



TALLINNA LINNAVALITSUS

Pr Maimu Berg
Hr Nikolai Stelmach
Tallinna Linnavolikogu
Vana-Viru 12
15080 TALLINN

Teie: 23.08.2007 nr FI-11.2/1045

Meie: 05.09.2007 nr LV-1/3544

Arupärimisele vastamine

Teie arupärimine 23.augustist 2007 käsitleb hoonestusõiguse seadmist 15 munitsipaalkoolile ja laiemalt Tallinna linna poolt planeeritavat ning juba korraldatud PPP-projekti koolide kordategemiseks. Siinkohal esitan vastused Teie poolt arupärimises esitatud küsimustele:

1. Võrreldes ajahetkega, millal koostati eelarvestrateegia, on ilmnunud vajadus rekonstrueerida enam koole, kuid lõplik koolide arv, mida uue PPP- projekti raames rekonstrueerima hakataks ei ole veel selgunud.
2. PPP lähenemine on valitud selleks, et Tallinna koolide renoveerimine ei kestaks 30 või rohkem aastat. See oli ainus lahendus, mis võimaldab koolihoonete renoveerimise viia läbi lähiaastatel. PPP valiku kasuks otsustati ka seetõttu, et sellisel juhul on kooli renoveerija kooliga seotud pikaajaliselt: pärast projekterimis- ja ehitustööde vastutab erapartner selle eest, et koolid oleksid nõutud seisundis kuni lepingu lõpuni ning teenused, mida erapartner osutab vastaksid lepingutes seatud standarditele. Hoone seisund ning osutatud teenuste tase peab vastama lepingus kindlaksmääratud standarditele kogu lepinguperioodi jooksul, sõltumata sellest, kui palju maksavad antud hetkel vastavad teenused ja tööd. Pelgulinna kooli senised tulemused näitavad valitud lahenduse õigsust.
3. Sellest ajast, kui 2003. aastal võeti vastu Tallinna Linnavolikogu poolt koolide investeeringute kava aastateks 2004 – 2012 on olukord muutunud. Kordades on suurenenud ehitushinnad ning tulenevalt koolivõrgu arengust on muutunud investeeringute kavast seatud prioriteedid. Samas peab aga märkima, et põhimahus on kavast kinni peetud. Linna eelarvest ning koostöös Riigi Kinnisvara Aktiaseltsi ja erasektoriga on renoveeritud või hetkel töös 25 kooli. Jätkates koostööd on võimalik nimetatud kava täita aastaks 2010.
4. Linn on teadlik rahalistest kohustustest, mis lepingutega kaasnevad ning viinud läbi analüüsi, mis näitab, et linn suudab täita endale võetud kohustusi. Kuigi uue projekti maksete suurus selgub konkursi käigus näitavad tänaseks tehtud finantsarvutused, et maksekohustus jääb märgatavalt alla Teie kirjas toodud numbrile (500 miljonit krooni).

Linna üürimakse seotakse tarbijahinna indeksi kasvuga: üüri määr ei kasva aastas rohkem kui 0,5 korda tarbijahindade kasv. Seetõttu ei saa väita, et võetud kohustus viib linna

lähitulevikus finantskriisi, sest raha ostujõu järgi linna maksekoormus mitte ei kasva vaid kahaneb. Näiteks võib tuua selle, et viimastel aastatel on linnaeelarve tulud kasvanud suurusjärgus 10% ja rohkem aastas. Tarbijahindade kasv aga on olnud aga vahemikus 1.3-5% aastas: selle järgi kasvaksid üürimaksud erapartnerile ainult 0.65-2.5% aastas.

5. 6,3 miljardit krooni juba sõlmitud lepingute puhul on üle pakutud ning tegelikkuses jääb see summa ilmselt oluliselt väiksemaks. Nii nagu eelnevalt sai välja toodud on linna üürimakse seotud tarbijahindade kasvuga ning seega on linna kulud koolide osas oluliselt parema kontrolli all kui mistahes teised linna kulud.

Uuest PPP-projektist tulenev maksekohustus selgub pakkumise protsessis. Linn on teinud eelnevaid arvestusi, et hinnata oma võimekust tulevasi kohtusi täita, kuid neid ei ole otstarbekas enne pakkumise protsessi avaldada.

6. Linn ei ole garanteerinud mingis ulatuses eraettevõtja kasumit. Eraettevõtja kanda on kõik olulised riskid alates ehitushindade kallinemisest kuni hooldusteenuse kvaliteedi ja hindadega 30 aasta jooksul. Linna maksekohustuse kasv on aga kogu lepingu perioodiks täpselt määratud ning see võib ka väheneda trahvide näol, mida linnal on õigus saada lepingunõuete rikkumise korral erapartneri poolt.

Hinnarisk on kõige olulisem riskivaldkond, mille linn on erapartnerile kandnud. Näiteks kallinesid ehitushinnad 2007. aasta teises kvartalis Statistikaameti andmetel 15.2% (tarbijahinnad kasvasid juulis 6.4%). Käesoleval ajal toimuvad 10 kooli osas projekteerimistööd (v.a. Pelgulinna) ning ehitusega saab erapartner alustada alles käesoleva aasta sügises. Üüri hakkab linn erapartnerile maksma alles pärast renoveerimistööde valmimist (umbes 1 aasta pärast) sellelt tasemelt, mis lepingu sõlmimisel (2006. aasta sügisel) fikseeriti.

7. Hoonestusõigusele hüpoteegi seadmise võimaluse näeb ette Tallinna Linnavolikogu 2. juuni 2005.a määrusega nr 28 kinnitatud Tallinna linna omandis olevatele kinnistutele hoonestusõiguse seadmise kord. Eelnimetatud korra § 44 lg 2 kohaselt otsustab nõusoleku andmise hoonestusõiguse koormamiseks Tallinna Linnavalitsus. Nimetatud õigusaktist tuleneb hoonestusõiguse omaniku õigus taotleda nõusolekut ja nõusoleku andmise kohta teeb otsuse Tallinna Linnavalitsus.
8. Pakkumise tingimused kinnitab Tallinna Linnavolikogu, kelle otsuses on sätestatud, kes hilisemalt pakkumise tingimused kinnitab.
9. Antud küsimuse osas hetkel ei ole seisukoht võetud, kuid küsimus on seotud üldise Tallinna linna koolivõrgu arenguga, mida kindlasti PPP-projektide läbiviimise otsustamise juures kaalutakse.

Lugupidamisega


Edgar Savisaar
Linnapea

Koopia: Tallinna Linnavolikogu Kantselei