



TALLINNA LINNAVALITSUS

Lp Jaak Juske
Tallinna Linnavolikogu liige
Vana-Viru tn 12
15080 TALLINN

Teie: 24.01.2017 nr F1-11.3/52-2
Meie: 3.02.2017 nr W-1/286

Vastus arupärimisele

Austatud linnavolikogu liige härra Jaak Juske

Tänan Teid arupärimise eest. Vastan arupärimisele Müürivahe 52 tegutseva toitlustusasutuse kohta.

1. Kuidas on Müürivahe 52 äriruumide üüriks saanud Vanalinna Baari Teenused OÜ, olukorras, kus firmat 2012. aastal, mil toimus ruumide enampakkumine, ei olnud veel äriregistrisse kantud ning sellel firmal puudub õiguslik seos Geleador OÜ-ga, kes tegelikkuses enampakkumise võitis?

Tallinna linn on äriruumid kasutusse andnud kehtivate õigusaktide kohaselt. Tallinna linna vara antakse kasutusse tuginedes kehtivatele õigusaktidele. 2012 aastal oli aluseks Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2003 määrusega nr 34 kinnitatud „Linnavara kasutusse andmise kord“ (edaspidi Kord). Korra punkti 4 kohaselt antakse vara üldjoontes kasutusse enampakkumise korras. Tallinna Kesklinna vanema 3. aprilli 2012 korralduse nr 142 alusel viidi läbi Müürivahe tn 52 äriruumide, üldpinnaga 164,6 m² avaliku kirjaliku enampakkumise teel üürile andmine. Äriruumide kasutusotstarbeks määratleti toitlustus, kuna eelnevalt oli seal toitlustusasutus ja kehtiv kasutusluba. Korra punkti 42 kohaselt on kirjaliku enampakkumise võitjaks pakkuja, kes tegi kõige kõrgema pakkumise.

2. mail 2012 toimus avalik kirjalik enampakkumine Müürivahe tn 52 äriruumide kasutusele andmiseks. Kõrgema üüri pakkus Geleador OÜ. Tallinna Kesklinna vanema 16. mai 2012 korraldusega nr 341 kinnitati enampakkumise tulemus ja tunnistati avaliku kirjaliku enampakkumise võitjaks Geleador OÜ.

Tallinna linna ja Geleador OÜ vahel sõlmiti 29. juunil 2012 äriruumi üürileping nr 12-1/523, mille alusel kasutab osahing Tallinnas Müürivahe 52 keldri- ja I korruse äriruume, üldpinnaga 164,6 m². Lepingu kohaselt kasutatakse äriruume toitlustusettevõtteks. Leping on sõlmitud tähtajalisena ja kehtib kuni 29. juunini 2017.

10. augustil 2015 (kiri jõudis linnaosa valitsusse 27. augustil 2015) pöördusid Geleador OÜ ja Vanalinna Baari Teenused OÜ esindajad Tallinna Kesklinna Valitsuse poole ja avaldasid soovi äriruumi üürilepingust tulenevad õigused ja kohustused üle anda Vanalinna Baari Teenused OÜ-le.

Võlaõigusseaduse § 13 lõikest 1 tulenevalt võib lepingut muuta või lepingu võib lõpetada lepingupoolte kokkuleppel või lepingus või seadusega ettenähtud muul alusel. Sama seaduse § 179 lõike 1 kohaselt võib lepingupool teise lepingupoolle nõusolekul anda oma lepingust tulenevad õigused ja kohustused üle kolmandale isikule temaga sõlmitud lepingu alusel, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Lõike 2 kohaselt loetakse lepingu ülevõtmisega, et kõik lepingust tulenevad õigused ja kohustused on lepingu ülevõtjale üle läinud. Vastavalt § 290 lõikele 1 võib üürnik üürilepingust tulenevad õigused ja kohustused üürileandja kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis esitatud nõusolekul kolmandale isikule üle anda.

Tallinna Linnavolikogu 13. juuni 2013 määruse nr 32 „Linnavara kasutusse andmise kord” § 9 lõikest 1 tulenevalt on linnavara kasutajal linnavara kasutuslepingust tulenevaid õigusi ja kohustusi lubatud üle anda kolmandale isikule üksnes linnavara kasutusse andmise otsustaja haldusaktiga antud loal. Linnavara kasutuslepingu üleandmiseks sõlmitakse linnavara kasutusse andja, linnavara kasutaja ning linnavara kasutusse saaja vahel kolmepoolne kokkulepe linnavara kasutuslepingu muutmiseks.

Seega tulenevalt kehtivatest õigusaktidest anti Tallinna Kesklinna vanema 28. septembri 2015 korralduse nr 514 alusel 1. oktoobrist 2015 ärruumi üürilepingust nr 12-1/523 tulenevad üürniku õigused ja kohustused üle Vanalinna Baari Teenused OÜ-le.

2. Kuidas haakub Müürivahe 52 striiptiisklubi eesmärkide ja väärtustega, mis on Ladina kvartali kohta selgelt sätestatud linnavolikogu poolt vastu võetud „Tallinna vanalinna arengukavas 2014-2021“?

Vanalinna erakordse väärtuse ja selle säilimise hindamine on alati teatud määral subjektiivne. Unikaalse kooslusena on kahtlemata vanalinnas Katariina ja Börsi käigu ning Vene ja Müürivahe tänava vahelisel alal välja kujunenud nn ladina kvartal – kultuuri-, haridus- ja lasteasutusi, aga ka teaduskeskust, käsitöökodasid ja gilde koondav piirkond –, kus toimub palju kultuuri- ja heategevusüritusi.

Samas vanalinna võib pidada ka Tallinna vaba aja veetmise keskuseks, sest siia on ohtralt koondunud meelelahutusasutusi. Müürivahe 52 asuva Tallinna Kesklinna Valitsuse valitsemisel oleva äripinna funktsiooniks on toitlustus. Eesti Vabariigi seadusandlust aluseks võttes on nimetatud aadressil ettevõtlust arendav Vanalinna Baari Teenused OÜ toitlustusettevõtte. Kaubandustegevuse seaduse kohaselt on toitlustamine toidu müük koos toidu valmistamise või serveerimisega kohapeal tarbimiseks. Toitlustamisel võib müüa kaasnevat kaupa või osutada täiendavat teenust.

Toitlustusasutustel on õigus pakkuda oma külastajatele nn muusikalist - kultuurilist programmi, sealhulgas näiteks varieteed või ka striiptiisi, sest tegemist ei ole õigusaktidega keelatud tegevusega. Eesti Vabariigi põhiseadus kaitseb ettevõtlusvabadust ja sellele piirangute seadmine peab olema kooskõlas õigusaktidega.

Kindlasti ei toeta Tallinna linn seksuaalse suunitlusega ettevõtlust, kuid kehtivad õigusaktid ei sea piiranguid eelnevas lõigus kirjeldatud ettevõtlusvormidele. Oma lepingu tähtaja pikendamise avalduses on üürnik tõstnud esile, et planeerib uuel võimalikul lepingulisel ajal muuta seniseid traditsioone ning planeerida töö sellisel moel, et toitlustusettevõtte on avatud ka päevasel ajal toitlustusteenuse osutamiseks.

Väljakujunenud olukord vanalinnas ei pruugi kõikide ühiskonnaliikmete arvates olla kõlblik, kuid Eesti Vabariigi põhiseadus kaitseb vabadust ja vabaturgu ning tagab demokraatia ja turumajanduse toimimise. Viimast eelkõige vaba eneseteostuse ja ettevõtlusvabaduse põhimõttega, mille rakendamine iga isiku poolt peab olema kooskõlas õigusaktidega. Väärtushinnangute kujundamisel on oluline roll lapsevanematel ja haridusasutustel, kes väärtuskasvatuse abil toetavad hoiakute ja hinnangute kujunemist.

Seega ei saa väita, et toitlustusasutuse pidamine Ladina kvartali piirkonnas ei ole Tallinna Arengukava kontekstis kohane.

3. Miks ei ole Tallinna linn, kuulutades nüüd välja Müürivahe 52 äriruumide üürimiseks uue enampakkumise, pidanud vajalikuks sätestada enampakkumise tingimustes selliseid piiranguid, mis võimaldaksid äriruumi anda üürile vaid sellisele üürnikule, kelle tegevus ja eesmärgid haakuvad vanalinna Ladina kvartali olemusega, kuivõrd praeguse sõlmimise järgselt on olnud hulgaliselt rahulolematust selle lepingu sõlmimisega?

Vanalinna Baari teenused OÜ poolse senise tegevuse osas on tõepoolest rahulolematust avaldatud, kuid seda eelkõige lähtudes isikute eetilistest ja esteetilisest tõekspidamistest. Samas Tallinna Kesklinna Valitsusele teadaolevalt ei ole õiguskaitseorganite poolt registreeritud Müürivahe tn 52 äriruumides toimunud tegevuse / tegevusetuse kohta õigusrikkumisi.

Enampakkumise väljakuulutamisel arvestasime erinevaid aspekte. Äriruumide kasutusotstarbeks määratleti toitlustus, kuna eelnevalt on need pikka aega olnud toitlustusasutusena kasutusse antud (varasemalt oli seal Hiina restoran, kes aga ei suutnud oma lepingulisi kohustusi täita ja ütlesime lepingu üles) ja olemas on kehtiv kasutusluba. Kuivõrd tegemist on toitlustuseks ettenähtud pinnaga, siis lähtusime enampakkumise väljakuulutamisel sellest, et ka edaspidi võiks seal olla toitlustusasutus, põhjusel, et ruumid on toitlustusasutuseks eesmärgipäraselt kasutatav. Piirangute kehtestamisega peame siiski arvestama kehtivaid õigusakte ja mitte oluliselt piirama ettevõtlusvabadust.

Lisaks arvestasime ka, et tegemist ei ole aktiivse kaubandustänavaga, turistide liigub sealtkaudu vähe. Ettevõtted lõpetavad oma tegevuse nimetatud hoones kiiresti.

Müürivahe tn 52 I korruse äriruumide üldpinnaga 39,2 m² kasutusse andmiseks toimus enampakkumine 26. veebruaril 2013. Esitati üks pakkumus. Pakkumuse võitis Osühing MARELLA BG. Leping sõlmiti 15. aprillil 2013 viieks aastaks s.o kuni 15.aprill 2018, kuid osühing soovis lepingu ennetähtaegselt lõpetada. Leping lõpetati poolte kokkuleppel 31. oktoobril 2015.

22. detsembril 2015 toimus Müürivahe tn 52 I korruse äriruumide kasutusse andmiseks uus enampakkumine, mis tunnistati nurjunuks, kuna ei esitatud ühtegi pakkumust.

2. veebruaril 2016 toimus Müürivahe tn 52 I korruse äriruumide kasutusse andmiseks järjekordne enampakkumine. Saabus üks pakkumus NORDIC MILE OÜ-lt. Leping sõlmiti 1. märtsil 2016 viieks aastaks s.o kuni 1. märts 2021. Poolte kokkuleppel lõpetati leping ennetähtaegselt 31. jaanuar 2017.

4. Kuidas planeeritakse seni tekkinud probleeme Müürivahe 52 üürileandmisega edaspidi vältida ja tagada Tallinna vanalinna arengukavas 2014-2021 " seatud eesmärkide elluviimine?

Kindlasti koostöös korrakaitse organitega tugevdame äripinna üürniku tegevuse suhtes tähelepanu. Jälgime, et äripinna üürniku tegevusega ei kaasneks agressiivset reklaamitegevust ega mööduvaid linnakodanikke aktiivselt häirivat tegevust. Rikkumiste esinemisel fikseerime need ja kohaldame õigusaktidest tulenevaid sanktsioone.

Lugupidamisega



Taavi Aas
Abilinnapea linnapea ülesannetes

Koopia: Tallinna Linnavolikogu kantselei, Vana-Viru tn 12, 15080 TALLINN