

Väljaandja:	Narva Linnavolikogu
Akti liik:	määrus
Teksti liik:	terviktekst
Redaktsiooni jõustumise kp:	31.03.2013
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:	04.05.2015
Avaldamismärge:	RT IV, 28.03.2013, 111

Linnavara kasutusse andmise kord

Vastu võetud 17.03.2005 nr 14
jõustumine 20.03.2005

Muudetud järgmiste aktidega

Vastuvõtmine	Avaldamine	Jõustumine
06.10.2005		10.10.2005
17.01.2008		20.01.2008
29.01.2009		05.02.2009
25.11.2010		28.11.2010
03.03.2011		08.03.2011
21.02.2013		24.02.2013
21.03.2013	RT IV, 28.03.2013, 14	31.03.2013, määruses on läbivalt asendatud sõnad „Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja majandusamet“ ning „Linnavara- ja majandusamet“ sõnadega „Narva Linna Arendus- ja Ökonoomika Amet“ vastavas käändes

Määrus kehtestatakse Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 punkti 6 alusel.

1. peatükk Üldsätted

§ 1. Käesolev „Linnavara kasutusse andmise kord“ (edaspidi Kord) on kehtestatud „Linnavara eeskirja“ (edaspidi linnavara eeskiri) alusel ja reguleerib Narva linna omandis oleva kinnis- ja vallasvara (edaspidi linnavara) teisele isikule üürile, rendile või tasuta kasutusse andmist.

§ 2. Korras sätestatud ei kohaldata:

(1) vara kasutusse andmise suhtes, mille kohta on riigi või kohaliku omavalitsuse õigusaktidega kehtestatud erikord (eluruumide üürile andmine, rajatise või selle osa kaubandustegevuseks ajutise kasutusse andmine, pindade reklaamialaseks tegevuseks kasutusse andmine, jne);

(2) ehitiste kasutusse andmisel tähtajaga kuni 1 kuu ja vara kasutusse andmisel ühekordsete ürituste läbiviimiseks või tunnitasu alusel kasutusse andmise juhtudel ja rajatiste kuni üheks kuuks kasutusse andmisel. Sellistel juhtudel kooskõlastab kasutusse andja tunnitasu tariifid linnavalitsusega.

§ 3. Vara antakse kasutusse, kui see ei ole vajalik avalikuks otstarbeks, linna valitsemiseks või see ei kuulu võõrandamisele. Vara kasutusse andmine ei ole lubatud, kui see muudab võimatuks või oluliselt raskendab omaniku valduses oleva muu linnavara sihipärast kasutamist või tema õiguste teostamist muu linnavara suhtes.

§ 4. Vara võib olla antud kasutusse määratud tähtajaks või tähtajatult tasu eest või tasuta. Vara antakse kasutusse kasutuslepinguga, mis sõlmitakse käesolevast korrast tuleneva õigusakti alusel. Õigusakti vastuvõtmisele eelneb

vara kasutusse saaja kindlaksmääramine suulisel või kirjalikul avalikul enampakkumisel või eelläbirääkimistega pakkumisel. Erandjuhtudel antakse vara kasutusse ka otsustuskorras ilma eelneva pakkumiseta.

§ 4¹. Ühe kuu tüüritasu linnavara kasutamise eest (ilma käibemaksuta) arvestatakse vastavalt linnavalitsuse poolt kinnitatud “Üüritasu arvestuse meetoodilisele juhendile”, kui Korrast ei tulene teisiti. “Üüritasu arvestuse meetoodilise juhendi” muutmine toimub linnavalitsuse korralduse alusel.

[- jõust. 10.10.2005]

§ 5. Otsustuse linnavara kasutusse andmise kohta võtab vastu:

(1) Kinnisasjade kasutusse andmisel:

- 1) Linnavolikogu – kasutusse andmisel tähtajaga 25 (kakskümmend viis) aastat või kauemaks;
- 2) Linnavalitsus – kasutusse andmisel tähtajaga 1 (üks) aasta või kauemaks, kuid mitte kauemaks kui 25 (kakskümmend viis) aastat;
- 3) Kohaliku omavalitsuse asutus tema bilansis oleva vara suhtes, kui linnavara antakse kasutusse: a) ühekordsete ürituste läbiviimiseks või tunnitasu alusel; b) tähtajaga kuni 1 (üks) aasta või määramata ajaks; c) ajutiselt kuni kolmeks kuuks vara kasutusse andmise vastava otsuse eelnõu menetlemise ajal, kui vara ajutine kasutusse andmine võimaldab vältida varaga seonduva kahju tekkimist ning vara ajutine kasutusse andmine ei ole vastuolus eelnõu menetlemise võimalike tulemustega.

(2) Vallasjade kasutusse andmisel:

- 1) Linnavolikogu – kui vallasaja bilansiline maksumus on 64 000 eurot või enam;
[- jõust. 28.11.2010]
- 2) Linnavalitsus – kui vallasaja bilansiline maksumus on 6 400 eurot kuni 64 000 eurot;
[- jõust. 28.11.2010]
- 3) kohaliku omavalitsuse asutus tema bilansis olevate vallasasjade suhtes – kui vallasaja bilansiline maksumus ei ületa 6 400 eurot.
[- jõust. 28.11.2010]

§ 5¹. Juhul, kui teisele isikule kasutusse antav linnavara koosneb mitmest asjast, mille suhtes kehtib erinev otsustamise kord vastavalt käesoleva Korra §-le 5, kuid kõik üleantava linnavara koosseisu kuuluvad asjad on omavahel seotud majandusliku otstarbega ja kasutusse andmise eesmärgiga või nad on peasja olulised osad või päraldised, võetakse otsustus sellise linnavara teisele isikule kasutusse andmise kohta vastu lähtuvalt sellest, milline asi on peasja ja nimelt:

(1) kinnisasja kasutusse andmisel koos selle oluliste osadega ja päraldistega:

- 1) linnavolikogu - kasutusse andmisel tähtajaks 25 (kakskümmend viis) aastat või kauemaks;
- 2) linnavalitsus – kasutusse andmisel tähtajaks kuni 25 (kakskümmend viis) aastat või määramata ajaks.

(2) vallasaja kasutusse andmisel koos selle oluliste osadega ja päraldistega võetakse otsustus vastu lähtuvalt peasja bilansilisest maksumusest vastavalt käesoleva Korra § 5 lõike 2 sättele.

[- jõust. 05.02.2009]

§ 6. Otsuses kasutusse andmise kohta peavad sisalduma:

- (1) linnavara nimetus, tema asukoht ja tehnilised andmed või muud tunnused;
- (2) vara kasutusse andmise viis (üür, rent, tasuta kasutus);
- (3) kasutusse saaja isiku nimetus, tema registrikood (isikukood) ja kasutusse andmise tingimused, kui vara antakse kasutusse tasuta;
- (4) muud lisatingimused (ettemaks, tagatis, tasu suurendamine, kohustus kasutatav vara kindlustada, teha varale parendusi, anda allüürile, pakkuda teatud liiki teenuseid);
- (5) vara kasutusse andmise tähtaeg või märke vara tähtajatu kasutusse andmise kohta;
- (6) kui on vastu võetud otsus kasutusõiguse seadmiseks enampakkumise väljakuulutamise kohta – enampakkumise viis, alghind, osavõtutasu, tagatisraha;
- (7) vara kasutusse andmise eesmärk;
- (8) otsuse edasikaebamise kord ja tähtajad.

§ 7. Vara kasutusse andmise viisid:

(1) Linnavara kasutusse andmine toimub:

- 1) avalikul enampakkumisel (suulisel või kirjalikul);
- 2) piiratud osavõtjate ringiga pakkumisel;
- 3) eelläbirääkimistega pakkumisel;
- 4) enampakkumiseta.

(2) Linnavalitsuse korraldusega võib linnavara kasutusse anda tasuta või "Üüritasu arvestuse meetodilisele juhendiga" ette nähtust madalama tasu eest tähtajaga kuni 5 aastat või tähtajatult järgnevatele isikutele:

[- jõust. 10.10.2005]

- 1) linnavalitsuse struktuuriüksustele;
- 2) hooldusasutustele;
- 3) mittetulundusühingutele;
- 4) juriidilistele isikutele, kelle osanikuks on Narva linn;
- 5) sihtasutustele;
- 6) korteriühistule või korteriomanike ühisusele linna omandis olevad maa-alad parkimisplatsi, mänguväljaku korraldamiseks ning jäätmekonteineri paigaldamiseks;

[- jõust. 05.02.2009]

- 7) muudel linna huvidest tulenevatel juhtudel.

(3) Linnavara võib Linnavolikogu otsuse alusel tasuta või "Üüritasu arvestuse meetodilisele juhendiga" ette nähtust madalama tasu eest kasutusse anda tähtajaga üle 5 (viie) aasta.

[- jõust. 10.10.2005]

2. peatükk

Linnavara kasutusse andmine kasutusõiguse seadmiseks enampakkumise läbiviimise korras

1. jagu Üldsätted

1. jaotis Enampakkumise läbiviimise üldnõuded:

§ 8. Linnavara kasutusse andmine võib toimuda nii avalikul kui piiratud osalejate arvuga enampakkumisel (kas suuliselt, kirjalikult või eelläbirääkimistega).

§ 9. Enampakkumine viiakse läbi juhul kui oma osavõtusoovi on avaldanud vähemalt üks pakkuja. Kui enampakkumisele ei ilmunud ühtegi soovijat, loetakse enampakkumine nurjunuks.

§ 10. Enampakkumise valmistab ette ja viib läbi Narva Linna Arendus- ja Ökonoomika Amet (edaspidi enampakkumise korraldaja).

[RT IV, 28.03.2013, 14- jõust. 31.03.2013]

§ 11. Enampakkumise korraldaja on kohustatud tagama enampakkumise protseduuri protokollimise ja esitama enampakkumise tulemused linnavalitsusele kinnitamiseks. Enampakkumise läbiviimise aja ja koha määrab enampakkumise läbiviija.

2. jaotis Enampakkumise ettevalmistamine

§ 12. Enampakkumise korraldaja kehtestab:

- (1) linnavara kasutusse andmise tingimused, sealhulgas lisatingimused;
- (2) alghinna (välja arvatud juhul, kui hinda ei määrata);
- (3) enampakkumise läbiviimise tingimused ja korra;
- (4) osavõtutasu ja tagatisraha.

§ 13. Enampakkumise korraldaja avaldab teate enampakkumise kohta kohalikus ajalehes vähemalt 20 (kakskümmend) kalendripäeva enne enampakkumise toimumist. Ajalehekuulutuses märgitavate andmete loetelu

määrab enampakkumise korraldaja oma äranägemise järgi. Vajadusel võib sellekohaseid kuulutusi levitada täiendavalt ka muul viisil.

§ 14. Enampakkumise teade peab sisaldama järgmisi andmeid:

- (1) pakkumise korraldaja;
- (2) kasutusse antav vara (vara nimetus, asukoht või muud tunnused);
- (3) linnavara kasutusse andmise tähtaeg;
- (4) linnavara kasutusse andmise eesmärk;
- (5) enampakkumise läbiviimise aeg ja koht;
- (6) enampakkumise läbiviimise viis (suuline, kirjalik, eelläbirääkimistega);
- (7) kasutusse antava vara ja enampakkumise tingimustega tutvumise aeg ja koht;
- (8) osavõtutasu ja tagatisraha suurus ja sissemaksmise kord;
- (9) üüritasu alghind (välja arvatud juhtudel, kui hinda ei määrata);
- (10) kehtestatud lisatingimused (vara korrashoiu tingimused, investeerimiskohustus vms) juhul kui need kehtestatakse;
- (11) enampakkumisele lubatavate isikute ring;
- (12) dokumentide loetelu, mis tuleb esitada enampakkumises osaleda soovijail;
- (13) muud vajaliku andmed.

§ 15. Pärast käesoleva Korra §-s 13 nimetatud teate avaldamist võivad kõik huvitatud isikud tutvuda kasutusse antava varaga, enampakkumise läbiviimise korra ja kasutuslepingu projektiga.

§ 16. Üüritasu alghind

- (1) Alghind ei tohi olla madalam ühe kuu üürist ilma käibemaksuta ning peab olema arvestatud vastavalt linnavalitsuse poolt kinnitatud "Üüritasu arvestamise metoodilisele juhendile".
- (2) Alghinda võib mitte määrata või kehtestada arvestuslikust madalam alghind juhul, kui enampakkumise pakutava vara osas oli juba varem läbi viidud, kuid keegi selles ei osalenud ning juhul, kui alghinna kehtestamine võib põhjustada enampakkumise nurjumise.
- (3) Alghinna määramisel võib arvestada:
 - 1) objekti ärilist väärtust;
 - 2) tulu, mida käesoleva ajani saadi üürileantava vara kasutamisest;
 - 3) tulu, mida on viimasel ajal saadud samaväärse vara üürileandmisest.

§ 17. Osavõtutasu ja tagatisraha

(1) Osavõtutasu kehtestatakse 10% ulatuses üürileantava vara üüritasu alghinnast, kuid mitte vähem kui 32 eurot. Osavõtutasu pakkujale ei tagastata ja selle arvel kaetakse enampakkumise läbiviimise kulud.
[- jõust. 28.11.2010]

(2) Tagatise suuruseks on alghinna kolmekordne väärtus. Pakkumise võitja tasutud tagatis tasaarvestatakse kasutuslepingu sõlmimise korral lepingu alusel tasumisele kuuluva üüritasuga. Ülejäänud osalejatele tagastatakse tagatisena tasutud summa 15 (viieteistkümne) kalendripäeva jooksul enampakkumise tulemuste kinnitamise või selle nurjunuks tunnistamise päevast. Juhul, kui enampakkumine tunnistatakse nurjunuks osaleja süül, temale tagatisena tasutud summat ei tagastata. Kui enampakkumine tunnistatakse nurjunuks korraldaja poolt enampakkumise protseduuri rikkumise tõttu, tagastatakse kõigile pakkujatele tagatisena tasutud rahasumma ja osavõtutasu hiljemalt 15 (viieteistkümne) kalendripäeva jooksul enampakkumise nurjunuks tunnistamisest.

§ 18. Enampakkumisel osalejad:

- (1) Enampakkumisest võivad osa võtta füüsilised isikud isiklikult või esindaja kaudu ning seadusega sätestatud registrisse kantud eraõiguslikud juriidilised isikud.
[- jõust. 10.10.2005]
- (2) Enampakkumisest ei või osa võtta isiklikult ega esindaja kaudu:

- 1) enampakkumise korraldamise ja läbiviimisega seotud isikud, samuti isikud, kelle pädevusse kuulub enampakkumise tulemuste kinnitamine;
- 2) käesoleva Korra § 18 lõike 2 punktis 1 nimetatud isikute lähisugulased ja hõimlased, kellena käsitletakse Korruptsioonivastase seaduse § 13 lõikes 4 nimetatud isikuid;
- 3) isikud, kellel on linna eelarve ees võlgnevusi üüri, kommunaalmaksete või maksude osas;
- 4) juriidilised isikud, kelle juhatuse või nõukogu liikmeteks on isikud, kes osalevad või on osalenud juhatuse või nõukogu liikmetena teiste juriidiliste isikute tegevuses, kes on tekitanud linna varale hüvitamata kahju või kellel on võlgnevusi linna eelarve ees;
- 5) isikud, kes on Linnavara eeskirja kohaselt tunnistatud mittekohasteks kasutajateks;
- 6) juriidilised ja füüsilised isikud, kelle suhtes on algatatud sundlikvideerimise või pankrotimenetlus;
- 7) isikud, kelle süül on esialgne enampakkumine antud objekti osas nurjunuks tunnistatud.

3. jaotis

Linnavara kasutusse andmine avaliku enampakkumise korras

§ 19. Linnavara kasutusse andmine avaliku enampakkumise korras (suuliselt või kirjalikult) toimub juhul, kui ei kehtestata lisatingimusi või kui lisatingimused on kehtestatud lõplikena s.t. nende üle ei peeta läbirääkimisi.

§ 20. Avaliku enampakkumise ettevalmistamise käigus määrab enampakkumise korraldaja komisjoni, mis peab olema vähemalt kolmeliikmeline, nimetab komisjoni esimehe ja liikmed. Komisjon kindlustab enampakkumise läbiviimise protseduuri protokollimise.

2. jagu

Suulise enampakkumise läbiviimise kord

§ 21. Enampakkumisel osalejate registreerimine toimub vahetult enne enampakkumise algust. Kõik osalejatena registreeruda soovijad peavad esitama osavõtutasu ja tagatisraha sissemaksmist tõendava dokumendi, nõusoleku enampakkumise läbiviimise tingimustega ning muud enampakkumise korraldaja poolt nõutavad dokumendid. Nimetatud dokumendid mitteesitanud või ebatõepärased andmed esitanud isikuid enampakkumisele ei lubata, mille kohta protokollis tehakse vastav märge.

§ 22. Igale enampakkumisel osalejana registreeritud isikule väljastatakse registreerimisnumber, mille all ta esineb enampakkumise lõpuni.

§ 23. Komisjoni esimees kuulutab suulise enampakkumise ettenähtud ajal ja kohas avatuks, tutvustab komisjoni liikmeid ja protokollijat.

§ 24. Enampakkumise ajal on kõik osalejad ja kohalviibijad kohustatud alluma enampakkumise läbiviija korraldustele. Enne pakkumiste esitamist tutvustab enampakkumise läbiviija enampakkumise protseduurireegleid ja kaebuste esitamise korda, teatab osalejate arvu, nende registreerimisnumbrid ning enampakkumise minimaalse ja maksimaalse sammu. Enampakkumise sammu määrab enampakkumise korraldaja.

Enampakkumise läbiviijal on õigus:

(1) teha enampakkumise korra rikkumisel või korralduste mittetäitmisel osalejale märkus, sama osaleja poolt teistkordsel enampakkumise protseduuri rikkumisel nõuda tema lahkumist;

(2) enampakkumine peatada, kui osalejad või kohalviibijad oma käitumisega segavad enampakkumise läbiviimist;

(3) jätkata enampakkumist peale korrarikkujate lahkumist või teha komisjonile ettepanek kuulutada enampakkumine nurjunuks.

§ 25. Enampakkumine algab alghinna väljakuulutamise ja haamrilöögiga. Pakkumise tegemisest annab enampakkumisel osaleja enampakkumise läbiviijale märku registreerimisnumbri tõstmisega ning teatab enampakkumise läbiviija loal pakkumise suuruse. Pakkumised tehakse täiseurodes. Kõik pakkumised fikseeritakse vastaval pakkumiste lehel, mis on enampakkumise protokollis lahutamatuks osaks.

[- jõust. 28.11.2010]

§ 26. Pakkumine kuulutatakse suulise enampakkumise läbiviija poolt lõppenuks pärast kõrgeima üürisumma pakkumise kolmekordset teatamist. Enampakkumise võitjaks kuulutatakse isik, kes on pakkunud kõrgeimat üüri.

3. jagu

Kirjaliku enampakkumise läbiviimise kord

§ 27. Kirjalikul enampakkumisel osalemiseks esitatakse enampakkumise korraldajale kinnine ümbrik, millele on märgitud, millisel enampakkumisel ja millise objekti osas (aadress) soovib esitaja osaleda. Ettepanekud registreeritakse saabumise järjekorras. Pakkumine peab sisaldama järgmisi andmeid:

- (1) enampakkumisel osaleja nimetus (nimi) ja asukoht (isiku- või registrikood, asukoht või elukoht);
- (2) nõusolek enampakkumisel osalemiseks kehtestatud tingimustel;
- (3) maksekorraldused (kviitungid) osavõtutasu ja tagatisraha tasumise kohta;
- (4) sõnadega ja numbritega kirjutatud üüri pakkumise summa; nende mitteühtimisel kehtivaks loetakse sõnadega kirjutatud pakkumine;
- (5) pakkumise esitaja allkiri, enampakkumisel osaleva juriidilise või füüsilise isiku esindaja puhul esindusõigust tõendav dokument;
- (6) muud vajalikud dokumendid.

§ 28. Mittetähtaegselt või kehtestatud tingimustele mittevastavaid ning enampakkumisel osalemise- õigust mitteomavate isikute pakkumisi ei arvestata, mille kohta tehakse protokolliga vastav märge.

§ 29. Enampakkumise viib läbi käesoleva Korra §-s 20 nimetatud komisjon. Komisjoni esimees kuulutab määratud kohas ja määratud ajal enampakkumise avatuks. Pakkumiste arutamise käigus avab enampakkumise läbiviija pakkumistega esitatud ümbrikud nende registreerimise järjekorras, enampakkumise läbiviija peab varustama kõik pakkumised oma allkirjaga ja kandma need enampakkumise protokollile. Pakkumiste avamine on avalik ja selle juures võivad viibida kõik soovijad.

§ 30. Enampakkumise võitjaks tunnistatakse osaleja, kes tegi suuruselt kõige kõrgema üüri pakkumise. Juhul, kui kaks või enam enampakkumises osalejat on teinud võrdse üüri pakkumise, korraldatakse nende vahel võitja selgitamiseks järgneva 15 (viieteistkümne) kalendripäeva jooksul suuline enampakkumine vastavalt käesoleva Korra protseduurireeglitele.

1. jaotis

Linnavara kasutusse andmine piiratud osalejate arvuga enampakkumisel

§ 31. Linnavara antakse kasutusse piiratud osalejate arvuga enampakkumisel, kui

- (1) linnavara kasutusvaldkond kehtestatakse lõpptingimuseks ja enampakkumisel osalejad omavad teatud kindlaid omadusi;
- (2) kasutusse andmise lisatingimuseks on kasutaja kohustused kasutusse võetud vara suhtes või kohustus täitmine teatud liiki töö teostamise või teenuse osutamisega, kusjuures:
 - 1) enampakkumisel osalejatele on otstarbekas anda õigus esitada ettepanekuid nimetatud tööde tehniliste või muude tingimuste kohta, või
 - 2) nimetatud töö teostamine või teenuse osutamine nõuab kasutajalt erialaseid oskusi või kogemusi, mis on omased vaid vähesele arvule isikuid ja märgitud asjaolu tuleb kindlaks teha iga isiku puhul, või
 - 3) nimetatud töö teostamine või teenuse osutamine on spetsiifilise iseloomuga.

§ 32. Linnavara kasutusse andmisel piiratud osalejate arvuga enampakkumisel kohaldatakse käesoleva Korra enampakkumise läbiviimise korda käsitlevaid sätteid, arvestades sealjuures piiratud osalejate arvuga enampakkumise läbiviimise erisusi.

2. jaotis

Linnavara kasutusse andmine eelläbirääkimistega pakkumise korras

§ 33. Linnavara antakse kasutusse eelläbirääkimistega pakkumise korras, kui kasutusse andmise lisatingimuseks on kasutaja kohustused kasutusse võetud vara suhtes või kohustus täitmine teatud liiki töö teostamise või

teenuse osutamisega, kusjuures eelläbirääkimistega pakkumises osalejatele või olla antud õigus esitada ettepanekuid nimetatud tööde tehniliste või muude tingimuste kohta.

§ 34. Linnavara kasutusse andmisel eelläbirääkimistega pakkumise korras kohaldatakse käesoleva Korra enampakkumise läbiviimise korda käsitlevaid sätteid, arvestades sealjuures eelläbirääkimistega enampakkumise läbiviimise erisusi. Eelläbirääkimistega pakkumise läbiviimisel kohaldatakse käesoleva Korra sätteid, mis kehtivad kirjaliku enampakkumise läbiviimise kohta, kui käesolevast peatükist ei tulene teisiti.

§ 35. Osalejate pakkumisi hindab Narva Linnavalitsuse linnavara komisjon (edaspidi linnavara komisjon).

§ 36. Pakkumistega ümbrikute avamise protseduuri ja pakkumiste kohta koostatakse protokoll.

§ 37. Nõuetekohased pakkumised esitanud pakkujad kutsutakse eelläbirääkimistele linnavarakomisjoni istungile. Eelläbirääkimised on konfidentsiaalsed, nende sisu teistele pakkujatele avaldamisele ei kuulu. Avalikustada võib esitatud pakkumiste arvu ja nende vastavust kehtestatud nõuetele.

§ 38. Lõpp-pakkumiste hindamisel ning kõiki lisatingimusi ja üüri suurust (juhul, kui see on pakkumise tingimuseks) arvesse võttes teeb linnavara komisjon kindlaks parima pakkumise. Linnavara komisjon otsustab, milline pakkumine osutus parimaks. Otsustamisel arvestatakse pakutava üüri suurust, töö teostamise või teenuse osutamise tingimusi, pakkuja kogemusi, töö või teenuse vajalikkust ja iseloomu. Komisjonil on õigus määrata ka suuruselt järgmine pakkumine.

§ 39. Võrdväärsete pakkumiste puhul teeb linnavarakomisjon ettepaneku viia võitja selgitamiseks võrdväärseid pakkumisi teinud pakkujate vahel läbi avalik enampakkumine üüri suuruse osas. Enampakkumise üüri suuruse osas viib käesoleva Korra kohaselt suulise enampakkumise protseduurireeglite järgi läbi enampakkumise korraldaja, kusjuures alghinnaks loetakse enampakkumises osalejate poolt pakutud madalaim üüritasu.

§ 40. Linnavara kasutusse andmisel eelläbirääkimistega enampakkumise korras tuleb kasutuslepingusse peale käesoleva Korra §-s 50 nimetatud tingimuste märkida:

- (1) töö või teenuse kirjeldus ning selle täitmise tehnilised nõuded;
- (2) töö teostamise või teenuse osutamise kord, tähtajad ja tingimused;
- (3) töö teostamiseks või teenuse osutamiseks vajalikud investeeringud;
- (4) muud tingimused, mida lepingupooled peavad vajalikuks lepingusse arvata.

3. jaotis

Enampakkumise tulemuste kinnitamine

§ 41. Enampakkumise tulemused kinnitab Narva Linnavalitsus oma korraldusega ühe kuu jooksul pärast nende läbiviimist. Enampakkumise korraldaja esitab linnavalitsusele kõigi komisjoni liikmete ja protokollija poolt allkirjastatud enampakkumise läbiviimise protokollid ning pakkujate kaebused ja protestid.

§ 42. Enampakkumises osalejale, kelle arvates rikuti enampakkumise ettevalmistamise või läbiviimise käigus käesoleva Korra või teiste haldusaktide sätteid, on õigus esitada enampakkumise korraldajale kirjalik protest hiljemalt enampakkumisele järgneva tööpäeva jooksul. Kaebused ja protestid vaatab läbi linnavalitsus.

§ 43. Pärast enampakkumise tulemuste kinnitamist sõlmitakse võitjaga kasutusleping. Juhul, kui enampakkumise võitja keeldub kahe nädala jooksul enampakkumise tulemuste kinnitamise päevast lepingu sõlmimisest, võib linnavarakomisjon tunnistada enampakkumise võitja lepingu sõlmimiseks õiguse kaotanuks. Enampakkumise korraldaja teavitab sellest suuruselt järgmise pakkumise teinud osalejat. Viimase nõusolekul kinnitab linnavalitsus ta enampakkumise võitjaks ja temaga sõlmitakse kasutusleping.

§ 44. Enampakkumise tulemusi ei kinnitata juhul, kui:

- (1) enampakkumise ettevalmistamisel ja läbiviimisel rikuti oluliselt enampakkumise protseduuri;
- (2) enampakkumise tingimused olid vastuolus Eesti Vabariigi või kohaliku omavalitsuse seaduste ja õigusaktidega;
- (3) enampakkumise võitjaks osutus käesoleva Korra § 18 lõikes 2 nimetatud isik, kellel puudus õigus enampakkumisel osaleda;

(4) enampakkumine viidi läbi ilma alghinna määramiseta ja seal osales ainult üks pakkuja, kelle pakutud üüritasu summa oli põhjendamatult väike;

(5) enampakkumine viidi läbi ilma alghinna määramiseta ja pakutud üüritasu summa oli madalam kui Metoodilises juhendis sätestatud;

(6) enampakkumine viidi läbi ilma eelnevalt kehtestatud tingimusteta ja esitatud tingimused osutusid olulistest punktides vastuvõetamatuteks;

(7) kui ülepoolel eelläbirääkimistega pakkumise osalejatel lõpliku pakkumise summa erineb algpakkumisest;

§ 45. Kui enampakkumine ei toimunud pakkumiste puudumisel või oli nurjunuks tunnistatud, selle tulemusi ei kinnitata või võitjaga ei sõlmita käesoleva Korra §-s 43 sätestatud põhjustel, siis § 5 kohaselt võetakse vastu otsus uue enampakkumise läbiviimise kohta või vara antakse kasutusse muul käesolevas korras sätestatud viisil.

3. peatükk

Linnavara enampakkumiseta kasutusse andmine

§ 46. Avaliku enampakkumiseta või eelläbirääkimisteta pakkumiseta võib anda kasutusse järgmise linnavara:

(1) eluruumid vastavalt eluruumide üleandmiseks kehtestatud korrale;

(2) linnavara, mille suhtes või mille abil kasutaja on kohustatud teostama teatava töö või osutama teatud teenuse ning selliste tööde tegemiseks, milleks on vajalikud harvaesinevad erialased teadmised;

(3) linnavara mille kasutusse andmiseks on juba viidud läbi avalik enampakkumine või eelläbirääkimistega pakkumine, kuid see ei andnud soovitud tulemusi;

(4) linnavara, mis antakse kasutusse Korra § 7 lõikes 2 nimetatud subjektidele;

(5) mitteeluruumid ühekordsete ürituste läbiviimiseks või kui ruumid antakse kasutusse tunnitasu alusel, sealjuures kasutusse andja kooskõlastab tunnitasu tariifid linnavalitsusega;

(6) muu linnavara, mis antakse linna huvidest lähtuvalt kasutusse linnavolikogu otsuse alusel.

§ 47. Linnavara enampakkumiseta kasutusse andmise otsustus võetakse vastu tulenevalt käesoleva Korra §-st 5.

4. peatükk

Kasutuslepingu sõlmimine

§ 48. Kasutusleping sõlmitakse Korra § 5 kohaselt tüüpvormi alusel 2 nädala jooksul lepingu sõlmimise aluseks oleva haldusakti vastuvõtmisest, kasutusse andmiseks kehtestatud lisatingimusi arvesse võttes.

Lepingu projekt kooskõlastatakse Narva Linna Arendus- ja Ökonoomika Ametiga.

§ 48¹. Juhul, kui linnavara kasutusse saaja ei sõlmi kasutuslepingut Korra § 48 ettenähtud tähtaja jooksul, kaotab ta õiguse lepingu sõlmimiseks.

[- jõust. 20.01.2008]

§ 49. Linna nimel sõlmib kasutuslepingu kohaliku omavalitsuse asutus, kelle bilansi nimetatud linnavara kuulub.

§ 50. Vara kasutuslepingus peab olema ära näidatud:

(1) lepingu sõlmimise aluseks olev õigusakt;

(2) lepingu liik (üürileping, rendileping, tasuta kasutamise leping);

(3) lepingupoolte täpne nimetus, nende asukoht ja juriidilised aadressid;

(4) lepingu sõlmimise kuupäev, koht ja tähtaeg, vara kasutusotstarve;

(5) andmed kasutusse antava vara kohta (täpne nimetus, kogus, suurus, koosseis, piirid, muud vajalikud tehnilised tunnused);

(6) vara kasutajale üleandmise ning linnale tagastamise kord ning tähtajad;

- (7) üüritasu suurus, sissemaksmise kord ja tähtajad, tagatise ja muude kasutustingimustega ettenähtud maksete suurus ja sissemaksmise ning nende suuruse muutmise kord;
- (8) kinnisasja kasutusse andmisel maksude tasumise kohustust ning realservituudiga koormamise kord;
- (9) kasutusse antava vara remontimise kord ja tähtajad;
- (10) lepingu ennetähtaegse lõpetamise alused;
- (11) lepingupoolte vastutus lepingutingimuste mittetäitmise eest;
- (12) vara allkasutusse, allüürile või muul viisil kolmandate isikute kasutusse andmise tingimused;
- (13) kasutajapoolne vara kindlustamise kohustus vara turuväärtuse või bilansilise maksumuse ulatuses;
- (14) muud vara kasutusse andmise kohustuslikud lisatingimused, või tingimused, mida lepingupooled peavad vajalikeks;
- (15) sanktsioonid lepingu rikkumise korral;
- (16) lepingu ülesütleamise alused;
- (17) muud vara kasutusse andmisest tulenevad erisused.

§ 51. Vara üleandmine vormisatakse vara üleandmis-vastuvõtmisaktiga, milles fikseeritakse vara koosseis ja seisukord. Aktile kirjutavad alla lepingupoolte esindajad.

§ 51¹. Kinnistusraamatusse kinnisasja üürilepingu kohta märke tegemise otsustab linnavalitsus.

[- jõust. 20.01.2008]

5. peatükk

Linnavara tasuta või tavalisest madalama tasu eest kasutusse andmine

§ 52. Tasuta kasutuse all mõistetakse kasutaja vabastamist üüritasu maksmise kohustusest. Muud linnavara kasutamise tingimustega ettenähtud maksed tasub kasutaja lepingus sätestatud korras.

§ 52¹. Linnavalitsuse korralduse alusel võib tasuta kasutuslepingu sõlmimisel kehtestada sihtasutustele ja mittetulundusühingutele ning linna osalusega äriühingutele vara hooldus- ja kommunaalkulude katmiseks ühtse kuutasu. Ühtse kuutasu kehtestamise otsustus tehakse linnavalitsuse struktuuriüksuse põhjendatud taotluse olemasolul.

[- jõust. 24.02.2013]

§ 53. Linnavara tasuta kasutusse andmisel kohaldatakse käesoleva Korra sätteid tasuta kasutusõigusest tulenevate erisustega.

§ 54. Kui linnavara tasuta kasutuslepingut soovib sõlmida mitu isikut, siis valimisel võetakse arvesse kasutaja tagatise, et lepingu kehtivusaja lõppemisel või lepingu lõpetamisel tagastatakse vara samas seisukorras, kui see oli üleandmisel (arvestades loomulikku kulumit), kasutaja kulul teostatud remonti või renoveerimist, linnavara efektiivset kasutamist ning linna huve.

§ 55. Linnavara tasuta kasutusse andmise kohta avaldatakse kuulutus kohalikus ajalehes. Kuulutus peab sisaldama järgmisi andmeid:

- (1) kelle ja mis otstarbeks vara antakse;
- (2) muud vajalikud andmed.

§ 56. Tasuta kasutuslepingusse tuleb märkida käesoleva Korra § 50 nimetatud sätted (välja arvatud üüritasuga seonduvad asjaolud).

6. peatükk

Lõppsätted

§ 57. Kui Narva õigusaktidest ei tulene teisiti, esindab linna kõigis kasutuslepingust tulenevates suhetes linnavara kasutusse andja. Kasutusse andja on kohustatud kontrollima kasutuslepingu täitmist mitte harvemini kui üks kord aastas ning selle kohta koostatakse vastav akt. Kasutajapoolsete rikkumiste avastamisel koostab kasutusse andja esindaja vastavad ettekirjutused olemasolevate puuduste kõrvaldamiseks. Juhul, kui kasutuslepingu täitmise käigus on mõne kasutuslepingu punkti täitmine oluliselt raskendatud, võib poolte eelneval kokkuleppel ning linnavara kasutusse andmise otsuse teinud organi otsustuse alusel lepingutingimusi muuta.

[- jõust. 20.01.2008]

§ 57¹. Kasutajapoolsete lepingu rikkumiste korral on kasutusse andja kohustatud rakendama kasutaja suhtes lepinguga ettenähtud sanktsioone ning kasutuslepingu ülesütlemise aluste esinemise korral algatama kasutuslepingu ülesütlemise. Juhul, kui lepingu ülesütlemine toob kaasa linnale kohustuste tekkimise (linnavara parendamisel tehtavate kulude hüvitamine jne.), otsustab lepingu ülesütlemise linnavara kasutusse andmise otsuse teinud organ.

[- jõust. 20.01.2008]

§ 57². Peatada linnavara kasutuslepingutest tuleneva viivise arvestamine ajavahemikus alates 01.01.2011.a kuni 31.12.2011.a.

[- jõust. 08.03.2011]

§ 57³. Ajavahemikus alates 01.01.2011.a kuni 31.12.2011.a rakendada kasutuslepingu lõpetamise korral viivist nende linnavara kasutajate suhtes, kes ei tasu kasutuslepingust tulenevat võlga kasutusse andja poolt määratud ajaks.

[- jõust. 08.03.2011]

§ 58. Kui kasutaja muudab linnavara kasutusvaldkonna, on kasutusse andjal õigus vastavuses Üüritasu arvestuse meetoodilise juhendiga, aga ka linnavalitsuse korraldusel või linnavalitsuse poolt kehtestatud üüri tariifimäärade muutumisel, muuta üüritasu, välja arvatud juhtudel, kui:

(1) leping on sõlmitud kokkuleppehinna alusel muudetakse tasu linnavara kasutamise eest ümberarvestamise korras võrdeliselt antud ala tariifimäära muutusega;

(2) kehtivas lepingus on tasu linnavara kasutamise eest kehtestatud enampakkumisel või eelläbirääkimistega pakkumisel ja ületab uut arvestuslikku tasu ning kehtivat tasu ei muudeta.

§ 59. Kasutusse andja võib kasutaja taotlusel pikendada lepinguga sätestatud maksevõlgnevuste kustutamise aega kuue kuuni, kuid mitte kauem kui kalendriaasta lõpuni. Juhul, kui majandusraskustes olev kasutaja on eelnevalt täitnud lepingutingimusi nõuetekohaselt, peatatakse Narva Linnavalitsuse linnavara komisjoni otsuse kohaselt ajatatud võlgnevuselt viivise arvestamine.

§ 60. Kasutusse andja ja kasutaja eelneval kokkuleppel võib kasutuslepingut pikendada ainult sellise kasutajaga, kes on nõuetekohaselt täitnud kasutuslepingu tingimusi juhul, kui:

(1) lepingu kehtivusaja jooksul ei teki linnal vajadust kasutada kasutusse antud vara avalikel eesmärkidel;

(2) on ilmne, et vara kasutamisest muul viisil ei nähtu linnale olulise kasumi saamist;

(3) kasutaja on kavandanud investeerida kasutatavasse varasse remondi teostamise või vara renoveerimise teel.

§ 60¹. Lõplik otsustus kasutuslepingu pikendamise kohta võetakse vastu:

(1) tähtajatu kasutuslepingu sõlmimisel – vara valitseja otsusel, kelle bilansis on nimetatud vara;

(2) tähtajalise lepingu sõlmimisel – käesoleva Korra §-s 5 sätestatud juhtudel.

§ 61. Kui kasutuslepinguga on ette nähtud kasutatava vara remondikohustus, on kasutaja kohustatud eelnevalt kasutusse andjaga kirjalikult kooskõlastama kõik teostatavad ümber- ja juurdeehitused ning remonttööde mahu ja tähtajad.

Kasutuslepingu tingimuste alusel teostatavate remonttööde või eelnevalt kasutusse andjaga kirjalikult kooskõlastatud tööde läbiviimise ajaks võib poolte kokkuleppel üüritasu vähendada ning kehtestada 30% ulatuses arvestuslikust üüritasust mitte kauemaks kui 3 kuuks - bilansilise valdaja poolt, kauemaks kui 3 kuud – Narva Linnavalitsuse linnavara komisjoni otsusega. Kasutusse andjal on õigus nõuda kasutajalt remonttööde

läbiviimiseks Narva linna Ehitusinspektsiooni luba. Kui tööd lõpetatakse ennetähtaegselt, arvestatakse üüritasu täismahus.

§ 62. Lepingu kehtivusaja möödumisel või lepingu lõpetamisel on kasutaja kohustatud vara tagastama kasutusse andjaga kokkulepitud tähtajaks.

(1) Kommunaalmaksud ning kasutuslepinguga (tasuta kasutuslepinguga) ettenähtud hoone teenindamise tasu maksab kasutaja tegeliku tarbimise alusel vara tagastamiseni kasutusse andjale.

(2) Lepingu kehtivusaja möödumisel või lepingu lõpetamisel esitab kasutusse andja kasutajale tasumiseks lõpparve. Juhul, kui lõpparve esitamise tähtaeg ei ole lepingus sätestatud, esitatakse see hiljemalt ühe kuu jooksul vara kasutusse andjale tagastamise momendist. Lõpparvet ei esitata juhul, kui pärast lepingu lõppemist või lõpetamist annavad kasutusse andja ja kasutaja allkirja selles, et neil puuduvad üksteise suhtes pretensioonid.

§ 62¹. Korra §-s 5 kinnisasja kohta sätestatud kohaldatakse hoonetele, nende osadele või rajatistele, sõltumata sellest, kas tegemist on kinnisasja olulise osa või vallasasjaga.

[- jõust. 20.01.2008]

7. peatükk

Investeeringute mõiste

§ 63. Kasutuslepingu sõlmimisel enam kui 10 aastaks peab kasutuslepingus olema sätestatud kasutaja investeerimiskohustus kasutatava vara renoveerimisse või kapitaalremonti ning tehtud kulutuste hüvitamise kord.

§ 64. Varasse kasutuslepingu kohaselt tehtavate investeeringute maht peab olema dokumentaalselt (summad esitatakse aruandes ilma käibemaksuta) või muul, lepingupooltele vastuvõetaval viisil tõendatud, või peab kompetentse isiku poolt olema hinnatud nende turuväärtus. Tooraine või tootmise arendamiseks soetatud käibevahendeid ning osalust tütarettevõtte tegevuses ei loeta investeerimiskohustuste täitmiseks.

§ 65. Investeeringuteks loetakse need linnavara parendamiseks suunatud kulutused, mis on tegelikult parendanud vara tehnilist seisukorda, olid eelnevalt kasutusse andjaga kirjalikult kooskõlastatud ning oa kasutaja poolt dokumentaalselt tõendatud (lepingud ja ehitustööde eelarved, tšekid, maksekviitungid vms). Investeeringuteks loetakse vara parendamiseks suunatud kulutused, sealhulgas kapitaalremondiks ja renoveerimiseks ning sellel eesmärgil põhivara, seadmete, inventari, masinate, ehitiste, rajatiste ja tehnoloogiate soetamiseks, aga ka nende parendusteks, moderniseerimiseks ja kapitaalremondiks tehtud kulutusi.

§ 66. Juhul, kui tehtud kulutuste osas puudub dokumentaalne tõendus, kuid on ilmselge, et kasutatav vara on kasutaja poolt oluliselt parendatud ja need parendused võib tunnistada investeeringuteks, võib lepingupoolte kokkuleppel määrata ekspertiisi, mis annab võimaluse määrata parenduste tegeliku maksumuse. Ekspertiisikulud kannab huvitatud pool.

§ 67. Vara edasiseks kasutamiseks vajalike investeeringute maksumuse võib kasutusse andja hüvitada lepingu ennetähtaegsel lõpetamisel kasutajast sõltumatutel ning kasutuslepingus sätestamata põhjustel. Hüvitise summa määratakse dokumentaalselt tõendatud kulude alusel, välja arvatud kulum ja üürilepingu alusel kehtestatud ning remonttööde läbiviimise ajal arvestatud üüritasu vahe.

§ 68. Kasutusse andja poolt ei kuulu investeeringute maksumus hüvitamisele juhul, kui kasutaja tunnistatakse käesoleva Korra §-s 63 sätestatud põhjustel mittekohaseks kasutajaks.

§ 69. Investeeringute arvestamisel tuleb lähtuda Ehitusseaduse (RT I 2002, 47, 297; 2002, 99, 579; RT I 2003, 25, 153) ja Eesti Vabariigi Raamatupidamisarvestuse Talituse juhendi 1.jao jaotise "Investeeringud kinnisvarasse" (RTJ-6) nõuetest.

§ 70. Aruande tehtud investeeringute kohta peab linnavara kasutaja kasutuslepinguga sätestatud tähtaegadel esitama Narva Linna Arendus- ja Ökonoomika Ametile.

§ 71. Linnavara- ja majandusamet peab kontrollima tehtud investeeringute summad ja need aktis fikseerima. Juhul, kui investeeringute summa ei ole arvesse võetud, arutatakse nimetatud küsimust linnavara komisjoni istungil.

8. peatükk

Nõuded kasutatava vara kindlustuslepingu sõlmimisel

§ 72. Kasutaja on kohustatud kindlustama:

- (1) eraldi asuva vara (hooned, rajatised);
- (2) vara tasuta kasutusse üleandmisel kasutusse andja otsusel tulenevalt linna huvidest;
- (3) kultuurilis-ajaloolist väärtust kujutavate objektide kasutusse andmisel;
- (4) muudel juhtudel kasutusse andja otsusel.

§ 73. Kindlustusobjektiks peab olema kasutatav pind, milleks on vastavad mitteiluruumid või hoone, mille kasutamiseks on sõlmitud kasutusleping (rendileping, üürileping).

§ 74. Juhul, kui kasutaja kindlustab ka temale kuuluva vara, eraldab ta kindlustuslepingus temale kuuluva ja kasutusse võetud vara, märkides maksumuse ning omavastutuse määra.

§ 75. Kasutatav pind peab olema kindlustatud järgmiste riskide vastu:

- (1) vesi/veega tekitatud kahju;
- (2) tuli/tulega tekitatud kahju;
- (3) loodusõnnetus;
- (4) vandalism.

§ 76. Kindlustusjuhtumi puhuks peab kindlustuslepingus soodusisikuks olema märgitud Narva linna (vara omanikuna peab samuti olema märgitud Narva linn).

§ 77. Kasutatav pind peab olema kindlustatud kogu kasutuslepingu (rendilepingu, üürilepingu). kehtivusaja jooksul. Lähtudes asjaolust, et tegelikkuses sõlmitakse kindlustusleping üheks aastaks, on kasutaja igakordsel lepingu uuendamisel kohustatud esitama vara omanikule kindlustuspoliisi koopia. Vara omanikul on õigus kontrollida kindlustuslepingu kehtivust.

§ 78. Omavastutuse määr ei tohi olla:

- (1) veega tekitatud kahju puhul rohkem kui 192 eurot;
- (2) tulega tekitatud kahju puhul rohkem kui 320 eurot;
- (3) loodusõnnetuse puhul rohkem kui 192 eurot;
- (4) vandalismi puhul rohkem kui 192 eurot.

[- jõust. 28.11.2010]

9. peatükk Trahvisanktsioonid

§ 79. Kasutaja on kohustatud tasuma üüritasu hiljemalt jooksva kuu viimaseks kuupäevaks. Muud lepingus ettenähtud maksed tasutakse kasutuslepingus sätestatud korras ja tähtaegadel.

§ 80. Kui kasutaja ei ole õigeaegselt tasunud üüritasu või teisi makseid, on ta kohustatud tasuma viivist 0,1% õigeaegselt tasumata summast iga viivitatud kalendripäeva eest.

§ 81. Kui lepingu lõpetamisel või lõppemisel kasutaja ei ole kasutusse andja poolt kehtestatud tähtjaks vara tagastanud, tasub ta trahvi 4% ulatuses lepingus sätestatud üüritasust (tasuta kasutuse puhul arvestuslikust üüritasust) iga viivitatud päeva eest.

§ 82. Kui kasutaja ei täida investeerimiskohustusi kasutuslepinguga ettenähtud summades ja tähtaegadel, kohustub ta tasuma trahvi 10% (kümne protsendi) ulatuses investeeringute mahust vastava kalendriaasta eest.

10. peatükk

Kasutusse andja tagatised. Pant

§ 83. Linnavara kasutusse andmisel omab kasutusse andja linna kinnis- ja vallasvara suhtes pandiõigust.

§ 84. Kasutuslepingus võib sätestada, et kasutaja tasub kasutusse andjale lepingust tulenevate kohustuste tagamiseks tagatist 3 kuu üüritasu suuruses summas. Kasutaja võib tagatist sisse maksta kolme kuu jooksul võrdsete osadena. Tagatist esimene sissemaks peab olema tasutud pärast üürilepingu sõlmimist.

§ 85. Pandiõigus lõpeb, kui kasutaja esitab kasutusse andjale muu kasutusse antava linnavara väärtusega samase tagatise.

11. peatükk Linnavara kasutusse andmise korra jõustumine

§ 86. Käesolev määrus jõustub selle vastuvõtmise hetkest.

§ 87. [Käesolevast tekstist välja jäetud.]