



TALLINNA LINNAVALITSUS

Pr Epp Alatalu
Tallinna Linnavolikogu
Vana-Viru tn 12
15080 TALLINN

Teie: 15.11.2007

Meie: 28.11.2007 nr *NVA*/5241

Vastus arupärimisele

Austatud proua Alatalu

Vastuseks Teie 15. novembri 2007 arupärimisele, mis käsitleb Tallinnas, Pikk tn 1/Nunne tn 2/Lai tn 2 ja Pikk tn 3 asuvate äriruumide üürile andmist, informeerin alljärgnevalt.

Kinnistud Pikk tn 1/Nunne tn 2/Lai tn 2 ja Pikk tn 3 asuvad Tallinna vanalinnas, mis on muinsuskaitseala, kuid kinnistute oluliseks osaks olevad ehitised ei ole tunnistatud mälestisteks. Siiski laienevad neile kõik muinsuskaitseadusest ja Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusest tulenevad kitsendused ja kohustused. Kinnistute asukoha potentsiaali arvestades soovis linn juba pikemat aega näha sealsete äriruumide atraktiivsemat kasutust nii linnakodanikele kui ka linna külalistele. Pikk tn 1/Nunne tn 2/Lai tn 2 hoones asuvad äriruumid olid Tallinna Kesklinna vanema korralduste alusel sõlmitud kolmekuuliste lepingutega üürile antud OÜ Kõögikaubad (üldpinnaga 238,6 m²) kaupluseks ning Pikk tn 3 äriruumid üldpinnaga 330,8 m² OÜ Kolmjalg toiduainete kaupluseks. Sõlmitud äriruumi üürilepingute tähtajad lõppesid 9. (OÜ Kõögikaubad) ja 5. (OÜ Kolmjalg) oktoobril k.a. Hoone ise ja selles asuvad äriruumid on amortiseerunud ja vajavad renoveerimist. Pikk tn 3 hoones asuvad keldri- ja esimese korruse äriruumid on ühenduses Pikk tn 1/Nunne tn 2/Lai tn 2 hoones asuvate äriruumidega ning seoses sellega peeti otstarbekaks anda kahe erinevas hoones asuvad äriruumid ühe kasutaja kasutusse, eeldades, et tulevane äriruumide kasutusse võtja kohustub investeerima eelnimetatud hoonete ja neis asuvate äriruumide renoveerimisse 6 miljonit krooni kahe aasta jooksul arvates äriruumi üürilepingu allkirjastamisest.

Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2003 määrusega nr 34 kinnitatud Linnavara kasutusse andmise kord reguleerib Tallinna linna omandis olevate kinnis- ja vallasasjade kasutusse andmist. Korra punkti 4 kohaselt määratakse linnavara kasutusse saaja kindlaks suulisel või kirjalikul avalikul enampakkumisel või läbirääkimistega pakkumisel.

Tallinna Linnavolikogu 20. septembri 2007 otsuse nr 231 kohaselt tuli Tallinna Kesklinna Valitsusel Pikk tn 1/Nunne tn 2/Lai tn 2 ja Pikk tn 3 asuvate äriruumide (pind kokku 569,4 m²) üürile andmiseks viia läbi läbirääkimistega pakkumine otsuse punktides 1.1 – 1.6 sätestatud tingimustel.

Tallinna Kesklinna vanema 3. oktoobri 2007 korralduse nr 993 alusel kuulutati välja eelnimetatud äriruumide läbirääkimistega pakkumise teel üürile andmine ja moodustati 8-liikmeline pakkumiskomisjon. Läbirääkimistega pakkumise teel üürile andmise tingimuste ja toimumise aja kohta ilmus vastavasisuline kuulutus 5. oktoobril k.a ajalehes „Postimees”. Läbirääkimistega pakkumine viidi

Tallinna Kesklinna Valitsuses läbi 30. oktoobril 2007, mille kohta on koostatud läbirääkimistega pakkumist läbiviiva komisjoni protokoll nr 9-50/13, mille kohaselt võttis läbirääkimistega pakkumisest osa kolm osalejat:

esimene pakkumine – OÜ Kõögikaubad, kelle partneriteks on OÜ Kolmjalg ja OÜ Hiiekivi. Soovis pakutavates äriruumides avada kolm erineva funktsiooniga ettevõtet: köögitarvete kaupluse, kohviku ja toiduainete kaupluse. Pakkumise kohaselt peaksid need erinevad kooslused moodustama ühise nn kaubanduskeskuse, säilitades väike-ettevõtluse hubast hõngu. Üüriks on pakutud alghinnad – I korruse äriruumidele 200 kr/m² kohta ja keldriruumidele 60 kr/m² kohta kuus. Investeeringuteks on planeeris pakkuja linna poolt nõutava 6 miljoni krooni asemel 8,3 miljonit krooni kahe aasta jooksul. Pärast läbirääkimistega pakkumist täiendas pakkumist hinna osas ja pakkus I korruse äriruumide hinnaks 230 kr/m² kohta ja keldriruumidele 70 kr/m²;

teine pakkumine – Meriton Food Boutique OÜ. Pakkuja kavandas kasutada äriruume toitlustamiseks ja toidukaupade müümiseks, mis omakorda jaguneb neljaks alategevuseks: kohvik, buffet - restoran, food boutique (toidukauplus) ning eraldi kalatoodete müük. Üüriks on pakutud alghinnad – I korruse äriruumidele 200 kr/m² kohta ja keldrikorruse äriruumidele 60 kr/m² kohta kuus. Investeeringuteks on Meriton Food Boutique OÜ-l planeeritud kuni 9 miljonit krooni, millele lisandub investeering seadmetesse (sh ventilatsiooni- ja kanalisatsiooniseadmed) kuni 5 miljonit krooni. Pärast läbirääkimistega pakkumist täiendas Meriton Food Boutique OÜ pakkumist hinna osas ja pakkus I korruse äriruumide hinnaks 220 kr/m² kohta ja keldriruumidele 70 kr/m²;

kolmas pakkumine – Osühing VOST Grupp. Pakkuja soovis eelpoolnimetatud äriruumides avada kaks kauplust – toidukaubad ja tööstuskaubad. Üürisummaks on pakkuja esitanud 88 000 krooni kuus. Kaubanduse alal neil eelnev kogemus puudub. Osühing VOST Grupp tegeleb üldehituse ning ehitusmaterjalidega. Investeeringuteks on neil planeeritud võrdväärset linna poolt pakutuga 6 miljonit krooni. Esitatud 2006. aasta majandusaasta aruandest nähtub, et osühingu müügitulu on väga väike. Seega on kaheldav 6 miljoni krooni investeerimiskohustuse täitmise võimalikkus. Pärast läbirääkimistega pakkumist täiendas Osühing VOST Grupp pakkumist hinna osas ja pakkus I korruse äriruumide hinnaks 245 kr/m² kohta ja keldriruumidele 85 kr/m².

Pakkumiste hindamisel olid komisjoni jaoks olulised järgmised asjaolud ehk plussid ja miinused:

Esimese pakkuja, OÜ Kõögikaubad

Positiivsed argumendid ehk pakkumise plussid:

- Hind. Võrreldes Meriton Food Boutique OÜ pakkumisega oli OÜ Kõögikaubad poolt pakutud esimese korruse äriruumide (üldpind 357,2 m²) üür 10 krooni võrra ruutmeetri kohta suurem. Seega oleks igakuine üüritul Tallinna linna kasuks 3 572.00 krooni.
- Hea tegevusplaan. Huvitav on Hiiekivi OÜ poolt välja pakutud idee: tuua kohvi röstimine inimeste silmade ette. Samuti idee korraldada äriruumides kokanduskursusi ja presentatsioone.
- Läbirääkimistega pakkumisest osavõtjad on Tallinna Kesklinna Valitsusega ka eelnevalt lepingulistest suhetes olnud ja senini on lepingujärgsed kohustused korrektset täidetud.

Negatiivsed argumendid:

- OÜ Kolmjalg on kuni käesoleva ajani kasutanud äriruume toidukauplusena. Kaupluse üldmulje, heakord ja teenindus jättis soovida. Edaspidisel ruumide kasutamisel toidukauplusena on kaheldav, et ruumid kiiresti ja operatiivselt renoveeritakse ja kaasajastatakse. Enampakkumisel osaleja esindaja kinnitas, et koheselt alustatakse vaid kohviku rajamist, toidukauplust ja köögitarvete kauplust ei suleta ning tegevust jätkatakse.
- OÜ Kõögikaubad pakkumine on tegelikult esitatud kolme erineva äriühingu poolt partnerprojektina. Nimetatud asjaolu ei taga stabiilsust. Kolme äriühingu esindaja vahel võivad tekkida vastuolud ja arusaamatused, millega seoses võib see äriruumide kasutamise kolme erineva ettevõtte vahel võimatuks teha. Arvestades pakkumisel toodud ideed, et plaan on toiduainete kauplus, kohvik ja köögikaupade kauplus renoveerida selliselt, et n-ö ühest uksest

sisenedes saab külastada kõiki kolme äriühingut, siis probleemide tekkimisel on raske, kui mitte võimatu, neil kolmel äriühingul iseseisvalt tegutseda.

- Investeeringute teostamine on komplitseeritum ja raskemini kontrollitav. Pakkumisel osaleja kinnitas, et investeeringuid teostab iga äriühing eraldi oma ruumides. Selgusetuks jääb, kuidas ja millal renoveeritakse ühiskasutuses olevad pinnad ja tehnosüsteemid ning kes kannab need kulud. Esindaja ei ole komisjonile sellekohast infot edastanud. Seega on oluliselt raskendatud ka investeeringute teostamise kontrollimine.
- Võrreldes Meriton Food Boutique OÜ pakkumisega on OÜ Kõögikaubad investeeringute maht väiksem.
- OÜ Kõögikaubad ja OÜ Kolmjalg jätkavad ruumides tegevust ja ei plaani koheselt alustada kõigi äriruumide renoveerimistöödega. Tööd lõpetavad nad hiljemalt 2 aasta jooksul.
- Võrreldes Osäühingu VOST Grupp poolt pakutuga on äriruumide eest pakutav üüritasu madalam.

Teise pakkuja, Meriton Food Boutique OÜ,

Positiivsed argumendid ehk pakkumise plussid:

- Tegevusplaan väga hea. Pakkuja soovib kasutada äriruume toitlustamiseks ja toidukaupade müümiseks, mis omakorda jaguneb neljaks alamtegevuseks: kohvik, buffet-restaurant, food boutique (toidukauplus) ning eraldi bistrostiilis kalarestoran. Sellist ideelist lahendust praegu vanalinnas ei ole. Prantsuse stiilis kohvikus on plaanis pakkuda omavalmistatud kooke, pirukaid, torte, värskaid salateid. Hommikusöögiks ka erinevad pudrud ning lõunaks päevapraad. Kõiki tooteid on võimalik ka kaasa osta. Buffet-restaurantis pakutakse kõrgekvaliteetseid külmi ja sooje buffet-roogasid. Toidud valmistatakse otse kliendi silmade all. Food Boutique näol on tegemist kauplusega, kus pakutakse värskaid originaalretseptide järgi valmistatud tooteid. Hea lahendus on ka interneti teel kaupade valimise võimalus. Neljandaks ja kõige ainulaadsemaks äriideeks on Fish Bistrot, mis kujutab endast bistrostiilis kalarestorani, kus pakutakse lisaks kalale ka muid mereande. Toitu valmistatakse kliendi silmade all ja erinevaid kalatooteid on võimalik ka kaasa osta. Komisjon on seisukohal, et äriidee poolest oli tegu kõige kompaktsema ja huvitama terviklahendusega.
- Meriton Food Boutique OÜ näol on tegemist ühe ettevõttega, kes viib ellu oma äriidee. Üks tegija on stabiilne ja oluliselt usaldusväärsem lepingupartner kui kolm eri tegijat.
- Enampakkumisel osaleja kavatses koheselt alustada renoveerimistöödega ja avada täielikult renoveeritud äriruumid juba märtsis- aprillis 2008.
- Investeeringumaht võrreldes teiste läbirääkimistega pakkumisel osalejatega on märkimisväärselt suurem.
- Arvestades investeeringute mahtu (14 miljonit) on Meriton Food Boutique OÜ-l kõige parem pakkumine.

Ainukeseks negatiivseks argument on see, et Meriton Food Boutique OÜ pakutud I korruse üür on madalam kui OÜ-l Kõögikaubad ja Osäühingul VOST Grupp.

Kolmanda pakkuja, Osäühingu VOST Grupp,

Positiivsed argumendid:

- Hind. Pakkuja pakkus äriruumide kasutamise eest kõrgeimat hinda: I korruse äriruumide kasutamise eest 240 krooni ruutmeetri eest ja keldrikorruse äriruumide eest 85 krooni ruutmeetri kohta. Seega igakuine üüritasu 103 765.00 krooni (OÜ Kõögikaubad pakkumine 97 010.00 krooni ja Meriton Food Boutique OÜ pakkumine 93 438.00 krooni).

Negatiivsed argumendid:

- Tegevuskava praktiliselt puudub. Pakkuja soovis läbirääkimistega pakkumise teel üürile antavates äriruumides avada kaks kauplust: toidukaubad ja tööstuskaubad. Komisjoni küsimusele, et milline kogemus neil kaubanduse ala on ja kus nad veel kauplusi omavad, vastas pakuja, et kaubanduse alal neil kogemus puudub.
- Tutvudes majandusaasta aruandega selgub, et äriühingu käive on väike ja seetõttu on kaheldav investeeringute teostamine.
- Samas tekitas komisjonile küsimusi ka asjaolu, et läbirääkimistega pakkumisel osaleja ei olnud tutvunud äriruumidega ning ei teadnud, millised konkreetset äriruumid läbirääkimistega pakkumise objektiks on. Pakkuja eeldas, et pakutavate äriruumide hulgas on ka praegu töötav toiduainete kauplus, mida pakkumisel tegelikult ei olnud.
- Tallinna Kesklinna Valitsuse jaoks on tegija tundmatu ning eelnevat arvesse võttes ebausaldusväärne.
- Tallinna vanalinnas on piisavalt suveniiride kauplusi. Komisjoni huvi läbirääkimistega pakkumise väljakuulutamisel ei olnud järjekordse suveniiripoe avamine vanalinnas, vaid oluline oli esitada tegevuskava, mida aga antud pakuja ei teinud.
- Kuna pakuja eeldatavalt ei tutvunud ruumidega, siis ei saanud ta ka täpselt teada, milliseid investeeringuid ruumid vajasisid. Lihtsalt kinnitamine, et teostab investeeringud 6 miljoni ulatuses ei ole veenev argument.

Tallinna Kesklinna Valitsuse olemasoleva praktika kohaselt ei nõuta üheltpki enampakkumisel osalejalt garantiid. Pikk 1/Nunne 2/Lai 2 ja Pikk 3 äriruumide kasutusse andmisel on läbirääkimistega pakkumise tingimustes välja toodud nõue investeerida äriruumide parendusteks 6 miljonit krooni 2 aasta jooksul. Juhul, kui kasutaja seda kohustust ei täida, siis tuginedes Võlaõigusseaduse §-le 313 öeldakse pooltevaheline äriruumi üürileping erakorraliselt üles.

Tallinna Kesklinna Valitsus on esitanud komisjoni töö tulemused linnavalitsusele, kes võtab nende suhtes seisukoha selle aasta lõpus või järgmise algul.

Lugupidamisega


Edgar Savisaar
Linnapea

Koopia: Tallinna Linnavolikogu kantselei, Vana-Viru 12, 15080, TALLINN
(Teie kiri 15.11.2007 nr F1-11.2/1443/1)