

TARTU VALLAVOLIKOGU REVISJONIKOMISJON

PROTOKOLL

Kõrveküla

28.01.2022

Aeg: 28.01.2022, algus kell 13.30, lõpp kell 15.15.

Koosolekut juhatas komisjoni esimees Kert Kingo.

Protokollis Kadri Linamägi.

Koosolekust võtsid osa komisjoni liikmed Kert Kingo, Aivar Soop, Tõnu Kalja, Marike Adamka ja Valeeri Rubeika.

Päevakord:

1. Tartu valla planeeringud ja ehitustegevus - Tila küla, Ermi tn 9/11/13 maaüksustele planeeritud arendustegevused ja nende seaduslikkus;
2. Jooksvad küsimused.

Revisjonikomisjon kinnitab päevakorra ühehäälselt.

1. Tartu valla planeeringud ja ehitustegevus - Tila küla, Ermi tn 9/11/13 maaüksustele planeeritud arendustegevused ja nende seaduslikkus

Kert Kingo: Vallavalitsus on meie otsuse peale saatnud vastuse, kus nad viitavad, et me sooviks nagu lepingu tühistamist või katkestamist. Tegelikult ei ole meie plaan selline olnud, vaid meie eesmärk on saada antud teemas õiguslikku selgust, et hoida ära võimalikud saabunud kahjulikud tagajärjed mis võivad vallale tulla.

Aivar Soop: Juhtida tähelepanu, et saaks asjade õiguselgus. Me anname juriidilises mõttes 50 aastaks aga sisulises mõttes 99 aastaks rendile, et ei tekiks kunagi 50-60 aasta pärast probleeme, et kas see on õige või vale. Kõik mis on tehtud on tehtud korrektselt mõlemalt poolel.

Kert Kingo: Vallavalitsuse kirjas on viidatud lepingute täitmise peatamisele, meie poolt seda nõuet ei olnud, kuna ehitustegevus ei olnud alanud. Me peaks ikkagi suurt pilti vaatama, just ERMi ümbruse teemal on väga aktiivne hoiak võetud, et ERM peaks olema pärl seal, mitte magalarajooni üks majakene. Kuna vallavalitsus ei ole meiega ühte meelt, siis me võiks tellida advokaadibüroost õigusliku analüüsi ja hinnangu kas see leping on kehtiv kuna ehitustegevust ei ole alustatud. Teiseks asukoht, kas sellisele kohale võib ehitada arvestades kokkulepetega mis on linnapoolt ja ERMi-ga tehtud ja kuhu on riik väga palju panustanud. Kõige selle kohta võiksim teha taotluse advokaadibüroole.

Aivar Soop: Võiks täpsustada asjaolusid, et me kõik ühtmoodi arusaame. Võtaks läbi juriidilised dokumendid.

22.08.2019 volikogu on otsustanud anda luba korraldada konkurss sellele kolmele maatükile mis olid siis juriidiliselt üks maatükk. Konkursi komisjon koosseisus Marike Adamka, Üllar Loks, Martin Pedak, Vahur Poolak.

12.09.2019 otsustas vallavalitsus läbi viia konkursi ja moodustas komisjoni Marike Adamka, Jarno Laur, Üllar Loks, Egle Nõmmoja, Martin Pedak, Vahur Poolak, Jaana Puur ja nimetas esimeheks Jarno Lauri. Ära on määratud mis on konkursi eesmärk, eesmärgiks on saada sellele kinnistule minimaalselt 120 lapsele lasteaed ja kolme paralleeliga kool ja 120 inimesele hooldekodu. Läbirääkimiste sisu on hoonestusõiguse seadmise lepingu tingimuste täpsustamine, hoonestava kinnistu arendamise kava ning keskuse tegevuskava esitlus ja selgituse andmine. Läbirääkimiste alusdokumentideks on pakkuja esitatud pakkumus ja teine pool on konkursi tingimustel esitatud hoonestamise seadmisel esitatud lepingu tingimused, see mille volikogu kinnitas ja mida teiselt poolt pakkuja tegi. Teisi teemasid läbirääkimiste objektiks ei olnud. Konkursi viis läbi Tartu Vallavalitsus ja oluline punkt on, et konkursi võitja on kohustatud hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmima 40 päeva jooksul konkursi tulemuste teatavaks tegemisest alates. Siis tehti ühispakkumus (Südamekodud OÜ ja Hariduse Edendamise Sihtasutus). Hind 4400 eurot ehk kogu 50 aasta jooksul 220 tuhat eurot.

28.05.2020 tegi volikogu otsuse, mina veel esitasin vaide aga võtsin selle tagasi. Volikogu andis nõusoleku hoonestusõiguse seadmise lepingute sõlmimiseks Hariduse Edendamise Sihtasutuse kasuks (Ermi tn 9), siis Ermi 11 anti firmale Ermi 11 kinnistu OÜ, mis tekkis mõni päev varem ja pakkumises sees ei olnudki ja Ermi 11 anti Südamekodu OÜ-le. Need tingimused on siin välja võetud. Sõlmitud lepingust on kadunud kõik see mis pakkuja pakkus ja mida meie küsisime (laste arvud koolides ja lasteaias) aga lepingu läbirääkimiste objektiks oli kaks alusdokumenti, üks mis oli volikogu poolt kehtestatud ja teine mis oli pakkujal esitatud. Minu arvates on nendest mööda mindud, sest see ei olnud läbirääkimiste objekt. Kui me vaatame notariaalseid lepinguid, siis on siit need asjad juba kadunud. Ermi 11 kinnistu OÜ ei olnud pakkumusedokumentides ja ei olnud ettenähtud, selle üle ei saanud läbirääkimisi alustada, see oli välistatud. Pakkumise ajal pidi ta olema registreeritud äriregistris aga kui ta moodustati mõni päev enne volikogu otsust, siis ta ei saanud üldse osaleda.

See kõneallosalev maa oli saadud maavanema käskkirjaga, selle eesmärgiga, et me saame seda maad ühiskondlike hoonete aluseks. Selleks, et seda maad müüa, vahetada, hoonestusõigust saada on vaja ministri käskkirja. See ministri käskkiri on saadud 05.08.2020 aga ma enne ütlesin, et leping tuleb sõlmida 40 päeva jooksul mis on tingimustes üleval, siis see ministri käskkirjaga lubadus saadi hiljem, selleks ajaks pidi leping juba sõlmitud olema ja seega see ei ole täidetud. Ühesõnaga need tingimused ei vasta.

Lepingusse on sisse kirjutatud, et hoonestusõiguse tasu hakatakse maksma siis kui hooned on valmis. Siis enne kuuendat aastat ei ole hoonestusõiguse tasu vajalik maksma hakata. Notariaalses lepingus on kirjas, et hoonestusõiguse tasu hakatakse maksta siis, kui hooned on valmis. Kui nüüd norida, et kui lepingus on kirjas üks hoone, siis ei pea kunagi maksma.

Marike Adamka: Kas lepingus ei ole seda kirjas mis ajaks peab hoone valmis olema?

Aivar Soop: Nelja aasta jooksul tingimusel, et kui ei leita reostust ja kui reostusallikas leitakse, siis on võimalus hoone valmisoleku tähtaega nihutada kahe aasta võrra.

Marike Adamka: Oli ka nii, et kui hooned on valmis, siis hoone valmimiseks loetakse kui on kasutusluba. Pakkujad on ikkagi arvestanud sellega, et nelja aasta jooksul saab hoone valmis. Iga suure objektiga on riskid. Meie töö on vaadata kas kõik on seaduslik.

Aivar Soop: Meil on olemas ühepoolne soov ja teisepoolne pakkumine mis on ametlikud dokumendid. Meile ei ole saadetud konkursi komisjoni protokolle, mis oleks nende kokkulepete alused kuidas arutelud toimusid, kuidas otsustati.

Marike Adamka: Sellel protokollile ei ole mingit alust, kuna aluseks on ikkagi notariaalsed lepingud mis tehti. Ilma volikoguta ei juhtu ikkagi midagi.

Kert Kingo: Mina ei ole nende arutelude juures olnud ja kogu see käik peaks olema kuskil tuvastatav, miks leiti, et see lahendus oli mõistlikum ja sellepärast oleks hea protokollist näha milliseid variante kaaluti ja miks olid need lahendid mõistlikumad. Ametiasutuse tegevus peaks olema selliselt ülesehitatud, et igaüks kes tuleb ja hakkab dokumente vaatama peaks asjast

arusaama mis on toimunud, mis olid esimesed mõtted, mis olid eesmärgid ja plaanid. Aga praegu ma vaatan neid dokumente ja nendest dokumentidest mina ei saa aru, et kuidas on võimalik need asjad nii ebaloogiliselt koostada.

Aivar Soop: Juriidiliselt puuduvad konkursi komisjoni protokollid.

Tõnu Kalja: Hoonestusõiguse seadmise konkursi tingimustes oli kirjas, et eesmärk on saada kohti 120 lapsele ja 120 kliendile hooldusteenust aga notaris sõlmitud lepingus ei ole enam 120 lapsest juttugi vaid hoonestaja on kohustatud garanteerima koolis ja lasteaias vabade kohtade olemasolul haridusteenuse pakkumise esmajärjekorras Tartu valla elanikele aga kui vabu kohti ei ole, siis seda eesmärki ei täideta.

Aivar Soop: Notariaalses lepingus on üks punkt sees mis ütleb, hoonestajal on õigus hoonestusõiguse oluliseks osaks olevaid ehitisi ja rajatisi või nende osi üürile anda omaniku nõusolekuta vaid haridusteenuste osutamise seotud tegevusteks. Esiteks üks hoone ehitatakse, ma ei maksa kunagi hoonestusõiguse tasu, teiseks ma annan rendile ja mul ei ole kunagi mingit kohustust anda Tartu valla lastele ja vanuritele mitte ühtegi kohta. Nende kahe punkti põhjal selline olukord tekib. Tekib küsimus, kas see oli Tartu Vallavolikogu soov?

Kert Kingo: Alati peab lepingus järgima mida volikogu otsustab ja et Tartu valla huvid oleks kaitstud. Hetkel mulle tundub, et see on segane punkt. Ilmselged vastuolud on, et mida on komisjonides arutatud, mida volikogu otsustas ja milliseks need lepingud siis lõpuks kujunesid.

Aivar Soop: Saaks selles õigusselguse, et kui see hoone valmis on, siis oleks teada kas meie lastel ja vanuritel sinna üldse asja on, sest selle punkti alusel ma võin järgmisel päeval rendile anda kellelegi ja järgmisel rentnikul kaovad kohustused ära meie suhtes.

Kert Kingo: Esimene asi on ikkagi, kas sõlmitud leping vastab volikogu tahte. Kas sellise lepingu sõlmimiseks olid volitused olemas?

Aivar Soop: Kirjas oli, et leping sõlmitakse 40 päeva jooksul, sõlmiti 90 päeva jooksul, et kellel oli siis see volitus. Volikogu ei olnud sellist volitust andnud. Kas see on õiguspärane ja selle väljaselgitamine võtab pingeid ära, kuna me anname rendile 99 aastaks.

Kert Kingo: Vajalik teada kas need kõik lepingud on õiguspärased, kas nad on jõustunud või ei ole, kas täitmine on seaduslik, kas see konkurss oli korrektselt korraldatud, kas on korrektne, et kaks päeva enne lepingu sõlmimist tehakse uus osaühing. Tuleviku perspektiivi vaadates kuidas see suhestub ERM-i ringi teemaga. Mis see perspektiiv on, kas see on seaduslik. Eesmärk on ikkagi valla huve kaitsta, et vald ei teeks põhjendamatu kulutusi ja ei saaks kahju oma tegevusest.

Tõnu Kalja: 99 aastaks rendile anda on hinnajärgi miljoniline maatükk ehk anname miljon tasuta ära.

Kert Kingo: Selleks me peamegi õigusliku hinnangu võtma. Me peame võitlema selle eest, et meie valla lapsed saaks sinna lasteaeda esmajärjekorras, hooldekodusse saaks meie valla inimesed esmajärjekorras ja kui nendest jääb kohti üle, siis ümberkaudsete valdade inimesed. See peaks olema selle asja mõte ja see peaks ka nendest lepingutest välja tulema, see peaks olema valla huvi, enda inimeste eest seismine, mitte see, et anda kellelegi hoonestusõigus magusale kohale.

Järgmisel volikogu istungil (16.02.2022) teeb Aivar Soop infopunkti all antud teema ebakõlade kohta ülevaate.

Komisjoni ettepanek: Kuna sõlmitud leping ei esinda volikogu tahet ja valla huvisid, siis vallavalitsusel võtta juriidiline ekspertiis ja näha millised lahendused oleks sellised, et tagada Tartu valla elanikele vastavate teenuste kättesaadavus.

2. Lumelükkamise teema (esitanud Nõela küla elanikud)

Valla kodanikud on saatnud kaebusi anonüümselt, et Tartu Valla Kommunaali lumelükkamist teostavad sõidukid sõidavad üles tõestud sahkadega. Nõela küla tolmuvabateeks tegemine.

Komisjon edastab antud info Tartu Valla Kommunaalile ja soovib saada selgitust.

3. Ruslan Iltšik'i avaldus Piirissaare poe elektriarve

Ruslan Iltšik on pöördunud revisjonikomisjoni poole, et poe elektriarve on suur ja valla poolne dotatsioon on väike ning poodi niimoodi pidada on keeruline. Palub abi antud teema lahendamisel.

Komisjon juhib tähelepanu, et vallavalitsus ise lahendaks antud teema ära.

4. Jooksvad küsimused

- ERM-i lähedal ehitustegevus – komisjon juhib tähelepanu antud teemale;
- Saadjärve juures arendusala – kas Vooremaa maastikukaitse alal on õiguslik ehitada;
- Äksi aleviku kõrvale plaanitav suur elamurajoon – Äksi elanike mure;
- elamuehituse vähendamise vajalikkus, elukeskkonna parem planeerimine.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kert Kingo
Revisjonikomisjoni esimees

/digitaalselt allkirjastatud/

Kadri Linamägi
Protokollija