise kord § 29 lg 5 kohaselt otsustab vallavara koormamise:
 - 1) vallavalitsus, kui see toimub isikliku servituudina tehnovõrgu või -rajatise omaniku kasuks ning tehnovõrk või -rajatis on vajalik avalikes huvides ja puudub muu tehniliselt ning majanduslikult otstarbekam võimalus tehnovõrguga või -rajatisega liituda sooviva isiku tarbimiskoha ühendamiseks või tehnovõrgu või -rajatise arendamiseks;
 - 2) muudel juhtudel vallavolikogu.

Eelnõu ja seletuskirja koostaja
Eelnõu esitaja ja ettekandja

hankespetsialist Ene Orgusaar
hankespetsialist Ene Orgusaar