

## Seletuskiri

Tallinna Linnavalitsus

Määruse eelnõu

„Tallinna Linnavalitsuse 22. oktoobri 2020 määruse nr 31 „Linnavara üüritasu soodustused ja mittetulundustegevuse toetuse kasutamine COVID-19 puhangu mõju leevendamiseks“ muutmise” juurde

**Määruse eelnõuga muudetakse Tallinna Linnavalitsuse 22. oktoobri 2020 määrust nr 31 „[Linnavara üüri ja isikliku kasutusõiguse tasu soodustused ja mittetulundustegevuse toetuse taotluste menetlemine seoses eriolukorraga](#)“ selliselt, et Tallinna Linnavolikogu 13. juuni 2013 määruse nr 32 „[Linnavara kasutusse andmise kord](#)“ alusel üürile antud linnavara puhul ning hinnakirja alusel Tallinna linna omandis olevaid pordihooneid ja -rajatisi kasutavatele üürnikele kehtestatakse soodustused kogu Tallinna linna haldusterritooriumil 11. märtsist kuni 30. aprillini 2021.**

Tallinna Linnavalitsus (edaspidi *linnavalitsus*) kiitis 1. aprillil 2020 heaks Tallinna linna ettevõtlusvaldkonna abimeetmed eriolukorraga kaasneva negatiivse mõju leevendamiseks. Esimene abipakett kehtestati linnavalitsuse 22. aprilli 2020 määrusega nr 10 „[Linnavara üüri ja isikliku kasutusõiguse tasu soodustused ja mittetulundustegevuse toetuse taotluste menetlemine seoses eriolukorraga](#)“.

Linnavalitsuse 22. oktoobri 2020 määrusega nr 31 „[Linnavara üüritasu soodustused COVID-19 puhangu mõju leevendamiseks](#)“ (edaspidi *määrus nr 31*) kehtestas linnavalitsus linnavara üüritasu soodustused Kesklinna linnaosas. Määrust nr 31 muudeti linnavalitsuse 21. detsembri 2020 [määrusega nr 41](#). Muudatuste kohaselt pikendati linnavara üüritasu soodustuste rakendamise aega Kesklinna linnaosas ja võimaldati anda soodustusi ka väljaspool Kesklinna asuvate äriruumide üürnikele 1. jaanuarist kuni 30. aprillini 2021.

Määrust nr 31 muudeti teistkordselt linnavalitsuse 27. jaanuari 2021 [määrusega nr 3](#). Muudatustega kehtestati täiendavad üürisoodustused Kesklinna linnaosas ja Tallinna Linnavolikogu 13. juuni 2013 määruse nr 32 „[Linnavara kasutusse andmise kord](#)“ alusel üürile antud linnavara puhul ning hinnakirja alusel spordihooneid ja -siserajatisi kasutavatele üürnikele täiendavad soodustused kogu Tallinna linna haldusterritooriumil. Määrust nr 31 täiendati ka mittetulundustegevuse toetuse maksmise osas piirangute kehtivuse ajal.

Vabariigi Valitsuse 19. augusti 2020 korralduse nr 282 „[COVID-19 haiguse leviku tõkestamiseks vajalikud meetmed ja piirangud](#)“ muudatuste kohaselt on 11. märtsist üle Eesti suletud kõik kaubanduskeskused, toitlustusettevõtted ja spordiklubid, seatud lisapiirangud sportimisele, treenimisele, spordivõistluste ning spordi- ja liikumisürituste läbiviimisele, noorsootöele, huvitegevusele, huviharidusele, täienduskoostamisele ja täiendusõppele.

Et leevendada COVID-19 haiguse leviku tõkestamiseks kehtestatud täiendavate meetmete ja piirangutega kaasnevat negatiivset mõju Tallinna linnaga lepingulistest suhetes olevatele isikutele ja ettevõtjatele, keda piirangud enim mõjutavad, on töötatud välja Tallinna linna täiendavad abimeetmed, mis kiideti heaks linnavalitsuse 17. märtsi 2021 istungil ([päevakorrapunkt nr 40](#)).

Määruse eelnõu § 1 punkti 1 kohaselt muudetakse määruse nr 31 §-i 2 selliselt, et see kehtib senise Kesklinna linnaosa asemel kogu Tallinna linna haldusterritooriumil.

Määruse eelnõu § 1 punktiga 2 tehtava määruse nr 31 § 2 lõike 1 punkti 1 muudatuse kohaselt saavad lisaks äriruumi üürnikele, kes kasutavad äriruumi toitlustuse, kaubanduse ja meelelahutuse (kunst, kultuur jm) tegevusalal, üüri vabastust (100%) ka üürnikud, kes kasutavad äriruumi teeninduse, hariduse, alushariduse ja hoolekande tegevusalal ning spordiehitisi spordi- või huvitegevuseks, samuti Vabaduse väljak 9 // Kaarli puiestee T2 maa-alust hoonet üüriv Aktsiaselts Tallinna Tööstusparkid senise 50%-lise üürisoodustuse asemel.

Määruse eelnõu § 1 punktis 3 muudetakse määruse nr 31 § 2 lõike 1 punkti 2 selliselt, et lisaks Viru tn 26 äriruumi üürnikule alandatakse üüri 30% ka Nõmme turu hoonetes nr 5, 6, 7, 8, 10,

11, 12, 13, 14, 16, 17, 18 ja 19 olevate äriruumide ning hoone nr 15 äriruumi 2 üürnikul. Nimetatud Nõmme turu äriruumides kehtib hajutamise nõue, mistõttu saab ruumides korraga vähem ostjaid viibida ning seetõttu on klientide arv oluliselt vähenenud.

Määruse eelnõu § 1 punkti 9 kohaselt lisatakse määruse nr 31 § 3 lõike 1 punkti 6 tingimus, et üüritasu soodustus ei laiene büroo- ja asutuse ruumidele, kuna nimetatud ruumide kasutamist ei ole Vabariigi Valitsus keelanud.

Eespool nimetatud muudatused tulenevad täiendavatest piirangutest, mille kohaselt on klientidel keelatud viibida siseruumides oleva kaupluse müügisaalis ja kaubandusettevõtte üldkasutatavas ruumis sõltumata nädalapäevast. Kauplemise võimalus säilib, kui ettevõtja tagab kauba väljastamise viisil, millega klient kaubandusettevõtte siseruumides asuvasse müügisaali ei sisene. Kaupluse müügisaali ja kaubandusettevõtte üldkasutatava ruumi täituvus ei tohi olla rohkem kui 25%. Lahtiolekuaja piirangut ei kohaldata muuhulgas viibimisele toidukaupluses, apteegis ja tankla müügisaalis.

Määruse nr 31 § 3 lõike 2 punkti 2 kohaselt ei laiene soodustused linnavolikogu otsuse alusel sõlmitud üürilepingutele, mille all on mõeldud pikaajalisi üürilepinguid. Kuna nimetatud sätte on praktikas tekitanud mitmetimõistetavusi, muudetakse määruse eelnõu § 1 punktiga 12 nimetatud sätte sõnastust selliselt, et selles on otsesõnu kirjas, et üüritasu soodustused ei laiene äriruumi üürnikule, kellega on sõlmitud üürileping tähtajaga üle 10. aasta, sõltumata kasutusotstarbest. See oli ka algselt kõnealuse sätte mõte. Pikaajaliste üürilepingute tingimused on üürnikule soodsamad kui lühema tähtajaga üürilepingute tingimused, sh on pikema tähtajaga lepingute alusel makstav üür turuhinnast oluliselt väiksem. Selliste lepingute sõlmimisel peab üürnik arvestama, et lepingu kehtivuse ajal kaasnevad erinevate majandustsüklitega majandusaktiivsuse tõusu- ja langusfaasid. Seetõttu ei ole üürisoodustuse tegemine üle 10. aastase tähtajaga üürilepingute puhul põhjendatud.

Määruse eelnõu § 1 punkti 10 kohaselt muudetakse määruse nr 31 § 3 lõiget 2 selliselt, et määruse nr 31 §-s 2 sätestatud meetmeid ei rakendata märtsi kuu eest üürnike suhtes, kellel on märtsikuu 22. kuupäeva seisuga ja aprilli kuu eest üürnike suhtes, kellel on aprillikuu 15. kuupäeva seisuga üüri või kõrvalkulude võlg linna ees. Üüriarved väljastatakse märtsikuus alates 23. kuupäevast ja aprillikuus alates 16. kuupäevast.

Määruse nr 31 § 5 lõike 2 kohaselt olid spordiorganisatsioonid, kes kasutavad hinnakirja alusel Tallinna linna spordihooneid ja siserajatisi, sh koolihoonetes asuvaid spordisaale, jaanuaris 2021 vabastatud 100% ulatuses kasutustasude maksmisest nende treeningrühmade eest, kus treenivad Tallinna Linnavolikogu 21. augusti 2008 määruse nr 28 „[Sporditegevuse toetamise kord](#)“ alusel toetust saavad harrastajad. Määruse eelnõu § 1 punktiga 7 täiendatakse määruse nr 31 §-i 2 lõikega 3<sup>1</sup> selliselt, et hinnakirja alusel Tallinna linna omandis olevaid spordihooneid ja -rajatisi kasutavad spordiorganisatsioonid, kellel ei ole lubatud spordihooneid ja -rajatisi kasutada, on tasu maksmisest vabastatud. Muudatus tuleneb lisapiirangutest sportimisele, treenimisele, spordivõistluste ning spordi- ja liikumisürituste läbiviimisele, mille kohaselt ei ole sportimine ja treenimine siseruumides enam lubatud, et tõkestada koroonaviiruse levikut nimetatud kohtades. Siseruumides võivad nimetatud tegevusi harrastada üksnes spordialaliidu võistlussüsteemi kuuluvad professionaalsed sportlased, Eesti täiskasvanute ja noorte koondiste liikmed ja kandidaadid ja võistkondlike sportmängude meistriliigade sportlased ning puudega isikud.

Määruse nr 31 § 2 lõike 5 kohaselt kohaldatakse soodustusi Kesklinnas 1. jaanuarist kuni 30. aprillini ning § 4 lõike 1 kohaselt väljaspool Kesklinna linnaosa kaubanduse tegevusala osas 1. jaanuarist kuni 30. aprillini 2021 ja komisjoni otsuse alusel toitlustuse ja meelelahutuse (kunst, kultuur jm) tegevusalade osas 1. veebruarist kuni 30. aprillini 2021. Kuna täiendavad piirangud hakkasid kehtima 11. märtsist, kohaldatakse määruse eelnõu kohaselt määruse §-s 2 nimetatud soodustusi kogu Tallinna linna haldusterritooriumil 11. märtsist kuni 30. aprillini 2021.

Määruse eelnõu § 1 punktiga 13 tunnistatakse kehtetuks määruse nr 31 §-d 4 ja 5. Määruse nr 31 § 4 reguleerib üüri soodustusi väljaspool Kesklinna linnaosa, mille andmise otsustab komisjon. Kuna määruse muudatuste kohaselt antakse soodustusi kogu Tallinna linna territooriumil ühetaoliselt, ei ole nimetatud regulatsioon enam asjakohane. Komisjon menetleb lõpuni taotlused ja otsustab soodustuse andmise või mitte andmise kuni 10. märtsini 2021.

Määruse nr 31 § 5 reguleeris soodustusi, mis kehtisid ainult jaanuaris 2021, mistõttu ei ole neid enam vaja määruses nr 31 reguleerida.

Määruse eelnõu § 1 punktis 14 tehakse määruse nr 31 §-s 6, mis reguleerib piirangute kehtivuse ajal mittetulundustegevuse toetuse maksmist, redaktsioonilised muudatused.

Määruse eelnõuga tehtavad ülejäänud määruse nr 31 muudatused on redaktsioonilised. Määruses nr 31 olevad kõik riigiabi puudutavad sätted jäävad kehtima.

[Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse](#) § 31 lõike 4 kohaselt jõustub linnavalitsuse määrus kolmandal päeval pärast avalikustamist, kui määruses eneses ei ole sätestatud hilisemat tähtpäeva.