

# NARVA LINNAVALITSUS

## KORRALDUS



Narva

24.09.2014.a nr 1030- k

### **Avaliku kirjaliku enampakkumise**

**Narvas Linnuse tänav 2 hoones 2. korrusel**

**asuvate ruumide üürile andmiseks tulemuste kinnitamata jätmise**

**ja uue enampakkumismenetluse algatamine**

### **1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika Ameti bilansis on Narvas Linnuse tänav 2 asuv kinnistu. Käesoleval ajal ehitatakse antud kinnistule hoonet, millest osa planeeritakse kasutada kohvikuna.

Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika Amet tegi Narva Linnavalitsusele ettepaneku üürile anda Narvas Linnuse tänav 2 asuv linnale kuuluv kinnistu – Linnuse tänav 2 hoones 2. korrusel asuvad kohviku ruumid üldpindalaga 313,8 m<sup>2</sup> ja sel eesmärgil välja kuulutada avalik kirjalik enampakkumine.

28.05.2014.a. Narva Linnavalitsuse korraldusega nr 565-k kuulutati välja avalik kirjalik enampakkumine Narvas Linnuse tänav 2 hoones 2. korrusel asuvate ruumide üldpindalaga 313,8 m<sup>2</sup> üürile andmiseks ning kehtestati järgmised tingimused:

- kasutusala - toitlustuskoht;
- üürilepingu kehtivusaeg - 15 aastat;
- üüritasu alghind - 940,00 eurot kuus;
- osavõtutasu - 86,98 eurot;
- tagatisraha - 940,00 eurot.

Lisaks sellele kehtestati üürilepingu lisatingimused:

- lepingu tingimuste täitmiseks vajalike seadmete paigaldamine kohviku ruumidesse linnavara kasutaja kulul;
- linnavara tasuta kasutamine toitlustuskoha avamiseni, kuid mitte kauem kui 01.05.2015. a;
- kommunaalmaksete tasumine vastavalt tegelikule tarbimisele alates lepingu sõlmimisest;
- ruumide ja territooriumi hoolduskulude kompenseerimine (koristus, prügivedu) alates lepingu sõlmimisest;
- kohviku disain peab vastama projektile „Narva Joaoru puhkeala ehitusprojekt. Põhiprojekti staadium. Sisearhitektuurne osa“;
- vähemalt 5-aastane töökogemus toitlustuse valdkonnas.

Sama korraldusega oli Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika Ametile antud ülesandeks ette valmistada ja läbi viia eelmainitud ruumide kasutusse andmiseks avalik kirjalik enampakkumine vastavalt Narva Linnavolikogu 17.03.2005 määruses nr 14/52 “Linnavara kasutusse andmise kord” sätestatule.

Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika Amet korraldas 28.05.2014.a. Narva Linnavalitsuse korralduse nr 565-k alusel eelmainitud enampakkumise läbiviimise. Parima pakkumuse valimise kriteeriumiks oli kehtestatud kõrgem üüritasu. Enampakkumisele laekus kolm pakkumust: OÜ Ronyx Log, registrikood 11481735 poolt, füüsilise isiku Argo Kirsi poolt ja AS Mann Grupp, registrikood 10797040 poolt. Parimaks pakkumuseks oli üüritasu suuruse kriteeriumi järgi OÜ Ronyx Log pakkumus, teisel kohal oli Argo Kirsi pakkumus ja kõige väiksema üüritasu suuruse pakkus AS Mann Grupp.

Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika Amet teostas ka pakkujate vastavuse kontrolli lepingu lisatingimustele. Kontrolli teostamisel tekkisid olulised lahkavused selle tingimuse tõlgendamisel, kus pakkujal pidi omama vähemalt 5-aastast töökogemust toitlustusvaldkonnas. Nii OÜ Ronyx Log kui ka AS Mann Grupp esitasid omapoolsed arvamused selle kohta, mis viisil tuleb tõlgendada antud tingimust: kas pakkujal 5-aastase registreeringu olemasolu majandustegevuse registris toitlustusvaldkonnas või pakkujal ja pakkujate töötajatel vastava kogemuse olemasolu sõltumatult sellest, kas pakkujal oli registreeritud majandustegevuse registris antud valdkonnas või mitte.

Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika Amet asus seisukohale, et menetlus tuleb lõpetada ja 26.08.2014.a. haldusmenetluse seaduse § 40 lg 1 kehtestatud nõude täitmiseks andis pakkujatele võimaluse esitada oma arvamus menetluse lõpetamise kohta, lisades käesoleva haldusakti projekti. Arvamused esitasid AS Mann Grupp ja OÜ Ronyx Log. Mõlemad pakkujad ei toetanud haldusakti ja esitasid arvamused, mille kohaselt aktis viidatud otsused pole põhjendatud ja ei vasta seadusele. OÜ Ronyx Log asus sisuliselt seisukohale, et nõude olemasolu 5-aastase kogemuse kohta toitlustusvaldkonnas on selge ja puudub alus enampakkumise menetluse lõpetamiseks. Muu hulgas toonitas OÜ Ronyx Log veel kord seda, et OÜ Ronyx Log arusaamisel ei tähenda antud nõue, et pakkujal peab omama vastavat registreeringut MTR-s. AS Mann Grupp asus aga vastupidisele seisukohale, et antud nõue tähendab nimelt pakkujate registreeringu olemasolu MTR-s toitlustusvaldkonnas. Mõlemad arvamused toonitavad veel kord seda, et enampakkumise tingimused ei ole ühtselt arusaadavad.

Uurides tekkinud olukorda, asus Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika Amet sellisele arvamusel, et antud üürilepingu lisatingimus oli sõnastatud ebaselgelt, mis takistab enampakkumise lõpuni läbiviimist selle pärast, et enampakkumise tulemusi ei ole võimalik kinnitada lisatingimuste ebaselguse tõttu.

Haldusmenetluse seaduse § 55 lg 1 kohaselt haldusakt peab olema selge ja üheselt mõistetav. 28.05.2014.a. Narva Linnavalitsuse korraldusega nr 565-k kehtestatud enampakkumise tingimus omada vähemalt 5-aastast töökogemust toitlustusvaldkonnas ei ole üheselt mõistetav ja takistab seetõttu enampakkumise tulemuste kinnitamist.

## 2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

2.1. Narva Linnavolikogu 17.03.2005. a määruse nr 14/52 "Linnavara kasutusse andmise kord" (muudetud Narva Linnavolikogu 17.01.2008 määrusega nr 4, Narva Linnavolikogu 25.11.2010 määrusega nr 39) (edaspidi ka *Kord*) § 5 lg. 1 p. 2 kohaselt otsustuse linnavara kasutusse andmise kohta kinnisasjade kasutusse andmisel võtab vastu linnavalitsus – kasutusse andmisel tähtajaga 1 (üks) aasta või kauemaks, kuid mitte kauemaks kui 25 (kaksikümmend viis) aastat. Korra § 62<sup>1</sup> sätestab, et Korra § 5 kinnisasja kohta sätestatud kohaldatakse hoonetele, nende osadele või rajatistele, sõltumata sellest, kas tegemist on kinnisasja olulise osa või vallasasjaga.

2.2. Korra § 19 kohaselt linnavara kasutusse andmine avaliku enampakkumise korras (suuliselt või kirjalikult) toimub juhul, kui ei kehtestata lisatingimusi või kui lisatingimused on kehtestatud lõplikuena, st nende üle ei peeta läbirääkimisi.

2.3. Korra § 10 kohaselt enampakkumise valmistab ette ja viib läbi Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika Amet.

2.4. Vastavalt Korra § 44 lg 2 enampakkumise tulemusi ei kinnita juhul, kui enampakkumise tingimused olid vastuolus Eesti Vabariigi või kohaliku omavalitsuse seaduste ja õigusaktidega.

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

2.6. Korra § 17 lg 2 kohaselt 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.

### 3. OTSUS

3.1. Jätta 28.05.2014.a. Narva Linnavalitsuse korraldusega nr 565-k väljakuulutatud avalik kirjalik enampakkumine Narvas Linnuse tänav 2 hoones 2. korrusel asuvate ruumide üldpindalaga 313,8 m<sup>2</sup> üürile andmiseks tulemused kinnitamata.

3.2. Algatada uus enampakkumine Narvas Linnuse tänav 2 hoones 2. korrusel asuvate ruumide üldpindalaga 313,8 m<sup>2</sup> üürile andmiseks.

3.3. Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika Ametil välja töödada käesoleva otsuse punktis 3.2 määratud enampakkumise tingimused ja esitada need kinnitamiseks Narva Linnavalitsusele.

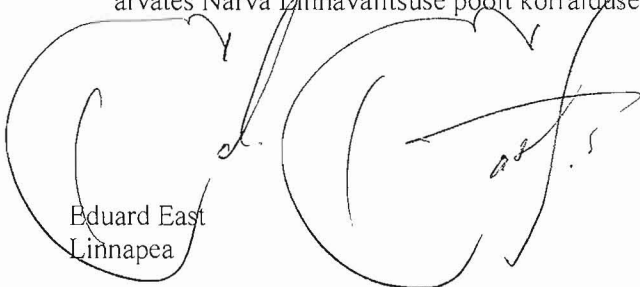
3.4. Tagastada kõigele pakkujatele tagatisrahana makstud summad 15 (viieteistkümne) kalendripäeva jooksul käesoleva otsuse tegemisest.

### 4. RAKENDUSSÄTTED

4.1. Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.

4.2. Narva Linnakantseleil teha korraldus teatavaks Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika Ametile; OÜ-le Ronyx Log aadressile Jaama 42-5, Jõhvi linn, härra Argo Kirsile aadressile Kangelaste prospekt 17-97 ja AS-le Mann Grupp aadressile Võidu prospekt 17a, Narva.

4.3. Korraldust võib vaidlustada, esitades kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale 30 päeva jooksul arvates Narva Linnavalitsuse poolt korralduse teatavakstegemise hetkest.



Eduard East  
Linnapea



Ants Liimets  
Linnasekretär