



TALLINNA LINNAVALITSUS

Hr Remo Holsmer
Tallinna Linnavolikogu
Vana-Viru 12
15080 TALLINN

Teie: 06.09.2007 nr F1-11.2/1185

Meie: 02.10.2007 nr LV-1/4104

Vastus arupärimisele

Austatud linnavolikogu liige

Vastuseks Teie arupärimisele, mis puudutas Tallinna Linnavolikogu 26. jaanuari 2006 otsuse nr 11 alusel eluruumide kasutusse võtmiseks korraldatud hankemenetlust, selgitan Teile järgmist.

1. Miks eelistas Tallinna Linnavalitsus korterite ehitamiseks OÜ-d Raadiku Arendus P&R Investment OÜ-le (rohkemate korterite ehitamine ei ole argument arvestades OÜ Raadiku Arenduse poolt pakutud kõrgemat hinda ja planeeringuriski)?

Tallinna Linnavolikogu 26. jaanuari 2006 otsusega nr 11 otsustati korraldada hange eluruumide kasutusse võtmiseks tähtajaga kuni kümme aastat. Samuti tehti Tallinna Linnavalitsusele ülesandeks kinnitada hanke tingimused ja korraldaja ning esitada hanke tulemused kinnitamiseks Tallinna Linnavolikogule.

Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 korraldusega nr 892-k määrati eluruumide kasutusse võtmise hanke korraldajaks Tallinna Elamumajandusamet. Linnavalitsuse korralduse kohaselt pidid kasutusse võetavad eluruumid asuma Tallinna linnas ja vastama Vabariigi Valitsuse 26. jaanuari 1999 määrusega nr 38 kinnitatud "Eluruumidele esitatavatele nõuetele" ning olema pakkuja omandis. Samuti oli tingimuseks, et eluruumide kasutusse andja peab tagama kasutusse antud eluruumide korrashoiu (haldamine, heakorratööd, tehnohooldus), esindama Tallinna linna elanikega eluruumi üürilepingute sõlmimisel ja eluruumi üürilepingute täitmise ja lõpetamisega seotud küsimustes. Pakkuja peab olema juriidiline isik. Ühised pakkumised ei olnud lubatud. Linnavalitsuse korraldus nägi ette, et pakkumise teises etapis peab Tallinna Elamumajandusamet läbirääkimisi pakkujatega, et võrrelda pakkumisi ja anda pakkujatele juhised lõpliku pakkumise vormistamiseks. Pakkumise teises etapi lõpus esitavad pakkujad oma **lõpliku pakkumise**.

Pakkumise teise etapi lõpus esitasid Tallinna Elamumajandusameti poolt määratud tähtajal **22. detsembril 2006** pakkujad oma lõplikud pakkumised.

Lõplikud pakkumised olid järgmised:

OÜ Raadiku Arendus pakkus kümneks aastaks Tallinna linna kasutusse 1170 korterit rendihinnaga **136,0 krooni** eluruumide suletud netopinna ruutmeetri kohta ühes kalendrikuus, kasutusse antavate korterelamute brutopind kokku on orienteeruvalt 96000 m² ja kasutusse antavate eluruumide suletud netopind kokku on orienteeruvalt 76800 m²;

P & R Investment Osühing pakkus kümneks aastaks Tallinna linna kasutusse 475 korterit rendihinnaga **140,0 krooni** eluruumide suletud netopinna ruutmeetri kohta ühes kalendrikuus, kasutusse antavate korterelamute brutopind kokku on 27140 m² ja kasutusse antavate eluruumide suletud netopind kokku on orienteeruvalt 21712 m².

Kuivõrd OÜ Raadiku Arendus pakkumine on Tallinna linnale soodsam tehti linnavolikogule ettepanek kinnitada eluruumide kasutusse võtmiseks korraldatud hanke edukaks pakkujaks Osühing Raadiku Arendus (äriregistrikood 11149490), kes pakkus kümneks aastaks Tallinna linna kasutusse 1170 korterit rendihinnaga 136,0 krooni eluruumide suletud netopinna ruutmeetri kohta ühes kalendrikuus, kasutusse antavate korterelamute brutopind kokku on orienteeruvalt 96000 m² ja kasutusse antavate eluruumide suletud netopind kokku on orienteeruvalt 76800 m².

Tõepoolest esitas P&R Investments 25. aprillil 2007 abilinnapea Taavi Aasale ja ka Tallinna Elamumajandusametile veel täiendava pakkumise, kus rendihinnaks oli märgitud 129,5 krooni eluruumide suletud netopinna ruutmeetri kohta ühes kalendrikuus, kuid vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 korraldusega nr 892-k määratud hanke tingimustele tuli pakkujatel esitada oma **lõplikud pakkumised** hanke korraldaja (Tallinna Elamumajandusameti) määratud tähtajaks s.o 22. detsembriks 2006, ning seetõttu ei vastanud esitatud pakkumine hanke tingimustele ning seda ei saanud hanke korraldaja ka arvesse võtta.

Detailplaneeringu olemasolu ei olnud kehtestatud hanke tingimuste kohaselt parima pakkumise valiku kriteeriumiks. Samuti ei kaasne hankijale sellest mingisuguseid riske, kuna kõik detailplaneerimisega seonduvad riskid on hanke võitjaga sõlmitava lepingu kohaselt hankija kanda.

2. Miks esitas Tallinna Linnavalitsus ebatäpseid ja mittetäielikke andmeid Tallinna Linnavolikogule teise pakkuja poolse pakutud hinna osas?

Tallinna Linnavalitsus ei ole esitanud ebatäpseid või siis mittetäielikke andmeid Tallinna Linnavolikogule. Nagu eelnevalt öeldud laekus hanke tingimustele vastavaid s.o hanke korraldaja poolt määratud lõplike pakkumiste esitamise tähtajaks kaks tingimustele vastavat pakkumist s.o OÜ Raadiku Arendus pakkus kümneks aastaks Tallinna linna kasutusse 1170 korterit rendihinnaga **136,0 krooni** eluruumide suletud netopinna ruutmeetri kohta ühes kalendrikuus, kasutusse antavate korterelamute brutopind kokku on orienteeruvalt 96000 m² ja kasutusse antavate eluruumide suletud netopind kokku on orienteeruvalt 76800 m²;

P & R Investment Osühing pakkus kümneks aastaks Tallinna linna kasutusse 475 korterit rendihinnaga **140,0 krooni** eluruumide suletud netopinna ruutmeetri kohta ühes kalendrikuus, kasutusse antavate korterelamute brutopind kokku on 27140 m² ja kasutusse antavate eluruumide suletud netopind kokku on orienteeruvalt 21712 m².

3. Kas te ei pea ebavõrdseks pakkujate suhtes hanke järgselt eelpool viidatud Leonid Mihhailovi ettepanekut pikendada eluruumide kasutusele võtmise perioodi algse kümne aasta asemele kahekümnele aastale?

Eluruumide kasutusele võtmise perioodi pikendamist esialgselt kümnelt aastalt kahekümnele aastale ei saa pidada pakkujate suhtes ebavõrdseks.

Tähtaja pikendamine kümnelt aastalt kahekümnele on Tallinna linnale kasulik kuna:

Lepingu lõppemisel tuleb linnal eluruumid rendileandjale tagastada ja garanteerida eelnevalt eluruumide vabastamine. Lepingu tähtaja möödumisel tekib küsimus lepingu lõpetamisest või pikendamisest, kümne aastane lepingu tähtaeg on sedavõrd lühike, et juhul kui rendileandja nõuaks selle tähtaja lõppedes kortereid tagasi, siis oleks linn suurtes raskustes inimeste ümbermajutamisel, sest vajalik oleks ümber majutada 1170 peret.

Loopealsel valmib 680 korterit ja rendilepingu tähtaeg on kolmkümmend aastat. Esialgse pakkumise kohaselt pidi Raadikul valmima 600 korterit. lõpliku pakkumise kohaselt valmib 1170 korterit. Linnalt eluruumi taotlejad isikud on küsinud, kas Raadiku puhul linn eeldab, et Raadikul eluruumi üürivad isikud lahkuvad eluruumidest kümne aasta jooksul või peavad nad koguni olema

selle tähtaja lõpuks surnud. Seetõttu on tähtaja pikendamine põhjendatud ka linnalt eluruumi vajavate isikute võrdse kohtlemisega.

Rendilepingu tähtaja pikendamine on seotud ka rendisumma igaaastase korrigeerimise taseme vähenemisega. Esiialgu oli rendileandja tingimuseks, et rendihinda korrigeeritakse igal aastal tarbijahinna indeksiga. Rendilepingu tähtaja pikenedamisega koos aktsepteeritakse, et rendi suuruse garanteeritud kasv on 2% aastas. Juhul kui tarbijahinnaindeksi kasv on suurem kui 2%, lisandub tarbijahinnaindeksist tulenev komponent (pool tarbijahinnaindeksi kasvust, mis ületab 2%).

Mõlemad pakkujad esitasid oma lõplikud pakkumised samadel tingimustel s.o. pakkusid linnale kasutusse eluruume kümneks aastaks, seega on parima pakkuja valikul koheldud pakkujaid võrdselt. Pärast hanke võitja väljaselgitamist linnale hanke võitjalt veelgi **soodsamatel** tingimustel eluruumide kasutusse võtmist ei saa aga kuidagi pidada hanget mittevõitnud pakkuja suhtes ebavõrdseks.

4. Kas te ei pea ebavõrdseks pakkujate suhtes hanke järgselt Tallinna Linnavalitsuse poolset ettepanekut pikendada eluruumide kasutuse võtmise perioodi algse kümne aasta asemel kolmekümnele aastale (Linnavalitsuse ettepanek Linnavolikogule 22.06.2007)?

Nagu eelnevalt öeldud esitasid mõlemad pakkujad oma lõplikud pakkumised samadel tingimustel s.o. pakkusid linnale kasutusse eluruume kümneks aastaks, seega on parima pakkuja valikul koheldud pakkujaid võrdselt. Pärast hanke võitja väljaselgitamist linnale hanke võitjalt veelgi **soodsamatel** tingimustel eluruumide kasutusse võtmist ei saa aga kuidagi pidada hanget mittevõitnud pakkuja suhtes ebavõrdseks.

5. Miks ei esitanud Tallinna Linnavalitsus Tallinna Linnavolikogule infot pakkujate kinnistute planeeringute kohta? Miks te seda oluliseks ei pidanud?

Detailplaneeringu olemasolu ei olnud kehtestatud hanke tingimuste kohaselt parima pakkumise valiku kriteeriumiks. Samuti ei kaasne Tallinna linnale sellest mingisuguseid riske, kuna kõik detailplaneerimisega seonduvad riskid on hanke võitjaga sõlmitava lepingu kohaselt hanke võitja kanda s.t sõlmitava lepingu kohaselt kohustub hanke võitja lepingus määratud tähtpäeval eluruumid linnale kasutusse andma.

Lugupidamisega


Edgar Savisaar
Linnapea

Koopia: Tallinna Linnavolikogu kantselei, Vana-Viru tn 12, 15080 TALLINN