

Kokkuvõtte riigihanke ettevalmistamise käigus teostatud turu-uuringu kohta**Objekt: Nafta tn 1a, Senioride Kodu****Toimumise aeg: 4. oktoober 2018****Toimumise koht: Tallinna Linnavalitsus, Vabaduse väljak 7****Turu-uuringul osalenud seniorkodud ja hoolekandeesutused ning kinnisvaraarendajad:**

1. Kursana Eesti OÜ
2. Marta kodu OÜ
3. AS Viru Haigla
4. Benita Kodu AS
5. Südamekodud OÜ
6. OÜ Fund Ehitus
7. Scandium Kinnisvara

Tallinna Linnavalitsuse poolt võtsid kohtumisest osa:

1. Abilinnapea Eha Võrk
2. Tallinna Linnvaraamet
3. Tallinna Sotsiaal-ja Tervishoiuamet

4. oktoobril 2018 toimus Tallinna Linnavalitsuse istungite saalis riigihanke eelne turu-uuring, mille raames tutvustati hoolekandeesutustele ning kinnisvaraarendajatele Tallinna Sotsiaal- ja Tervishoiuameti ja Tallinna Linnvaraameti koostöös valminud senioride eluasemeprogrammi Tallinnas aastateks 2018-2023 ning selle raames Nafta tn 1a kinnistule kavandatava Senioride Kodu kontseptsiooni.

Turu-uuringu eesmärk oli anda turuosalistele ülevaade kavatsusest viia läbi riigihanke menetlus senioride kodu ehitamiseks ja edasiseks opereerimiseks ning saada potentsiaalselt huvitatud isikute praktilist tagasisidet riigihanke põhitingimustele. Tagasiside on sisendiks kontsessioonilepingu sõlmimise menetluse korraldamiseks Tallinna Linnvaraameti poolt.

Turu-uuringus osalemine ei anna mistahes osalenud isikutele mistahes eeliseid tulevases kavandatavas riigihankes. Teabepäring ega selle vastused ei ole kummalegi poolele siduvad.

Pärast turu-uuringu korraldamist ning selle tulemuse hindamist, koostab ja viib hankija e-riigihangete keskkonnas läbi riigihanke menetluse kontsessioonilepingu sõlmimiseks. Turu-uuringus osalemine ei keela ega kohusta osalenud isikule kavandatavas riigihankes pakkumuse esitamist.

Kohaletulnutele anti ülevaade Nafta tn 1a senioride kodu üldisest kontseptsioonist, mille kohaselt on see mõeldud majanduslikult heal järjel eakatele, kes soovivad elada olmeliselt toetatud keskkonnas. Samas on nende tervise seisund piisavalt hea, et elada iseseisvalt omaette korteris vaid mõningase kõrvalabi toel. Majja kavandatakse teenused, mille eesmärgiks on säilitada ja edendada elanike füüsilist, vaimset, sotsiaalset suutlikkust ja iseseisvat toimetulekut. Nafta tn 1a senioride teenuskodu ehitamiseks ja edasiseks teenuste osutamiseks soovib linn läbi viia konkursi kontsessiooni korras hoonestaja leidmiseks (elamispindu ei võõrandata, vaid antakse kasutusse). Hoonestaja peab hoone ehitamisel lähtuma kehtivast detailplaneeringust.

Arutelul jäid enam kõlrama järgmised, täna turul vastavat teenust pakkuvate ettevõtete ja kinnisvaraarendajate tähelepanekud:

1. detailplaneeringuga antud elamispindade arv (32) on liiga väike. Projekti tasuvuse alampiir oleks 50 korterit, suuruses 28-36 m²;
2. äripindade maht liiga suur;
3. vajalik parkimisnormatiivi vähendamine;
4. rohkem paindlikkust teenuspakettidele.

Lisaks kohapeal räägitule andsid kohtumise järgselt omapoolse kirjaliku tagasiside Scandium Kinnisvara, Südamekodud OÜ ja OÜ Fund Ehitus, tuues välja järgmist:

ettevõte	hinnang vormile	hinnang DP kohase realiseerimise osas	hinnang teenuskontseptsioonile
Scandium Kinnisvara	<p>Meie jaoks oli suurim nn tõrvatilk selle väga hea algatuse juures väljapakutud koostöö juriidiline vorm. Kontsessioonileping, mille alusel on küll 50 aastane leping, ei ole tegelikult meile kui investorile atraktiivne. Kohtumiselt jäi kõlrama, et kui see 50 aastat läbi saab ja mingil põhjusel lepingut ei pikendata (põhjusi võib olla mitmeid aates poliitilistest majanduslikest), siis sissuliselt tuleb arendajal hoonest lahkuda. Sellises ebakindlas olukorras langeb hoone rajaja/opereerija motivatsioon hoone säilimise ja parendamisse viimasel kümnendil panustada. Investori ootus on, et hoolitsedes oma kinnisvara eest pidevalt, peaks see 50 aasta pärast olema sama palju või rohkem väärt kui isegi peale valmimist, seda peaks saama vabalt müüa või pärandada piltlikult oma lastele. Kui see võimalus puudub, tekib arendajal õigustatud küsimus, kas poleks mõistlikum see investering mõnda teise projekti teha, kus sellist ebakindlust pole ja on tagatud nõ "igavene" üüritulu projektilt. Hetkel meile tundus, et sama asja on meil mõistlikum teha nn turutingimustel - otsime ise krundi, turundame projekti seniormajana ja leiame need sobivad üürnikud. Sest keegi ei taha oma majast 50 aasta pärast ilma jääda. Argument, et linn annab nii väärtusliku krundi - ka ei tööta. Sest selline maja ei ea ilmingimata asuma otseselt kesklinnas ja äärelinnas on krundid soodsamad. (kuigi kokkuvõttes peaks igas linnaos selliseid maju olema). Teiseks on majanduslikult mõtekam maksta täna miljon krundi eest kui 50 aasta pärast kaotada kinnisvara, mille väärtus hoonega võib olla 10+ miljonit...</p>	<p>Kui sellist hoonet teha - võiks korterite suurused olla vabalt 15 kuni 25m². Miks mitte mõned ka 30+m² - kindlasti siis juba kahe toa funktsiooniga. See eeldab aga, et linn peaks Nafta 1a aadressil leevendama parkimishinnat või muutama maa sihtotstarvet ärimaaks, kus parkimishinnat on oluliselt leebem. Et soodustada turumajandusel põhinevat seniormajade teket - võiks linnal otsustusõigusega olla võimalik samuti leevendada parkimishinnat, kui rajatakse seniormaja. Siis peab leidma lihtsalt mehhanismi, et seda ei hakataks kuritarvitama</p>	<p>Mida rohkem nõudeid nii personali kui ka ruumide osas, seda kallimaks kipub maja minema (seega ka üürid) kuna keegi peab need kinni maksma. Ideaalis ei oleks see korteri üür palju kallim kui tavakorteril, mis on sama suur. Jah - jõukaid pensionäre leiab ka - aga eestlase mentaliteet on ikkagi oma kodu lastele pärandada, mitte seda pensionipõlves 1000 eurose üüri peale ära kulutada. Seega parem on kui toitlustust saab nõuda/tellida aga see poleks kohustuslik. Ka arsti läbivaatlus poleks kohustuslik. Aga tellimisel võimalik. Mingid elementaarsed ja hotellilikult kenasti sisustatud istumisalad koos malenurga ja TV ruumiga võiks kindlasti olla aga kohvik (selle sisseseade ja elujõuline üürnik) see on juba keerulisem lugu... Isegi Narva mnt-l ei suuda kohvikud pikalt püsima jääda - kliente lihtsalt ei jätku... Mis oleks siis lahendus? Me oleme Scandiumis mõelnud, et ühe lahendusena võiks proovida ära kasutada juba olemasolevat taristut. Olgu selleks siis tudengite linnak, õppehoone lähedus või meditsiinilinnak Tartus/Tallinnas - seal on alati olemas moodsa hinnatasemega kohvikud, 24/7 turupõhiselt töötav jõusaal ja muud üldruumid, mille olemasolust saaks kindlasti kasu ka seniiorid. Ja kindlasti ei pea eraldi vaeva nägema, et noori ja senioreid üksteisest eraldada. Pigem vastupidi - mõlemal vanusegrupil oleks teineteiselt nii mõndagi õppida ja kohvikus noortega kõrvalauas istumine mõjub pigem vaimule virgutavalt. Seega võiks selliseid SPA, ülikooli või muid keskusi hoopis seniormajadega galeriiga ühendada.</p>
Võimalik lahendus kaalumiseks	Kaaluda hoonestusõigusele pikemat tähtaega	Võimalusel korterite arvu suurendamine, parkimishinnatüüpi vähendamine (PT menetlus)	

<p>Südamekodud OÜ</p>		<p>Projekteerimistingimustega tuleks muuta sihtotstarvet, et nõuded parkimiskohtade rajamiseks oleksid minimaalsed, sest reaalsuses seeniormaja ei vaja parkimismahtu sarnaselt kortermajadele. Eraldiseisvat parkimiskorrust ei ole mõistlik planeerida, selle asemel oleks mõistlik jätta ehitusõigus kõrvalruumide tarbeks - kohvik/söökla, rehabilitatsioon, võimlemine jne. Ei ole vajadust, et 30% hoone pinnast peaksid olema äripinnad - mida rohkem kortereid on võimalik rajada, seda tõenäolisem on, et erasektor tuleb pakkumisi esitama. Kortereid pindala ei pea olema suurem kui 30m², optimaalne on 25m² suurusel korterid (sh san-ruum)</p>	
<p>Võimalik lahendus kaalumiseks</p>		<p>Võimalusel korterite arvu suurendamine, parkimisnormatiivi vähendamine (PT menetlus)</p>	

<p>OÜ Fund Ehitus</p>	<p>Leping võiks linnal olla 1 ettevõttega, kes kaasab pakkumisse vajaliku partneri st hange võimaldaks ühispakkumist, kus ettevõtted saavad tugineda teise ettevõtte vahenditele (kutsealaselt, majanduslik-finantsiliselt). Konkursil pakkumise esitaja võiks olla ehituse ja kinnisvara arenduse-halduse, sh üürileandmise ja käitamise (või majutusteenuse) kogemusega ettevõtte, ühispakkumise korral ettevõtte, mille käibed on vastavalt vähemalt 10 milj. ja 2 milj. eur aastas. Seejuures pakkumise edukaks tunnistamise korral ja lepingu sõlmimisel võiks olla Lepingu pooleks ka pakkuja tütar- või sidusettevõtte kelle vahendid ja referentsid on tagatud (ühis)pakkujate poolt. See annaks projektile vajaliku paindlikkuse ning vajalikud teostuslikud, tähtajalised ja finantstagatised. Haldus-majutusteenust pakkuva operaatori võib kaasata pakkuja kui finantsiliselt võimekam firma vajadusel ka lepingulise teenusena. Teenuse osutamiseks vajaliku hoone rajamine on kogu projekti suurim kulu suurusjärgus 5-6 milj. eur ja sellise teenuse pakkuja kaasamine otselepinguga Linnaga peaks olema kindlasti soodsam , kui operaatorfirma kaudu , kes peab selle ehitus-arendusteenuse ostma.Pakkumise tingimustes võiks olla: a. kinnistu hoonestusõigusele hüpoteegi seadmise võimalus.b. hoonestusõiguse kestvus vähemalt 50 aastat.c. kinnistu väljaostu õigus (või ostueesõigus) hoonestusõiguse lõppemisel hoonestusõiguse lepingus fikseeritud tingimustel</p>	<p>Pakkumise juures võiks olla täpsustatud äripinna ja elamispinna osakaal, mis oleks tehtud projekteerimistingimustega Linnaplaneerimise ameti kaasabil juba enne konkursi väljakuulutamist. Projekteerimistingimustega võiks täpsustada , et 10...15 % hoone pinda läheb äripindadeks ja 85..90 % elamispindadeks koos lisaklausliga, et täpne % määratakse projektiga ehitusloa taotlemisel. Sellest tulenevalt ja arvestades et põhimahus ehitatakse hoonesse 1 toalised korterid tuleks suurendada projekteerimise tingimustega ka detailplaneeringus lubatud korterite arvu ca 3x , näiteks kuni 90 korterini. Samuti tuleks hoone otstarvet arvestades täpsustada-vähendada erandina parkimiskohtade arvu (näiteks 0,2 parkimiskohani 1 korteri kohta), millele lisanduksid parkimiskohad külalistele ja teenindavale transpordile (näiteks 10 kohta). Need täpsustused võimaldaksid suurendada seenioride kodu üüripinda ja ning alandada korterite üüri. 4. Pakkumise juurde kuuluvat lähteülesannet võiks täpsustada: a. Tavarõdud võiksid olla 2/3 korteritest, ülejäänud korteritel võiks olla nn“ prantsuse rõdud“b. 1 ja 2 toaliste korterite suhe võiks olla määratud , juhul kui Linn seda vajalikuks peab - näiteks 2-toalisi kuni 30 %.c. Nõutavate ühisruumide loetelu ja minimaalne suurus m2-tes ja kohviku istekohtade nõutav arv (või söögisaali suurus) võiks olla määratud - näiteks kohvikus vähemalt 25 istekohta.</p>	
<p>Võimalik lahendus kaalumiseks</p>	<p>Võimalusel arvestada pakkumistingimuste väljatöötamisel</p>	<p>Võimalusel korterite arvu suurendamine, parkimisnormatiivi vähendamine (PT menetlus)</p>	