

Väljaandja:
Akti liik:
Teksti liik:
Redaktsiooni jõustumise kp:
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:
Avaldamismärge:

Narva Linnavolikogu
määrus
terviktekst
09.09.2024
Hetkel kehtiv
RT IV, 06.09.2024, 15

Narva linna omandis olevate eluruumide valitsemise kord

Vastu võetud 29.10.2020 nr 18
[RT IV, 10.11.2020, 26](#)
jõustumine 13.11.2020

Muudetud järgmiste aktidega

Vastuvõtmine	Avaldamine	Jõustumine
30.06.2022	RT IV, 09.07.2022, 39	12.07.2022
29.08.2024	RT IV, 06.09.2024, 5	09.09.2024

Määrus kehtestatakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 6 ning elamuseaduse § 8 punkti 2 alusel.

1. peatükk Üldsätted

§ 1. Reguleerimisala

(1) Käesolev Narva linna omandis olevate eluruumide valitsemise kord (edaspidi *Kord*) kehtestab Narva linna omandis olevate eluruumide valdamise, kasutamise ja kasutamise korraldamise alused.

(2) Käesoleva Korraga reguleerimata juhtudel juhendatakse Eesti Vabariigi ning Narva linna õigusaktidest.

§ 2. Mõisted ja põhimõtted

[[RT IV, 09.07.2022, 39](#)- jõust. 12.07.2022]

(1) Käesolevas Korras kasutatakse järgmisi mõisteid:

1) Eluruum (edaspidi ka eluruum) - Narva linnale kuuluv elamu (Narva linna omandis oleva kinnisasja olulise osana olev elamu), korter (korteriomand), muu eluruum, või nende osa, mis vastavad eluruumidele kehtestatud nõuetele ja mida kasutatakse alaliseks elamiseks.

2) Munitsipaaleluruum (edaspidi ka munitsipaaleluruum) – Narva linnale kuuluv elamu (Narva linna omandis oleva kinnisasja olulise osana olev elamu), korter (korteriomand), muu eluruum, või nende osa, mis vastavad eluruumidele kehtestatud nõuetele ja mida kasutatakse alaliseks elamiseks, mis ei ole tunnistatud sotsiaaleluruumiks.

3) Sotsiaaleluruum (edaspidi ka sotsiaaleluruum) - Narva linnale kuuluv elamu (Narva linna omandis oleva kinnisasja olulise osana olev elamu), korter (korteriomand), muu eluruum, või nende osa, mis vastavad eluruumidele kehtestatud nõuetele ja on tunnistatud sotsiaaleluruumiks ning kasutatakse sotsiaalteenust vajavatele isikutele majutamiseks.

4) Narva Linnavalitsuse eluasemekomisjon (edaspidi ka eluasemekomisjon) on Narva Linnavalitsuse alaline komisjon, kelle ülesandeks on temale Narva linna õigusaktidega pandud ülesannete täitmine elamuvaldkonnas.

(2) Üldjuhul kasutatakse eluruume Narva linna seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks.

(3) Narva linna omandis oleva eluruumi tunnistamise sotsiaaleluruumiks või elamu tunnistamise sotsiaalelamuks otsustab Narva Linnavalitsus.

[[RT IV, 09.07.2022, 39](#)- jõust. 12.07.2022]

§ 3. Pädevuse kehtestamine

(1) Narva linna omandis olevate eluruumide valdamise, kasutamise ja käsutamisega seotud küsimuste lahendamist, mida ei ole käesoleva Korraga reguleeritud, korraldab, teostab ning vajadusel otsustab Narva Linnavalitsus, kui käesolevas Korras ja teistes Narva linna õigusaktides ei ole sätestatud teisiti.

(2) Juhul, kui elamu või eluruumi rajamist, renoveerimist või rekonstrueerimist on finantseeritud toetusmeetme abil, tuleb eluruumi kasutusse andmisel ja kasutamisel järgida toetusmeetme reegleid ning lähtuda toetusmeetme eesmärgist. Kirjeldatud eluruumide valdamise, kasutamise korra ja vajadusel üürilepingu vormi kehtestab Narva Linnavalitsus.

[RT IV, 06.09.2024, 5- jõust. 09.09.2024]

2. peatükk Eluruumide valdamine

§ 4. Eluruumide valdaja

[RT IV, 09.07.2022, 39- jõust. 12.07.2022]

Eluruumide valdajaks ja valitsejaks on Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet, kes korraldab eluruumide haldamist vastavalt Narva linna õigusaktidele.

[RT IV, 09.07.2022, 39- jõust. 12.07.2022]

§ 5. Narva linna esindamine

Narva linna esindamist korteriühistu või hooneühistu liikmena korraldab Narva Linnavalitsus.

§ 6. Eluruumide sisekorra eeskiri

Narva Linnavalitsusel on õigus kehtestada Narva linna omandis olevate eluruumide sisekorra eeskiri.

§ 7. Narva Linnavalitsuse eluasemekomisjon

Narva linna elamuvaldkonna ning eluruumide valdamise, kasutamise ja käsutamise küsimuste läbivaatamiseks, otsustamiseks ning vastavate ettepanekute ettevalmistamiseks moodustab Narva Linnavalitsus eluasemekomisjoni, mille töövormiks on koosolek. Eluasemekomisjoni pädevus ja töökord määratakse kindlaks komisjoni põhimäärusega, mille kinnitab Narva Linnavalitsus.

[RT IV, 09.07.2022, 39- jõust. 12.07.2022]

§ 8. Asustamata eluruumide käsutamine

[RT IV, 09.07.2022, 39- jõust. 12.07.2022]

(1) Asustamata eluruumi võib:

- 1) anda üürile isikule või perele Narva Linnavolikogu kehtestatud korras;
- 2) võõrandada kolmandale isikule käesoleva Korra 4. peatükis sätestatud korras.

(2) Kui Narva linn omandab eluruumi või mõni talle kuuluv eluruum vabaneb, võtab Narva Linnavalitsus või Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet vastavalt oma pädevusele ning lähtudes eluasemekomisjoni ettepanekust seisukoha selle edasise kasutamise ja käsutamise kohta, arvestades eluruumi andmeid, seisundit ning linna vajadusi munitsipaal-, sotsiaal- või muude eluruumide järgi.

[RT IV, 09.07.2022, 39- jõust. 12.07.2022]

§ 9. Võõrandamisele mittekuuluvad eluruumid

Narva Linnavalitsus võib oma korraldusega tunnistada eluruumid võõrandamisele mittekuuluvaks:

- 1) seoses nende lammutamise või rekonstrueerimise või avariiolekorruga;
- 2) seoses edasise kasutamisega üürilepingu alusel;
- 3) lähtudes avalikest huvidest.

§ 10. Eluruumide omandamine

(1) Eluruumide omandamine toimub pärimisseaduses, riigihangete seaduses, samuti riigi ja Narva linna õigusaktides sätestatud alustel.

(2) Eluruumi tasu eest omandamise otsustab Narva Linnavolikogu. Eluruumi tasuta omandamise või eluruumi vahetuse teel omandamise otsustab Narva Linnavalitsus.

(3) Eluruumi või selle osa tasu eest või tasuta omandamise pärandvara jagamise tulemusel, ühis- või kaasomanike või kaaspärijate kokkuleppel, või kinkimise teel otsustab Narva Linnavalitsus.

[RT IV, 06.09.2024, 5- jõust. 09.09.2024]

3. peatükk

Eluruumide kasutamine

§ 11. Eluruumide üürile andmine

(1) Asustamata eluruumid antakse üürile Narva Linnavolikogu kehtestatud korras.
[RT IV, 09.07.2022, 39- jõust. 12.07.2022]

(1¹) Munitsipaaleluruumi võib anda üürile sobivate asustamata munitsipaaleluruumide olemasolul:

1) avalikest huvidest lähtudes;
2) ürniku ja tema pereliikmete ümberasustamisel ühest munitsipaaleluruumist teise/teistesse munitsipaaleluruumi(de)sse, lähtudes sotsiaalsetest või muudest põhjendatud vajadustest.
[RT IV, 09.07.2022, 39- jõust. 12.07.2022]

3) isikule või perekonnale, kes on erakorraliselt üles öelnud Narva linnale kuuluva munitsipaaleluruumi üürilepingu, mille objektiks oli korteriomand, ja tagastas selle üürileandjale ning vajab elamiseks teist eluruumi.
[RT IV, 06.09.2024, 5- jõust. 09.09.2024]

(1²) Munitsipaaleluruumi üürile andmise vastavalt Korra § 11 lõike 1¹punktile 1 otsustab Narva Linnavolikogu. Munitsipaaleluruumi üürile andmise vastavalt Korra § 11 lõike 1¹punktidele 2 ja 3 otsustab Narva Linnavalitsus eluasemekomisjoni ettepanekul.
[RT IV, 06.09.2024, 5- jõust. 09.09.2024]

(2) Ühis- või kaasomandis oleva, samuti kaaspärijatele kuuluva eluruumi üürile andmine, kus üks omanikest on Narva linn, otsustatakse ühis- või kaasomanike või kaaspärijate kokkuleppel. Sel juhul Narva linna ja kolmanda isiku ühis- või kaasomandis oleva eluruumi üürile andmine ühis- või kaasomanikuna otsustab Narva Linnavalitsus.

(3) Munitsipaaleluruumi üürile andmise otsuses peavad sisalduma:

1) isiku, kellele eluruum üürile antakse, ees- ja perekonnanimi ning isikukood, samuti temaga koos eluruumi üürima asuvate pereliikmete ees- ja perekonnanimed ning isikukoodid;
2) üürile antava eluruumi aadress, tubade arv, üldpind;
3) eluruumi üürileandmise tähtaeg;
4) tähtaeg, mille jooksul peab isik sõlmima üürilepingu, samuti selle tähtaja mittejärgimise tagajärjed.

(4) Ühis- või kaasomandis oleva või kaaspärijale kuuluva eluruumi kasutuskorra tingimused kinnitab Narva Linnavalitsus.

(5) Juhul, kui üürnik või temaga koos ühist munitsipaaleluruumi kasutav pereliige on omandanud (sealhulgas ühis- või kaasomandisse) üürniku ja pereliikmete alaliseks elamiseks sobiva eluruumi, loeb üürileandja selle asjaolu mõjuvaks põhjuseks üürnikuga sõlmitud munitsipaaleluruumi üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks. Munitsipaaleluruumi üürilepingu erakorralise ülesütlemise mõjuval põhjusel otsustab üürileandja, arvestades kõiki eluruumi üürimisega seotud olulisi asjaolusid ning üürileandja ja üürniku põhjendatud huvisid. Esimeses lauses kehtestatud tingimust ei rakendata spetsialistide suhtes, kellele antakse munitsipaaleluruum üürile nende teenistuse või töötamise ajaks.
[RT IV, 09.07.2022, 39- jõust. 12.07.2022]

(6) Munitsipaaleluruum antakse üürile tähtajaga kuni viis aastat või tähtajatult. Eluruumi üürile andmise täpne tähtaeg määratakse kindlaks Narva Linnavolikogu või Narva Linnavalitsuse vastavas otsuses.
[RT IV, 09.07.2022, 39- jõust. 12.07.2022]

§ 12. Eluruumi kasutamise alused

(1) Munitsipaaleluruumi üürimise õiguslikuks aluseks on Narva Linnavolikogu otsuse või Narva Linnavalitsuse korralduse alusel sõlmitav kirjalik munitsipaaleluruumi üürileping (edaspidi ka *üürileping*). Üürilepingus määratletakse kõik üürileandja ja üürniku õigused ja kohustused, mis on seotud eluruumi kasutamisega.

(2) Üürilepingu vormi ja tingimused kinnitab Narva Linnavalitsus.

(3) Üürileping tuleb sõlmida 15 kalendripäeva jooksul arvates päevast, kui isikut teavitati korralduse või otsuse vastuvõtmisest temale munitsipaaleluruumi üürile andmise kohta. Juhul, kui isik ei kasuta määratud tähtaja jooksul oma üürilepingu sõlmimise õigust, kaotab ta üürilepingu sõlmimise ja eluruumi üürimise õiguse. Sellisel juhul tunnistatakse otsustus eluruumi üürile andmise kohta kehtetuks.

§ 13. Munitsipaaleluruumi kasutamise üldpõhimõtted

- (1) Munitsipaaleluruumi üüri kohustub:
- 1) kasutama eluruumi ja samas elamus asuvaid abiruume, samuti elamu territooriumi vastavalt nende otstarbele;
 - 2) täitma üüritud eluruumides, elamu üldkasutatavates ruumides ja elamu kinnistul kehtestatud tule-, sanitaar- ja sisekorraeskirju;
 - 3) tasuma kohusetundlikult ja õigeaegselt üüri ja kõrvalkulusid;
 - 4) täitma sõlmitud üürilepingu tingimusi;
 - 5) arvestama teiste majaelanike ja naabrite huvidega.
- (2) Munitsipaaleluruumi üürikuul on keelatud:
- 1) anda üüritud eluruumi allüürile;
 - 2) teha eluruumi ümberehitust, parendusi ja muudatusi või selle seadmete ümberpaigutust ilma üürileandja kirjaliku nõusolekuta.
- (3)
[Kehtetu RT IV, 06.09.2024, 5- jõust. 09.09.2024]
- (4) Eluruumi üürikuul võib üürileandja kirjalikul nõusolekul üle anda temaga sõlmitud munitsipaaleluruumi üürilepingust tulenevad õigused ja kohustused perekonnaliikmele, kes elab üürikuuga samas eluruumis ja see on kantud Eesti rahvastikuregistrisse tema alalise elukohana.
- (5) Spetsialistiga teenistuse- või töösuhte ajaks sõlmitud munitsipaaleluruumi üürilepingust tulenevad õigused ja kohustused ei kuulu üleandmisele kolmandale isikule ja see lõpeb üürikuu surma korral.
- (6) Eluruumi üürikuul on õigus üürileandja kirjalikul nõusolekul majutada üüritud eluruumi oma abikaasat, registreeritud elukaaslast, allaalalisi lapsi ja töövõimetuid vanemaid ning kanda nimetatud eluruumi aadress nende elukoha aadressina Eesti rahvastikuregistrisse.
[RT IV, 06.09.2024, 5- jõust. 09.09.2024]
- (7) Munitsipaaleluruumi üürikuu taotluse majutada sotsiaalselt põhjendatud juhtudel üüritud eluruumi käesoleva paragrahvi punktis 6 nimetatud isikuid ja kanda selle eluruumi aadress nende elukoha aadressina Eesti rahvastikuregistrisse vaatab läbi ja teeb selle kohta otsuse eluasemekomisjon.
[RT IV, 09.07.2022, 39- jõust. 12.07.2022]
- (8) Eluruumi üürikuu surma korral kohaldatakse võlaõigusseaduses sätestatud, välja arvatud käesolevas Korras sätestatud juhtudel.

§ 13¹. Munitsipaaleluruumi üürilepingu üleandmine kolmandale isikule

- (1) Munitsipaaleluruumide üürikuul (välja arvatud Narva linna omandis olevate ühiselamute sotsiaal- ja munitsipaaleluruumide üürikuul) võivad üürilepingust tulenevad õigused ja kohustused üürileandja kirjalikul nõusolekul üksteisele üle anda, kui selleks on sotsiaalseid või muid põhjendatud põhjusi.
- (2) Munitsipaaleluruumi üürilepingu üleandmisel ei kohaldu võlaõigusseaduse § 290 lg 2, st esialgne üürikuul ei vastuta üürilepingu täitmise eest pärast lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste üleandmist.
- (3) Üürikuul võib munitsipaaleluruumi üürilepingu üle anda tingimusel, kui selleks on temaga koos elavate täisealiste pereliikmete kirjalik nõusolek.
- (4) Üürilepingu üleandmist soovival üürikuul tuleb esitada üürileandjale järgmised dokumendid:
- 1) eluasemekomisjoni kinnitatud vormi kohane avaldus;
 - 2) munitsipaaleluruumi üürilepingu koopia;
 - 3) kõigi üürikuuga koos elavate pereliikmete isikut tõendavad dokumendid;
 - 4) tõend eluruumi üüri ja kõrvalkulude võlgnevuse puudumise kohta.
- (5) Üürilepingu üleandmine ei ole lubatud järgmistel juhtudel:
- 1) kui eluruumi üürikuul on võlgnevus eluruumi üüri ja kõrvalkulude eest;
 - 2) kui üürikuu vastu on esitatud hagi eluruumi üürilepingu lõpetamiseks või ülesütlemiseks;
 - 3) kui elumaja/eluruum on tunnistatud avariiohtlikuks, kuulub lammutamisele või selle elanikud kuuluvad ümbermajutamisele.
- (6) Munitsipaaleluruumide üürilepingute üleandmise otsustab eluasemekomisjoni ettepanekul Narva Linnavalitsus.
[RT IV, 06.09.2024, 5- jõust. 09.09.2024]

§ 14. Üür

Eluruumi üüri suuruse kehtestab Narva Linnavalitsus. Üüri suurus peab olema põhjendatud ja arvesse võetud võlaõigusseaduses sätteid.
[RT IV, 06.09.2024, 5- jõust. 09.09.2024]

§ 15. Munitsipaaleluruumi üürilepingu pikendamine ja lõpetamine
[RT IV, 09.07.2022, 39- jõust. 12.07.2022]

(1) Munitsipaaleluruumi üürilepingu tähtaja lõppemisel otsustab selle pikendamise või lõpetamise üürileandja, arvestades eluruumi üürimisega seotud olulisi asjaolusid, kui Narva linna õigusaktides ei ole sätestatud teisiti.

(2) Munitsipaaleluruumi üürileping lõpetatakse munitsipaaleluruumi üürilepingus ja seaduses sätestatud tingimustel ja alustel.

(3) Munitsipaaleluruumi üürilepingu lõpetamist ja eluruumi tagastamist (otsese valduse üleandmist) kontrollib ning vajalikud toimingud teeb üürileandja.
[RT IV, 09.07.2022, 39- jõust. 12.07.2022]

4. peatükk **Eluruumi võõrandamine**

1. jagu **Üldsätted**

§ 16. Eluruumi võõrandamise põhimõtted ja viisid

(1) Eluruumi võõrandamise all mõistetakse käesolevas Korras Narva linna omandis olevate eluruumide müüki või muul viisil tasuta või tasu eest üleandmist teiste isikute omandisse.

(2) Eluruumide tasu eest võõrandamise all mõistetakse käesolevas Korras eluruumide müüki raha eest või eluruumi vahetamist teise eluruumi vastu.

(3) Eluruumi võib võõrandada, kui on kindlaks tehtud, et eluruum ei ole linnale vajalik avalikuks otstarbeks ega seadustest või kohaliku omavalitsuse õigusaktidest tulenevate kohustuste täitmiseks.

(4) Eluruumide võõrandamise korraldajaks on Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet (edaspidi *võõrandamise korraldaja*), kes korraldab eluruumide võõrandamist ja lahendab kõik selle käigus tekkivad küsimused.

(5) Eluruumi võib võõrandada järgmisel viisil:

- 1) suulise või kirjaliku avaliku enampakkumise korras;
- 2) otsustuskorras;
- 3) linnavolikogu otsusel muul viisil.

(6) Otsustuskorras võõrandamine peab olema põhjendatud.

(7) Eluruumi võib võõrandada otsustuskorras:

- 1) selle eluruumi üürnikule;
- 2) lähtudes avalikust huvist;
- 3) kui eluruumi võõrandamine korduval avalikul enampakkumisel osutus ostjate puudumise tõttu nurjunuks ja avaliku enampakkumise tulemused jäid kinnitamata;
- 4) eluruumi ühis- või kaasomanikule, kaaspärijale või päritud eluruumi osa võõrandamise puhul ka kolmandale isikule, kui see võõrandamine on otstarbekas ja põhjendatud;
[RT IV, 06.09.2024, 5- jõust. 09.09.2024]
- 5) muudel käesoleva Korraga või Narva linna õigusaktides sätestatud juhtudel.

(8) Asustamata eluruumid võõrandatakse suulisel või kirjalikul avalikul enampakkumisel, kui käesolev Kord ei sätesta teisiti.

(9) Pärimiseseaduses sätestatud alustel saadud eluruumi (edaspidi ka pärimise teel saadud eluruum) võib võõrandada käesolevas Korras kehtestatud alustel ja viisil. Pärandvara hulka kuuluva eluruumi võõrandamise vajaduse, võõrandamise viisi, müügihinna suuruse ja muude võõrandamise tingimuste kindlaksmääramisel arvestatakse pärandvaraga (mille hulka kuulub eluruum või selle osa) seotud õigusi ja kohustusi ning muid olulisi asjaolusid.

(10) Juhul, kui korduval suulisel või kirjalikul avalikul enampakkumisel ei leidu eluruumile ostjat, võib see võõrandada otsustuskorras tasu eest kolmandale isikule.

(11) Üürilepingu alusel kasutatava eluruumi otsustuskorras võõrandamisel on lisatingimuseks üüri ja kõrvalkulude võlgnevuse puudumine võõrandamise hetkeks. Nimetatud asjaolu kinnitamiseks peab ostja esitama võõrandamise korraldajale hiljemalt 3 tööpäeva enne notariaalse müügilepingu sõlmimist vastava kinnituse.

(12) Eluruumi ostja on kohustatud kehtestatud tähtjaks tasuma võõrandatava eluruumi hinna, täitma eluruumi võõrandamise lisatingimused, kui need on olemas, ning sõlmima notariaalse müügilepingu.

(13) Eluruumide võõrandamisel järelmaksu ei kohaldata, müügihind tasutakse rahas, välja arvatud juhul kui sõlmitakse eluruumide vahetusleping.

(14) Eluruumi müügihind peab olema täielikult tasutud vähemalt 2 tööpäeva enne notariaalse müügilepingu sõlmimist või enne müügilepingu sõlmimist deponeeritud notari kontole tingimusel, et notar kannab hoiustatud müügihinna kahe tööpäeva jooksul arvates müügilepingu sõlmimisest võõrandamise korraldaja kontole.

(15) Nii suulisel kui ka kirjalikul enampakkumisel osalejad on oma pakkumusega seotud alates pakkumuse tegemisest kuni enampakkumise tulemuste kinnitamiseni. Isik, kelle kasuks enampakkumise tulemused kinnitatakse, on oma pakkumusega seotud lepingu sõlmimiseni.

[RT IV, 06.09.2024, 5- jõust. 09.09.2024]

§ 17. Võõrandamise otsustamine

(1) Eluruumi võõrandamise suulisel või kirjalikul avalikul enampakkumisel otsustab Narva Linnavalitsus.

(2) Munitsipaaluruumi üürilepingu alusel kasutatava eluruumi võõrandamise otsustuskorras otsustab Narva Linnavalitsus.

(3) Asustamata eluruumi tasu eest või tasuta võõrandamise otsustuskorras lähtudes avalikest huvidest otsustab Narva Linnavolikogu.

(4) Pärimise teel saadud eluruumi võõrandamise tasu eest või tasuta otsustuskorras või avalikul enampakkumisel otsustab Narva Linnavalitsus.

(5) Eluruumi, mille võõrandamine korduval avalikul enampakkumisel osutus nurjunuks ning selle tulemused jäävad kinnitamata ostjate puudumise tõttu, otsustuskorras võõrandamise kolmandale isikule otsustab Narva Linnavalitsus.

(6) Käesolevas paragrahvis nimetatuta juhtudel otsustab eluruumi võõrandamise Narva Linnavalitsus.

(7) Eluruumi võõrandamise otsuses peavad sisalduma vähemalt järgmised andmed:

- 1) isik, kellele eluruum võõrandatakse (füüsilise isiku korral – tema ees- ja perekonnanimi, isikukood või sünniaeg; juriidilise isiku korral – ärinimi, registrikood, juriidilise isiku asukoht);
- 2) võõrandatava eluruumi aadress, tubade arv ja üldpind;
- 3) võõrandatava eluruumi müügihind;
- 4) võõrandamise lisatingimused, kui need on kehtestatakse.

§ 18. Võõrandamisele mittekuuluvad eluruumid

Võõrandamisele ei kuulu:

- 1) eluruumid, mille üürnike vastu on esitatud hagi üürilepingu muutmiseks, lõpetamiseks või kehtetuks tunnistamiseks, samuti hagi eluruumi ebaseaduslikust valdusest väljanõudmise nõudes; hagi või avaldus üürilepingu ülesütlemiseks ja/või eluruumi tagastamiseks tulenevalt võlaõigusseaduse sätetest;
- 2) eluruumid, mis on Narva Linnavolikogu otsusega või Narva Linnavalitsuse korraldusega tunnistatud võõrandamisele mittekuuluvaks.

3) sotsiaaleluruumid.

[RT IV, 09.07.2022, 39- jõust. 12.07.2022]

4) eluruum, mis kuulub spetsialistidele ettenähtud eluruumide nimekirja.

[RT IV, 06.09.2024, 5- jõust. 09.09.2024]

§ 19. Eluruumi müügihinna määramine

(1) Suulisel või kirjalikul avalikul enampakkumisel võõrandatava asustamata eluruumi alghind on eluruumi keskmine turuhind, mis määratakse ekspertiinangul alusel.

(2) Otsustuskorras üürnikule võõrandatava ning üürilepingu alusel kasutatava eluruumi, mis oli vastavalt eluruumide erastamise seadusele erastamise objektiks, müügihind määratakse vastavalt Vabariigi Valitsuse 01.07.1993 määrusele nr 198 "Eluruumide erastamise korraldamine" ning Narva Linnavolikogu 09.03.1994 määrusele nr 6 "Narva linna eluruumide erastamise kohta", arvestades tänavanimetuste muudatusi, ja saadud hind korrutatakse koefitsiendiga 15.

(3) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud eluruumi müügihinna arvestuse teostab võõrandamise korraldaja ning võõrandatava eluruumi hindamise vormi kinnitab Narva Linnavalitsus.

(4) Asustamata eluruumi, mis võõrandatakse tasu eest Narva Linnavolikogu otsustuskorras lähtudes linna huvidest, müügihind on eluruumi keskmine turuhind, mis määratakse eksperthinnangu alusel.

(5) Kui avalik enampakkumine loetakse nurjunuks ning selle tulemused jäävad kinnitamata ostjate puudumise tõttu, võib võõrandamise korraldaja eluruumi alghinda alandada.

(6) Pärimise teel saadud võõrandatava eluruumi müügihind määratakse vastavalt Korra §-s 20 sätestatule.

§ 20. Pärimise teel saadud eluruumi müügihinna määramine

(1) Pärimise teel saadud ja otsustuskorras võõrandatava eluruumi müügihind on eluruumi keskmine turuhind, mis määratakse eksperthinnangu alusel, välja arvatud käesolevas paragrahvis sätestatud juhtudel.

(2) Pärimise teel saadud ning suulise või kirjaliku avaliku enampakkumise teel võõrandatava eluruumi alghind on eluruumi keskmine turuhind, mis määratakse eksperthinnangu alusel.

(3) Pärimise teel saadud eluruumi osa võib selle ühis- või kaasomanikule tasuta võõrandada, kui on täidetud kõik alljärgnevad tingimused:

1) kui eluruumi ühis- või kaasomanik oli pärandaja abikaasa või pärandaja endine abikaasa ja nimetatud eluruum on tema alaline elukoht ning oli tema alaliseks elukohaks rohkem kui kaks aastat pärandi avanemise ajal;

2) eluruum, mille osa võõrandatakse, kuulub abikaasaade ühisvara hulka;

3) pärandajal ei ole pärandvaraga seotud täitmata kohustusi (v.a matusekulud).

(4) Kui pärandajal on pärandvaraga seotud täitmata jäänud kohustused ning need ei ületa pärandvara väärtust, võib pärimise teel saadud eluruumi osa võõrandada eluruumi ühis- või kaasomanikule alla keskmise turuhinna, kui on täidetud kõik alljärgnevad tingimused:

1) kui eluruumi ühis- või kaasomanik oli pärandaja abikaasa või pärandaja endine abikaasa ja nimetatud eluruum on tema alaline elukoht ning oli tema alaliseks elukohaks rohkem kui kaks aastat pärandi avanemise ajal;

2) eluruum, mille osa võõrandatakse, kuulub abikaasaade ühisvara hulka;

3) omandaja hüvitab Narva linnale kõik pärandaja pärandvaraga seotud kohustusi.

(5) Käesoleva paragrahvi lõigetes 3 ja 4 sätestatud juhtudel peab omandaja samuti hüvitama Narva linnale kõik kulud, mis temal on tekkinud seoses pärandvara vormistamise ja eluruumi valitsemisega, samuti pärandaja matusekulud, kui need on olemas.

2. jagu Avalik enampakkumine

§ 21. Avaliku enampakkumise üldsätted

(1) Avalik enampakkumine käesoleva Korra tähenduses on eluruumide tasu eest võõrandamise viis, kus müügileping sõlmitakse isikuga, kes nõustub avaliku enampakkumise tingimustega ning pakub selle käigus eluruumi kõrgeimat hinda.

(2) Eluruumid võõrandatakse suulisel või kirjalikul avalikul enampakkumisel (edaspidi ka *avalik enampakkumine* või *enampakkumine*).

(3) Enampakkumine on avalik ja sellel võivad osaleda kõik füüsilised või juriidilised isikud, arvestades seaduses kehtestatud piiranguid.

(4) Avalikul enampakkumisel võivad nii füüsiline kui ka juriidiline isik osaleda esindaja kaudu, kellele on antud esindusõigus kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.

(5) Eluruumide võõrandamise avaliku enampakkumise korraldajaks on Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet (edaspidi ka *võõrandamise korraldaja*), kes korraldab avalikku enampakkumist, kinnitab ja tühistab enampakkumise tulemused, lahendab kõik enampakkumise korraldamise ja läbiviimise käigus tekkivad küsimused, välja arvatud need, mille lahendamine kuulub enampakkumise komisjoni pädevusse.

(6) Asustamata eluruumid võõrandatakse avalikul enampakkumisel seisundis, milles nad on müügilepingu sõlmimise päeval ning müüja ei vastuta eluruumi selliste puuduste eest, mida müüja ei teadnud ega pidanudki teadma.

§ 22. Avaliku enampakkumise väljakuulutamise

- (1) Avalik enampakkumine kuulutatakse välja Narva linna veebilehel.
- (2) Enampakkumise kuulutus avaldatakse vähemalt 15 kalendripäeva enne avaliku enampakkumise toimumist.
- (3) Avaliku enampakkumise väljakuulutamise päevaks loetakse Narva linna veebilehel enampakkumise kuulutuse avaldamise päev.
- (4) Enampakkumise kuulutus peavad sisalduma järgmised andmed:
 - 1) võõrandatava eluruumi aadress, üldpind, tubade arv, korrus, alghind;
 - 2) enampakkumise läbiviimise viis, sealhulgas suulise avaliku enampakkumise korral - enampakkumise toimumise kuupäev, aeg ja koht; kirjaliku avaliku enampakkumise korral - pakkumise esitamise kuupäev, aeg ja koht, pakkumisele märgitav märgusõna, pakkumiste avamise kuupäev, aeg ja koht;
 - 3) osavõtutasu ja tagatisraha suurus, nende tasumise kord ja tähtaeg;
 - 4) enampakkumises osalemiseks vajalike dokumentide esitamise kord ja tähtaeg;
 - 5) eluruumidega tutvumise aeg;
 - 6) muu teave, mis on võõrandamise korraldaja seisukohast oluline.
- (5) Teavet avaliku enampakkumise väljakuulutamise kohta võib levitada täiendavalt muul viisil.

§ 23. Osavõtutasu

- (1) Avaliku enampakkumise osavõtutasu on iga müüdava eluruumi kohta 50 eurot (koos käibemaksuga) ja tasutakse rahas enampakkumise kuulutuses määratud tähtajaks ja viisil.
- (2) Osavõtutasu ei tagastata, välja arvatud käesolevas Korras sätestatud juhtudel.
- (3) Osalejale, kes esitab enampakkumisest osavõtu avalduse õigeaegselt, kuid ei ilmu suulisele avalikule enampakkumisele ilma mõjuva põhjuseta, osavõtutasu ei tagastata, tagastatakse ainult tagatisraha.

§ 24. Tagatisraha

- (1) Tagatisraha suurus võib olla kuni 10% enampakkumisele pandud eluruumi alghinnast ja see tuleb tasuda rahas enampakkumise kuulutuses märgitud tähtajaks ja viisil. Tagatisraha täpne suurus määratakse kindlaks Narva Linnavalitsuse korralduses.
- (2) Enampakkumise tulemuste kinnitamisel võetakse enampakkumise võitja makstud tagatisraha arvesse ostuhinna osalise tasumisena. Teistele enampakkumise osalejatele tagastab võõrandamise korraldaja makstud tagatisraha 10 tööpäeva jooksul pärast enampakkumise tulemuste kinnitamist, välja arvatud enampakkumisel paremuselt teise pakkumise teinud osalejale. Enampakkumisel paremuselt teise pakkumise teinud osalejale tagastatakse tagatisraha 3 tööpäeva jooksul pärast notariaalselt tõestatud müügilepingu sõlmimist eluruumi ostjaga.
- (3) Tagatisraha ei tagastata:
 - 1) avaliku enampakkumise võitjale või paremuselt teise pakkumise teinud osalejale, kes keeldub käesoleva Korra § 29 lõigetes 11 ja 12 nimetatud kohustuskirja allkirjastamast;
 - 2) eluruumi ostjale, kes ei sõlmi kehtestatud tähtaja jooksul eluruumi müügilepingut;
 - 3) muudel käesoleva Korraga sätestatud juhtudel.

§ 25. Osavõtutasu ja tagatisraha tagastamine

- (1) Kui enampakkumine loetakse nurjunuks ja enampakkumise tulemused jäävad kinnitamata võõrandamise korraldajast või enampakkumise komisjonist tulenevatel põhjustel, tagastatakse kõigile enampakkumise osalejatele tasutud osavõtutasu ja tagatisraha võõrandamise korraldaja poolt kehtestatud tähtaja jooksul.
- (2) Avalikul enampakkumisel osalejale, kelle tegevuse tõttu enampakkumine nurjus ja jäeti enampakkumise tulemused kinnitamata, osavõtutasu ega tagatisraha ei tagastata.
- (3) Osalejale, kes esitab enampakkumisest osavõtu avalduse õigeaegselt, kuid ei ilmu suulisele avalikule enampakkumisele mõjuval põhjusel, tagastatakse osavõtutasu 10 tööpäeva jooksul arvates enampakkumiselt ilmutata jätmise mõjuvat põhjust tõendava dokumendi esitamise päevast.

§ 26. Avaliku enampakkumise ettevalmistamine ja korraldamine

- (1) Võõrandamise korraldaja oma haldusaktiga:
 - 1) moodustab eluruumide võõrandamise avaliku enampakkumise korraldamiseks ja läbiviimiseks kolmeliikmelise enampakkumise komisjoni (edaspidi *enampakkumise komisjon* või *komisjon*) ning määrab selle liikmete seast komisjoni esimehe;
 - 2) kehtestab muud avaliku enampakkumise korraldamise, läbiviimise ning eluruumide müügi tingimused, mis pole Narva Linnavalitsuse korralduses kindlaks määratud.

(2) Komisjon valmistab ette ja viib läbi eluruumide võõrandamise enampakkumise, lahendab sellega seotud küsimused, kontrollib osalejate, esitatud osavõtuavalduste ja pakkumiste vastavust käesoleva Korra nõuetele ning otsustab nende lubamise avalikule enampakkumisele, samuti selgitab välja enampakkumuse võitja ja paremuselt teise pakkumuse teinud osaleja.

§ 27. Kaebuse esitamine ja lahendamine

(1) Kolme tööpäeva jooksul pärast avaliku enampakkumise tulemuste teatavakstegemist on osalejatel õigus esitada enampakkumise komisjonile kaebus enampakkumise läbiviimise kohta.

(2) Komisjon vaatab saadud kaebuse läbi kahe tööpäeva jooksul pärast selle saabumist ja esitab selle koos oma arvamusega võõrandamise korraldajale. Võõrandamise korraldaja teeb kolme tööpäeva jooksul otsuse kaebuse rahuldamise või rahuldamata jätmise kohta.

§ 28. Suuline avalik enampakkumine

(1) Suulisel avalikul enampakkumisel osalemiseks tuleb esitada võõrandamise korraldajale enampakkumise kuulutuses kehtestatud tähtjaks:

- 1) enampakkumisest osavõtu avaldus (edaspidi ka *osavõtuavaldus*), mis täidetakse võõrandamise korraldaja kinnitatud vormi kohaselt;
- 2) osavõtutasu ja tagatistraha tasumist kinnitavad maksedokumendid;
- 3) osaleja isikut tõendava dokumendi koopia.
- 4) juriidilise isiku osalemisel tuleb esitada pädeva organi otsus suulisel avalikul enampakkumisel osalemiseks ja linnavara omandamiseks kehtestatud tingimustel, kui sellise otsuse vajadus on põhikirjas ette nähtud. [RT IV, 06.09.2024, 5- jõust. 09.09.2024]

(2) Osavõtuavalduse allkirjastamisega kinnitab osaleja, et ta on tutvunud ja nõustub eluruumi võõrandamise tingimustega ja avaliku enampakkumise läbiviimise korraga.

(3) Suulisel avalikul enampakkumisel esindajana osalemisel tuleb esitada esindusõigust tõendav volikiri ja volitatud esindaja isikut tõendav dokument.

(4) Volikirja ei ole vaja, kui tegemist on seadusliku esindajaga, kelle volitus võib kontrollida Eesti registrite ja infosüsteemide abil.

(5) Kui suulisel avalikul enampakkumisel teise isiku nimel osavõtuavalduse esitanud isikul puudus selle esitamise ajal esindusõigus, siis teda enampakkumisel osalejaks ei loeta ja ei lubata tal enampakkumisel osaleda.

(6) Kui kehtestatud tähtjaks ei esitata suulisel avalikul enampakkumisel osalemiseks ühtegi osavõtuavaldust või kuulutuses määratud tähtpäeval ja kellaajal ei registreerita ühtegi osalejat, loetakse enampakkumine nurjunuks.

(7) Kui suulisel avalikul enampakkumisel osaleda sooviv isik ei esita võõrandamise korraldajale ettenähtud tähtjaks kõiki käesoleva paragrahvi lõikes 1 ja vajaduse korral lõikes 3 nimetatud dokumente, ei lubata tal enampakkumisel osaleda.

§ 29. Suulise avaliku enampakkumise läbiviimise kord

(1) Suulise avaliku enampakkumise viib läbi enampakkumise komisjon, mida juhatab komisjoni esimees. Komisjoni liikmed määravad enda hulgast enampakkumise läbiviija.

(2) Enne avaliku enampakkumise algust registreerib enampakkumise komisjon või selle liige osaleja, kes on täitnud käesoleva Korraga kehtestatud tingimused ja väljastab talle registreerimisnumbri, mille all ta esineb kuni enampakkumise lõpuni.

(3) Kõik osalejad ja enampakkumise ruumis kohalviibijad peavad järgima enampakkumise läbiviimise korda, mitte segama ja mitte takistama selle läbiviimist, täitma enampakkumise läbiviija korraldusi.

(4) Enampakkumise osaleja, kes rikub enampakkumise läbiviimise korda või ei täida läbiviija korraldust, kaotab õiguse enampakkumistel osaleda.

(5) Enampakkumise läbiviijal on õigus:

- 1) teha osalejatele ja kohalviibijatele märkusi käesolevas paragrahvis sätestatud enampakkumise läbiviimise korra esmasel rikkumisel ning korduval rikkumisel kõrvaldada enampakkumiselt ja/või nõuda rikkuja lahkumist enampakkumise läbiviimise ruumist;
- 2) enampakkumine peatada, kui osalejad või kohalviibijad segavad või takistavad enampakkumise läbiviimist;
- 3) teha komisjonile ettepanek enampakkumise katkestamiseks ja nurjunuks tunnistamiseks.

(6) Iga eluruumi suhtes viiakse läbi eraldi enampakkumine, millest võivad osa võtta ainult vastava eluruumi enampakkumisele osalejatena registreerunud isikud.

(7) Pakkumised tehakse täiseurodes.

(8) Enampakkumine on avalik ja viiakse läbi alljärgneval viisil:

1) komisjoni esimees kuulutab suulise avaliku enampakkumise avatuks selleks ettenähtud ajal ja kohas. Seejärel esitleb ta komisjoni liikmeid, protokollijat ja enampakkumise läbiviijat; tutvustab kohalolijatele lühidalt enampakkumise läbiviimise ja kaebuste esitamise korda, kuulutab välja võõrandamise korraldaja poolt minimaalse ja maksimaalse sammu, mille võrra võib suureneda väljakuulutatud alghind (enampakkumise samm);

2) enampakkumine algab enampakkumise läbiviija poolt müüdava eluruumi alghinna väljakuulutamisega, millele järgneb haamrilöök;

3) osaleja, kes soovib teha pakkumist, tõstab registreerimisnumbri ning teatab oma pakkumise ainult enampakkumise läbiviija vastaval loal;

4) enampakkumine lõpetatakse enampakkumise läbiviija haamrilöögiga pärast kõrgeima pakutud hinna kolmekordset teatamist.

(9) Suulise avaliku enampakkumise tulemused tehakse osalejatele teatavaks suuliselt pärast iga eluruumi enampakkumise lõppu ja kantakse enampakkumise protokollisse.

(10) Enampakkumise võitjaks tunnistatakse eluruumi eest kõrgeimat ostuhinda pakkunud osaleja.

(11) Enampakkumise võitja allkirjastab enampakkumise lõppenuks kuulutamise järel kohustuskirja selle kohta, et ta kohustub tasuma tema poolt pakutud eluruumi ostuhinna ja sõlmima vastava müügilepingu. Võitja, kes keeldub kohustuskirja allkirjastamist, tunnistatakse eluruumi ostust loobunuks, kaotab müügilepingu sõlmimise õiguse ning tema poolt tasutud tagatisraha ei tagastata.

(12) Juhul, kui enampakkumise võitja keeldub käesoleva paragrahvi lõikes 11 nimetatud kohustuskirja allkirjastamast, tunnistatakse enampakkumise võitjaks paremuselt teise pakkumise teinud osaleja. Sel juhul allkirjastab ka tema kohustuskirja selle kohta, et ta kohustub tasuma tema poolt pakutud ostuhinna ja sõlmima vastava müügilepingu. Juhul, kui paremuselt teise pakkumise teinud osaleja keeldub kohustuskirja allkirjastamist, tunnistatakse tema eluruumi ostust loobunuks, kaotab müügilepingu sõlmimise õiguse ning tema poolt tasutud tagatisraha ei tagastata.

(13) Enampakkumise läbiviimise kohta koostatakse protokoll. Protokolli lahutamatuks osaks on enampakkumises osalejate registreerimisleht.

§ 30. Kirjalik avalik enampakkumine

(1) Kirjalikul avalikul enampakkumisel osalemiseks tuleb enampakkumise kuulutuses märgitud tähtjaks, kellaajaks ja aadressil esitada võõrandamise korraldajale kirjalik pakkumine, mis vastab käesolevas paragrahvis kehtestatud nõuetele.

[RT IV, 06.09.2024, 5- jõust. 09.09.2024]

(2) Pakkumine tuleb esitada iga müüdava eluruumi kohta eraldi suletud ümbrikus, millele on arusaadavalt märgitud:

1) pakkumise esitanud isiku ees- ja perekonnanimi, elukoht; juriidilise isiku korral – nimetus, äriregistri kood, asukoht;

[RT IV, 06.09.2024, 5- jõust. 09.09.2024]

2) eluruumi aadress, mille suhtes pakkumine tehakse, ja kirjaliku avaliku enampakkumise kuupäev.

(3) Pakkumine registreeritakse selle esitamisel ja sellele märgitakse saabumise kuupäev ja kellaeg ning seda ei tohi avada enne pakkumiste avamise tähtpäeva ja kellaiega.

(4) Pakkumises peab sisalduma:

1) kirjalik pakkumine, mis täidetakse võõrandamise korraldaja kinnitatud vormi kohaselt (edaspidi ka *pakkumine*);

2) osavõtutasu ja tagatisraha tasumist kinnitavad maksedokumendid;

3) osaleja isikut tõendava dokumendi koopia (esindamise korral esindusõigust tõendav volikiri ja esindaja isikut tõendava dokumendi koopia).

4) juriidilise isiku osalemisel tuleb esitada pädeva organi otsus kirjalikul avalikul enampakkumisel osalemiseks ja linnavara omandamiseks kehtestatud tingimustel, kui sellise otsuse vajadus on põhikirjas ette nähtud.

[RT IV, 06.09.2024, 5- jõust. 09.09.2024]

(5) Kirjaliku pakkumise allkirjastamisega kinnitab osaleja, et ta on tutvunud ja nõustub eluruumi võõrandamise tingimustega ja avaliku enampakkumise läbiviimise korraga.

(6) Kui pakkumine allkirjastatakse digitaalselt, tuleb kirjaliku pakkumise ja digitaalse allkirja kinnitusleht välja printida ja lisada suletud ümbrikusse. Pärast pakkumiste avamise tähtpäeva ühe tööpäeva jooksul tuleb saata võõrandamise korraldajale digitaalselt allkirjastatud pakkumine (terve digikonteiner) e-posti teel.

(7) Pakkumised esitatakse täiseurodes. Pakkumissumma ei tohi olla väiksem alghinnast.

(8) Volikirja ei ole vaja, kui tegemist on seadusliku esindajaga, kelle volitus võib kontrollida Eesti registrite ja infosüsteemide abil.

(9) Kui teise isiku nimel pakkumise esitanud isikul puudus pakkumise esitamise ajal esindusõigus, siis ei loeta teda enampakkumise osalejaks ning tal ei lubata enampakkumisel osaleda.

(10) Pakkumine peab esitama võõrandamise korraldajale või saatma postiga kirjalikult enampakkumise kuulutuses märgitud tähtjaks ja aadressil. Postiga saatmise korral tuleb arvestada, et arvesse võetakse vaid need pakkumised, mille postiteenuse osutaja on võõrandamise korraldajale edastanud enampakkumise kuulutuses kehtestatud tähtjaks.

(11) Pärast pakkumise esitamist ei saa pakkumist muuta ega tagasi võtta.

§ 30¹. Kirjaliku enampakkumise korraldamine elektroonilise oksjonina

(1) Kirjaliku enampakkumise võib läbi viia elektroonilise oksjonina selleks ettenähtud avaliku Interneti portaali kaudu.

(2) Kirjaliku enampakkumise korraldamisel elektroonilise oksjonina viib enampakkumise korraldaja enampakkumise läbi konkreetse Interneti portaali kasutustingimustel, lähtudes käesolevas korras sätestatud, ulatuses, mis ei ole vastuolus elektroonilise oksjoni põhimõttega ja oksjoni läbiviimiseks kasutatava Interneti portaali kasutustingimustega.

(3) Elektroonilise oksjoni korraldamisel võib enampakkumise korraldaja jätta enampakkumise komisjoni määramata. Kui komisjoni ei ole määratud, täidab korraga määratud komisjoni ülesandeid enampakkumise korraldaja või korraldaja volitatud isik.

(4) Elektroonilise oksjoni korraldamisel võib enampakkumise korraldaja anda kokkuleppega enampakkumise protokoll koostamise kohustuse üle kolmandale isikule.

(5) Elektroonilise oksjoni võitjaks tunnistatakse kõrgeima pakkumuse teinud osaleja.
[RT IV, 06.09.2024, 5- jõust. 09.09.2024]

§ 31. Kirjaliku avaliku enampakkumise läbiviimise kord

(1) Kirjaliku avaliku enampakkumise viib läbi enampakkumise komisjon, mida juhatab komisjoni esimees. Komisjoni liikmed määravad enda hulgast enampakkumise läbiviija.

(2) Võõrandamise korraldajale esitatud ümbrikute avamine on avalik ja selles võivad osaleda kõik pakkumised esitanud isikud.

(3) Enampakkumise läbiviija avab enampakkumisele esitatud ümbrikud enampakkumise kuulutuses avaldatud tähtpäeval, kellaajal ja kohas.

(4) Tähtjaks laekunud ümbrikud avatakse nende registreerimise järjekorras. Komisjon kontrollib pakkumiste vastavust enampakkumise kuulutuses avaldatud tingimustele ja nõuetele ning võtab arvesse nõuetekohaselt esitatud pakkumised. Nõuetele vastavate pakkumiste hulgast selgitab komisjon välja kõrgeima hinnaga pakkumise ja paremuselt teise pakkumise. Tehakse teatavaks nende pakkumiste esitajate nimed ja pakutud eluruumi ostuhind.

(5) Kui pakkumises numbrite ja sõnadega kirjutatud summad erinevad, loetakse õigeiks sõnadega kirjutatud pakkumissumma. Kui pakkumise summa esitatakse sentidega, võetakse pakkumise summana arvesse vaid täisarvuline summa.

(6) Enampakkumise läbiviimise kohta koostatakse protokoll. Protokoll lahutamatuks osaks on enampakkumises osalejate registreerimisleht.

(7) Kui enampakkumisele ei esitatud ühtegi pakkumist või kui ükski esitatud pakkumistest ei vasta kehtestatud nõuetele, loeb komisjon enampakkumise nurjunuks.

(8) Esitatud pakkumist ei võeta arvesse ja pakkujat ei loeta enampakkumisel osalejaks, kui esineb vähemalt üks järgmistest puudustest:

- 1) pakkumine esitatakse või selle toob postiteenuse osutaja võõrandamise korraldajale pärast pakkumise esitamisele kehtestatud tähtaega;
- 2) esitatud ümbrikult ei ole võimalik aru saada, et see sisaldab pakkumist ja millisele objektile;
- 3) pakutud eluruumi ostuhind on alghinnast väiksem;

- 4) tagatisraha ja/või osavõtutasu ei ole makstud pakkumise esitamise tähtajaks;
- 5) eksimus tagatisraha ja/või osavõtutasu tasumisel ei võimalda tuvastada, kas see on tasutud õigele kontole või nõutud summas;
- 6) teise isiku esindamise korral puudub esindusõigus pakkumise esitamiseks;
- 7) mõni nõutud dokumentidest jäetakse esitamata või esitatakse puudustega ning enampakkumise tingimuste täitmist ei ole võimalik kindlaks teha.

(9) Pakkumised, mis ei ole esitatud tähtaegselt või ei vasta Korra §-s 30 lõikes 4 pakkumisele kehtestatud nõuetele, enampakkumises ei osale, välja arvatud juhul, kui enampakkumise komisjon on tuvastanud, et tegemist ei ole sisulise kõrvalekaldumisega pakkumise kohta esitatud nõuetest ning see minetus ei takista pakkumismenetluse objektiivset läbiviimist ega too kaasa ebaõiget tulemust.

(10) Tähtaegselt esitatud, kuid nõuetele mittevastava pakkumise kohta tehakse enampakkumise protokollis märge selle mitteosalemise põhjuse kohta.

(11) Võõrandamise korraldajale pärast enampakkumise kuulutuses kehtestatud tähtaega saabunud pakkumisümbrik tagastatakse saatjale avamata.

(12) Kirjaliku avaliku enampakkumise võitjaks tunnistatakse kõrgeima eluruumi hinna pakkunud osaleja. Kui kaks või enam enampakkumises osalejat on pakkunud võrdse kõrgeima eluruumi hinna, korraldatakse nende vahel 15 tööpäeva jooksul täiendav enampakkumise voor. Täiendava voo korraldamise otsustab võõrandamise korraldaja ning selles voores on alghinnaks esimeses voores pakutud kõrgeim pakkumise hind. Täiendav voor korraldatakse kirjaliku või suulise avaliku enampakkumisenä vastavalt võõrandamise korraldaja otsusele ning viiakse läbi vastavalt käesolevas Korras sätestatud enampakkumise korrale. Kui üks võrdse kõrgeima pakkumise teinud isikutest ei osale täiendavas voores, on enampakkumise võitja teine kõrgeima pakkumise teinud isik.

(13) Kirjaliku avaliku enampakkumise tulemused tehakse pakkumise esitanud isikutele teatavaks kirjalikult 5 tööpäeva jooksul enampakkumise toimumisest arvates. Protokollis väljavõte edastatakse pakkumise esitanud isikutele lihtkirja või e-postiga aadressile, mis on kirjalikus pakkumises märgitud dokumentide kättesaamise aadressina (vastavalt postiaadressile või e-posti aadressile). Täiendava voo korraldamise korral tehakse enampakkumise tulemused teatavaks 5 tööpäeva jooksul arvates lõpliku tulemuse selgumisest.

3. jagu

Enampakkumise tulemuste kinnitamine

§ 32. Enampakkumise tulemuste kinnitamine

- (1) Enampakkumise tulemused kinnitab võõrandamise korraldaja.
- (2) Võõrandamise korraldaja otsustab enampakkumise tulemuste kinnitamise või kinnitamata jätmise, sealhulgas nurjunuks tunnistamise tõttu, 20 tööpäeva jooksul pärast enampakkumise tulemuste teatavaks tegemist.
- (3) Enampakkumise tulemusi ei kinnitata, kui enampakkumine loetakse nurjunuks.
- (4) Võõrandamise korraldajal on õigus tunnistada avalik enampakkumine nurjunuks ja jätta enampakkumise tulemused kinnitamata, kui:
 - 1) ükski isik pole avaldanud soovi enampakkumisel osaleda;
 - 2) enampakkumisel osalejana ei registreeritud ühtegi isikut või ükski registreeritud osaleja ei ilmunud suulisele enampakkumisele;
 - 3) ei esitatud ühtegi pakkumist või nõuetele vastavat pakkumist;
 - 4) pärast enampakkumist selgub, et enampakkumise võitja esitas valeandmeid;
 - 5) enampakkumisel osalejad ei täitnud enampakkumise läbiviija korraldusi või rikkusid enampakkumise protseduurireegleid, mis mõjutas enampakkumise tulemust;
 - 6) enampakkumisel ilmnis osalejate kokkulepe või koosõlastatud tegevus, mis on mõjutanud enampakkumise käiku ja tulemust;
 - 7) kirjaliku enampakkumise võitjal ei olnud õigust enampakkumisel osaleda;
 - 8) ükski osalejatest ei teinud pakkumist alghinna piires;
 - 9) võitja või paremuselt teise pakkumise teinud osaleja ei nõustu allkirjastada Korra § 29 lõigetes 11 ja 12 nimetatud kohustuskirja;
 - 10) enampakkumise läbiviimisel rikuti Korraga sätestatud korda enampakkumise tulemust mõjutanud ulatuses;
 - 11) esinevad muud enampakkumise nurjumise alused.
- (5) Tulemuste kinnitamata jätmise, sealhulgas enampakkumise nurjunuks tunnistamise korral müügilepingut ei sõlmita.
- (6) Avaliku enampakkumise tulemuste kinnitamisel märgitakse otsuses enampakkumise võitja nimi ja pakutud müügihind, samuti ka paremuselt teise pakkumise teinud isiku nimi ja pakutud müügihind.

(7) Eluruumi ostjaks kinnitatakse enampakkumise võitja. Ostja saab müügilepingu sõlmimise õiguse ja kohustub kehtestatud tähtjaks tasuma eluruumi müügihinna, täitma võõrandamise lisatingimused, kui need on olemas, ja ilmuma notari juurde müügilepingu sõlmimiseks.
[RT IV, 06.09.2024, 5- jõust. 09.09.2024]

(8) Kui ostja pärast enampakkumise tulemuste kinnitamist kehtestatud tähtjaks hoidub või loobub tema poolt pakutud ostuhinna tasumisest, sealhulgas ostuhinna notari deponiitkontole kandmisest, tunnistab võõrandamise korraldaja enampakkumise võitja ostust loobunuks ja teeb enampakkumisel paremuselt teise pakkumise teinud osalejale kirjaliku ostuettepaneku.

(9) Enampakkumisel paremuselt teise pakkumise teinud osalejalt kirjaliku nõusoleku saamisel tühistab enampakkumise korraldaja varem kinnitatud enampakkumise tulemuse ja kinnitab tema uueks võitjaks ja eluruumi ostjaks, samuti kehtestab temale tähtja eluruumi müügihinna tasumiseks ja müügilepingu sõlmimiseks.

(10) Enampakkumisel paremuselt teise pakkumise teinud osaleja poolt ostuettepanekust kirjaliku keeldumise korral või määratud tähtjaks ostuettepaneku eiramise korral tunnistab võõrandamise korraldaja enampakkumise vastava eluruumi osas nurjunuks ja tühistab selle tulemuse.

(11) Käesoleva paragrahvi lõikes 8 nimetatud kirjaliku ostuettepaneku määratud tähtjaks eiramine loetakse eluruumi ostust loobumiseks.

(12) Enampakkumise võitjale või paremuselt teise pakkumise teinud osalejale, kes on loobunud eluruumi ostuhinna tasumisest ja müügilepingu sõlmimisest, tagatisraha ei tagastata.

(13) Enampakkumise tulemused teeb võõrandamise korraldaja kirjalikult teatavaks osalejatele, kelle õigusi see puudutab, viisil, mille osaleja on märkinud osavõtuavalduses või kirjalikus pakkumuses.
[RT IV, 06.09.2024, 5- jõust. 09.09.2024]

4. jagu

Eluruumi käsutamine avaliku enampakkumise nurjumisel

§ 33. Avaliku enampakkumise tulemuste kinnitamata jätmise või kehtetuks tunnistamise järgne otsus

Võõrandamise korraldaja otsustab kahe kuu jooksul avaliku enampakkumise tulemuste kinnitamata jätmisest, kehtetuks tunnistamisest või enampakkumise tulemuste tühistamisest arvates, kas korraldada uus enampakkumine, lükata enampakkumine edasi või loobuda uuest enampakkumisest.

§ 34. Eluruumi võõrandamine otsustuskorras pideva avaliku teavitamisega

(1) Kui eluruumi võõrandamine avaliku enampakkumise korras on vähemalt kahel korral nurjunud ostjate puudumise tõttu, võib võõrandamise korraldaja Narva Linnavalitsuse otsustuse alusel korraldada eluruumi otsustuskorras võõrandamise pideva avaliku teavitamisega. Sel juhul eluruumi võõrandamise kuulutus avaldatakse Narva linna veebilehel ja avalikus kinnisvaraportaalis.

(2) Eluruumi võõrandamise otsustuskorras pideva avaliku teavitamisega otsustab ja võõrandamise tingimused määrab Narva Linnavalitsus, kusjuures eluruumi müügihind ei tohi olla väiksem viimase nurjunuks tunnistatud enampakkumise alghinnast.

5. peatükk

Müügilepingu sõlmimine

§ 35. Eluruumi (või selle osa) müügilepingu, omandamise või vahetuse lepingu sõlmimine

(1) Eluruumi (või selle osa) võõrandamine, omandamine või vahetus vormistatakse vastava lepingu sõlmimisega, mis peab olema notariaalselt tõestatud. Lepingut allkirjastab Narva linna nimel linnapea või muu volitatud isik.

(2) Eluruumi müügileping peab olema sõlmitud ühe kuu jooksul arvates avaliku enampakkumise tulemuste kinnitamisest või eluruumi võõrandamise otsuse teatavakstegemisest.

(3) Mõjuval põhjusel võib otsustuskorras võõrandatava eluruumi müügilepingu sõlmimine toimuda ettenähtust pikema aja jooksul, kuid mitte rohkem kui kolme kuu jooksul arvates eluruumi võõrandamise otsuse teatavakstegemisest.

(4) Kui eluruumi müügilepingut ei sõlmita kindlaksmääratud aja jooksul, siis eluruumi võõrandamise otsustus tühistatakse.

(5) Müügilepingu sõlmimisega seotud notaritasud ja riigilõivud kannab ostja.

(6) Eluruumi ühis- või kaasomandi lõpetamisel seoses eluruumi müügiga võib lepingu sõlmimisega seotud notaritasud ja riigilõivud osaliselt või täielikult kanda võõrandamise korraldaja.

(7) Eluruumi omandamise või vahetuse lepingu sõlmimisega seotud notaritasud ja riigilõivud kannavad pooled vastavalt omavahelisele kokkuleppele.

[RT IV, 06.09.2024, 5- jõust. 09.09.2024]

6. peatükk

Lõppsätted

§ 36. Võõrandatava eluruumiga seotud kulud

(1) Võõrandatava eluruumiga seotud võlgnevused võib võõrandamise korraldaja katta eluruumi müügist laekunud raha arvel. Kui eluruumi müügihind deponeeritakse notari kontol, siis võib notar võõrandamise korraldaja käsundil maksta võõrandatava eluruumiga seotud võlgnevused müügihinna arvel.

(2) Võõrandamise korraldamisega otseselt seotud dokumentaalselt tõendatud kulud võib võõrandamise korraldaja katta eluruumi müügist laekunud raha arvel.

§ 37. Määruse kehtetuks tunnistamine

[Käesolevast tekstist välja jäetud]

§ 38. Linnavara võõrandamise korra muutmine

[Käesolevast tekstist välja jäetud]

§ 39. Määruse jõustumine

Määrus jõustub seadusega kehtestatud korras.