



KEILA LINNAVOLIKOGU

MÄÄRUS

Keila

27. veebruar 2007 nr. 7

Keila linnavara eeskiri

Määrus kehtestatakse Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 6 ja § 34 lõike 2 alusel.

1. peatükk

ÜLDSÄTTED

§ 1. Eeskirja reguleerimisala

(1) Keila linnavara eeskiri (edaspidi *eeskiri*) sätestab Keila linna omandis oleva vara (edaspidi *linnavara*) valdamise, kasutamise ja käsutamise korra üldised alused.

(2) Eeskiri ei reguleeri Keila linnale kuuluvate eluruumide kasutusse andmist.

(3) Linnavara valdamine on selle vara üle tegeliku võimu teostamine, samuti reaalservituudi teostamine.

(4) Linnavara kasutamine on selle vara omaduste igasugune tarbimine vara füüsilist vormi muutmata.

(5) Linnavara käsutamine on vara õigusliku seisundi muutmine, samuti tema tulevase juriidilise staatuse määramine võõrandamise või täieliku ärakasutamise teel.

§ 2. Linnavara mõiste

(1) Linnavaraks käesoleva eeskirja tähenduses on Keila linna (edaspidi *linn*) omandis olevad kinnis- ja vallasasjad ning rahaliselt hinnatavad õigused ja kohustused.

(2) Linnavara valdamisest, kasutamisest ja käsutamisest saadud tulu, samuti tulu, mida saadakse linna teenistuses olevate isikute tegevuse läbi lepingu alusel ning selle töö vili kuulub linnale, kui seadusest, linna õigusaktidest või nende alusel sõlmitud lepingutest ei tulene teisiti.

§ 3. Linnavara valitsejad

(1) Linnavara valitsejad võivad olla:

1) linnavolikogu ja linnavalitsus;

- 2) linnavalitsuse hallatavad asutused (linna asutused);
- 3) linnavalitsuse struktuuriüksused.

(2) Linnavara valdamise, kasutamise ja käsutamise korraldamiseks võib linnavalitsus moodustada komisjone ja kehtestada komisjoni poolt läbiviidava menetluse korra.

(3) Linnavara valitsejad on kohustatud nende valitsemisel olevat linnavara majandama heaperemehelikult ning hoolitsema selle säilimise ja korrashoiu ning väärtuse võimaliku kasvu eest. Linnavaraga mistahes tehingute sooritamisel peavad linnavaravalitsejad juhinduma põhimõttest vältida kahju ja suurendada kasu, mida linn võib nendest tehingutest saada.

2. peatükk

LINNAVARA VALITSEMINE

§ 4. Linnavara valitsemine

(1) Vara valitsemine on vara valitseja õigus ja kohustus käesoleva korra ja teiste õigusaktide alusel korraldada vara valdamist, kasutamist ja käsutamist.

(2) Linnavara valitsejad peavad arvestust nende valitsemisel oleva linnavara kohta vastavalt kehtivatele õigusaktidele. Linnavara registri asutab ja registri põhimääruse kinnitab linnavolikogu.

(3) Linnavara majandamiseks vajalikud kommunaalteenuste osutamise lepingud (elektrivarustus, side, soojusvarustus, veevarustus jms) sõlmib selleks ettenähtud vahendite piires linnavara valitseja, kui käesolevas eeskirjas või linnavolikogu või -valitsuse õigusaktis ei ole sätestatud teisiti.

§ 5. Linnavara valitsemise jaotus ja üleandmine

(1) Linnavara valitsemise jaotuse ja üleandmise ühelt valitsejalt teisele valitsejale otsustab linnavalitsus.

(2) Käesoleva paragrahvi lõike 1 alusel linnavara ühelt valitsejalt teisele valitsejale üleandmisel sätestatakse vastavas haldusaktis:

- 1) valitsemisele andmise tähtaeg;
- 2) kommunaalteenuste lepingute sõlmimise ja nende eest tasumise tingimused;
- 3) sellise linnavara teistele isikutele kasutusse andmise ning kasutamise eest võetava tasu käsutamise tingimused;
- 4) linnavara valitseja muud õigused ja kohustused vastavalt vajadusele.

(3) Linnavara üleandmine ja vastuvõtmine ühelt valitsejalt teisele toimub kirjaliku akti alusel. Akti märgitakse andmed üleandja ja vastuvõtja, üleandmise aja ning vara koosseisu, seisukorra ja jääkväärtuse kohta. Üleandmise-vastuvõtmise akt koostatakse kolmes eksemplaris, millest üks jääb üleandjale, teine vastuvõtjale ja kolmas linnavalitsuse raamatupidamisteenistusele. Linnavalitsus korraldab vastavate kannete muutmise andmekogudes.

3. peatükk

LINNAVARA OMANDAMINE JA VARALISTE KOHUSTUSTE VÕTMINE

§ 6. Asja ostmine, teenuse või ehitustöö tellimine riigihangete seaduses sätestatud korra järgimise kohustuse puudumise korral

(1) Asja ostmise, teenuse või ehitustöö tellimise (edaspidi *linnavara omandamine*) otsustab:

- 1) linnavolikogu, kui sellega võetakse linnale rahalisi kohustusi, mida ei ole ette nähtud jooksva aasta eelarve kuludes või mille võtmist pole delegeeritud linnavalitsusele;
- 2) linnavalitsuse hallatava asutuse juht jooksva aasta eelarve kuludes ettenähtud vahendite piires, eelnevalt linnavalitsusega kooskõlastatud korralduse alusel, kui vara hind ei ületa 100 000 krooni ja linnavara omandamine on vajalik nimetatud linnavara valitseja korrapärase tegevuse tagamiseks;
- 3) muudel juhtudel linnavalitsus.

(2) Linnavara omandamisel käesoleva paragrahvi alusel tuleb jälgida hankijate paljususe ja eraldatud vahendite säästliku kasutamise põhimõtet. Sellise linnavara omandamise täpsema korra kehtestab linnavalitsus.

(3) Linnavara omandamise lepingu sõlmib linnapea või linnapea poolt volitatud isik. Kui linnavara omandamine kuulub linnavalitsuse hallatava asutuse pädevusse vastavalt käesoleva paragrahvi lõike 1 punktile 2, sõlmib vara omandamise lepingu vastava asutuse juht või tema poolt volitatud isik.

§ 7. Asja ostmine, teenuse või ehitustöö tellimine riigihangete seaduses sätestatud korras

(1) Riigihankeid korraldab linna nimel linnavalitsus.

(2) Kui hankelepinguga võetakse linnale rahalisi kohustusi, mis ei ole tagatud jooksva aasta eelarvega või kui pakkumismenetluse tulemusel sõlmitakse hankeleping tähtajaga üle ühe eelarveaasta, kiidab hankelepingu sõlmimise heaks linnavolikogu, kinnitades vastava rahalise kohustuse.

(3) Pakkumise tunnistab edukaks ja hankelepingu sõlmib linnavalitsus.

§ 8. Ostueesõiguse teostamine

Ostueesõiguse kasutamise või sellest loobumise otsustab linnavalitsus. Kui ostueesõiguse kasutamisel võetakse linnale rahalisi kohustusi, mida ei ole ette nähtud jooksva aasta eelarve kuludes, annab loa ostueesõiguse kasutamiseks linnavolikogu.

§ 9. Pärandi või kingitud asja vastuvõtmine

(1) Linnale pärandi või kingitud asja vastuvõtmise otsustab linnavalitsus. Kui vara pärandatakse või kingitakse linnale ilmselt suuremate kohustustega kui on asjaga kaasnevad varalised õigused, otsustab vara vastuvõtmise või sellest loobumise linnavolikogu.

(2) Pärandvara ja kingi kasutajaks jääb linnavara valitseja, kes on testamendis või kinklepingus näidatud pärijana või kingisaajana. Kui pärijaks või kingisaajaks on linn, määrab pärandavara või kingi kasutaja linnavalitsus.

§ 10. Leiu omandamine

Leiu omandamise otsustab linnavalitsus sõltumata leitud vara väärtusest.

§ 11. Laenu või muu rahalise kohustuse võtmine

(1) Laenu võtmise otsustab linnavolikogu.

(2) Laenu võtmist eelarves sätestatud mahus korraldab linnavalitsus.

(3) Muu rahalise kohustuse võtmise otsustab:

1) linnavolikogu, kui sellega võetakse linnale rahalisi kohustusi, mida ei ole ette nähtud jooksva aasta eelarve kuludes või mille võtmist pole delegeeritud linnavalitsusele;

2) muudel juhtudel linnavalitsus.

(4) Laenulepingu või muud rahalist kohustust sisaldava lepingu sõlmib linnavalitsus, kui käesolevas eeskirjas ei ole sätestatud teisiti.

4. peatükk

LINNAVARA KASUTAMINE

§ 12. Linnavara kasutamise otstarve

(1) Linnavara kasutatakse:

1) avalikuks otstarbeks;

2) linna valitsemiseks;

3) tulu saamiseks.

(2) Linnavara kasutusotstarbe muutmise otsustab linnavalitsus.

§ 13. Avalikuks otstarbeks kasutatav linnavara

(1) Avalikuks otstarbeks kasutatakse linnavara, mis on oma ühiskondliku olemuse tõttu kasutatav igatüüpi poolt (avalikud teed, tänavad, pargid, veekogud jne ning seaduses sätestatud juhtudel ka selleks määratud linna omandis olevad eraasjad) ja mille kasutamist ei ole seaduste või volikogu ja valitsuse õigusaktidega piiratud.

(2) Linnavalitsus korraldab avalikuks otstarbeks kasutatava linnavara kasutamise tingimuste ja piirangute avalikustamise.

§ 14. Valitsemise otstarbeks kasutatav linnavara

Linnavalitsemise otstarbeks kasutatakse linnavara, mis on vajalik linnavolikogule, linnavalitsusele ja linnavalitsuse hallatavatele asutustele nende põhimäärusejärgsete õiguste teostamiseks ja kohustuste täitmiseks.

§ 15. Linnale tulu saamiseks kasutatav vara

(1) Linnavara, mida ei kasutata avalikuks otstarbeks, valitsemise otstarbeks ega ole otsustatud võõrandada, kasutatakse linnale tulu saamiseks.

(2) Tulu saamiseks paigutatakse linnavara ettevõtlusse, antakse rendile või üürile või koormatakse piiratud asjaõigustega.

(3) Linna omandis olevate eluruumide kasutusele andmise korra kehtestab volikogu.

§ 16. Linnavara majandamise kava

(1) Linnavalitsus koostab ja esitab linnavolikogule kinnitamiseks tulu saamiseks kasutatava linnavara majandamise kava linna arengukava koosseisus.

(2) Linnavara majandamise kavas näidatakse vara kasutamise otstarve, kavandatavad kulud vara korrashoiuks, kulude katteallikad ja linnavarast laekuvad tulud.

5. peatükk

LINNAVARA KASUTUSSE ANDMINE

§ 17. Linnavara kasutusse andmise põhimõtted

(1) Linnavara antakse:

- 1) avaliku enampakkumise korras, eelläbirääkimistega pakkumise korras või otsustuskorras rendile või üürile;
- 2) tasuta kasutada käesolevas eeskirjas ette nähtud juhtudel.

(2) Linnavara rendi-, üüri-, kasutamise ja teenuste osutamise tariifid kehtestab linnavalitsus.

(3) Vara kasutamisest laekuv tasu jääb vastava linnavara valitseja eelarvesse tuluna, kui linnavalitsus ei otsusta teisiti.

§ 18. Linnavara kasutusse andmise otsustamine

(1) Linnavara kasutusse andmise otsustab linnavalitsuse hallatava asutuse või linnavalitsuse struktuuriüksuse juht, kui:

- 1) kasutusse antakse vara turuväärtusega kuni 50 000 krooni (k.a), v.a kinnisasjad ja ehitised kui vallasasjad;
- 2) kasutusse antakse vastava linnavara valitseja kasutuses olevaid ruume kasutamiseks väljaspool ametlikku tööaega;
- 3) kasutusse antakse vastava linnavara valitseja kasutuses olevaid transpordivahendeid.

(2) Linnavara kasutusse andmise otsustab volikogu, kui:

- 1) linnavara antakse kasutusse tähtajaga üle kümne aasta ja
- 2) vara turuväärtus on suurem kui 1 000 000 krooni ja
- 3) kasutusse antakse kinnisasju (ehitisi kui vallasasju) või nende osi.

(3) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 ja lõikes 2 nimetatata juhtudel otsustab linnavara kasutusse andmise linnavalitsus.

§ 19. Linnavara kasutusse andmise tähtajad

(1) Linnavara kolmandate isikute kasutusse andmise tähtaeg on:

- 1) ruumide või muu vallasasja puhul mitte üle viie aasta;

2) kinnisasja puhul mitte üle kahekümne viie aasta, välja arvatud juhul, kui pikemaks ajaks kasutusse andmine on avalikes huvides.

(2) Linnavara antakse kasutusse tähtaega määramata seaduses ettenähtud juhul või kui linnavara võib osutada vajalikuks linnale muuks otstarbeks või kui muul põhjusel on linnal vaja jätta endale võimalus lepingut igal ajal lõpetada.

§ 20. Linnavara hindamise alus

Linnavara hindamisel määratakse linnavara turuväärtus.

§ 21. Linnavara kasutusse andmise lepingu sõlmimine ja lepingute täitmise kontroll

(1) Linnavara kasutamise kohta sõlmitakse kirjalik leping, kui seaduses ei ole sätestatud lepingu muud kohustuslikku vormi. Lepingu projekti kooskõlastab linnavalitsus.

(2) Linnavara kasutusse andmise lepingu sõlmib linnapea või linnapea poolt volitatud isik, välja arvatud juhul, kui linnavara kasutusse andmine kuulub linnavalitsuse hallatava asutuse või struktuuriüksuse pädevusse. Sellisel juhul sõlmib vara kasutusse andmise lepingu vastava linnavara valitseja või tema poolt volitatud isik.

(3) Linnavalitsus on kohustatud kontrollima vara kasutusse andmise lepingute täitmist ning vajadusel võtma tarvitusele abinõud vältimaks linnale kahju tekitamist.

§ 22. Linnavara kasutusse andmine otsustuskorras

(1) Linnavara võib anda otsustuskorras kasutusse:

- 1) linna osalusega äriühingutele;
- 2) avalik-õiguslikele juriidilistele isikutele;
- 3) Keila linnas avalikke teenuseid osutavatele mittetulundusühingutele ja sihtasutustele, samuti sellistele mittetulundusühingutele ja sihtasutustele, milles linn osaleb liikmena;
- 4) teistele isikutele lähtudes avalikest huvidest;
- 5) kui linnavara kasutusse andmine on enampakkumise korras või eelläbirääkimistega pakkumise korras ebaõnnestunud;
- 6) isikule, kes soovib temaga sõlmitud linnavara üüri- või rendilepingu tähtaja möödumisel jätkata sama linnavara kasutamist.

(2) Linnavara kasutusse andmisel otsustuskorras käesoleva paragrahvi lõike 1 punktis 4 nimetatud alusel peab kasutusse andmise otsustaja vastavat avalikku huvi põhjendama.

(3) Kasutusse andmise otsustamisel käesoleva paragrahvi lõike 1 punktis 6 sätestatud alusel peab linnavalitsus arvestama eelkõige järgmiste asjaoludega:

- 1) kehtiva üüri- või rendilepingu järgsete kohustuste täitmine üürniku või rentniku poolt;
- 2) linnavara vajalikkus linna enda ülesannete täitmiseks;
- 3) üürile või rendile andmise otstarbekus samale üürnikule või rentnikule olemasolevas turusituatsioonis, sealhulgas teiste isikute huvi selle linnavara kasutamise vastu.

(4) Linnavara võib tasuta või alla turuhinna kasutusse anda ainult lähtudes linna avalikest huvidest:

- 1) hoolekandeesutustele;
- 2) Keila linnas tegutsevatele heategevuslikele organisatsioonidele;

- 3) linna osalusega äriühingutele, kui linnale kuulub üle kahe kolmandiku aktsiate või osadega määratud häälest;
- 4) Keila linnas avalikke teenuseid osutavatele mittetulundusühingutele ja sihtasutustele, samuti sellistele mittetulundusühingutele ja sihtasutustele, milles linn osaleb liikmena;
- 5) linnale tähtsate ühiskondlike ürituste läbiviimiseks;
- 6) linnale vajalike tööde tegijale või teenuse osutajale ning sellise töö tegemiseks või teenuse osutamiseks on vaja eriteadmisi vaid juhul, kui tööd või teenust osutatakse alla turuhinna;
- 7) juhul, kui selle vara suhtes on eelnevalt korraldatud avalik enampakkumine või eelläbirääkimistega pakkumine, mis ei ole andnud soovitud tulemusi ja vara kasutusse andmisega seotud kulud ei ületa vara mittekasutamise seotud kulusid;
- 8) muudel juhtudel volikogu otsuse alusel.

(5) Linnavara kasutusse andmise otsustaja peab käesoleva paragrahvi lõikes 4 toodud otsust põhjendama.

(6) Käesoleva eeskirja § 18 lõikes 1 märgitud linnavara valitseja annab linnavara kasutusse otsustuskorras.

(7) Linnavara otsustuskorras kasutusse andmisel määrab tasu suuruse linnavara kasutusse andmise otsustaja, kui tasu suurus ei ole kindlaks määratud kehtestatud tariifidega.

(8) Linnavara kasutamise tasu suuruse määramisel peab linnavara kasutusse andmise otsustaja arvestama samas piirkonnas samal otstarbel ja seisukorras ning samadel tingimustel kasutatavate üüri- või rendipindade tasumäärasid.

§ 23. Enampakkumise viisid ja korraldus

(1) Enampakkumise korras antakse kasutusse linnavara, mille kasutusotstarve ei ole piiritletud ning vara kasutamine ei ole seotud eriliste lisatingimustega. Enampakkumise eesmärk on võimalikult suure tasu saamine

(2) Enampakkumine viiakse läbi avaliku suulise või kirjaliku enampakkumisena.

(3) Enampakkumise korraldajaks on linnavalitsus või käesoleva eeskirja § 3 lg-s 2 nimetatud komisjon. Enampakkumiseks moodustab enampakkumise korraldaja vähemalt 3-liikmelise komisjoni ja nimetab nende hulgast komisjoni esimehe – enampakkumise juhataja.

(3) Enampakkumise ettevalmistamise käigus kinnitab linnavalitsus:

- 1) enampakkumise viisi;
- 2) enampakkumise alghinna;
- 3) enampakkumise korraldaja;
- 4) osavõtutasu ja tagatisraha suuruse;
- 5) lepingu põhitingimused;
- 6) vajadusel muud tingimused.

(4) Üüri ja rendi alghinna määramisel peab linnavalitsus arvestama käesoleva eeskirja §-s 20 sätestatud nõuetega. Alghinda ei määrata, kui kasutusse antava vara suhtes on vähemalt kaks korda enampakkumine juba toimunud ja need on nurjunud eeldatavalt liiga kõrge alghinna tõttu.

(5) Enampakkumine kuulutatakse välja vähemalt ühes kohalikus ajalehes ning vajadusel ka üleriigilises ajalehes vähemalt 15 päeva enne enampakkumise läbiviimise päeva. Kuulutus peab sisaldama järgmisi enampakkumise tingimusi ja andmeid:

- 1) enampakkumise korraldaja;
- 2) kasutusse antava linnavara nimetus, täpne asukoht ja lühiiseloostus;
- 3) enampakkumise läbiviimise koht ja aeg;
- 4) enampakkumise viis (suuline või kirjalik), kirjaliku pakkumise korral pakkumiste esitamise tähtaeg ja koht ning pakkumisele märgitav märgusõna;
- 5) enampakkumise alghind;
- 6) enampakkumisel osalemise osavõtutasu ja tagatisraha, nende tasumise tähtajad ning viis;
- 7) enampakkumise ja rendi/üürilepingu tingimustega tutvumiseks ettenähtud aeg ja koht, kui tingimused pole ära näidatud kuulutuses;
- 8) enampakkumise korraldaja pangarekvisiidid.

(6) Enampakkumise kuulutuse avaldamise korraldab enampakkumise korraldaja.

(7) Enampakkumine viiakse läbi, kui enampakkumisest osavõtmiseks avaldab soovi vähemalt üks osavõtja.

§ 24. Enampakkumises osaleda võivate isikute ring

(1) Enampakkumisest võivad osa võtta kõik füüsilised ja juriidilised isikud, kellel on õigus sõlmida vastavat lepingut ning kelle osavõtt enampakkumisest ei ole keelatud.

- (2) Enampakkumisest ei või osa võtta isiklikult või esindaja kaudu:
- 1) enampakkumisega seotud isikud (enampakkumise korraldajad, alghinna määrajad, isikud, kelle pädevusse kuulub enampakkumise tulemuste kinnitamine) ja nende abikaasad ning otseliinis sugulased;
 - 2) riiklike ja kohalike maksude võlglaste ja isikud, kellel on linna ees täitmata võlaõiguslikest lepingutest tulenevad varalised kohustused.

§ 25. Suulise enampakkumise läbiviimise kord

(1) Enampakkumise avab ettenähtud ajal ja kohas enampakkumise juhataja, tutvustab komisjoni liikmeid ja protokollijat ning teeb enampakkumise ruumis viibijatele ettepaneku registreerida end pakkujatena. Enampakkumisest osa võtta soovivate isikute nimed ning elu- või asukohad registreeritakse ja kantakse osalejate lehele, mis on enampakkumise protokolliga lahutamatuks lisaks. Registreerimiseks tuleb esitada isikut ja volitusi tõendavad dokumendid.

(2) Enne pakkumiste alustamist annavad pakkujatena registreerunud isikud allkirja selle kohta, et nad on teadlikud enampakkumise ja rendi/üürilepingu tingimustest ning esitavad dokumendid osavõtutasu ja tagatisraha tasumise või nõutud pangagarantiide olemasolu kohta. Pakkujad, kes keelduvad allkirja andmast või ei esita dokumente osavõtutasu ja tagatisraha tasumise või pangagarantii olemasolu kohta või kes kuuluvad isikute ringi, kellel pole õigust enampakkumisel osaleda, enampakkumisest osa võtta ei lubata.

(3) Kui enampakkumisele ei registreerita ühtegi pakkujat või ühelgi pakkujal ei lubata enampakkumisest osa võtta, tunnistab enampakkumise komisjon enampakkumise nurjunuks.

(4) Pakkujale, kes on täitnud kõik käesoleva paragrahvi esimeses ja teises lõikes ette nähtud nõuded, registreeritakse enampakkumises osalejana ja talle väljastatakse registreerimisnumber, mille all ta esineb enampakkumise lõpuni.

(5) Enne enampakkumise toimumist enampakkumise juhataja:

- 1) tutvustab enampakkumise reegleid ja kaebuste esitamise korda;
- 2) kuulutab enampakkumise alghinna ja enampakkumise sammu (minimaalse pakkumise määra) suuruse;
- 3) tutvustab pakkujaid, teatades osalejate arvu ja nende registreerimise numbrid.

(6) Pakkumist alustatakse alghinnast. Pakkuja annab enampakkumise juhatajale märku registreerimisnumbri tõstmisega ning teatab pakkumise suuruse pärast seda, kui on saanud enampakkumise juhatajalt vastava loa. Pakkumised tehakse täiskroonides. Enampakkumise juhataja teatab pakkuja numbrit ja pakkumise suuruse.

(7) Kõik pakkujad ja ruumis viibijad on kohustatud enampakkumise ajal alluma enampakkumise juhataja korraldustele. Enampakkumise juhatajal on õigus nõuda korrarikkujate lahkumist, kui nad on teistkordselt rikkunud enampakkumise reegleid või ei ole täitnud enampakkumise juhataja korraldusi. Enampakkumise komisjonil on õigus lugeda enampakkumine nurjunuks, kui pakkujad ei täida enampakkumise juhataja korraldusi.

(8) Pakkumine kuulutatakse enampakkumise juhataja poolt haamrilöögiga lõppenuks pärast kõrgeima pakutud summa kolmekordset teatamist.

(9) Enampakkumise tulemused ja kõik protokollitakse. Protokollis fikseeritakse minimaalse pakkumise määr, pakkumisel kujunenud rendi/üürihind ja rendi/üürilepingu sõlmimise õiguse omandanud isiku nimi. Kui enampakkumise nurjumist põhjustanud asjaolu leiab aset enampakkumise läbiviimise ajal, kantakse see protokollile. Protokollis peab kajastuma ka suuruselt teise pakkumise teinud pakkuja. Protokollile kirjutavad alla kõik kohalviibinud komisjoni liikmed. Enampakkumisest osavõtjatel on õigus enampakkumise protokolliga tutvuda ja esitada protokollile ning enampakkumisega seonduva kohta kirjalikult märkusi või kaebusi kolme tööpäeva jooksul arvates enampakkumise toimumisest.

(10) Kõrgeima pakkumise teinud pakkuja annab enne lahkumist allkirja selle kohta, et ta kohustub sõlmima vastava lepingu enampakkumiseks esitatud tingimustel. Allkirja andmisest keeldumisel kaotab ta õiguse lepingu sõlmimiseks ning talle ei tagastata tagatisraha. Sellisel juhul on enampakkumise komisjonil õigus teha ettepanek lepingu sõlmimiseks pakkujale, kelle pakkumine on tunnistatud paremuselt teiseks.

§ 26. Kirjaliku enampakkumise läbiviimise kord

(1) Kirjaliku enampakkumise korral tuleb pakkumine esitada enampakkumise kuulutuses märgitud tähtajaks ja kohta. Pakkumine peab olema märgusõna kandvas kinnises ümbrikus.

(2) Pakkumises peab sisalduma:

- 1) pakkuja nimi ja elukoht või asukoht ning isikukood või registrikood;
- 2) nõusolek enampakkumises osalemiseks enampakkumises esitatud tingimustel;
- 3) dokumendid enampakkumise osavõtutasu ja tagatisraha tasumise kohta;
- 4) sõnadega väljendatud pakkumise summa;
- 5) pakkumise esitaja allkiri;
- 6) vajadusel esindaja volitusi tõendav dokument.

Pakkumisele lisatud dokumendid peavad olema nummerdatud ja allkirjastatud või viseeritud.

(3) Pakkumised, mis ei ole esitatud tähtaegselt või ei vasta lõikes 2 nimetatud nõuetele, enampakkumises ei osale. Pakkumiste esitamise ja nende avamise tähtaegade vahe peab olema piisavalt suur, et tagada kõigi, sh posti teel saabuvate, pakkumiste osalemine enampakkumises.

(4) Enampakkumise korraldaja registreerib pakkumised nende saabumise järjekorras. Ära märgitakse saabumise kuupäev ja kellaaeg. Enne nimekirja sulgemist tehtud pakkumised pitseeritakse kuni nende läbivaatamiseni.

(5) Kui enampakkumise kuulutuses märgitud tähtaja jooksul ei saabu ühtegi pakkumist või ükski pakkumine ei vasta esitatud nõuetele, tunnistab enampakkumise komisjon enampakkumise nurjunuks.

(6) Enampakkumise komisjon avab pakkumised enampakkumise kuulutuses nimetatud ajal ja kohas. Pakkumised avatakse nende registreerimise järjekorras. Pakkumiste avamisel viseerib enampakkumise juhataja pakkumised ja pakkumistele lisatud dokumendid.

(7) Pakkumiste avamise kohta koostatakse protokoll. Protokollile kantakse pakkuja nimi ja pakutud summa. Protokollile kirjutavad alla kõik kohalviibinud komisjoni liikmed. Kõigil pakkujatel on õigus ise või esindajate kaudu osaleda pakkumiste avamisel ning tutvuda pakkumiste avamise protokolliga § 25 lõikes 9 sätestatud korras.

(8) Kui kirjaliku pakkumise korral on pakkumised võrdsed, annab enampakkumise komisjon võrdse pakkumise teinud pakkujatele õiguse esitada uus kirjalik pakkumine viie tööpäeva jooksul. Uus pakkumine ei või olla väiksem juba tehtud pakkumisest. Kui pakkujad ei esita kindlaksmääratud ajaks uut pakkumist, otsustab eelistuse enampakkumise komisjon muude asjaolude põhjal.

§ 27. Enampakkumise tulemuste kinnitamine ja lepingu sõlmimine

(1) Enampakkumise tulemused kinnitab linnavolikogu, kui linnavara kasutusse andmine kuulub linnavolikogu pädevusse, muudel juhtudel kinnitab enampakkumise tulemused linnavalitsus.

(2) Enampakkumise tulemuste kinnitamine või kinnitamata jätmine peab toimuma viieteistkümne tööpäeva jooksul enampakkumise toimumise päevale järgnevast päevast.

(3) Enampakkumise tulemusi ei kinnitata, kui enampakkumise ettevalmistamisel või läbiviimisel rikuti oluliselt käesolevas eeskirjas sätestatud korda. Enampakkumiste tulemuste mittekinnitamise korral tuleb vastavas otsuses või korralduses ära märkida mittekinnitamise põhjus.

(4) Enampakkumine loetakse enampakkumise komisjoni poolt nurjunuks, kui:

- 1) enampakkumisel viibivad isikud ei allu enampakkumise juhataja korraldustele, eiravad enampakkumise läbiviimise korda;
- 2) osavõtjatevahelised kokkulepped on mõjutanud enampakkumise käiku;
- 3) pärast enampakkumise läbiviimist selgub, et rendi/üürilepingu sõlmimise õiguse omandanud isik on esitanud valeandmeid ning suuruselt teise pakkumise teinud isik ei ole enam huvitatud rendi/üürilepingu sõlmimisest;
- 4) enampakkumisel ei olnud osalejaid.

(5) Enampakkumise tulemuste kinnitamisel sõlmitakse parima pakkumise teinud isikuga vastav leping.

(6) Enampakkumise võitjale saadetakse otsus/korraldus enampakkumise tulemuste kinnitamise kohta tähtitud postiga või väljastatakse allkirja vastu. Otsusele/korraldusele peab olema lisatud teade lepingu sõlmimise aja ja koha kohta. Kõrgeima või parima pakkumise teinud pakkuja on kohustatud ilmuma lepingut sõlmima teates näidatud ajal ja kohta.

(7) Kui enampakkumise võitja keeldub lõikes 6 nimetatud otsuse/korralduse vastuvõtmisest või mõjuva põhjuseta ei ilmu teatatud tähtajal lepingu sõlmimisele, kaotab ta õiguse lepingu sõlmimiseks ja tagatisraha.

(8) Kui enampakkumine tunnistatakse nurjunuks, enampakkumise tulemusi ei kinnitata või võitjaga lepingut ei sõlmita, tunnistab enampakkumise tulemuse kinnitaja enampakkumise menetluse lõppenuks ning otsustab, kas korraldada uus enampakkumine, anda vara kasutusse otsustuskorras või käsutada seda muul viisil.

(9) Kui enampakkumine tunnistatakse nurjunuks osavõtjate puudumise tõttu, siis võib linnavalitsus alandada enampakkumise objekti alghinda kuni 50%.

§ 28. Tagatisraha ja osavõtutasu

(1) Enampakkumisest osavõtutasu suurus on 1% alghinnast. Tagatisraha suurus on kuni 10% vara turuhinnast.

(2) Tagatisraha, mille on tasunud isik, kellega sõlmitakse vastav leping, loetakse lepingujärgse makse osaks. Teistele pakkumises osalejatele tagastatakse tasutud tagatisraha viie tööpäeva jooksul pärast enampakkumise läbiviimist.

(3) Tagatisraha ei tagastata kõrgeima või parima pakkumise teinud pakkujale, kui ta loobub lepingu sõlmimisest või ei ilmu lepingu sõlmimisele teates märgitud ajal ja kohta.

(4) Osavõtutasu arvatakse enampakkumise korraldamise ja läbiviimise kulude katteks ja tagastamisele ei kuulu.

§ 29. Linnavara kasutusse andmine eelläbirääkimistega pakkumise korras

(1) Linnavara antakse kasutusse eelläbirääkimistega pakkumise korras, kui lisatingimuste täitmine on sama oluline kui linnavara kasutamise eest makstav tasu.

(2) Lisatingimuseks on üldjuhul kasutaja kohustus teha kasutatava vara suhtes või selle abil teatud tööd või osutada teatud teenust, või teatud tööde tegemine või teenuste osutamine, mis ei ole otseselt seotud kasutusse antava linnavaraga. Lisatingimusteks võivad olla ka:

- 1) tähtajalise teatud sihtotstarbelise kasutamise kohustus;
- 2) keskkonnakaitsealaste tingimuste täitmine;
- 3) investeringute suurus;
- 4) muinsuskaitsealaste tingimuste täitmine;
- 5) linnavalitsuse poolt kehtestatud muud lisatingimused.

(3) Linnavara kasutusse andmine eelläbirääkimistega pakkumise korras toimub käesoleva eeskirja §-des 23–24, 26 ja 27 sätestatud korras, arvestades järgmisi erisusi:

- 1) eelläbirääkimistega pakkumise esemeks on tasu suurus ja lisatingimused;
- 2) eelläbirääkimistega pakkumise kuulutusse märgitakse lisaks käesoleva eeskirja § 23 lõikes 5 nimetatud andmetele eelläbirääkimistega pakkumise lisatingimused ning pakkumise võitja väljaselgitamise alused;
- 3) isikuid, kes on teinud nõetele mittevastava pakkumise, läbirääkimistele ei lubata. Osavõttu ei tagastata ühelegi osavõtjale;
- 4) eelläbirääkimiste sisu avalikkusele ega teistele pakkujatele avaldamisele ei kuulu, avalikustada võib asjaolu, mitu pakkumist on tehtud ja mitu vastab nõuetele;
- 5) eelläbirääkimistele kutsutakse nõuetele vastava pakkumise teinud osalejad;
- 6) pärast eelläbirääkimiste lõppu esitab iga pakkuja kirjalikult lõpliku pakkumise vara kasutamise tasu ja kõigi lisatingimuste kohta;
- 7) võrdväärsete pakkumiste korral annab komisjon pakkujatele võimaluse oma pakkumisi viie tööpäeva jooksul täiendada;
- 8) eelläbirääkimistega pakkumise võitjaks on isik, kelle pakkumise on komisjon tunnistanud parimaks, arvestades nii kehtestatud lisatingimusi kui ka pakutud tasu.

(4) Sobivate pakkumiste puudumisel on linnavara kasutusse andmise otsustajal komisjoni ettepanekul õigus tunnistada eelläbirääkimistega pakkumise nurjunuks.

§ 30. Üüri- või rendilepingu muutmine ja linnavara allkasutusse andmine

- (1) Üüri- või rendilepingu muutmise otsustab linnavalitsus.
- (2) Linnavara allkasutusse andmiseks annab nõusoleku linnavalitsus.

§ 31. Linnavara tasuta kasutusse andmine

- (1) Linnavara tasuta kasutusse andmisel tuleb lähtuda järgmistest tingimustest:
- 1) tasuta kasutaja kannab kasutusse antud asjaga seotud kõrvalkulud (kommunaalteenused jms);
 - 2) kasutaja kannab linnavaraga seotud maksud ja koormised;
 - 3) kasutusse antud linnavarale kulutuste tegemisel lähtutakse paragrahvis 32 sätestatust;
 - 4) tasuta kasutamise lepingu muutmise otsustab linnavalitsus.

§ 32. Kasutusse antud linnavarale tehtud kulutused

- (1) Linnavara kasutaja võib üüri- või rendilepingu alusel kasutatavale linnavarale teha parendusi või muudatusi ainult linnavara valitseja või linnavalitsuse eelneval kirjalikul nõusolekul. Nõusoleku parenduseks või muudatuseks annab linnavalitsus, kui parenduste ja muudatustega kaasneb kulude hüvitamine, muudel juhtudel linnavara valitseja.
- (2) Enne kirjaliku nõusoleku andmist hinnatakse parendamisel või muutmisel tehtavate kulutuste jaotumist vajalikeks, kasulikeks ja toreduslikeks tsiviilseadustiku üldosa seaduse tähenduses. Kasulike ja toreduslike kulutuste tegemist linnavarale võib lubada ainult avalikes huvides.
- (3) Linnavara parendamisel või muutmisel tehtud kulutuste hüvitamise otsustab linnavalitsus enne vastavate töödega alustamist näidates ära millised ja millises ulatuses parendustega seotud kulud hüvitatakse ning näidates vajadusel tehtavate parenduste amortisatsiooni määra.

(4) Linnavara parendamisel või muutmisel tehtud kulutused hüvitatakse ainult juhul, kui see tuleneb üüri- või rendilepingust, kusjuures ehitamisele tehtud kulutused hüvitatakse ainult juhul, kui ehitist vastab ehitusseaduses sätestatud nõuetele.

(5) Linnavara parendamisel ja muutmisel tehtud kulutuste hüvitamise kohustuse, samuti kohustuse hüvitise maksmiseks, kui üüri- või rendilepingu lõppemisel ilmneb, et asja väärtus on parenduste ja muudatuste tõttu oluliselt suurenenud, võib üüri- või rendilepingus ette näha ainult lähtuvalt avalikest huvidest. Avaliku huvi olemasolu tuleb lepingu sõlmimise otsustamisel põhjendada.

(6) Linnavara parendamisel ja muutmisel tehtud kulutused võib hüvitada tulevikus tasumisele kuuluva üüri või rendi arvel, st linnavara kasutaja võib vabastada üüri või rendi tasumisest, kui seaduses või lepinguga ei ole sätestatud teisiti.

(7) Käsundita asjaajamisele (võlaõigusseaduse § 286 lg 2) rakendatakse käesolevas paragrahvis sätestatud arvestades järgmiste erisustega:

- 1) asjaajamisele asumisest või asjaajamisest teatatakse linnavara valitsejale;
- 2) asjaajamisel tehtud kulutuste hüvitamise ja tasu maksmise otsustab linnavalitsus.

§ 33. Üüri- või rendilepingu ja tasuta kasutamise lepingu lõppemine ja pikenedamine

(1) Üüri- või rendileping ja tasuta kasutamise leping lõpeb seaduses või lepinguga ettenähtud juhtudel. Üüri- või rendilepingu ja tasuta kasutamise lepingu lõppemise otsustab ja korraldab linnavara valitseja, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud juhtudel.

(2) Linnavalitsus otsustab poolte kokkuleppel üüri- või rendilepingu ja tasuta kasutamise lepingu pikenedamise või lõpetamise.

§ 34. Keila linna omandis oleva tee kasutamine

Keila linna omandis oleva tee kasutamine liiklusväliseks otstarbeks on lubatud linnavalitsuse loal, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Linnavalitsus võib vajadusel kehtestada Keila linna omandis oleva tee kasutusse andmiseks täpsema korra.

6. peatükk

LINNAVARA VÕÕRANDAMINE

§ 35. Linnavara võõrandamise mõiste ja tingimused

(1) Linnavara võõrandamine on linnavara müük või muul viisil linnavara kolmandate isikute omandisse andmine käesolevas eeskirjas kehtestatud tingimustel ja korras.

(2) Linnavara võib võõrandada, kui:

- 1) linnavara ei ole enam avalikuks otstarbeks ega valitsemise otstarbeks vajalik;
- 2) linnavara kasutamine ja käsutamine ilma võõrandamiseta ei ole võimalik, põhjendatud ega otstarbekas;
- 3) linnavara võõrandatakse isikule, kes vajab seda töö tegemiseks avalikes huvides ning vara võõrandamiseks tehtud ettepanekust lähtub, et nimetatud töö tegemine ilma linnavara omandamiseta ei ole võimalik;
- 4) linnavara on antud linnale üle võõrandamise kohustusega;

- 5) linnavara on vajalik riigile või muule avalik-õiguslikule juriidilisele isikule tema seaduses sätestatud ülesannete täitmiseks;
- 6) muudel seaduses ja volikogu poolt ettenähtud juhtudel.

§ 36. Linnavara võõrandamise otsustamine

(1) Linnavara võõrandamise otsustab linnavolikogu, kui:

- 1) võõrandatava vara turuväärtus ületab 1 000 000 krooni;
- 2) võõrandatav vara on kinnisasi;
- 3) vara võõrandatakse enampakkumiseta ning selle vara turuväärtus ületab 100 000 krooni;
- 4) tegemist on linna osalusega äriühingute aktsiate või osadega või rahaliste õiguste ja kohustustega.

(2) Linnavara võõrandamise otsustab linnavalitsus, kui:

- 1) võõrandatava vara turuväärtus on kuni 1 000 000 krooni (k.a);
- 2) vara võõrandatakse enampakkumiseta ning selle vara turuväärtus on kuni 100 000 krooni (k.a).

(3) Linnavara võõrandamise otsustab käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 nimetatud linnavara valitseja:

- 1) kui võõrandatakse vastava linnavara valitseja valduses olevaid väheväärtuslikke kuluartikleid, v.a hooned, rajatised ja transpordivahendid;
- 2) muudel käesolevas lõikes nimetatud juhtudel vastavalt linnavara valitseja põhimäärusele.

§ 37. Linnavara võõrandamise lepingu sõlmimine ja täitmise kontroll

(1) Linnavara võõrandamise lepingu, asjaõiguslepingu ja hüpoteegi seadmise lepingu sõlmib linnapea või tema poolt volitatud isik. Kui linnavara võõrandamise otsustamine kuulub linnavara valitseja pädevusse, sõlmib linnavara võõrandamise lepingu vastava linnavara valitseja juht. Järeelmaksuga müügi korral sätestatakse lepingus selle täitmise tagatised. Lepinguprojekti kooskõlastab linnavalitsus.

(2) Linnavalitsus on kohustatud kontrollima vara võõrandamise lepingute täitmist ning vajadusel võtma tarvitusele abinõud vältimaks linnale kahju tekitamist.

§ 38. Linnavara võõrandamise viisid

(1) Linnavara võõrandatakse:

- 1) avaliku enampakkumise korras;
- 2) eelläbirääkimistega pakkumise korras;
- 3) otsustuskorras tasuta või turuväärtusest madalama hinna eest.

(2) Linnavara võõrandamisel tasuta või turuväärtusest madalama hinna eest peab võõrandamise otsustaja vastavat otsust põhjendama.

§ 39. Linnavara võõrandamine enampakkumise korras

(1) Linnavara müük enampakkumise korras toimub sarnaselt käesoleva eeskirja §-des 23–28 sätestatud korras, arvestades järgmisi erisusi:

- 1) enampakkumise esemeks on ostuhind;
- 2) enampakkumise kuulutusse märgitakse lisaks eeskirja paragrahvi 23 lõikes 5 nimetatud andmetele müüdava vara ostjale üleandmise kord, ostuhinna tasumise kord ja tähtajad ning

