



16:00 - Pajula: keegi ei tea, kes on tegelikult pihta saanud
15:57 - Tomingas: rohkem tööd teha ja vähem lobiseda

15:48 - USA väliskaubanduspuudujääk suurenes oktoobris
15:48 - Riigikogu kiitis heaks 2008. aasta riigieelarve

15:42 - Eesti nooruk saab kiirelt iseseisvaks
15:31 - Talvik: lotopileti ostmine tekitab emotsionaalse kaifi

15:28 - Arco keegi pidi r...
15:20 - Uurii ehitusettevõetakistab inspuudus

« neljapäev, 29. märts 2007 »

LOGI SISSE:

pea mind meeles
 Unustasid salasõna?
 Uus kasutaja
[Päevapilet SMSiga](#)

KOLUMN



Sõõrumaa ja Tallinn õigel teel

Reimo Hammerberg
San Diego Ülikooli õigusteaduse magister, Sorainen Law Offices

29.03.2007 00:00
Loe kommentaare (1)

LEHEPEEGELDUS

TÄNANE LEHT

RUBRIIGID

NOORED

ERIVÄLJAANDED

LEHEARHIIV

ÄP TOOTED

- ARIPAEV.EE
- ÄP INVESTOR
- ÄP RAAMAT
- ÄP KÄSIRAAMAT
- ÄP SEMINAR
- INFOLEHED
- ÄP TOPID
- VAKANTS.EE
- ÄRIPÄEV.NET
- DELOVÕJE VEDOMOSTI
- BBN

ANDMEBAASID

- FOTOPANK
- SEMINARIRUUM
- MAKSUVÕLGLASED

INFOPLUSS

- ETTEVÕTTED
- ERATELEFONID
- NUMBRIOTSING

Viimasel ajal on tekitanud kõneainet kümne Tallinna kooli renoveerimine. On väidetud, et Tallinn oleks pidanud vältima koostööd erapartneriga ja võtma koolide tagatisel ise laenu.

” Tallinna linn tegi õigesti, et ei võtnud kümne Tallinna kooli renoveerimiseks ise laenu ja läks koostööle erapartneriga.

Minu arvates tegi Tallinna linn õigesti, et ei võtnud ise laenu ja läks koostööle erapartneriga.

PPP (public-private partnership) on era- ja avaliku sektori koostöövorm, milles riik või omavalitsus delegeerib äriühingule avaliku teenuse osutamise. Pea kõikide PPP koostöövormide puhul ehitab erapartner rajatise ja haldab seda kindla aja. Avalik sektor maksab kokkulepitud tasu, mille eest tasub erapartner projekti ehitamiseks võetud laenu ja teenib kasumit.

PPP kasutamiseks on erinevaid motive. Üks nendest on n-ö väärtuse loomine raha eest. PPP puhul saab erapartner makseid vaid juhul, kui koolid on lepingu kohaselt kasutamiskvalifitseeritud. Seega erineb PPP oluliselt traditsioonilisest hankest, kus avalik sektor maksab reeglina kogu hinna ehitustöö käigus ja lõpetamisel. Töö teostajal ei ole sellisel juhul majanduslikku motivatsiooni tagada, et kogu projekti eluea jooksul oleks ehitised kasutuskõlbulikud ja selle haldamiskulud võimalikult madalad.

Teine motiiv on efektiivsus. Erapartner on motiveeritud tagama madala ehitushinna kõrval ka tehnoloogilised lahendused, millega kaasneksid võimalikult väikesed kulutused remondile ja hooldusele.

Kolmas motiiv on investeerimisvõime. Avalikul sektoril ei ole investeringuteks piisavalt eelarvelisi vahendeid. Samuti piiravad seadused riiki ja omavalitsust laenu võtmisel. Erakapitali kaasamine võimaldab ehitada vajalikud rajatised juba täna ja pakkuda avalikkusele kvaliteetsemad teenused.

Neljas motiiv on ehitushind. Traditsioonilise hanke puhul kujuneb objekti ehitamise hind avalikule sektorile sageli kallimaks, kui algselt planeeritud. PPP puhul kannab erapartner ehitushinna suurenemise riski.

Viies motiiv on ehituse kiirem lõpetamine. Panga ja erapartneri ainus võimalus investeeritud raha tagasi saada on anda kasutamiskvalifitseeritud ehitised võimalikult kiiresti

avaliku sektori kasutusse.

Samas ei ole PPP tingimata odavam finantseerimisvahend. Heas finantsseisundis riigi või omavalitsuse krediidireiting võib olla piisavalt hea, et saada madalama intressiga laenu. Seetõttu saavadki PPP valikul määravaks just eeltoodud faktorid, mis võimaldavad osutada avalikke teenuseid kokkuvõttes kvaliteetsemalt ning madalama hinnaga.

PPP projektid teostatakse peamiselt laenukapitali abil. Tavaliselt nõuavad pangad tagatiseks kogu projektiühingu vara, sh hüpoteek kinnisasja või hoonestusõiguse suhtes, pant vallasvara suhtes, pangakonto pant, millele laekuvad projekti rahavood, projektiühingu osade või aktsiate pant, projekti rahavoogude loovutamine või pant.

Hoonestusõiguse ja ostueesõigusega koormatud koolihooned ei ole likviidsed, nende kasutamiseõigus on piiratud ning hoonestusõigusel on reaalne väärtus vaid koos üürilepingu alusel tehtavate üürimaksetega.

Hoonestusõiguse pantimine kannab kaitse-eesmärki. See takistab kolmandaid isikuid saamast endale õigusi projektiühingu vara suhtes ning ennetab selle müüki või muud kahjulikku tegevust. Kuna projektiühingu vara realiseerimisväärtus on reeglina väiksem kui laenatav summa ning see ei ole tavaliselt likviidne, ei ole ka vara müümine mõttekas.

Seega on hoonestusõiguse pantimine pangale Tallinna koolide projektis normaalne.



Saada SMSiga



Saada e-postiga



Trüki