

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

11.06.2014 nr LVK-O-0103

**Loa andmine Robin Kinnisvara OÜga ning
Wesico Infra OÜga äriruumi üürilepingu
sõlmimiseks**

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 8, kohaliku omavalitsuse üksuse finantsjuhtimise seaduse § 28 lg 3 ja Tartu linnavara eeskirja § 3 lg 1, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Lubada linnavalitsusel sõlmida Robin Kinnisvara OÜga (registrikood 11975785) äriruumi üürileping Tartus Tähe tn 4 hoone II korrusel asuvate ruumide (üldpinnaga 1266 m²) ja õueala (üldpinnaga 725 m²) kasutusele võtmiseks lapsehoiu ruumidena alates 1. detsembrist 2014. a tähtajaga kümme aastat, üüriga 5,97 eurot/m² kuus, millele lisandub käibemaks, tingimusel, et linn tasub üüri ja kaasnevaid kulusid alates lastehoiu ruumide valmimisest ning Tartu linnale üleandmisest.
2. Lubada linnavalitsusel sõlmida Wesico Infra OÜga (registrikood 11499439) äriruumi üürileping Tartus Vasara tn 50 hoone II korrusel asuvate ruumide (üldpinnaga 850 m²) kasutusele võtmiseks lapsehoiu ruumidena alates 1. novembrist 2014. a tähtajaga viisaastat ja kuus kuud, üüriga 6 eurot/m² kuus, millele lisandub käibemaks, tingimusel, et linn tasub üüri ja kaasnevaid kulusid alates lastehoiu ruumide valmimisest ning Tartu linnale üleandmisest.
3. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

Esimees

Esitab:

linnavalitsus , 10.06.2014 istungi protokoll nr 32

Ettekandja:

Kajar Lember

Õiend

Tartu Linnavalikogu Otsuse "Loa andmine Robin Kinnisvara OÜga ning Wesico Infra OÜga äriruumi üürilepingu sõlmimiseks" juurde

Koolieelse lasteasutuse seaduse § 10 paneb kohalikule omavalitsusele kohustuse luua vanemate soovil kõigile pooleteise- kuni seitsmeaastastele lastele, kelle elukoht on selle valla või linna territooriumil, võimaluse käia teeninduspiirkonna lasteasutuses. Tartu linn on seadnud selle täitmise oma prioriteediks nii Tartu linna arengukavas aastateks 2013-2020 kui ka teistes arengudokumentides. Tartu linnas on viimastel aastatel juurde ehitatud uusi lasteaedu, loodud kohti olemasolevates hoonetes ja laiendatud olemasolevate lasteasutuste rühmade arvu, kuid vaatamata sellele ei suudeta tagada kõigile 1,5-3aastastele lastele kohta munitsipaallasteaias.

Riigikogus on menetluses koolieelse lasteasutuse seaduse muudatus, mis annab kohalikule omavalitsusele võimaluse asendada pooleteise- kuni kolmeaastase lapse lasteaiakoht vanema nõusolekul lapsehoiuteenusega tingimusel, et vanemate poolt kaetav osa ühe lapse kohta ei ületa 20 protsenti Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud töötasu alammäärast. Alushariduse õppekava rakendamine algab üldjuhul alates 4. eluaastast.

Haridus- ja Teadusministeeriumis on väljatöötamisel ka uus alushariduse kontseptsioon, mis muuhulgas väärtustab alushariduse ja lapsehoiu vormide mitmekesisust ja paindlikkust, hõlmates nii avalikku kui erasektorit. Oluliseks peetakse erasektori teenuste kulude katmist samadel alustel kui munitsipaallasteasutuste puhul.

Tartu Linnavalitsuse [21.01.2014. a korraldusega nr 68](#) moodustati Tartu koolieelsete munitsipaallasteasutuste võrgu kaasajastamiseks linnavalitsusele ettepanekuid tegev töörühm. Töörühma kuulusid Tartu linnavalikogu erinevate fraktsioonide esindajad, haridusosakonna esindajad, koolieelsete lasteasutuste esindajad ja Haridus- ja Teadusministeeriumi esindaja. Nimetatud töörühm tegi oma [ettepanekud](#).

Töörühma ettepanek oli käivitada Tartus lasteaia- ja hoiuteenuse arendamise täiendavate meetmete kava, mis näeb ette sobivate ruumide üürimise ning neis munitsipaallastehoidude avamise. Sel moel on võimalik laiendada hoiuteenuse osutamist ning luua täiendavalt kohti ca 300 lapsele. Lepingu pikkuseks ruumide üürimisel arvestada 5-10 aastat, sest selle aja jooksul on võimalik laiendada munitsipaallasteaedade võrku selliselt, et kohavajadus oleks kaetud.

Esmane kohavajadus 1,5-3-aastastele lastele on Tartus ca 450 kohta. Hoiuteenuse laiendamisel on tulevikus võimalik üle minna sellisele teenuse pakkumise struktuurile, kus 1,5-3-aastastele lastele pakutaksegi valdavalt hoiuteenust ja lasteaiakoht (alushariduse õppekava rakendamine) garanteeritakse üldjuhul alates 4. eluaastast (st peale lapse 3-aastaseks saamist).

Kuna linnal endal puuduvad pinnad, kus arendada hoiuteenust, kuulutas linnavarade osakond koostöös haridusosakonnaga 2014. aasta veebruaris avalikult, et soovib informatsiooni võimalike vabade üüripindade kohta Tartu linnas, mis sobiksid lapsehoiuteenuse osutamiseks. Tähtjaks laekus 11 erinevat pakkumist. Töörühma hinnangul on perspektiivsemateks hoiuteenuse laiendamise pakkumisteks 6 pinda, kellega jätkati läbirääkimisi (Ilmatsalu tn 3a, Jaama tn 123, Tähe tn 4, Vasara tn 50, Metalli tn 1 ja Tamme pst 58).

Tähe tn 4

Läbirääkimisi jätkati Robin Kinnisvara OÜga, kellele kuulub korteriomand Tähe tn 4 endisest füüsihahoonest, kuhu on võimalik rajada lasteaia Karoliine lastehoiukeskus ca 120 lapsele.

Läbirääkimiste käigus täpsustati linna vajadusi, ruumide jaotust, koostati eskiisjoonis ning läbirääkimiste tulemusena tegi Robin Kinnisvara OÜ linnale alljärgneva pakkumise:

Üldpind: 1266 m² (ruumid paiknevad II korrusel), õueala pind: 725 m².

Kasutuse tähtaeg: alates 01.12.2014. a tähtajaga kümme aastat.

Äriruumide seisukord on väga hea (ruumid ehitatakse lastehoiuruumideks, remonditööde orienteeruv lõpp 01.12.2014). Õueala on välja ehitatud ja piiratud piirdeaiaga.

Üürimäär: 5,97 eurot/m² kuus, millele lisandub käibemaks.

Kõrvalkulude eest tasumine: küte, elekter, vesi arvestite näitude alusel (tasumine kas omanikule või teenuse osutajale) ja ruumide korrashoid, jäätmekäitlus, valve – otselepingud (tasumine teenuse osutajale).

Üür sisaldab nelja tasuta parkimiskohta kinnistul, kinnistul paiknevas parklas parkimisvõimalust lasteaia klientidele ja ehitustöid lapsehoiuruumide väljaehitamiseks, sealhulgas:

1. söögijagamise ruumi sisustamine mööbli ja tehnikaga;
2. õueala ja piirdeai ehitamine koos mänguatraktsioonidega.



Üüritavate ruumide eskiisplaanid: LH esimene korrus.pdf



Õueala plaan : mänguväljak.PNG



Kinnistu plaan: Tähe 4 asendiplaan.pdf

Planeeritav ruumide jaotus on linna poolt üle vaadatud ja lastehoiuks sobilik.

Vasara tn 50:

Läbirääkimisi jätkati Wesico Infra OÜga, kellele kuulub korteriomand Vasara tn 50 kontorihoonest, kuhu on võimalik rajada lasteaia Rukkilill lastehoiukeskus ca 110 lapsele. Läbirääkimiste käigus täpsustati linna vajadusi, ruumide jaotust, koostati eskiisjoonis ning läbirääkimiste tulemusena tegi Wesico Infra OÜga alljärgneva pakkumise:

Üldpind: 850m² (ruumid paiknevad II korrusel).

Kasutuse tähtaeg: alates 01.11.2014. a tähtajaga viis aastat ja kuus kuud.

Äriruumide seisukord on väga hea (ruumid ehitatakse lastehoiuruumideks).

Üürimäär: 6 eurot/m² kuus, millele lisandub käibemaks.

Kõrvalkulude eest tasumine: küte, elekter, vesi arvestite näitude alusel (tasumine kas omanikule või teenuse osutajale) ja ruumide korrashoid, jäätmekäitlus, valve – otselepingud (tasumine teenuse osutajale).

Üür sisaldab kahte tasuta parkimiskohta kinnistul, kinnistul ja kinnistuga piirnevas parklas parkimisvõimalust lasteaia klientidele ja ehitustöid lapsehoiuruumide väljaehitamiseks, sealhulgas söögijagamise ruumi sisustamine mööbli ja tehnikaga.



Ruumide eskiisplaan: 4324_Tartu_Vasara 50 lastehoid_plaan.pdf



Kinnistu asendiplaan: Vasara 50 asendiplaan.pdf

Ruumide jaotus on linna poolt üle vaadatud ja lastehoiuks sobilik.

Tartu linnavara eeskirja § 3 lg 1 kohaselt on seaduses või linnavara eeskirjas sätestatud juhul linnavara omandamiseks või kohustuste võtmiseks vaja linnavolikogu luba. Kohaliku omavalitsuse üksuse finantsjuhtimise seaduse § 28 lg 3 kohaselt võivad valla- ja linnavalitsus, kohaliku omavalitsuse üksuse ametiasutus ning ametiasustuse hallatav asutus sõlmida lepingu, millega kaasneb väljaminek tulevastel eelarveaastatel, juhul kui sellega on arvestatud eelarvestrateegias. Kui väljaminekuga ei ole eelarvestrateegias arvestatud, võib lepingu sõlmida ainult volikogu loal. Kuna üürilepingu sõlmimise vajadus on perioodiks viis kuni kümme aastat ning eelarvestrateegias ei ole selle väljaminekuga arvestatud, tuleb üürilepingu sõlmimiseks küsida luba linnavolikogult.

Välja valitud kuuest läbirääkimispartnerist kaks on tänaseks oma pakkumisest loobunud (Metalli tn 1 ja Tamme pst 58), Ilmatsalu 3 ja Jaama 123 omanikega on juba jõutud kokkuleppele üürilepingu sõlmimises.