

ÜHISTE KAVATSUSTE KOKKULEPE

Käesoleva ühiste kavatsuste kokkuleppe („**kokkulepe**“) on sõlminud 26. veebruaril 2020

- (1) **Tallinna linn** („**Tallinn**“), mida esindab Tallinna Linnavalitsuse 26. veebruari 2020 korralduse nr 266-k alusel Tallinna linnapea Mihhail Kõlvart
- (2) **AKTSIASELTS INFORTAR** (registrikood 10139414) („**Infortar**“), mida esindab juhatuse esimees Ain Hanschmidt ja
- (3) **Aktsiaselts Tallink Grupp** (registrikood 10238429) („**Tallink**“), mida esindab juhatuse esimees Paavo Nõgene

(kõik koos nimetatud ka kui „**osapooled**“ või eraldi „**osapool**“ ning Infortar ja Tallink koos nimetatud ka kui „**Investorid**“ ning igaüks neist eraldi „**Investor**“).

TAUST:

- A. Tallinna turismisektor vajab Läänemere regioonis atraktiivse positsiooni säilitamiseks ja edasiseks arenguks uut jõulist tõuget. Viimastel aastatel on Tallinnasse küll rajatud piisavalt suures mahus majutusasutusi, kaubanduspindasid ja infrastruktuuri, kuid Tallinnasse pole viimastel aastakümnetel rajatud ühtki uut loomemajanduslikku sisu või kultuurilisi elamusi (konverentsid, muusikalised suursündmused jms) pakkuvat, rahvusvahelise haardega „maamärki“, mis meid Läänemere regioonis turismi sihtkohana esile tõstaks.
- B. Tallinna välisküllastajate kulutuste kasv meelelahutusele – kultuurile jt elamus-teenustele on jätkuvalt pigem tagasihoidlik. Samal ajal on Tallinn konkureerides regiooni teiste linnadega (nagu Stockholmi, Riia, Peterburg jt) kaotamas oma loomulikke konkurentsieeliseid (madalam kulubaas jms) ning vajab ka tulevikus edukalt konkureerimiseks uusi, elamuslikku sisu pakkuvaid investeeringuid.
- C. Tallinna linna omandis olev riiklikult oluline kultuurimälestis, muinsuskaitse all olev Tallinna Linnahalli kontserdisaal, on oodanud jätkusuutlikku ning tulevikku vaatavat ideed ja Tallinna linna ning mereäärt linnarahvale avavat ja väärindavat lahendust aastaid, et päästa laguneva kultuurimälestise peasaal.
- D. Eelnevat arvestades on osapooltel kujunenud visioon rajada Tallinna Linnahalli (ja selle ümbrusse) atraktiivne ning terviklikult toimiv reisisadama-, konverentsi- muusika-, hotelli- ning kaubanduse kompleks. Tegemist peaks olema linnarahvale avatud ning Läänemere regioonist reisilaevadel saabuvatele Tallinna välisküllastajatele suunatud silmapaistva arhitektuurilise ning elamusliku „maamärgiga“. Linnahalli praegune arhitektuuriliselt silmapaistev lahendus ja mereäärne asukoht võimaldab (kaasaegseid ehitustehnilisi võimalusi ja arhitekturseid ideid oskuslikult ära kasutades) luua väärtuslikke kultuurilisi elamusi ja kaubanduslikke võimalusi pakkuva kompleksi nii linnarahvale kui väliskülalistele, mis oleks avatud merele (ja mille mereäär oleks linnarahvale avatud), tooks Tallinnasse senisest rohkem väliskülastajaid ning tagaks ühtlasi Tallinna turismisektori arengu mitmekesisuse ja suurema lisandväärtuse suunas.

- E.** Sadama olemasolu elavdab kombinatsioonis terviklikult kavandatud muusika-, hotelli- ning kaubanduse kompleksiga kogu praegu kordategemist vajava Linnahalli ala, tagades selles püsiva aktiivse tegevuse arvestades, et piirkonnast hakkab läbi käima miljoneid inimesi aastas. Unikaalse müügiargumendina avaneks välisküllastajatele võimalus Linnahallis nn „otse laevalt“ konverentsi või muusikalise suursündmuse külastamiseks. Reisisadama- ja elamusteenuste pakkumisest terviklahendusena sünniks sünergia, mis muudab Tallinna Linnahalli Läänemere regioonis tunnustatud kultuuriliseks „maamärgiks“ ning samas ka äriliselt tasuvaks projektiks. Uue ning kaasaegse kontseptsiooniga reisisadama rajamine muu linnaruumi loomuliku osana arendab Tallinna merelinnana ning Eesti majandust tervikuna.
- F.** Linnahalli reisisadama lahendus rajatakse funktsionaalsuselt võimalikult reisijasõbralikuna, tagades reisijate- ja sõidukite voo maksimaalselt kiire teenindamise. Reisisadam peab olema rahvusvaheliselt konkurentsivõimeline reisisadam, regiooni kaasaegseimate ja parimate inseneritehniliste ning arhitektuuriliste lahendustega ning arvestama linnaruumiliste nõuetega.
- G.** Projekti arendades lähtutakse inimsõbraliku ja merele avatud linnaruumi arendamise põhimõtetest, mis tasakaalustatult arvestab majandusliku-, sotsiaalse-, ja kultuurilise arengu vajadusi. Oma tegevuses lähtume keskkonna saastamise ärahoidmise põhimõttest ja tegutseme keskkonnasõbralikult. Hindame oma tegevusega kaasnevaid keskkonnaaspekte, vähendamaks mõju looduskeskkonnale. Arendame välja kesklinnas elukvaliteeti hoidva, tervikliku, kiire, katkestuste ja ohtudeta liikumisruumi nii sõidukitele kui jalakäijatele ning tagame liikluse sujuvuse ja ohutuse.
- H.** Eelnevat arvestades on osapooled pidanud konsultatsioone, et kaaluda võimalusi ülalkirjeldatud visiooni realiseerimiseks osapoolte ühiseid huve kohasel viisil arvesse võtva arendusprojekti (edaspidi „**projekt**“) ellu viimiseks. Selliste konsultatsioonide tulemusena on osapooled arvamusel, et kokkuleppes sätestatud põhimõtete ning tingimuste järgimisel on projekt teostatav ning selle realiseerimine on osapoolte ühistes huvides, mistõttu soovivad osapooled määratleda edasised koostöö põhimõtted ning tegevused, mis on vajalikud selleks, et leppida kokku projekti realiseerimise täpsemad tingimused, saavutada nende heakskiitmine kõigi osapoolte pädevate organite poolt ning sõlmida projekti realiseerimiseks vajalikud lepingud.

POOLED ON SEETÕTTU LEPPINUD KOKKU JÄRGNEVAS:

1. EESMÄRK

- 1.1** Osapooled teevad käesolevas kokkuleppes kirjeldatud viisil koostööd ja peavad läbirääkimisi eesmärgiga teha kindlaks kokkuleppe preambulas kirjeldatud projekti ühise teostamise võimalused osapoolte huve arvestaval viisil ning leppida kokku sellise koostöö tingimused ning täpsem vorm.
- 1.2** Osapooled tegutsevad kokkuleppe eesmärkide saavutamisel ja kokkuleppe täitmiseks teineteise suhtes heas usus ning arvestavad käesolevas kokkuleppes kokku lepitud tingimusi kokkuleppes kavandatud tegevuste realiseerimise käigus.
- 1.3** Osapooled on ühisel seisukohal, et täiendavate sadamate loomine Tallinna linna piirkonda elavdab kohalikku ja riigiülest majandust.

2. PROJEKTI OSAPOOLOTE HUVID

- 2.1** Tallinna linn on huvitatud Linnahalli renoveerimisest või ümberehitamisest, et saavutada selle uuesti kasutusele võtmine eesmärkidel, mis on kooskõlas linna huvidega, eelkõige kaasaja nõuetele vastava konverentsikeskusena koos Linnahalli kinnistute kasutamisega majanduslikult otstarbekal viisil.

- 2.2** Arvestades selleks vajalike investeeringute mahtu ning Linnahalli hilisemast opereerimisest eelduslikult laekuvat tulu, on Linnahalli renoveerimise või ümberehitamise projekt eelduslikult realiseeritav üksnes erainvestori kaasamise korral ning eeldusel, et projekti raames on võimalik arendada välja funktsioone, mis võimaldaksid arendustegevusse tehtavate investeeringute mõistlikel tingimustel tagasiteenimist. Senised läbirääkimised Linnahalli ja selle lähipiirkonna arendamisest huvitatud potentsiaalsete investoritega ei ole olnud tulemuslikud.
- 2.3** Tallinna ja Investorite huviks on, et projekti realiseerimisel võetakse aluseks kontseptsioon, mille kohaselt rajatakse Linnahalli kinnistutele atraktiivne ning terviklikult toimiv reisisadama-, konverentsi- muusika-, hotelli- ning kaubanduse kompleks, mille hulka kuuluks:
- 2.3.1 kaasaja nõuetele vastav rahvusvaheline konverentsi-, muusika-, kontserdi- või muu avaliku või kultuurifunktsiooniga hoone („**konverentsikeskus**“), mille täpsem kontseptsioon ning ehituslik lahendus lepatakse Tallinna linna avalikku huvi arvestaval viisil kokku projekti realiseerimise käigus;
- 2.3.2 ärikeskus, mis hõlmab kaubandust, hotelli- ja bürooruume ning parkimist („**ärikeskus**“); ja
- 2.3.3 sadamaala ning sellega külgneva akvatooriumi baasil arendatakse välja ro-ro tüüpi reispavlaevade teenindamist võimaldav reisisadam koos reisiterminaliga, mille infrastruktuur võimaldab efektiivselt käidelda vajalikult hulgal reisijaid ning eri liiki sõidukeid ning on ühendatav linna teedevõrgu, ühistranspordi ja muu infrastruktuuriga („**reisisadam**“).
- 2.4** Projekti ei planeerita rajada etappidena ehk projekt realiseeritakse tervikuna. Juhul, kui projekt realiseeritakse etappidena, siis valmivad Linnahall ja reisisadam koos.
- 2.5** Investorite äriine huvi projektis osalemise vastu sõltub sellest, kas projekti realiseerimise käigus on Linnahalli kinnistute juurde kuuluvale sadamaalale ja sellega piirnevale akvatooriumile võimalik rajada Tallinki nõuetele vastav reisisadam. Osapooled on seetõttu kokku leppinud, et mistahes investeerimiskohustuste võtmine Investorite poolt projekti raames ning oluliste investeeringute tegemise otsustamise eelduseks on reisisadama rajamise võimalikkus Linnahalli kinnistule.

3. PROJEKTI REALISEERIMISEGA SEOTUD KINNISTUD JA LINNARUUM

- 3.1** Projekti realiseerimise käigus kavandatava konverentsikeskuse, ärikeskuse ja reisisadama rajamine on eelkõige võimalik Tallinna linna omandis olevale Tallinnas Sadama tn 1 asuvale Linnahalli kinnistule ning selle naabruses asuvatele Tallinna linna omandis olevatele kinnistutele (kinnistud aadressidega Mere pst 20b, Põhja pst 33a, Sadama tänav T2, T3, Rumbi tänav 2, 2a, T3, T10, Halse tänav, Halse tn 1, 8, 10, 12, 14, 16, Logi tn 5, 7, 9, 13, 15, T2, T3, T4, T5, Kalasadama tänav 7b, T2, T6, T7 (edaspidi nimetatud ka kui „**Linnahalli kinnistud**“)). Projekti realiseerimiseks vajalike Linnahalli kinnistute nimekirja täpsustub edasiste läbirääkimiste käigus.
- 3.2** Projekti realiseerimiseks on eelduslikult vajalik ka Linnahalli kinnistutega piirnevate teede ja tänavate infrastruktuuri ümberehitamine ning eelkõige efektiivse ühenduse tagamine linna teedevõrgu ning kavandatava reisisadama vahel mille täpsem tehniline lahendus (eelkõige tunneli(te) ja sellega seonduva infrastruktuuri näol) täpsustub projekti realiseerimise käigus. Selleks vajalike kinnistute, s.h Tallinna linna omandis olevate kinnistute kasutamise vajadus, võimalused ja tingimused täpsustuvad projekti käigus. Ulatuses, kus projekti realiseerimiseks vajaliku teede- ja tänavate infrastruktuuri kasutamiseks on vajalik Tallinna linna omandis olevate kinnistute kasutamine, tagab linn selleks vajalike maakasutusõiguste andmise linna õigusaktides sätestatud korras.

- 3.3 Projekti realiseerimisega eelduslikult seotud kinnistute paiknemine ning seeläbi hõlmatud linnaruum on kujutatud kokkuleppele lisatud plaanil (kokkuleppe lisa 1).

4. EDASISED LÄBIRÄÄKIMISED JA TOIMINGUD

- 4.1 Osapooled on esialgsete konsultatsioonide tulemusena jõudnud järeldusele, et punktis 1 nimetatud huvide järgimise tagamiseks on otstarbekas kavandada projekti realiseerimine osapoolte poolt asutatava ühisettevõtja kaudu, milles osapooled omandaksid osalused vastavalt punktis 5 sätestatud jaotusele (edaspidi „**ÜE**“).
- 4.2 ÜE kujutaks endast Tallinna linna arengu seisukohast olulist äriühingut (Tallinna linna äriühingutes osalemise korra § 1 lg 3). Projektis ÜE kaudu osalemine toetab linna ülesannete ja majanduslike huvide täitmist projekti realiseerimisel ning hilisemal opereerimisel.
- 4.3 Tallinna linna õigusaktide, s.h Tallinna linna põhimääruse § 26 lg 1 punkt 25 ja § 69 lg-e 3 kohaselt peab linna ÜE-s osalemise ja Linnahalli kinnistute ÜE-sse mitterahalise sissemaksena üleandmise otsustama linnavolikogu. Osapooled on seetõttu kokku leppinud, et nad jätkavad käesoleva kokkuleppe alusel omavahelisi konsultatsioone ja läbirääkimisi, et leppida kokku ÜE asutamise ning selle tegevuse tingimused viisil, mis võimaldaksid ÜE asutamiseks vajalike otsuste tegemise linnavolikogu poolt. Osapooled jätkavad seetõttu läbirääkimisi projekti teostamise põhitingimuste ning ÜE asutamise, sellesse sissemaksete tegemise ja tegevuse üle lähtudes käesolevas kokkuleppes sätestatud põhitingimustest. Läbirääkimiste tulemusena valmistatakse ette ÜE asutamislepingu projekt, mille lisaks on ÜE põhikirj ja osanike leping. Tallinna Linnavolikogu 27.11.2008 määruse nr 39 „Tallinna linna poolt aktsiaseltsi, osaühingu, sihtasutuse ja mittetulundusühingu asutamise ja nendes osalemise korra“ § 13 lg 2 järgi osaleb Tallinna linn läbirääkimistel Ettevõtlusameti kaudu. Läbirääkimiste tulemusena valmistab Ettevõtlusamet ette linnavolikogu otsuse tegemiseks vajalikud materjalid.

5. ÜE ASUTAMISLEPINGU JA ÜE OSANIKE LEPINGU PÕHITINGIMUSED

- 5.1 ÜE asutatakse osaühingu vormis ja selle osalused jagunevad asutamisel järgmiselt:
- 5.1.1 Tallinna linn – 34%;
- 5.1.2 Investorid – 66% (Infortar 33% ja Tallink – 33%).
- 5.2 Koos ÜE asutamislepinguga sõlmivad osapooled ÜE osanike vahelisi suhteid ning ÜE juhtimist reguleeriva notariaalselt tõestatud osanike lepingu („**osanike leping**“).
- 5.3 ÜE asutamisel teevad osapooled ÜE omakapitali rahalised sissemaksed, mille arvel on ÜE-l võimalik katta ettevalmistavas faasis tekkivaid tegevuskulusid. Nimetatud asutamisel tehtavate rahaliste sissemaksete suuruseks on kokku 1 000 000 eurot, millest iga osanik kannab tema osalusele proportsionaalse osa. Osanike poolse täiendava finantseerimise põhimõtted nähakse ette poolte vahel kokku lepivas ÜE finantsplaanis ja osanike vahel sõlmitavas osanike lepingus.
- 5.4 Tingimusel, et projekti ettevalmistav faas on lõpule viidud ning (i) ÜE on omandanud kõik projekti realiseerimiseks vajalikud load ja kooskõlastused ning (ii) on täidetud muud osanike lepingus kokku lepitud projekti realiseerimise eeltingimused, viiakse läbi ÜE osakapitali suurendamine järgmistel tingimustel:
- 5.4.1 Tallinna linn annab mitterahalise sissemaksena ÜE-le üle Linnahalli kinnistud (mille eeltingimuseks on kokkuleppe punktis 4.3. nimetatud linnavolikogu otsuse vastuvõtmine kinnistute üleandmise kohta);
- 5.4.2 Investorid teevad ÜE omakapitali rahalise sissemaks, mille suuruseks on kokku 20 000 000 eurot, mille Infortar ja Tallink katavad võrdsetes osades;

5.4.3 osakapitali suurendamise tulemusena ei muutu osanike osaluste proportsioonid ÜE-s.

- 5.5** ÜE asutatakse suletud osühinguna ning selle osaluste võõrandamiseks on vajalik osanike nõusolek, mille andmise tingimused ja kord on ette nähtud ÜE põhikirjas ja osanike lepingus. Osa võõrandamise soovi korral on teistel osanikel eelisostuõigus.
- 5.6** ÜE juhtorganiteks on nõukogu ja juhatus. Nõukogu liikmete arv määratakse põhikirjas põhimõttel, et iga osanikul, kellel on ÜE-s vähemalt 20% suurune osalus on õigus nimetada nõukogusse oma esindaja. Nõukogu pädevuses on ÜE tegevusega seotud strateegiliste küsimuste otsustamine ning see ei sekku ÜE igapäevasesse majandustegevusse. Nõukogu otsuste vastu võtmiseks on vajalik 2/3 häälteenamus. Juhatuse liikmed valitakse nõukogu otsusega.
- 5.7** Ühingu osanike pädevuses olevad küsimused loetletakse põhikirjas, arvestades äriseadustikus sätestatud. Osanike otsuse vastu võtmiseks on üldjuhul vajalik vähemalt 67% suurune häälteenamus.
- 5.8** Osapooled lähtuvad põhimõttest, et osapoolte majanduslik huvi on Projekti realiseerida ja opereerida (sealhulgas punktides 2.3.1.-2.3.3. nimetatud tegevusi) ÜE või ÜE tütarühingute kaudu. Osanike leping sisaldab kokkuleppeid osanike vahel kasumi jaotamise ja dividendi maksmise kohta. Selles osas näeb osanike leping ette, et pärast projekti realiseerimist jaotab ÜE osanikele kasumi ja piisavate finantsvahendite olemasolu korral regulaarselt kasumit, makstes selleks osanikele dividendina välja vähemalt kokku lepitud osa ÜE kasumist. Osanikele ei maksta dividendi enne nende poolt antud osanike laenude tagasimaksmist. Kasumit jaotatakse juhul ja ulatuses, kus see ei ole vastuolus ÜE poolt sõlmitud finantseerimislepingute tingimustega.
- 5.9** Osanike leping sisaldab sätteid osanike kohustuste kohta tagada ÜE finantseerimine lähtudes järgmistest põhimõtetest:
- 5.9.1 projekti arendusfaasis teostatavate projekteerimis- ja ehitustööde finantseerimiseks vajalikud vahendid kaasatakse ÜE poolt võimalikult suures ulatuses turutingimustel krediidiastutustelt;
- 5.9.2 Investorid tagavad vajadusel projekti realiseerimiseks vajaliku omafinantseeringu osanike laenude kaudu. Investorite poolt antavatele osanike laenudele rakendatakse kokku lepitud turuintressi ning need kuuluvad tagasi maksmisele enne ÜE poolt kasumi jaotamist osanikele. Investorid annavad vajadusel ÜE-le ka muud finantsabi, eelkõige garantiide või sarnaste instrumentide abil. Sellise finantsabi vajaduse korral maksab ÜE finantsabi andnud Investorile selle eest kohast tasu;
- 5.9.3 Tallinna linn ei võta endale osanike lepingu alusel ega muus vormis rahalisi kohustusi seoses ÜE finantseerimise või ÜE-le muu finantsabi andmisega.

6. ETTEVALMISTUSTÖÖD, PROJEKTEERIMINE JA EHITUS

- 6.1** Osapooled teevad koostööd, saavutamaks projekti realiseerimiseks vajalike ettevalmistustööde teostamine (planeerimine, uuringute ja esmaste projekteerimistööde läbiviimine, lubade ja kooskõlastuste, s.h ehituslubade saamine) mõistliku aja jooksul ning punktis 2 nimetatud osapoolte huvimid võimalikult suurem määral arvesse võtval viisil.
- 6.2** Linnahalli ja sellega piirneva sadamaala ning konverentsikeskuse, reisisadama, ärikeskuse ning muude Linnahalli kinnistutele rajatavate hoonete arhitektuurse kontseptsiooni leidmiseks viiakse läbi arhitektuurikonkurss. Arhitektuurikonkursi lähteülesande koostamisel võetakse muuhulgas arvesse, et Linnahalli näol on tegemist kõrge muinsuskaitse väärtusega objektiga, mille renoveerimisel tuleb tagada muinsuskaitse eritingimuste täitmine.

6.3 Linnahalli renoveerimiseks, konverentsikeskuse, reisisadama ning ärikeskuse rajamiseks ja muude Linnahalli kinnistutele püstitatavate ehitiste lõplikuks projekteerimiseks ja ehitamiseks sõlmitakse projekteerimise ja ehituse peatöövõtuleping töövõtjaga, kes valitakse välja konkursi käigus.

7. OPEREERIMINE

7.1 Pärast projekti realiseerimist opereeritakse ÜE-d turutingimustel tegutseva ettevõtjana, arvestades siiski Tallinna linna huvi tagada renoveeritud Linnahallis asuva kontserdisaali kasutuse jätkumine avalikkusele avatud ning põhiosas, kultuuri ja vaba aja keskuse funktsioone täitva saalina ning tagada sellega seotud konverentsikeskuse opereerimine.

7.2 Osapooled võtavad projekti realiseerimisel ning hilisemal opereerimisel arvesse asjaolu, et punktis 7.1 nimetatud mitteäriliste funktsioonide täitmine sõltub olulisel määral reisisadama rajamisest ning selle opereerimise jätkumise tagamisest jätkusuutlikul ning punktis 2.3.3 nimetatud funktsioone efektiivselt täitval moel. Siiski ei mõjuta see Projekti raames Linnahalli kordategemise kohustuse täitmist.

8. AJAKAVA

Pooled on kokku leppinud, et projekti ettevalmistamisel ning käesoleva kokkuleppe punktis 4 nimetatud tegevused viiakse läbi mõistliku aja jooksul, mille kohta koostatakse Projekti realiseerimiseks täpsem ajakava.

LISAD

Kokkuleppel on järgmised lisad:

1. Linnahalli kinnistute ja lähiala plaan

POOLTE ALLKIRJAD:

Tallinna linn:

Mihhail Kõlvart

AKTSIASELTS INFORTAR:

Ain Hanschmidt

Aktsiaselts Tallink Grupp:

Paavo Nõgene

LISA 1
LINNAHALLI KINNISTUTE JA LÄHIALA PLAAN

