

KAITSEPOLITSEIAMET

TUNNISTAJA ÜLEKUULAMISE PROTOKOLL

kriminaalasjas nr 14913000039

28.09.2015, Tallinnas

Uurimistoimingu algus: 17.30

Kaitsepolitseiameti juhtivspetsialist A. Kärsten, juhindudes KrMS §-dest 68, 74 ja 146, kuulas üle tunnistaja:

1. Tunnistaja andmed:

a. Nimi:

ANGELA REINLAID

b. Isikukood või sünniaeg:

c. Kodakondsus:

d. Haridus:

e. Elu- või asukoht ja aadress:

f. Töökoht või õppeasutus:

Linnavara osakonna juhataja, Tallinna Kesklinna
Valitsus

g. Kontaktandmed:

h. Suhe kannatanu ja kahtlustatavaga:

i. Isikusamasus tuvastatud

Tunnistaja õigused ja kohustused:

Tunnistaja on kohustatud andma tõeseid ütlusi, kui ütluste andmisest keeldumiseks puudub seaduslik alus käesoleva seadustiku §-de 71–73 järgi (KrMS § 66 lõige 3). Tunnistajale selgitatakse tema õigust kirjutada ütlusi omakäeliselt (KrMS § 68 lõige 1). Tunnistaja võib ütlusi andes kasutada arvandmete ning nimede ja muude raskesti meelestpeetavate andmete kohta märkmeid ja muid dokumente (KrMS § 68 lõige 3). Tunnistaja võib taotleda, et tema õiguste kaitseks viibiks kohtueelses menetluses tema ülekuulamise juures tema lepingulise esindajana advokaat või muu käesoleva seadusega lepingulisele esindajale kehtestatud haridusnõuetele vastav isik (KrMS § 67¹ lõige 1). Kui tunnistajal ei õnnestu kolme tööpäeva jooksul toimingu alguse ajast ilmuda koos esindajaga, viiakse ülekuulamine läbi ilma esindajata (KrMS § 67¹ lõige 3). Esindaja ei või olla KrMS § 67¹ lõikes 2 sätestatud isik. Õigus keelduda tunnistajana ütluste andmisest on kahtlustatava või süüdistatava: alanejal ja ülenejal sugulasel; õel, poolõel, vennal, poolvennal või isikul, kes on või on olnud abielus kahtlustatava või süüdistatava õe, poolõe, venna või poolvennaga; võõras- või kasuvanemal, võõras- või kasulapsel; lapsendajal ja lapsendatul; abikaasal, püsivas kooselus oleval isikul ja tema vanemal, sealhulgas pärast abielu või püsiva kooselu lõppemist (KrMS § 71 lõige 1). Tunnistaja võib keelduda ütluste andmisest ka siis, kui ütlused võivad kuriteo või väärteo toimepanemises süüstada teda ennast või KrMS § 71 lõikes 1 loetletud isikuid ja juhul, kui ta on kaastäideviijana või osavõtjana samas kuriteos süüdi või õigeks mõistetud (KrMS § 71 lõige 2). Õigus tunnistajana keelduda kutsetegevuses teatavaks saanud asjaolude kohta ütluste andmisest on: Eestis registreeritud usuorganisatsiooni vaimulikul; kaitsjal ja notaril, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti; tervishoiutöötajal ja farmatseudil isiku päritolusse, kunstlikku viljastamisse, perekonnasse või tervisesse puutuvate asjaolude puhul; isikul, kellele on seadusega pandud ameti- või kutsesaladuse hoidmise kohustus (KrMS § 72 lõige 1). Tunnistajal on õigus keelduda ütluste andmisest nende asjaolude kohta, mille suhtes kohaldatakse riigisaladuse seadust (KrMS § 73 lõige 1). Tunnistajal on õigus taotleda, et ülekuulamisprotokollis ei märgita tema elu- või töökohta või õppeasutuse nimetust (KrMS § 74 lõige 3).

2. Tunnistajale on tutvustatud tema õigusi ja kohustusi KrMS §-des 66–74 ning selgitatud nende sisu. Vähemalt 14-aastast tunnistajat on hoiatatud, et ütluste andmisest seadusliku aluseta keeldumise ja teadvalt vale ütluse andmise eest järgneb vastutus KarS §-de 318 ja 320 järgi.

Angela Reinlaid

(tunnistaja allkiri)

3. Uurimistoimingus osaleb tõlk: ei osale
4. Ülekuulamisel osaleb: puudub.
5. Kasutatud tehnikavahendid: arvuti, printer
6. Ütlused:

Küsimus: Kirjeldage palun Tallinna Linnavalitsuse korralduse eelnõu Mündi tn 2 // Raekoja plats 10 // Saiakang 1, äriruumide üürile andmine (Estkompexim Toitlustus OÜ)" juurde Teie poolt 26.06.2014 koostatud seletuskirja asjaolusid?

Vastus: Igasuguse korralduse aluseks on tavaliselt vastava isiku taotlus, mis resolutsiooniga allapoole saadetakse. Mul ei tule konkreetset taotlust silme ette, kuid usun, et see toimus nii ka küsimuses kirjeldatud korral. Seega usun, et linnaosavanemale saadeti Estkompexim Toitlustus OÜ poolt taotlus rendilepingu pikendamiseks ning linnaosavanem, kelleks tollal oli Mihhail Korb saatis taotluse resolutsiooniga mulle. Seda ma praegu ei tea, milline see resolutsioon antud korral oli. Mihhail Korb kirjutas tavaliselt resolutsioonidele, et „palun tegeleda“.

Uurija poolt minule näidatud Tallinna linnavalitsuse Mündi tn 2 // Raekoja plats 10 // Saiakang 1, äriruumide üürile andmine (Estkompexim Toitlustus OÜ)" korralduse preambulast näen, et üheks korralduse aluseks on olnud Estkompexim Toitlustus OÜ 10. mai 2013 ja 31. mai 2013 taotlused äriruumi üürilepingu tähtaja pikendamiseks. Seda ma täpselt ei tea, miks on olnud kaks taotlust, ilmselt oli esimeses taotluses mingisugune puudus, mis tuli kõrvaldada. Tavaliselt kirjutan ma taotluste sisu ka korraldustesse lahti, kuid näen, et käesoleval juhul pole ma seda miskipärast teinud – võimalik, et põhjuseks on taotluste lisamine korralduse eelnõu juurde.

Tallinna linnavalitsuse kord näeb ette, et kui üürnik on Tallinna linnale kuuluvat äripinda kasutanud 5 aastat, siis tal on õigus rendilepingu pikendamisele. See tuleneb linnavara kasutusele andmise korrast, mis on Tallinna linnavolikogu poolt vastu võetud.

Lepingute tähtaja pikendamine nii viieks kui ka kümneks aastaks ei ole tegelikult mingi erandjuhtum ja seda on tehtud varemgi. Minule ei tundunud Estkompeksim Toitlustus OÜ-le erandkorras kümneks aastaks rendilepingu otsustuskorras pikendamine ebaloomulik ning selline korraldus tugines ka Tallinna linna õigusaktidele.

Kui meile tuleb taotlus otsustuskorras rendilepingu pikendamiseks, siis selle üheks eelduseks on lepingu pikendamine turuhinna alusel. Seega tellisin mina turuhinna analüüsi. Kuna tegu on Raekoja platsiga, siis antud juhul olen turuhinna analüüsi tellinud kahelt kinnisvarafirmalt. Peale minu poolt korralduse eelnõu ettevalmistamist läks eelnõu kooskõlastusringile. Minu mäletamist mööda haldussekretärile (selleks oli tollal Jannu Kuusik), linnaosavanemale (Mihhail Korb), siis linnavaraametisse (juhataja asetäitja Priit Pärtelpoeg) ning linnavaraameti juhatajale (Einike Uri), seejärel ka linna õigusloome osakonnale (isikut ma ei mäleta, kes meie eelnõusid viseerib) ning õiguslooma osakonna juhatajale (Tiina Kitsing). Peale teda läheb kooskõlastuseks abilinnapea Eha Võrgu abile (Berith Padar), seejärel linnasekretäri Toomas Sepa abile (nime ei mäleta) ja peale seda ringi alles linnavalitsuse istungile. Sellise pika kooskõlastusringi läbivad kõik eelnõud. Ma ei saa antud juhul kõikides nimedes kindel olla, võimalik, et mõni neist nimetatud isikutest oli puhkusel, sellisel juhul oli keegi asendaja. Ma ei mäleta, et Eha Võrk oleks minuga kõnealuse korralduse eelnõud ette valmistamise teemal suhelnud. Estkompexim Toitlustus OÜ-st olen suhelnud nii Peedu Zeiger'iga kui ka Kristjan Kasak'uga – tegelikult olen nendega palju kokku puutunud umbes 12 aasta vältel (mingil hetkel lisandus K. Kasak) ning seda ainuüksi selle pärast, et nad on käinud linnaosavalitsuses lepinguid allkirjastamas. Alexander Kofkiniga pole ma kohtunud. Mihhail ja Aleksandr Burõhh nimed ei tule mulle tuttavad ette. Burõhh nimes ma pole kindel, võimalik, et sellise nimega isikule saatsin ma Tallinna linnavalitsuse korralduse Mündi tn 2 // Raekoja plats 10 // Saiakang 1 äriruumide rendile andmise osas.

Ademler

Lepingu Estkompexim Toitlustus OÜ-ga valmistasin ette mina ning tegemist on tüüpvormiga, mida neil pole õigust muuta. Tegemist on linnavalitsuse poolt kehtestatud tüüpvormiga, mida neil tuleb lihtsalt aktsepteerida, kui soovivad Tallinna linnalt ruume üürida. Kui Tallinna linna tüüptingimused ei sobi, siis ei pea rendilepingut pikendama.

Rendilepingu pikendamine otsustuskorras ilma konkursita toimub selle pärast, et meil on huvi hoida koostööpartnereid, kes on täitnud oma hoolsuskohustust – tasunud korrektselt rendimakseid, teinud kinnisvarasse investeringuid. Samuti on ka lepingupartneril õiguspärane ootus, et temaga lepingut pikendatakse, kui ta pole vahepealsel perioodil tingimusi rikkunud.

Kui üürnik annab linnale kasutatavaid ruume omakorda allrendile, siis tuleb sellest meile taotluses teada anda, kuna ma pean vastava klausli ka korralduse eelnõusse sisse kirjutama – see nõue tuleneb samuti linnavara kasutusele andmise korrast. Uurija poolt minule näidatud Tallinna linnavalitsuse korraldusest näen, et korralduse punkti 3.4.3 kohaselt on kuni 11.04.2015 äriruumide allkasutajaks Amintor OÜ. Seda ma ei tea, kas allrendile andmist on pikendatud või mitte, mäletan juttu sellest, et Estkompexim Toitlustus OÜ plaanis ise antud ruume kasutusele võtta. Juhul kui Estkompexim Toitlustus OÜ on pikendanud Mündi tn 2 // Raekoja plats 10 // Saiakang 1 allrendile andmist, siis peaksid nad selle kohta Tallinna linnavalitsusele esitama vastavasisulise taotluse. Mina ei ole praeguse seisuga teadlik, et sellist taotlust oleks esitatud. Samas töötan praegu osalise koormusega ja linnaosavanema asetäitja Jüri Lump kureerib Linnavara osakonna tööd ja asjad, mis on lihtsamad lahendada annab ta otse ametnikele ülesandeks. Seetõttu ei pruugi minna olla üldse Estkompexim Toitlustus OÜ vastavat taotlust näinud. Mina tegelen praegu olulisemate küsimustega.

Estkompexim Toitlustus OÜ poolt Amintor OÜ-lt küsitav rendihind peab olema meile teada, sest vastav rendimakse peab olema kajastatud ka Tallinna linnavalitsuse korralduses.

Küsimus: Kui Amintor OÜ ja Estkompexim Toitlustus OÜ esitaksid rendilepingu tähtaja täitumisel mõlemad taotluse Mündi tn 2 // Raekoja plats 10 // Saiakang 1 äriruumide rendile andmiseks, siis kuidas Tallinna Kesklinna valitsuse Linnavara osakond sellise olukorra lahendaks?

Vastus: Ma julgen väita, et sellises olukorras oleks suurem õiguslik alus Estkompexim Toitlustus OÜ-l, kuna linnavara kasutusse andmise kord ütleb, et isikut, kes on sama äriruumi kasutanud, täitnud lepingulisi kohustusi nõutekohase hoolsusega on õigus pärast tähtaja möödumist lepingu tähtaja pikendamisele. Estkompexim Toitlustus OÜ-l on sellisel juhul õiguspärane ootus, et tema lepingu tähtaega pikendatakse.

Küsimus: Kas linnavara osakond peaks eelkirjeldatud küsimuses mainitud olukorras võtma arvesse asjaolu, et tegelikkuses on samade äriruumide pikaajaline allüürnik olnud Amintor OÜ?

Vastus: Juriidilises mõttes mitte, kuna meie lepingupartneriks on siiski kasutaja, mitte allkasutaja.

Küsimus: Millistel juhtudel korraldab Tallinna Kesklinna valitsus linnavara kasutusse andmiseks avaliku konkursi?

Vastus: Üldjoontes vabadele äripindadele. See tähendab seda, kui äripinna osas on leping lõppenud, inimene on ära läinud või leping on erakorraliselt üles öeldud. Rendilepingu pikendamise taotluste puhul on küll ka konkursse korraldatud. Need on toimunud juhtudel, kui konkursi korraldamise protsess on kiirem pikendamisega võrreldes, kuid ka sellistel juhtudel on konkursi tingimustes sees klausel, et senisel üürnikul on õigus asuda enampakkumise võitja asemele.

Küsimus: Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 13. juuni 2013 määruse nr 32 „Linnavara kasutusse andmise kord” § 4 lg 1 alusel võib erandjuhtudel linnavara anda kasutusse ilma eelneva pakkumiseta otsustuskorras. Milline on Estkompexim Toitlustus OÜ-ga Mündi tn 2 //

Adriana

197

Raekoja plats 10 // Saiakang 1 äriruumide rendilepingu pikendamise puhul erandjuhus või juhtumid?

Vastus: Sellepärast, et see tuleneb Linnavara kasutusse andmise korrast, täpsemalt Linnavara kasutusse andmise korra §-st 41 punktist 8, mille kohaselt juriidilisele või füüsilisele isikule, kes on kasutanud sama äriruumi vähemalt viis aastat ning soovib kasutuslepingut pikendada. Kasutuslepingu pikendamine eeldab, et lepingulisi kohustusi on täidetud korrektselt ning kasutuslepingu pikendamisel lähtutakse vähemalt turuhinnast (märkus: Tunnistaja vastuse täpsustamiseks kasutati Riigi Teatajas avaldatud kehtivat „Linnavara kasutusse andmise korda“).

7. Protokolli lisad: puudub

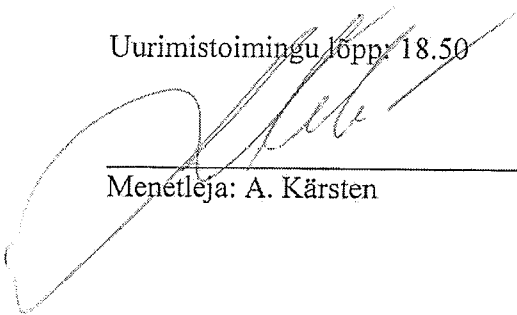
8. Märkused protokolli kohta:

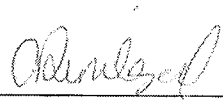
Protokoll on minu poolt läbi loetud, ütlused on minu sõnade järgi õigesti kirja pandud. Märkusi ei ole.

9. Uurimistoimingus osalejaile on selgitatud, et vastavalt KrMS §-le 214 võib kohtueelse menetluse andmeid avaldada üksnes prokuratuuri loal ja tema määratud ulatuses.

10. Tunnistaja esindaja on kohustatud hoidma saladuses talle kriminaalmenetluse käigus õigusabi andmisel teatavaks saanud andmeid. Esindajal on lubatud kriminaalmenetluse käigus õigusabi andmisel teatavaks saanud andmeid avaldada esindataval. Esindatava kohta käivaid kohtueelse menetluse andmeid võib esindaja avaldada vaid esindatava nõusolekul ning KrMS §-s 214 ettenähtud tingimustel.

Uurimistoimingu lõpp: 18.50


Menetleja: A. Kärsten


Tunnistaja: A. Reinlaid