EELNÕU

29.05.2024 nr 1-4/24/168

TAPA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

**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 20 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) kontsessionääri kasuks. Hoonestusõiguse täpsemad tingimused määrab Tapa Vallavalitsus. 3. Tunnistada kehtetuks Tapa Vallavolikogu 28.09.2020 otsus nr 202 „Nõusoleku andmine riigihanke „Ujulaga spordi- ja vabaajakeskuse ehitustööde kontsessioon“ korraldamiseks ja kontsessioonlepingu sõlmimiseks“. 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 Kaitseväe 1. Jalaväebrigaadi ajateenijatele ja tegevväelastele 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.

Kohtumisel 28.05.2024 Tapa vallavolikogu esimehega ja vallavanemaga RKIK direktor on andnud mõista, et riigikaitse valdkonna panus tulevase spordi- ja vabaajakeskuse teenuste kasutamisel, millega saab hanke korraldamisel arvestada on summas 500 000 KM-ga (ca 410 000 eur KM-ta) aastas. Vallavalitsus on vastava RKIK kinnituskirja ootel.

Tapa vald on valmis panustama 400 000 eurot KM-ga (327 000 KM-ta) aastas.

Tapa Vallavolikogu võttis [22.06.2020 vastu otsuse nr 184](https://adr.novian.ee/tapa_vald/dokument/4344367) „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.

Tapa Vallavolikogu võttis [28.09.2020 vastu otsuse nr 202](https://adr.novian.ee/tapa_vald/dokument/4470048) „Nõusoleku andmine riigihanke „Ujulaga spordi- ja vabaajakeskuse ehitustööde kontsessioon“ korraldamiseks ja kontsessioonlepingu sõlmimiseks“. Vallavalitusele anti luba viia läbi riigihange ning nõusolek kontsessioonlepingu sõlmimiseks 15 aastaks. Lubati koormata hoonestusõigusega Tapa vallale kuuluvad Tapa linnas asuvad kinnistud Paide mnt 14 ja Spordi tn 8 kontsessionääri kasuks.

Tapa Vallavalitsuse [15.09.2021 korraldusega nr 537](https://adr.novian.ee/tapa_vald/dokument/4968460) alustati riigihanget „Tapa spordi-ja vabaajakeskuse ehituse kontsessioon“ ning kinnitati riigihanke alusdokumendid.

Hange korraldati ühishankena Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse (RKIK) ja Tapa Vallavalitsuse poolt.

Tapa Vallavalitsuse [24.08.2022 korraldusega nr 397](https://adr.novian.ee/tapa_vald/dokument/5477330) riigihangete seaduse § 73 lg 3 p 3 alusel hankemenetlus lõppes kõikide pakkumuste tagasilükkamisega RHS §-s 116 sätestatud alustel (kui kõigi pakkumuste või vastavaks tunnistatud pakkumuste maksumused ületavad hankelepingu eeldatavat maksumust).

Tapa Vallavalitsuse ja Riigi Kaitseinvesteeringute (RKIK) vahel on sõlmitud [06.05.2024 leping](https://adr.novian.ee/tapa_vald/dokument/6324611) ühishanke läbiviimiseks. RKIK volitab Valda edasivolitamise õiguseta riigihangete seaduse § 43 kohaselt esindama RKIK-i ühishankes „Tapa spordi- ja vabaajakeskuse ehituse kontsessioon“ (viitenumber 279119).

Nii valla kui Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse esindajatel olnud mitmeid kohtumisi potentsiaalsete pakkujatega, kelleks on olnud kinnisvara-arendajad, 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 võimalikult pikaks perioodiks kindlustamaks teenusepakkujale vähemalt 20 aastaks (240 kuud) ja teenuse osutamine algab mitte hiljem, kui 30 kuud alates lepingu sõlmimisest.

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 kontsessionäärile. 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 kontsessionääri kasutusse ning kontsessionäär 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 kontsessionääri kanda.

Detailplaneering on kehtestatud. Detailplaneeringu koostaja on OÜ Hendrikson & KO (reg nr 10269950). Planeeringus kajastatakse Keskuse planeeringulahendus, sh Keskuse teenindamiseks vajalikud parklad, kinnistusisesed teed, haljastus jms.

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 asjaõigusseaduse § 241-2551 . Hoonestusõigust võib seada ainult kindlaks tähtajaks, kuid mitte kauemaks kui 99a. Kui tähtaeg on määramata või pikem kui 99 a, loetakse tähtajaks 99 a. Hoonestusõigus antakse 50 aastaks. Tähtaja möödumiselt võivad kinnisasja omanik ja hoonestaja (kontsessionäär) kokkuleppel hoonestusõiguse tähtaega pikendada, kuid mitte rohkem kui 99 a-ks. 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 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 737 000 euro eest (ilma käibemaksuta), millest 327 000 eurot (ilma käibemaksuta) tasub Tapa vald ja 410 000 eurot (ilma käibemaksuta) 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.

- Tapa valla hankekord § 3 lg 1 p 3 kohaselt otsustab hanke korraldamise vallavolikogu, kui kavandatava hankelepingu sõlmimisega kavatsetakse võtta rahalisi kohustusi, mida ei ole jooksva aasta eelarves ette nähtud või kui sõlmitakse hankeleping üle ühe eelarveaasta.

|  |  |
| --- | --- |
| Eelnõu ja seletuskirja koostaja |  |
| Eelnõu esitaja ja ettekandja | Maksim Butšenkov, vallavolikogu esimees |