



# Ülevaade linnale kuuluvatest mitteeluruumidest



# Tartu linnale kuuluvate mitteeluruumide haldamise ja kasutusse andmisega tegeleb Tartu Linnavalitsuse Linnavarade osakond.

Linnavara valitsemisel on erineva otstarbega hooneid ning ruume:

- linnavalitsuse osakondade ja hallatavate asutuste tegevuseks vajalikud ruumid;
- mittetulundusühingute tegevuse toetamiseks turuhinnast madalama üüriga ruumid;
- linna poolt moodustatud sihtasutuste ja äriühingutele vajalikud ruumid
- äripinnad, mille eesmärk on linnale tulu teenimine
- pikemas perspektiivis võõrandatavad hooned, mille realiseerimine hetkel ei ole võimalik või pikemas perspektiivis lammutatavad hooned.

# LVO üüripindade kasutus seisuga 30.09.2016

	Arv	Pind, m <sup>2</sup>	Osakaal pinnast
Tasuta kasutuses	40	42 086	37%
Üürilepingud	137	39 516	34%
LV kasutuses pinnad	33	25 900	28%
Vabad pinnad	5	481	1%
Kokku	240	119 126	



# Üüripindade seisukord

- Üüripindade seisukord on valdavalt hea (v.a. Puiestee ja Jaamamõisa tänava piirkond)
- Vastavalt sõlmitavate kasutuslepingute tüüptingimustele on ruumides remondi teostamise kohustus üürnikul, samuti on üürnikul ruumide kindlustuskohustus.
- Tartu linna, kui ruumide omaniku kohustuseks on teostada ruumide põhikonstruktsioonide (uksed, aknad, tehnosüsteemid, kandkonstruktsioonid) remont



# Üüripindade seisukord

- 2016 aasta eelarves on äriruumide seisukorra parandamiseks ette nähtud alljärgnevad rahalised vahendid:
- Korterühistute hooldus ja remondifondimakseteks 122 000 eurot ( need äriruumid, mis asuvad kortermajades ja mille majandamiseks on moodustatud korterühistu).
- Äripindade jooksevremondiks 96 000 eurot ( äripinnad mis asuvad linnale kuuluvates hoonetes).



# Üüritulu

- 30.septembri 2016.a seisuga sõlmitud 178 ruumide kasutamise lepingut.
- 2016. aastal on sõlmitud
  - 7 äriruumide üürilepingut ja
  - 5 tasuta kasutamise lepingut.2016 aastal on pikendatud 32 äriruumide üürilepingut
- 2015.a mitteeluruumide kasutusse andmisest saadud tulu oli 1 023 443 eurot.
- 2016 aastaks on prognoositud linnavarade osakonna poolt saadava tulu suuruseks 1 014 000 eurot.



# Äriruumide kasutusse andmine

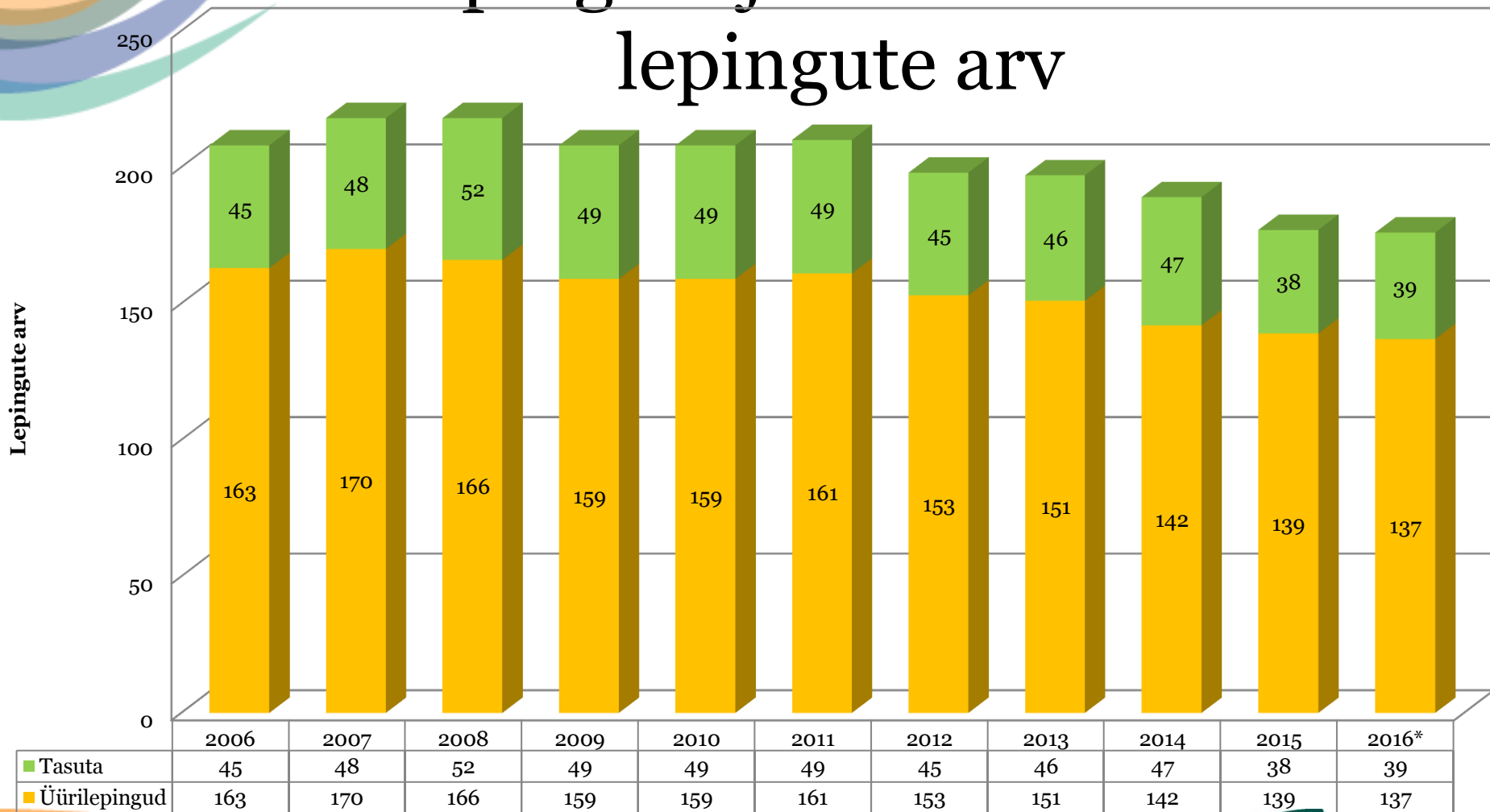
- Äriühingutele antakse vabu ruume kasutusse kirjalike enampakkumiste korras ning lähtudes kehtivatest turuhindadest.
- 2016 aasta 1. novembriks on linnavarade osakond läbi viinud 1 enampakkumist, õnnestus leida ruumidele kasutaja.
- Ruumid, mida enampakkumise korras kasutusse ei anta, antakse kasutusse otsustuskorras.
- Kasutajatele kelle üürilepingu tähtaeg on lõppemas, kuid kes soovivad jätkata ruumide kasutamist, on üürilepingu tähtaega otsustuskorras pikendatud tingimusel, et üürniku poolt tasutav üür vastab piirkonna turuüürile ning üürnikul on siiani olnud korrektne maksedistsipliin.

# Äriruumide kasutusse andmine

- Info äriruumide kohta on olemas internetis aadressil: [www.tartu.ee/rent](http://www.tartu.ee/rent).
- Enampakkumiste korral avaldab LVO kuulutuse Tartu linna interneti kodulehel ([www.tartu.ee/linnavarad](http://www.tartu.ee/linnavarad) ja [www.tartu.ee](http://www.tartu.ee) ) ning
- Lisaks reklaamitakse äriruumide üürimist kinnisvaraportaalis [www.kv.ee](http://www.kv.ee)

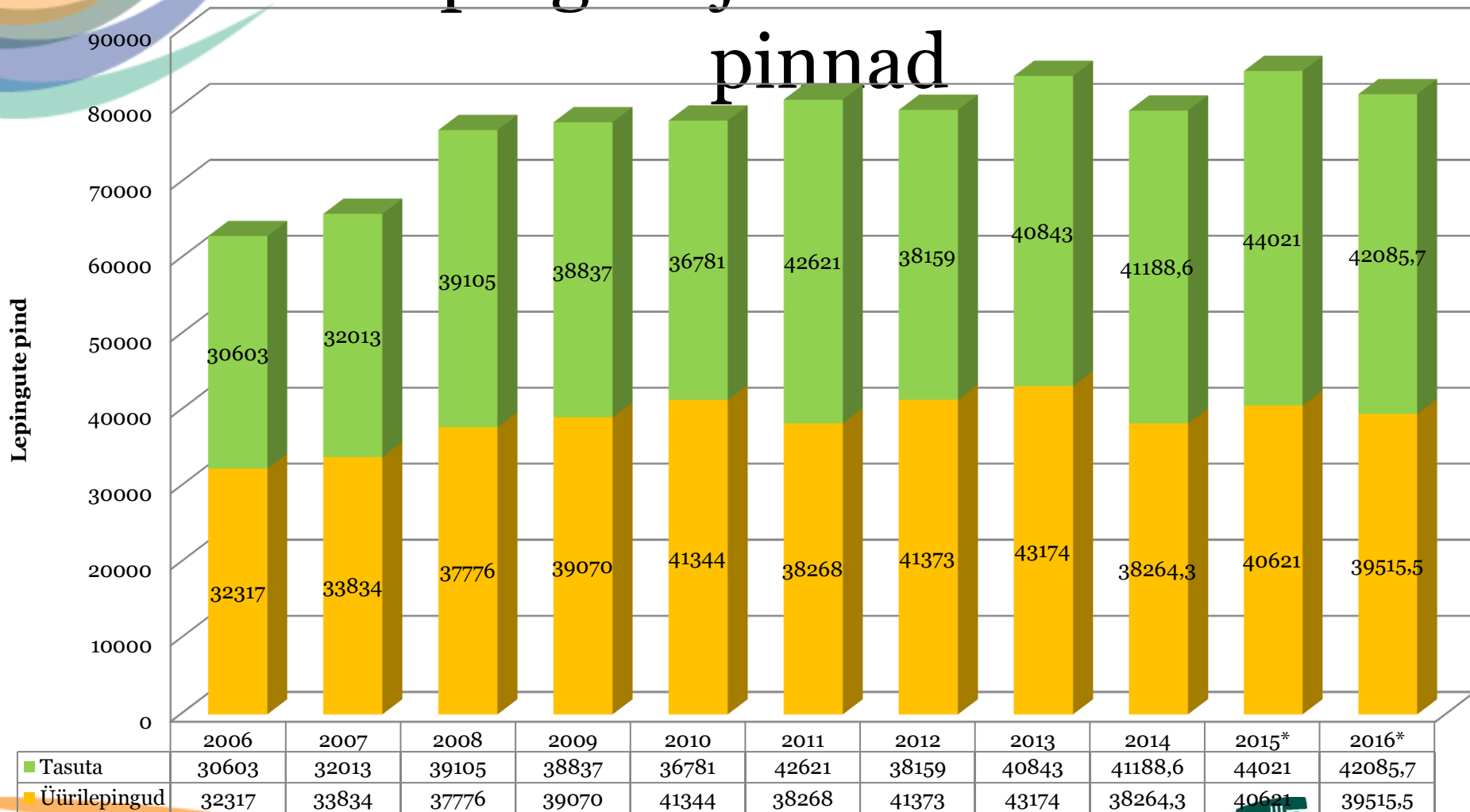


# Üürilepingute ja tasuta kasutamise lepingute arv



# Üürilepingute ja tasuta kasutamises

## pinnad

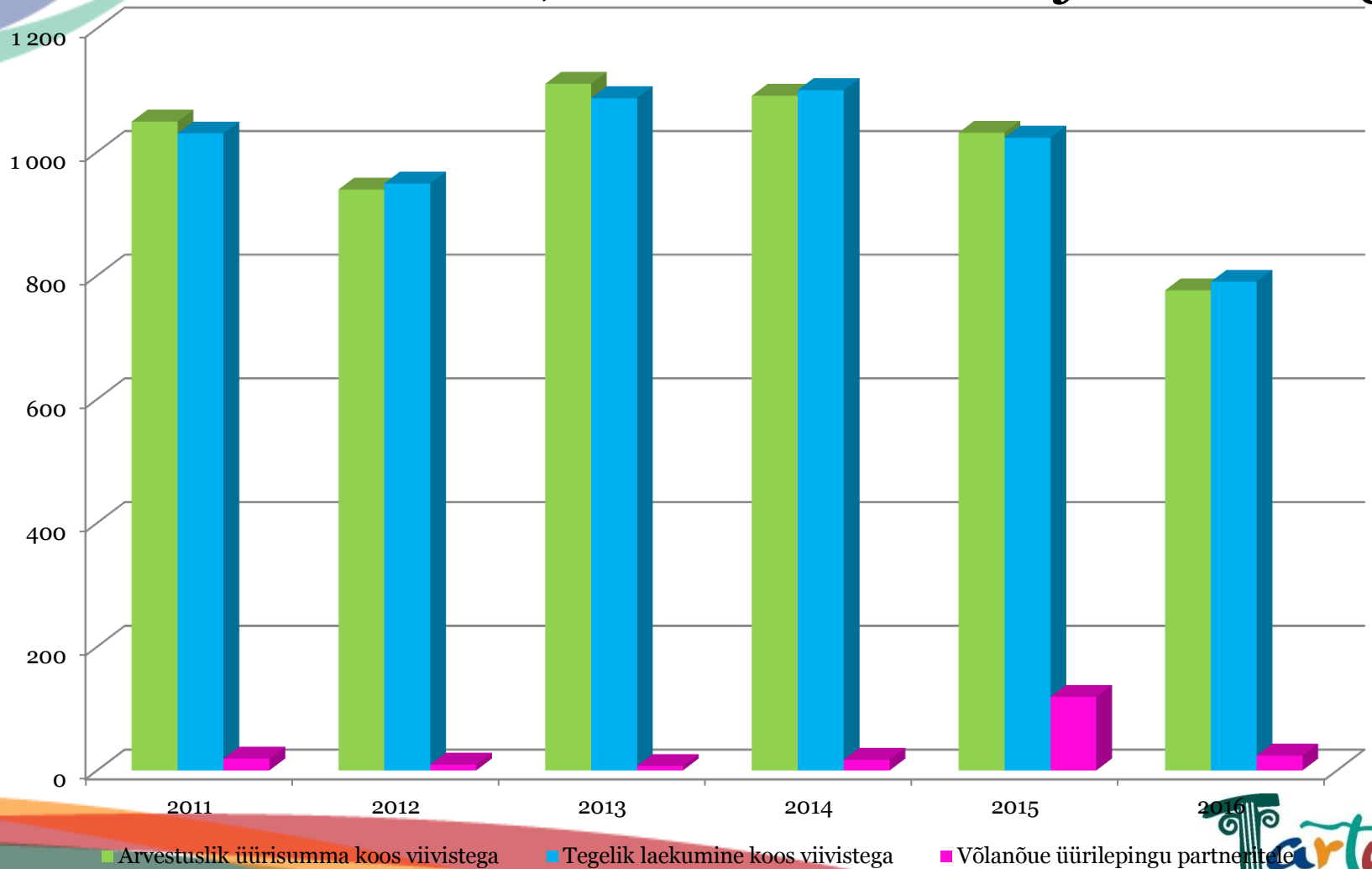


# Üürisumma, üürilaekumine ja üürivõlg

	2011.a	2012.a	2013.a	2014.a	2015.a	2016.a*
Arvestuslik üürisumma koos viivistega	1 048 970	939 127	1 109 826	1 090 894	1 031 114	776 103
Tegelik laekumine koos viivistega	1 029 780	949 280	1 087 218	1 100 443	1 029 746	790 597
Kuu keskmine arvestuslik üür koos viivistega	87 414	78 261	92 486	90 908	85 926	64 675
Kuu keskmine laekumine koos viivistega	85 815	79 107	90 602	91 704	85 812	65 883
Võlanõue üürilepingu partneritele	19 190	9 472	24 866	17 240	119 516	23 998

\* Seisuga 30.sept.2016

# Üürisumma, üürilaekumine ja üürivõlg



Arvestuslik üürisumma koos viivistega

Tegelik laekumine koos viivistega

Võlanõue üürilepingu partneritele



\* Seisuga 30.sept.2016

# Võlgnevuste menetlemine

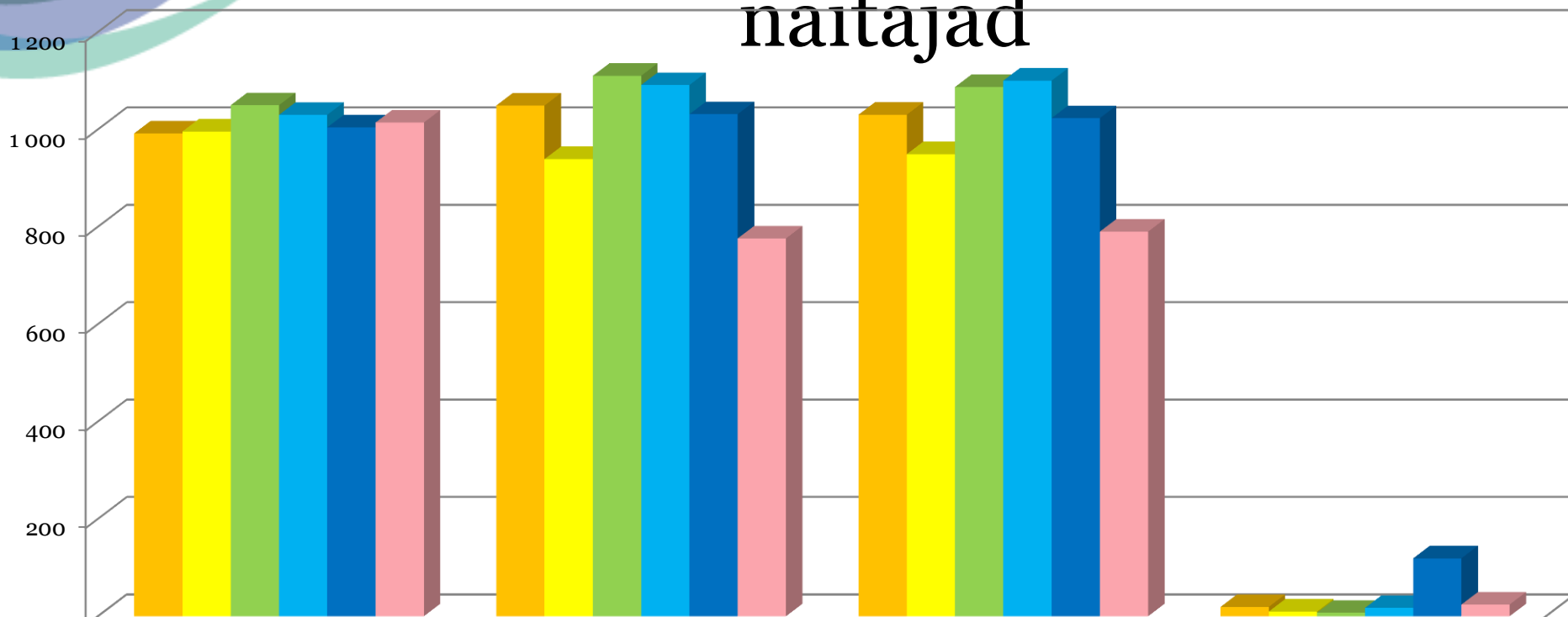
- Iga kuu võetakse võlgnevuste kohta andmed ja toimub võlgastega suhtlemine telefoni või kirja teel.
- Võlgastele tuletatakse meelde võlgnevuse suurust, juhitakse tähelepanu maksekäitumuse olulise parandamise vajadusele ning lepitakse kokku võlgnevuse tasumise aeg.
- Kirja teel esitatakse kirjas tähtaeg, mille jooksul peab olema võlgnevus tasutud või vastasel korral öeldakse üürileping erakorraliselt üles ja pöördatakse võla nõudes kohtusse.
- Sageli järgneb meeldetuletusele üürniku vastuvõtule tulemine, et koos leida optimaalne lahendus võlgnevuse likvideerimiseks.
- Võlglastega, kelle makseraskused on ajutised, annavad linnale võlatunnistuse, milles sisaldub kohustus tasuda ja fikseeritakse maksegraafik.
- Üldjuhul maksegraafikuid pikemaks perioodiks kui üks aasta ei fikseerita ja selle perioodi jooksul tuleb võlgnevus tasuda.
- Võlatunnistused sisaldavad kinnitust, et kui võlgnik ei tasu igakuist makset ja võlgnevus tekib ühe kuu ulatuses, muutub kogu võlgnevus sissenõutavaks täies ulatuses (s.t võlatunnistus enam ei kohaldu) ja võlausaldajal on õigus pöörduda kohtusse kogu ülejäänud võla sissenõudmiseks.



# Võlgnevuste menetlemine

- Kui majandamisteenistuse hinnangul on võlgnikul lepingu nõuetekohane täitmine üle jõu käiv ja makseraskused süvenevad, tehakse ettepanek üürilepingu/äriruumide tasuta kasutamise lepingu lõpetamiseks poolte kokkuleppel.
- Kui ei saavutata kokkulepet ja võlgnevust ei tasuta, öeldakse võlgu olevale üürnikule/ruumide tasuta kasutajale üürileping erakorraliselt üles.
- Võlgnevuse nõudes pöörduetakse kohtusse kas maksekäsu kiirmenetluse avaldusega või hagiga.

# Äriruumide üürimisega seotud näitajad



	Üürilaekumise eelarve	Arvestuslik üürisumma koos viivistega	Tegelik laekumine koos viivistega	Võlanõue üürilepingu partneritele
■ 2011	992	1 049	1 030	19
■ 2012	996	939	949	10
■ 2013	1 050	1 110	1 087	7
■ 2014	1 030	1 091	1 100	17
■ 2015	1 004	1 031	1 023	19
■ 2016	1014	776	790	2



\*aasta 2016 seisuga 30.sept.2016