



# Ülevaade linnale kuuluvatest mitteeluruumide üürimisest



# Tartu linnale kuuluvate mitteeluruumide 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 ( alates 2018. aastast 2 eurot/m<sup>2</sup> kuus, varasemalt 1,40 eurot/m<sup>2</sup> kuus);
- linna poolt moodustatud sihtasutuste ja äriühingutele vajalikud ruumid
- äripinnad, mille eesmärk on linnale tulu teenimine (antakse üürile vastavalt turuüürile)
- pikemas perspektiivis võõrandatavad hooned, mille realiseerimine hetkel ei ole võimalik või pikemas perspektiivis lammutatavad hooned.

# LVO üüripindade kasutus seisuga 30.04.2018

	Arv	Pind, m <sup>2</sup>	Osakaal pinnast
Tasuta kasutuses	47	46296	43%
Üürilepingud	134	34 546	32%
LV kasutuses pinnad	33	25 905	24%
Vabad pinnad	0	0	0%
Kokku	214	106 747	



# Üüripindade seisukord

- Üüripindade seisukord on valdavalt hea (v.a. Puiestee ja Jaamamõisa tänava piirkonna laohooned)
- 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.



# Üüritulu

- 30. aprilli 2018.a seisuga sõlmitud 181 ruumide kasutamise lepingut.
- 2017.a mitteeluruumide kasutusse andmisest saadud tulu oli 1 075 000 eurot.
- 2018 aastaks on prognoositud linnavarade osakonna poolt saadava tulu suuruseks 1 004 000 eurot.



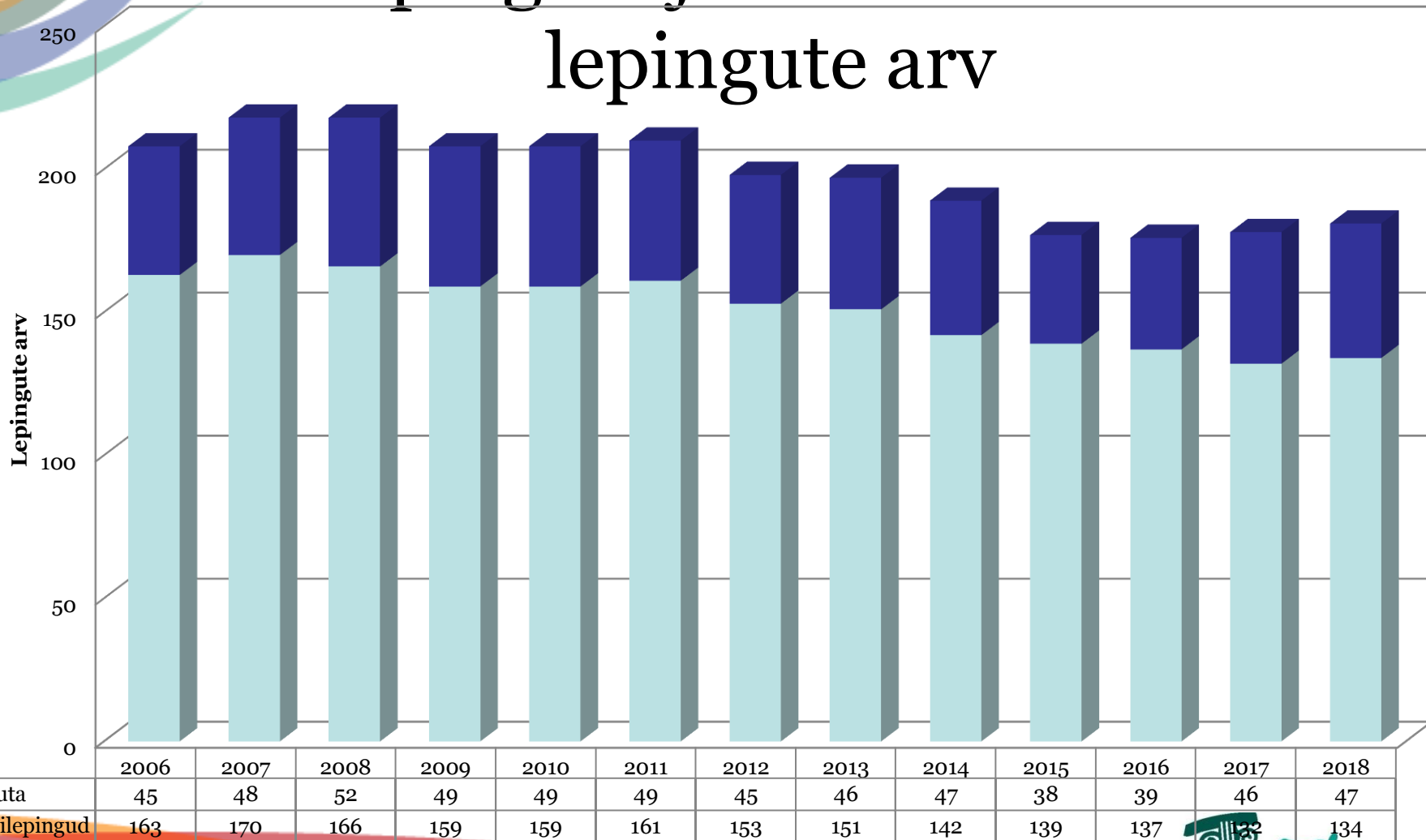
# Äriruumide kasutusse andmine

- Äriühingutele antakse vabu ruume kasutusse kirjalike enampakkumiste korras ning lähtudes kehtivatest turuhindadest.
- 2017 aastal viis linnavarade osakond läbi 8 enampakkumist, millest kolmel õnnestus leida ruumidele kasutaja.
- 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

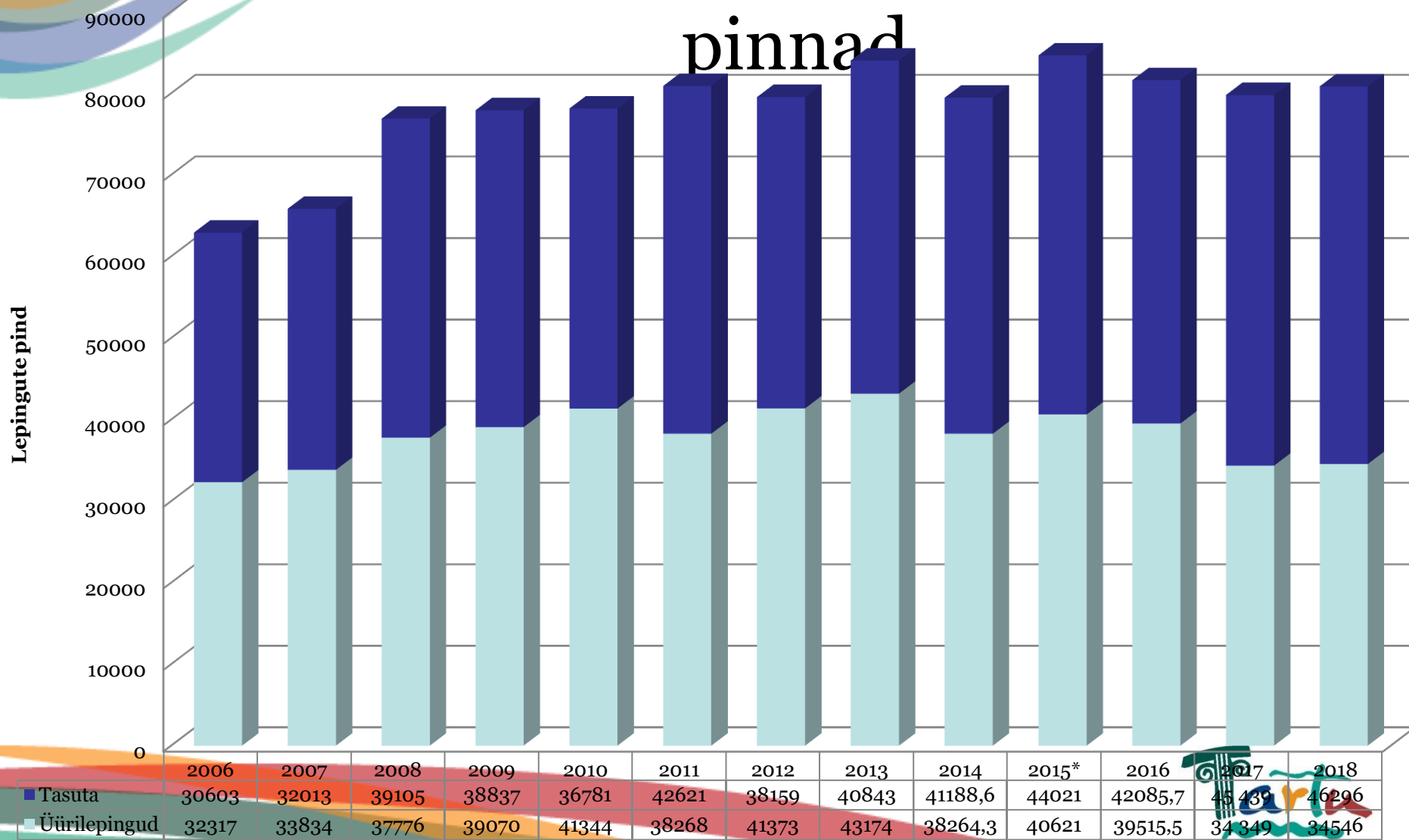
- Info äriruumide kohta on olemas internetis aadressil:  
[www.tartu.ee/rent](http://www.tartu.ee/rent).
- Enampakkumiste korral avaldab LVO kuulutuse Tartu linna interneti kodulehel ([www.tartu.ee/linnavarad](http://www.tartu.ee/linnavarad) ja [www.tartu.ee](http://www.tartu.ee) ) ning
- Lisaks reklaamitakse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

# Üürilepingute ja tasuta kasutamise lepingute arv





# Üürilepingute ja tasuta kasutamises pinnad

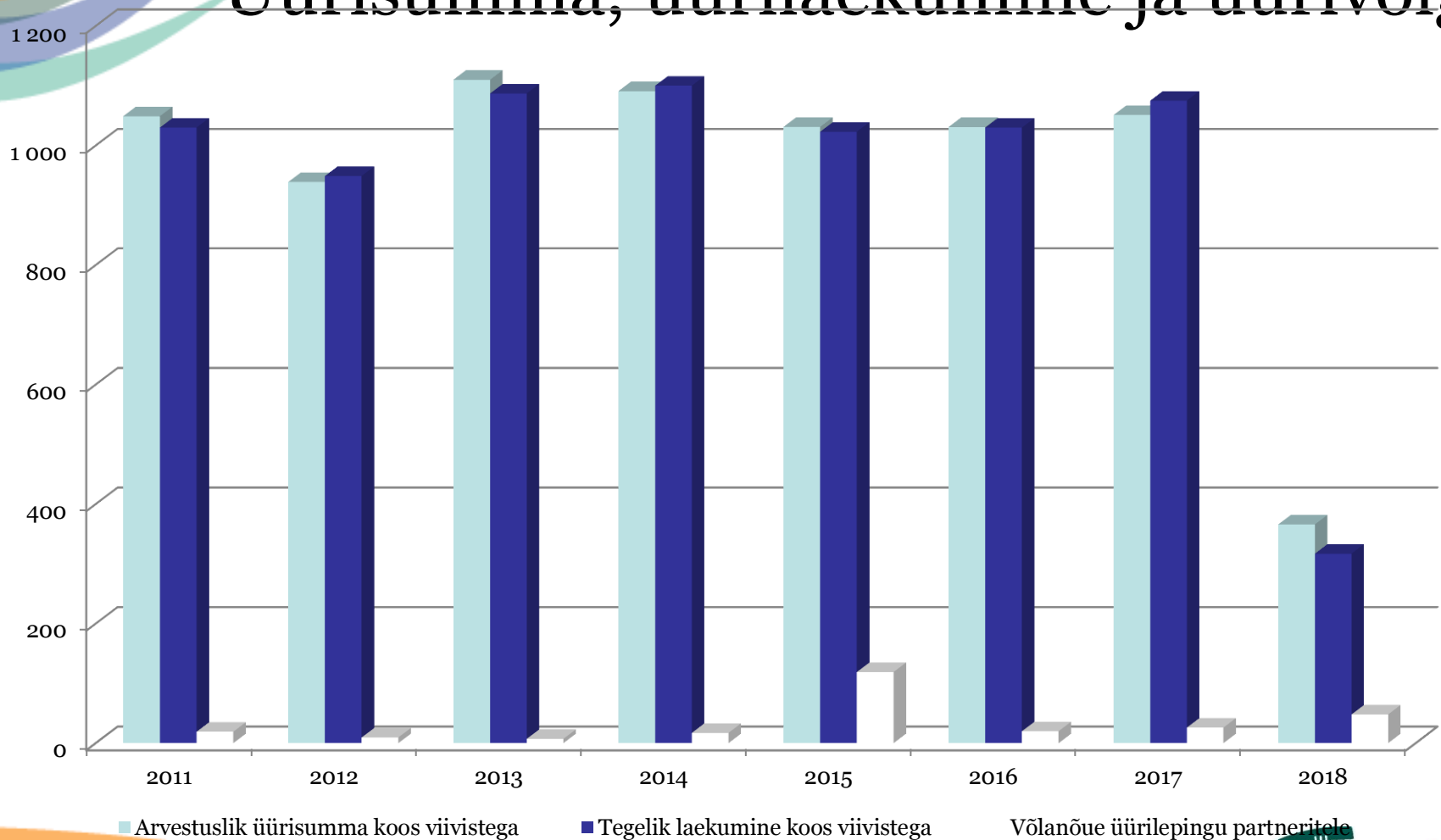


# Üürisumma, üürilaekumine ja üürivõlg

	2013.a	2014.a	2015.a	2016.a	2017.a	2018.a*
Arvestuslik üürisumma koos viivistega	1 110	1 091	1 031	1031	1 051	366
Tegelik laekumine koos viivistega	1 087	1 100	1 036	1030	1 075	317
Kuu keskmine arvestuslik üür koos viivistega	92	91	86	86	88	91
Kuu keskmine laekumine koos viivistega	91	92	86	86	90	80
Võlanõue üürilepingu partneritele	7	17	16	20	26	48

\*Seisuga 30.apr.2018

# Üürisumma, üürilaekumine ja üürivõlg



Arvestuslik üürisumma koos viivistega

Tegelik laekumine koos viivistega

Võlanõue üürilepingu partneritele



\* Seisuga 30.apr.2018



# Võlgnevuste menetlemine

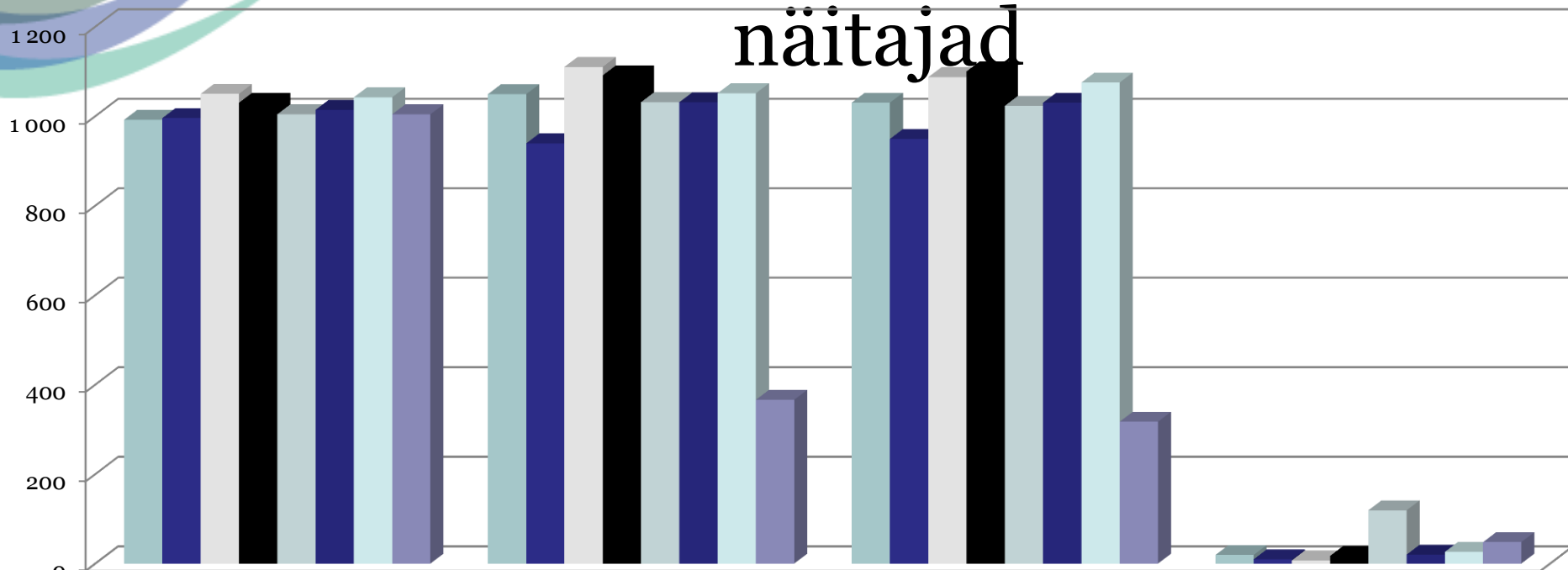
- Iga kuu võetakse võlgnevuste kohta andmed ja toimub võlgastega suhtlemine telefoni või kirja teel.
- Võlgastele tuletatakse meelde võlgnevuse suurust, juhitakse tähelepanu maksekäitumuse olulise parandamise vajadusele ning lepitakse kokku võlgnevuse tasumise aeg.
- Kirja teel esitatakse kirjas tähtaeg, 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.



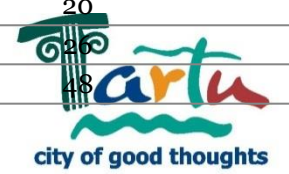
# Võlgnevuste menetlemine

- 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	119
2016	1014	1031	1030	20
2017	1042	1 051	1 075	20
2018	1004	366	317	48



\*Seisuga 30.apr.2018