



# NARVA-JÕESUU LINNAVALITSUS

## KORRALDUS

Narva-Jõesuu

20.09.2017 nr 236

### **Enampakkumise korraldamine Narva-Jõesuu linnas asuva Jaan Poska tn 26 kinnisasjale hoonestusõiguse seadmiseks**

#### **1. Asjaolud ja menetluse käik**

Narva-Jõesuu Linnavalitsuse bilansis on kinnistu aadressil Jaan Poska tn 26, katastritunnus 51301:001:0055, maa sihtotstarve – ärimaa 100%, pindala 7 033 m<sup>2</sup>, mille territooriumil asub avalikult kasutatav parkla asfaltkattega.

Pindi Kinnisvarabüroo poolt seisuga 29.07.2016. a. tehtud eksperthinnangu kohaselt oli kinnistu Jaan Poska tn 26, Narva-Jõesuu linn, turuväärtus 196 000 eurot.

Experthinnangu koostamise eesmärk seisnes selles, et määrata Jaan Poska tn 26 kinnistu turuväärtust ning algatada antud kinnistu arendusprotsessi selleks, et viia ellu Suur-Lootsi 1 territooriumi, Suur-Lootsi ja Jaan Poska tänavate, Jaan Poska 36 ja Kalda 10 territooriumite ja Narva jõe vahele jääva maa-ala detailplaneeringu, mille kohaselt kehtestatud detailplaneering annab õiguse ehitada kaubanduskeskuse koos autotanklaga.

Tuginedes detailplaneeringu lahendusele on otstarbekas linnale kuuluva kinnistu anda enampakkumise menetluse tulemusena kuni 50 aastaks parimaks tunnustatud pakkuja kasutusse, seades edukale pakkujale kohustuse teha investeeringud detailplaneeringuga määratud kaubanduskeskuse ja tankla rajamiseks ning tasuda linnale kinnistu kasutamise eest renditasu.

#### **2. Õiguslikud alused**

**2.1.** Narva-Jõesuu Linnavolikogu 27.01.2016. a. määrusega nr 66 kinnitatud “Narva-Jõesuu linnavara eeskiri” (edaspidi nimetatud ka Kord) § 34 sätestab, et linnavara koormamine käesoleva eeskirja tähenduses on linna omandis olevale kinnisasjale realservituudi, isikliku servituudi, reaalkoormatise, ostueesõiguse või hoonestusõiguse seadmine.

**2.2.** Korra § 37 lg 1 kohaselt hoonestusõigus seatakse hoonestamata või hoonestatud munitsipaalmaale või munitsipaalmaal asuva ehitise omaniku kasuks. Lõige 3 järgi hoonestusõiguse seadmise otsustab linnavolikogu ja lõige 5 lisab, et hoonestusõiguse tasu määrad, tasu maksmise kord ja sanktsioonid, hoonestaja kohustused määratakse hoonestusõiguse lepinguga. Hoonestusõiguse lepingu sõlmib linnavalitsus.

**2.3.** Asjaõigusseaduse § 241.

#### **3. Otsus**

**3.1.** Alustada enampakkumise korraldamise protseduuri tähtjalise ja tasulise hoonestusõiguse seadmiseks Narva-Jõesuu linnas asuva Jaan Poska tn 26 kinnisasjale (kinnistusregistriosa nr 6652450, katastritunnus 51301:001:0055, pindala 7 033 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ärimaa 100%, maksustamishind 196 000 eurot, edaspidi nimetatud *kinnisasi*) ning määrata hoonestusõiguse seadmise tingimused alljärgnevalt:

3.1.1. hoonestusõiguse tähtaeg on 50 aastat alates hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse;

3.1.2. hoonestusõigus ulatub kogu kinnisasjale ning see on tähistatud otsuse lisaks oleval skeemil rohelise ja punase värviga tähistatud aladena;

3.1.3. hoonestusõiguse aastatasu on 10 000 (kümme tuhat) eurot, mis moodustab 5% ärimaa sihtotstarbega maaüksuse hinnast.

3.1.4. Hoonestaja kohustub ehitama kehtestatud detailplaneeringu alusel hoonestaja tellimusel koostatud ehitusprojekti kohaselt ja hoonestaja poolt taotletud ehituslubade alusel:

3.1.4.1. kinnisasja osale, mis on tähistatud otsuse lisaks oleval skeemil punase värviga alana, kaubanduskeskuse (absoluutse kõrgusega kuni 8 meetrit) ja selle juurde kuuluva avalikult kasutatava parkla;

3.1.4.2. kinnisasja osale, mis on tähistatud otsuse lisaks oleval skeemil rohelise värviga alana, tankla ja selle teenindamiseks vajalikud rajatised;

3.1.4.3. juurdepääsutee Jaan Poska tn poolt ning parkla koos tänavavalgustusega ja liikluskorraldusvahenditega;

3.1.4.4. tehnoõrgud ja -rajatised.

3.1.5. Hoonestaja kohustub:

3.1.5.1. lõpetama punktides 3.1.4.1. kuni 3.1.4.4. nimetatud hoonete ja rajatiste ehitustööd ja vormistama nende kasutusload hiljemalt 30. septembriks 2019;

3.1.5.2. kasutama punktis 3.1.4.1. ja 3.1.4.2. nimetatud ehitisi vastavalt nende ehitisregistris registreeritud kasutusotstarbele;

3.1.5.3. täitma tehnoõrkude ja -rajatiste valdajate või omanike poolt antud tehnilisi tingimusi ehitiste ehitamise ning kasutamise kohta;

3.1.5.4. nõustuma kinnisasjale ja hoonestusõigusele reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmisega rajatavate tehnoõrkude ja -rajatiste teenindamiseks ja remontimiseks selle eest tasu nõudmata;

3.1.5.5. kindlustama hoonestusõiguse alusel püstitatava kaubandushoone, tankla ja parkla kogu hoonestusõiguse kestvuse ajaks. Kui kaubandushoone, tankla või parkla hävib tervikuna või osaliselt, on hoonestaja kohustatud selle omal kulul uuesti üles ehitama või taastama 3 (kolme) aasta jooksul;

3.1.5.6. hoidma hoonestusõiguse alal asuvad hoone ja rajatised, samuti kogu hoonestusõiguse ala alaliselt heas seisukorras vastavalt Narva-Jõesuu linna heakorra eeskirjale;

3.1.5.7. tasuma kinnisasja omanikule hoonestusõiguse eest otsuse punktis 3.1.3 sätestatud hoonestusõiguse aastatasu. Hoonestusõiguse aastatasu maksab hoonestaja kaks korda aastas võrdsetes osades iga aasta 10. jaanuariks ja 10. juuliks järgneva poolaasta eest ette. Hoonestaja on kohustatud tasuma esimese hoonestusõiguse tasu ajavahemiku eest hoonestusõiguse kinnistamise päevast kuni esimese maksetähtajani proportsionaalselt päevade arvule kümne tööpäeva jooksul arvates hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest. Igakordne hoonestusõiguse aastatasu loetakse tasutuks selle laekumisest kinnisasja omaniku pangakontole.

3.1.6. Hoonestusõiguse aastatasu ja punktis 3.1.11.1. sätestatud viiwise tasumise tagamiseks tehakse hoonestusõigusele avatavasse kinnistusregistriossa kanne reaalkoormatise kohta.

3.1.7. Hoonestusõiguse aastatasu ja viiwise maksmise nõuet tagav reaalkoormatis ning hoonestusõiguse aastatasu muutmise nõuet tagav märged jäävad püsima, kui kinnisasja omanik reaalkoormatise alusel või mõne teise eespool või samal järjekohal asuva piiratud asjaõiguse omanik hoonestusõigusele sissenõude pöörab.



# NARVA-JÕESUU LINNAVALITSUS

## KORRALDUS

3.1.8. Hoonestusõiguse võõrandamiseks on vajalik kinnisasja omaniku nõusolek. Omanik seab võõrandamise nõusoleku andmise tingimuseks kõigi omaniku ja hoonestaja vahel sõlmitud hoonestusõigust puudutavate võlaõiguslike kokkulepete ülevõtmise hoonestusõiguse omandaja poolt ning kinnisasja omanikul on õigus kuni otsuse punktides 3.1.4.1-3.1.4.4 nimetatud hoone ja rajatiste kasutuslubade vormistamiseni nõuda, et hoonestusõigus võõrandataks üksnes isikule, kes vastab otsuse punktis 3.5.4. sätestatud nõuetele;

3.1.9. Hoonestusõiguse koormamiseks asjaõigusega on vajalik kinnisasja omaniku nõusolek.

3.1.10. Hoonestaja koormab hoonestusõiguse ostueesõigusega kinnisasja igakordse omaniku kasuks.

3.1.11. Hoonestaja kohustub maksma kinnisasja omanikule:

3.1.11.1. hoonestusõiguse aastatasu mittetähtaegsel tasumisel viivist 0,03% tasumata summalt iga tasumisega viivitatud päeva eest;

3.1.11.2. punktis 3.1.4. nimetatud hoone ja rajatiste punktis 3.1.5.1 nimetatud tähtjaks mittevalmimisel ning punktis 3.1.5.5 sätestatud hoone uuesti püstitamise või taastamise kohustuse täitmise tähtjast mittekinnipidamise korral leppetrahvi 1% hoonestusõiguse aastatasust iga tähtaega ületava päeva eest;

3.1.11.3. hoonestusõiguse alusel ehitatud ehitiste mittesihotstarbelise kasutamise korral mittesihotstarbelise kasutamise aja eest leppetrahvi 0,3% hoonestusõiguse aastatasust iga päeva eest, mil hoonestaja rikub ehitiste sihotstarbelise kasutamise kohustust;

3.1.12. Kinnisasja omanikul on õigus nõuda hoonestaja nõusolekut hoonestusõiguse enda nimele kandmiseks või hoonestusõiguse üleandmiseks tema poolt nimetatud isikule punktides 3.1.4.1 kuni 3.1.4.4. nimetatud hoone ja rajatiste punktis 1.5.1. nimetatud tähtjaks mittevalmimisel ja punktides 3.1.5.5., 3.1.5.6. ja 3.1.5.7. nimetatud kohustuste rikkumisel, kui hoonestaja ei ole lepingu rikkumist talle antud mõistliku tähtaja jooksul kõrvaldanud.

3.1.13. Hoonestusõiguse tähtaja saabumisel või hoonestusõiguse kinnisasja omanikule langemisel muutuvad kinnisasjal asuvad hoone ja rajatised kinnisasja oluliseks osaks. Hoonestusõiguse kinnisasja omanikule langemisel ning hoonestusõiguse tähtaja lõppemisel kinnisasja omanik kinnisasjale jäävate ehitise eest hoonestajale hüvitist ei maksa.

3.1.14. Hoonestaja kohustub alluma kohesele sundtäitmisele reaalkoormatisega tagatud rahaliste nõuete rahuldamiseks.

**3.2.** Kanda kinnistusraamatu hoonestusõiguse registriossa:

3.2.1. punktides 3.1.3., 3.1.5.7. ja 3.1.11.1. nimetatud tingimused reaalkoormatisena koos märkega, et hoonestusõiguse igakordne omanik kohustub alluma kohesele sundtäitmisele reaalkoormatisega tagatud rahalise nõude rahuldamiseks;

3.2.2. punktides 3.1.1., 3.1.2. ja 3.1.4., 3.1.5.1-3.1.5.6., 3.1.7.-3.1.9., 3.1.11.-3.1.13. nimetatud tingimused;

3.2.3. ostueesõigus kinnisasja igakordse omaniku kasuks;

### **3.3. Hoonestaja kohustub:**

3.3.1. maksma hoonestusõiguse seadmise tasu vastava arve alusel Narva-Jõesuu Linnavalitsuse arvelduskontole hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimise ajaks;

3.3.2. tasuma hoonestusõiguse seadmise seotud kulud (notaritasu ja riigilõiv).

**3.4. Pakkumise ettevalmistamiseks ja läbiviimiseks moodustab pakkumise korraldaja komisjoni (edaspidi *komisjon*), nimetab oma haldusaktiga komisjoni liikmed ja komisjoni esimehe. Komisjoni koosseisu peavad kuuluma Narva-Jõesuu linnaeape, finantsjuht, ehitusjärelvalve spetsialist, Narva-Jõesuu linnavolikogu eelarvekomisjoni esimees ning Narva-Jõesuu Linnavolikogu esindaja.**

**3.5. Otsuse punktis 3.1. nimetatud kinnisasjale hoonestusõiguse seadmiseks väljakuulutataval pakkumisel osalemise tingimused:**

3.5.1. pakkumine tuleb esitada hoonestusõiguse seadmise tasule. Hoonestusõiguse seadmise tasu algsuurus on 10 000 (kümme tuhat) eurot, mis võrdub 1-kordse hoonestusõiguse aastatasuga;

3.5.2. pakkujal tuleb tasuda tagatisraha 2000 (kaks tuhat) eurot. Pakkumise võitja makstud tagatisraha võetakse lepingu sõlmimisel arvesse hoonestusõiguse aastatasu osalise tasumisena;

3.5.3. Pakkumusele esitatavad nõuded:

3.5.3.1. pakkumisel osalemiseks esitab pakkuja pakkumise korraldajale pakkumuse kinnises ümbrikus, millele on märgitud „Jaan Poska tn 26 Narva-Jõesuu linn hoonestusõigus, läbirääkimistega pakkumine”;

3.5.3.2. pakkumus peab sisaldama järgmisi andmeid ja dokumente:

3.5.3.2.1. andmed pakkuja kohta (juriidilise isiku nimi, registrikood, asukoht, postiaadress ja kontakttelefon, panga nimetus ja arvelduskonto number, juriidilise isiku põhikirja kohase pädeva organi otsus pakkumisel osalemiseks, juriidilise isiku põhikirja kohase pädeva organi nõusolek sõlmida hoonestusõiguse seadmise leping kehtestatud tingimustel);

3.5.3.2.2. sõnade ja numbritega kirjutatud arvulist pakkumissummat. Kui sõnadega kirjutatud pakkumissumma ja numbritega kirjutatud pakkumissumma erinevad, loetakse õigeeks sõnadega kirjutatud pakkumissumma;

3.5.3.2.3. Jaan Poska tn 26 kinnisasjale ehitatava kaubandushoone ning tankla ja parkla eskiisi koos seletuskirjaga, vastavalt kehtestatud detailplaneeringule;

3.5.3.2.4. äriplaani, mis peab sisaldama järgnevaid osasid:

3.5.3.2.4.1. äriplaani lühiülevaade;

3.5.3.2.4.2. ettevõtte lühikirjeldus, projekti üldine juhtimine;

3.5.3.2.4.3. projekti kirjeldus, sh projekteerimise ja ehitamise protsessi kirjeldus;

3.5.3.2.4.4. finantseerimine, sh projekti finantseerimisstrateegia, finantsprognosid;

3.5.3.2.4.5. projekti riskid;

3.5.3.2.5. pakkumuse esitamise kuupäeva, pakkumuse esitaja allkirja, juriidilise isiku esindaja puhul volikirja;

3.5.3.2.6. pakkuja kvalifitseerimiseks nõutud dokumente vastavalt otsuse punktidele 3.5.4.5. ja 3.5.4.6.;

3.5.3.2.7. kirjalikku nõustumust tasuda hoonestusõiguse aastatasu vastavalt hoonestusõiguse seadmise tingimustele kogu hoonestusõiguse kehtivuse aja jooksul;

3.5.3.3. pakkumus ja sellele lisatud dokumendid peavad olema esitatud eesti keeles, pakkumissumma eurodes;

3.5.4. Pakkuja peab vastama järgmistele kvalifitseerimise nõuetele:

3.5.4.1. pakkuja peab olema seaduse kohaselt registreeritud asukohamaa äriregistris;

3.5.4.2. pakkuja ja ehitaja peavad olema maksevõimelised, nende suhtes ei tohi olla algatatud likvideerimismenetlust, pankrotimenetlust ega muud seesugust menetlust pakkuja ja ehitaja asukohamaa seaduste kohaselt;

3.5.4.3. pakkuja ja ehitaja peavad olema täitnud kõik oma kohustused riiklike ja kohalike maksude osas;



# NARVA-JÕESUU LINNAVALITSUS

## KORRALDUS

3.5.4.4. pakkuja või ehitaja peab olema esitanud majandustegevuse registrisse (MTR) majandustegevusteate tegevusalal „Ehitamine”;

3.5.4.5. pakkuja või ehitaja kahe viimase majandusaasta (2015, 2016) kogu majandustegevuse netokäive peab olema igal majandusaastal vähemalt 5 000 000 (viis miljonit) eurot. Pakkujal tuleb esitada andmed enda või ehitaja kahe viimase majandusaasta (2015, 2016) kogu majandustegevuse netokäibe osas iga aasta kohta eraldi;

3.5.4.6. pakkuja või ehitaja peab viie viimase aasta (09/2012-09/2017) jooksul olema korrektselt ja hea ehitustava kohaselt ehitanud ja üle andnud vähemalt 2 sarnast ehitustööd, mille lepingu maksumus iga objekti kohta on vähemalt 1 000 000 (üks miljon) eurot. Sarnasteks ehitustöödeks loetakse avaliku ehitise kasutamise otstarbega hoonete ehitustööd vastavalt koodile 12311 kaubandushoone (majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51). Pakkujal tuleb esitada viie viimase aasta (01/2012-12/2016) jooksul tehtud olulisemate sarnaste (koodile 12000 vastavate) ehitustööde nimekiri;

3.5.5. otsuse punktis 3.5.4. nimetatud nõuetele mittevastava pakkuja esitatud pakkumust ei arvestata.

### 3.6. Pakkumiste hindamiskriteeriumid on järgmised:

3.6.1. hoonestusõiguse seadmise tasu - 30%.

Kõrgeima tasuga pakkumine saab maksimaalse arvu punkte, st 30 punkti (30%), teistele pakkumistele antakse punkte proportsionaalselt vähem, st maksimum punkti summa korrutatakse pakkumise hinna ja parima pakkumise hinna jagatisega;

3.6.2. hoonestusõiguse seadmise lepingu täitmisega seonduvaid küsimusi analüüsiv äriplaan - 40%. Äriplaani hindamisel hinnatakse äriplaani:

(a) terviklikkust, mille juures hinnatakse, kas äriplaan sisaldab kõiki etteantud struktuuri osasid;

(b) finantsilist põhjendatust, mille juures hinnatakse äriplaani finantsilist realistlikkust;

(c) tehnilist põhjendatust, mille juures hinnatakse äriplaani vastavust etteantud tehnilistele tingimustele (projekti realiseerimise kava kirjeldus) ja tehnilise lahenduse realistlikkust.

Komisjon annab igale pakkujate esitatud äriplaanile punkte 1 kuni 10. Kõige kõrgema punktide summa saanud äriplaani koostanud pakkuja saab maksimumpunktid (40%), teistele pakkumistele antakse punkte protsentuaalselt vähem, st maksimumpunkti summat vähendatakse protsendi võrra, mille võrra äriplaani eest saadud punktid erinevad parima äriplaani punktisummast;

3.6.3. Jaan Poska tn 26 kinnisasjale ehitatava kaubandushoone, tankla ja avaliku parkla eskiis koos seletuskirjaga, vastavalt kehtestatud detailplaneeringule ning täiendavalt linnavalitsuse poolt väljastatud projekteerimistingimustele - 30%.

Eskiisi hindamisel antakse punkte 1 kuni 10. Kõige kõrgema punktide summa saanud eskiisi esitanud pakkuja saab maksimumpunktid (30%), teistele pakkumistele antakse punkte protsentuaalselt vähem, st maksimumpunktisummat vähendatakse protsendi võrra, mille võrra eskiisi eest saadud punktid erinevad parima eskiisi punktisummast;

3.6.3.1. Kuna eskiis on aluseks ehitusprojekti koostamiseks, vaatab enne läbirääkimiste alustamist ning teistkordselt pärast lõplike pakkumiste esitamist, kuid enne hindamist, eskiisid läbi Narva-Jõesuu Linnavalitsus koos Narva-Jõesuu linnavolikoguga ja annab iga eskiisi kohta oma seisukoha.

3.7. Peale Pakkujate poolt esitatud dokumentide kontrollimist Narva-Jõesuu Linnavalitsusel on õigus esitada Pakkujatele täiendavaid küsimusi esitatud dokumentide kohta.

**3.8.** Juhul kui Narva-Jõesuu Linnavalitsuse poolt esitatud küsimuste tõttu peab Pakkuja oma pakkumuse täiendama, annab Narva-Jõesuu Linnavalitsus Pakkujale 10 päeva oma lõpliku pakkumuse koos lõpliku eskiisi ja äriplaaniga esitamiseks. Lõplik pakkumus ei tohi olla linnale esialgsest pakkumusest ebasoodsam. Lõplik pakkumus peab olema jõus minimaalselt 120 (ükkssada kakskümmend) kalendripäeva.

**3.9.** Võrdväärsete pakkumuste esitajatele annab komisjon hoonestaja selgitamiseks võimaluse oma lõplikku pakkumust kümne tööpäeva jooksul täiendada.

**3.10.** Komisjon vormistab 20 (kahekümne) tööpäeva jooksul pärast lõplike pakkumuste saamist lõplike pakkumuste protokollid, kus esitab põhjendatud arvamuse parima pakkumise kohta.

**3.11.** Pakkumise tulemused kinnitab Narva-Jõesuu Linnavalitsus korraldusega.

**3.12.** Sobivate pakkumiste puudumisel on Narva-Jõesuu Linnavalitsusel õigus tunnistada pakkumine nurjunuks.

**3.13.** Enampakkumisel osalejatele ei hüvitata enampakkumisel osalemisega seotud kulusid.

**3.14.** Pakkumise võitja kohustub määrama hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimisel vastutava projektijuhi, kes esindab hoonestajat kõigis lepinguga seotud küsimustes.

**3.15.** Määrata Narva-Jõesuu linna omandis olevale Jaan Poska tn 26 kinnisasjale hoonestusõiguse seadmise pakkumise korraldajaks Narva-Jõesuu Linnavalitsus.

**3.16.** Moodustada läbirääkimistega pakkumise läbiviimiseks komisjon järgmises koosseisus: komisjoni esimees: linnapea Maksim Iljin

liikmed: ehitusjärelevalve spetsialist Jegor Tšumakov  
finantsjuht Anžela Jakutova  
linnavolikogu eelarvekomisjoni esimees Olga Baranova  
linnavolikogu liige Inge Muškina

**3.17.** Avaldada otsus ajalehtedes „POSTIMEES“ ja „PÕHJARANNIK“ ning Narva-Jõesuu linna veebilehel.

#### **4. Rakendussätted**

**4.1.** Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

**4.2.** Pakkuja võib vaidlustada käesoleva korralduse riigihangete seaduses sätestatud korras, esitades seitsme tööpäeva jooksul arvates päevast, mil vaidlustaja sai teada või pidi teada saama oma õiguste rikkumisest või huvide kahjustamisest, Rahandusministeeriumi juures asuvale vaidlustuskomisjonile sellekohase vaidlustuse.

Maksim Iljin  
linnapea

Marina Sorgus  
linnasekretär