

II lugemine  
**EELNÕU 2023/166-1**

**KOMISJONID:**

eelarve- ja arengukomisjon	X
hariduskomisjon	
kultuuri- ja spordikomisjon	
majandus- ja keskkonnakomisjon	JK
revisjonikomisjon	
sotsiaalkomisjon	

**VILJANDI LINNAVOLIKOGU**

**MÄÄRUS**

30. märts 2023 nr

Viljandi linnavara valitsemise kord

Käesolev määrus kehtestatakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 6 ning § 34 lõike 2 alusel.

**1. peatükk**  
**ÜLDSÄTTED**

**§ 1. Reguleerimisala**

- (1) Viljandi linnavara valitsemise kord reguleerib linnavara valitsemist.
- (2) Kord ei reguleeri:
  - 1) eluruumide kasutusse andmist;
  - 2) avalikult kasutatava tänava, väljaku, pargi, puhkeala või selle osa liiklusväliseks otstarbeks kasutamiseks andmist;
  - 3) linnavara kasutusse andmist avalike koosolekute ja avalike ürituste korraldamiseks;
  - 4) linnavara kasutusse andmist hooajalise müügi korraldamiseks;
  - 5) linnavara kasutusse andmist kehtestatud hinnakirja alusel.

**§ 2. Linnavara ja selle valitsemine**

- (1) Linnavara on linna omandis olevate rahaliselt hinnatavate õiguste ja kohustuste kogum.
- (2) Linnavara valitsemine on menetlus vara Viljandi linnale omandamisel, linnavara valdamisel, kasutamisel ja käsutamisel, linnale kohustuste võtmisel ning linna osalemisel aktsionäri, osaniku, asutaja või liikmena aktsiaseltsis, osühingus, sihtasutuses ja mittetulundusühingus.
- (3) Linnavara valitsejad on:
  - 1) Viljandi Linnavolikogu (edaspidi *volikogu*)
  - 2) Viljandi Linnavalitsus (edaspidi *linnavalitsus*)
  - 3) linnavalitsuse hallatavad asutused (edaspidi *asutused*)
- (4) Linnale kuuluva korteriomandi puhul esindab korteriomanike üldkoosolekutel linna linnapea volitatud isik.
- (5) Linnavara valitseja on kohustatud nende valitsemisel olevat või temale kasutusse antud linnavara kasutama, valdama ning käsutama heaperemehelikult, eesmärgipäraselt, säästlikult ja otstarbekalt ning hoolitsema selle säilimise ja korrashoiu eest.
- (6) Linnavaraga seotud tehingute puhul peab linnavara valitseja juhinduma põhimõttest vältida kahju ja suurendada kasu, mida linn võib tehingust saada.
- (7) Isik, kelle valdusesse linnavara on tema töö- või teenistusülesannete täitmiseks antud, vastutab linnavara kasutamisel selle heaperemeheliku, eesmärgipärase, otstarbeka ja säästliku kasutamise eest.

(8) Määrusega reguleerimata varalisi üksikküsimusi otsustab linnavalitsus.

### § 3. Linnavara jaotamine ja üleandmine

(1) Linnavara jaotuse valitsejate vahel ja linnavara üleandmise otsustab valitsus. Kuni 2 000 eurose soetusmaksumusega linnavara (v.a kinnisasjade) üleandmine ühelt valitsejalt teisele võib toimuda vastavate valitsejate kokkuleppel.

(2) Üleandmise-vastuvõtmise kohta koostatakse akt, milles kajastatavad andmed ja vajalikud lisad kehtestatakse raamatupidamise sise-eeskirjaga.

## 2. peatükk LINNAVARA OMANDAMINE

### § 4. Linnavara omandamine

(1) Linnavara omandatakse õigusakti või tehingu alusel avalikuks otstarbeks, kohaliku võimu teostamiseks või tulu saamiseks.

(2) Linnavara omandatakse:

- 1) asja ostmisega, teenuse või ehitustöö tellimisega;
- 2) laenu või muu rahalisele hinnatava kohustuse võtmisega;
- 3) ostueesõiguse teostamisega, pärandi ja kingi vastuvõtmisega ning vara tasuta omandamisega;
- 4) muul **seadustes** sätestatud viisil.

### § 5. Kinnisasja omandamise tingimused

(1) Kinnisasja omandamise ~~ja vahetamise~~ otsustab linnavalitsus korraldusega.

(2) Kui kinnisasi omandatakse ~~ilmselt~~ suuremate kohustustega, kui on asjaga kaasnevad varalised õigused, otsustab vara omandamise linnavolikogu.

### § 6. Linnavara omandamine pärimise teel

(1) Kohaliku omavalitsusüksuse kui pärija ülesandeid täidab linnavalitsus, mis langetab vajalikke otsuseid korraldusega.

(2) Pärandi vastuvõtmise otsustab linnavalitsus pärast pärandvara inventuuri tegemist, välja arvatud seaduses ettenähtud kohaliku omavalitsusüksuse pärimiskohustuse puhul.

(3) Seaduses ettenähtud kohaliku omavalitsusüksuse omandamis- ja pärimiskohustuse korral korraldab vara omandamise linnavalitsus.

(4) Peremehe tu vallasasja või selle osa hõivamise otsustab linnavalitsus.

### § 7. Riigihangete korraldamine

Linnavara omandamiseks ja linnavara hooldamiseks tuleb järgida riigihangete seadust ja linnavalitsuse poolt kinnitatud hangete korda.

## 3. peatükk MENETLUS LINNAVARA KÄSUTAMISEL

### § 8. Linnavara käsutamise menetluse alused

(1) Linnavara käsutamine käesoleva määruse tähenduses on vara võõrandamine, asjaõigusega koormamine või teise isiku kasutusse andmine.

(2) Linnavara koormamine on linna omandis olevale kinnisasjale servituudi, reaalkoormatise, kasutusvalduse, isikliku kasutusõiguse, hoonestusõiguse või ostueesõiguse seadmine.

(3) Linnavara võib anda kasutusse, kui linnavara ei ole vajalik linna ülesannete täitmiseks või on linnavara soetatud eesmärgiga anda see kasutusse kolmandale isikule **linnale** tulu teenimise eesmärgil ja linlastele vajalike teenuste osutamiseks või muul põhjendatud juhul.

(4) Linnavara võib võõrandada, kui

- 1) linnavara ei ole vajalik linna ülesannete täitmiseks või
- 2) linnavara on soetatud eesmärgiga võõrandada see kolmandale isikule **linnale** tulu teenimise eesmärgil või
- 3) linnaruumi otstarbekama kasutamise eesmärgil või muul põhjendatud juhul.

- (5) Linnavara võib koormata isiku nõudel ja kasuks, kellel on selleks õigusaktidest tulenevalt õigus või kui linnavara koormamine on avalikes huvides või koormatakse linnavara **linnale** tulu teenimise eesmärgil või muul põhjendatud juhul.
- (6) Kui avalik elektrooniline enampakkumine ei ole otstarbekas või linnavara käsutamisest saadav kasu osutuks suuremaks muul viisil, kui seda on elektrooniline enampakkumine, võib linnavara käsutada suulise või kirjaliku enampakkumise või läbirääkimistega pakkumise korras.
- (7) Linnavara käsutatakse:
- 1) enampakkumise korras elektroonilises, suulises või kirjalikus vormis;
  - 2) läbirääkimistega pakkumise korras;
  - 3) otsustuskorras.

## **§ 9. Elektroonilise enampakkumise läbiviimine**

- (1) Elektrooniline enampakkumine toimub internetis avalikult ligipääsetavas digitaalses oksjonikeskkonnas (edaspidi oksjonikeskkond).
- (2) Linnavara käsutamise vahetu korraldaja annab enampakkumisest teada internetis Viljandi linna veebileheküljel oksjoni algusest 14 päeva kuni oksjoni lõppemiseni.
- (3) Elektroonilise enampakkumise läbiviimisel lähtutakse oksjonikeskkonnas sätestatud tava ja praktika kohaselt levinud tingimustest arvestusega, et elektrooniline enampakkumine viiakse läbi vastavalt Eesti Vabariigi seadustele hoolsalt, läbipaistvalt, kontrollitavalt lähtudes kahju vältimise põhimõttest.
- (4) Elektroonilisel enampakkumisel märgib linnavara käsutamise vahetu korraldaja oksjonikeskkonda käsutatava linnavara kohta kõik teadaolevad andmed ning sõlmitava lepingu olulised tingimused.
- (5) Elektroonilisel enampakkumisel teevad enampakkumisel osalejad pakkumisi ja suhtlevad linnavara käsutamise vahetu korraldajaga oksjonikeskkonnas ning osalejate kasutajanimed ja tehtud pakkumised on kõigile enampakkumisel osalejatele reaalselt kättesaadavad.
- (6) Vahetu korraldaja registreerib enampakkumise tähtaja lõppemisel oksjonikeskkonnas tehtud kõrgeima pakkumise, loeb selle elektroonilise enampakkumise võitjaks ning kannab pakkumise protokoll. Protokoll koostatakse vahetult pärast parima pakkumise registreerimist.

## **§ 10. Suulise enampakkumise läbiviimine**

- (1) Linnavara käsutamise vahetu korraldaja annab enampakkumisest teada Viljandi linna veebilehel vähemalt 14 päeva ja alates teistkordsest enampakkumisest vähemalt seitse päeva enne enampakkumise toimumist.
- (2) Linnavalitsus moodustab enampakkumise korraldamiseks vähemalt kolmeliikmelise enampakkumise komisjoni ning määrab enampakkumise sammu suuruse.
- (3) Enampakkumise komisjon registreerib enampakkumise teates märgitud ajal ja kohas enampakkumisest osa võtta soovijad, kes esitavad oma isikut tõendava dokumendi, volikirja ja annavad allkirja, et nad on teadlikud enampakkumise korras ja käsutamise lepingu tingimustest. Allkirja andmata või oma isikut ja volitusi või tagatisraha tasumist tõendamata isikut pakkumisele ei lubata.
- (4) Enne enampakkumise alustamist tutvustatakse enampakkumise protseduuri reegleid, teatatakse osalejate arv ja nende registreerimisnumbrid ning enampakkumise sammu suurus.
- (5) Osalejad ja kohalviibijad on kohustatud enampakkumise ajal alluma komisjoni liikmete korraldustele. Komisjoni liikmel on õigus nõuda osalejate või teiste kohalviibijate lahkumist, kui nad rikuvad enampakkumise protseduuri reegleid või ei täida komisjoni liikme korraldusi.
- (6) Enampakkumine algab linnavara alghinna teatamisest ja haamrilöögist, pakkuja annab oma soovist märku registreerimisnumbri tõstmisega ning teatab pakkumise suuruse.
- (7) Enampakkumine lõpeb haamrilöögiga pärast pakutava kõrgeima pakkumise kolmekordset teatamist.
- (8) Enampakkumise käik ja tulemused protokollitakse. Protokoll lahutamatuks osaks on osalejate registreerimisleht ja tehtud pakkumiste leht.
- (9) Enampakkumise võitja kohustub sõlmima linnavara käsutamise lepingu enampakkumiseks esitatud tingimustel linnavara käsutamise vahetu korraldaja määrataval või määratud tähtjal.

## § 11. Kirjaliku enampakkumise läbiviimine

(1) Linnavara käsutamise vahetu korraldaja annab enampakkumisest teada Viljandi linna veebilehel vähemalt 14 päeva ja alates teistkordsest enampakkumisest vähemalt seitse päeva enne enampakkumise toimumist.

(2) Kirjalikul enampakkumisel osalemiseks esitab isik enda pakkumise linnavara käsutamise vahetule korraldajale hiljemalt enampakkumise teates märgitud tähtajaks ja viisil. Pakkumise ümbrikule või e-kirjale peab olema märgitud, millisele enampakkumisele on pakkumine esitatud.

(3) Linnavara käsutamise otsustaja võib enampakkumisel osalejate ringi võimaliku parima kasu saamise eesmärgil põhjendatud juhtudel ja selgetel tingimustel piirata.

(4) Pakkumine peab sisaldama järgmisi andmeid:

- 1) pakkuja nimi, registri- või isikukood (sünniaeg), asu- või elukoht ja aadress ning panga arvelduskonto number (kui on nõutud tagatisraha);
- 2) nõusolek linnavara kasutusse andmise, võõrandamise või koormamise tingimustega;
- 3) kinnitus, et pakkuja on teadlik enampakkumise esemeks oleva linnavara seisukorrast;
- 4) asjakohasel juhul dokument tagatisraha tasumise kohta;
- 5) pakutav tasu kirjutatud sõnade ja numbritega;
- 6) pakkumise tegemise kuupäev, pakkumise esitaja allkiri ning vajadusel esindusõigust tõendav volikiri.

(5) Saabunud pakkumised registreeritakse nende saabumise järjekorras. Paber kandjal esitatud pakkumine pitseeritakse.

(6) Vahetu korraldaja avab tähtajaks laekunud pakkumised nende registreerimise järjekorras ja kannab pakkumised protokollile. Pakkumiste avamise ajast ja kohast antakse pakkujatele teada e-posti teel. Pakkujad võivad osaleda pakkumiste avamise juures ning tutvuda protokolliga. Protokoll vormistatakse vahetult pärast pakkumiste avamist ja sellele kirjutavad alla kõik kohal viibivad komisjoni liikmed. Kirjalik eriarvamus lisatakse protokollile ja selle kohta tehakse protokollile vastav märge.

(7) Enampakkumisel ei osale mittetähtaegselt esitatud või nõuetele mittevastavad pakkumised. Mitteosalevate pakkumiste kohta tehakse protokollile vastav märge.

(8) Enampakkumise võitjaks osutub pakkuja, kes tegi kõrgeima pakkumise. Kui kaks või enam osalejat on teinud võrdse kõrgeima pakkumise, antakse võrdse kõrgeima pakkumise teinud pakkujatele õigus esitada täiendav kirjalik pakkumine 10 tööpäeva jooksul. Täiendav pakkumine ei tohi olla väiksem esialgselt pakkujast. Täiendavad pakkumised vaatab läbi komisjon, kes tõmbab ka teistkordsel võrdsete pakkumiste tegemisel enampakkumise võitja väljaselgitamiseks loosi.

## § 12. Läbirääkimistega pakkumise läbiviimine

(1) Linnavara käsutatakse läbirääkimistega pakkumise korras, kui linnavara käsutamise otsustaja määratud linnavara võõrandamiseks, kasutusse andmiseks või asjaõigusega koormamiseks kehtestatud lisatingimused ei ole lõplikud.

(2) Linnavara käsutamise vahetu korraldaja annab enampakkumisest teada Viljandi linna veebileheküljel vähemalt 14 päeva ja alates teistkordsest pakkumisest vähemalt seitse päeva enne pakkumise toimumist.

(3) Linnavalitsus moodustab läbirääkimistega pakkumise läbiviimiseks vähemalt kolmeliikmelise eelläbirääkimiste pidamise komisjoni, kuhu kuulub vähemalt üks võõrandatava, kasutusse antava või asjaõigusega koormatava linnavara valitseja esindaja.

(4) Esialgsed pakkumised esitatakse kirjalikult linnavara käsutamise vahetule korraldajale läbirääkimistega pakkumise teates märgitud korras ja tähtajaks. Pakkumine peab sisaldama järgmisi andmeid:

- 1) pakkuja nimi, registri- või isikukood (sünniaeg), asu- või elukoht ja aadress ning panga arvelduskonto number (kui on nõutud tagatisraha);
- 2) nõusolek linnavara kasutusse andmise, võõrandamise või koormamise tingimustega;
- 3) kinnitus, et pakkuja on teadlik vara seisukorrast;
- 4) asjakohasel juhul dokument tagatisraha tasumise kohta;
- 5) pakutav tasu kirjutatud sõnade ja numbritega;
- 6) läbirääkimistega pakkumise lisatingimused;

- 7) läbirääkimistega pakkumise tegemise kuupäev, pakkumise esitaja allkiri ning vajadusel esindusõigust tõendav volikiri.
- (5) Eelläbirääkimistele kutsutakse isikud, kelle pakkumised vastavad väljakuulutatud tingimustele.
- (6) Pärast eelläbirääkimiste lõppu esitab iga pakkuja kirjalikult oma lõpliku pakkumise tasu suuruse ja kõigi lisatingimuste kohta eelläbirääkimiste pidamiseks moodustatud komisjoni teates määratud tähtajaks ja viisil.
- (7) Lõplike pakkumiste hindamisel arvestatakse pakkumise tasu suurust ja pakutud lisatingimusi. Läbirääkimistega pakkumise eelläbirääkimiste pidamise komisjon võib sobivate lõplike pakkumiste puudumisel kõik pakkumised tagasi lükata.
- (8) Eelläbirääkimiste käik protokollitakse. Protokolliga on huvitatud isikutel õigus tutvuda pärast pakkumise tulemuste kinnitamist.
- (9) Eelläbirääkimised on konfidentsiaalsed.

### **§ 13. Enampakkumise või läbirääkimistega pakkumise tulemuste kinnitamine või selle nurjunuks tunnistamine**

- (1) Enampakkumise või läbirääkimistega pakkumise tulemused kinnitab linnavalitsus.
- (2) Kõrgeima või parima pakkumise teinud pakkuja teatakse ~~(vähemalt) kirjalikult (taasesitatavas vormis esitatud teates)~~ e- posti teel pakkumise tulemuste kinnitamisest ja lepingu sõlmimise aeg.
- (3) Linnavara enampakkumise või läbirääkimistega pakkumise tunnistab käsutamise otsustaja nurjunuks, kui:
- 1) pakkumise korraldamisel rikuti õigusaktides sätestatud tingimusi;
  - 2) enampakkumisel või läbirääkimistega pakkumisel kõrgeima või parima pakkumise teinud pakkuja ei sõlmi lepingut ettenähtud ajal ja viisil;
  - 3) ükski pakkumine ei vasta käesolevas määruses sätestatud nõuetele;
  - 4) läbirääkimistega pakkumise eelläbirääkimiste pidamise komisjon on sobivate lõplike pakkumiste puudumisel tagasi lükanud kõik pakkumised;
  - 5) on tuvastatud, et osavõtjate vahelised kokkulepped on mõjutanud enampakkumise või läbirääkimistega pakkumise tulemusi.
- (4) Kui kuulutuses märgitud tähtajaks ei registreerita ühtegi pakkuja või pakkumist, loetakse enampakkumine või läbirääkimistega pakkumine nurjunuks linnavalitsuse korraldusega.
- (5) Linnavalitsus võib põhjendatud juhul igal ajal enampakkumise või läbirääkimistega pakkumise nurjunuks tunnistada.
- (6) Pakkujaid teavitatakse pakkumise nurjunuks tunnistamisest e-posti teel.
- (7) Kui enampakkumise või läbirääkimistega pakkumine tunnistatakse nurjunuks käesoleva paragrahvi lõike 3 punkti 2 alusel ning pakkumisel osales teisi pakkujaid, võib linnavara otsustuskorras käsutamise otsustada paremuselt järgmise pakkuja kasuks.

### **§ 14. Linnavara käsutamine otsustuskorras**

- (1) Linnavara käsutamise otsustamiseks võib huvitatud isik (edaspidi avaldaja) esitada linnavara omandamise, kasutusse saamise või koormamise soovi osas põhjendatud avalduse linnavara valitsejale.
- (2) Linnavara valitseja edastab avalduse koos enda seisukohaga käsutamise otsustajale, koostades vajadusel linnavara käsutamise otsuse osas eelnõu või teeb käsutamise otsuse tegemise õiguse olemasolul ise otsuse.
- (3) Linnavara võib otsustuskorras tasuta või tasu eest koormata või anda kasutusse järgmistel juhtudel:
- 1) mittetulundusühingutele ja sihtasutustele heategevaks otstarbeks või kohaliku omavalitsuse poolt neile delegeeritud ülesannete täitmiseks;
  - 2) linnavara, mille suhtes enampakkumine kahel korral ja/või eelläbirääkimistega pakkumine tunnistati nurjunuks, kusjuures tasu ei tohi olla väiksem nurjunuks tunnistatud enampakkumise või eelläbirääkimistega pakkumise alghinnast;
  - 3) ühekordsete ürituste korraldamiseks;
  - 4) igakordse otsuse alusel, kui linnavara käsutamine on linnale majanduslikult kasulik või muul viisil linna huvides;

- 5) linnaasutuse kasutusse või valitseda antud vara kasutusse andmisel;
  - 6) kui kasutusse saaja on korrapäraselt ja korrektselt täitnud enda eelneva lepingu kehtivuse ajal lepingulisi kohustusi;
  - 7) avalikes huvides, mida peab otsuses põhjendama.
- (4) Linnavara võib võõrandada otsustuskorras järgmistel juhtudel:
- 1) enam- või läbirääkimistega pakkumine tunnistati kahel korral nurjunuks ja nimetatud vara ei ole otstarbekas anda kasutusse või koormata asjaõigusega, kusjuures müügihind ei tohi olla väiksem nurjunuks tunnistatud enampakkumise või eelläbirääkimistega pakkumise alghinnast;
  - 2) mitterahalise sissemakse tegemisel linna osalusega äriühingu aktsia- või osakapitali;
  - 3) osa võõrandamisel teisele osanikule ja aktsiate võõrandamisel teistele aktsionäridele;
  - 4) kinnisasja võõrandamisel hoonestajale, kui hoonestaja on täitnud hoonestusõiguse seadmise lepingus ettenähtud kohustused;
  - 5) kui võõrandatav vara võib laguneda või hävineda enne enampakkumise lõpuleviimist;
  - 6) igakordse otsuse alusel, kui linnavara võõrandamine on majanduslikult kasulik või muul viisil linna huvides.

#### **§ 15. Tagatisraha**

- (1) Linnavara käsutamise lepingu sõlminud pakkumises osalenud isiku tasutud tagatisraha loetakse lepingujärgse makse osaks.
- (2) Teistele pakkumises osalejatele tagastatakse tasutud tagatisraha hiljemalt 14 päeva jooksul pärast pakkumise tulemuste kinnitamist või nurjunuks tunnistamist.
- (3) Tagatisraha ei tagastata kõrgeima või parima pakkumise teinud pakkujale, kui kõrgeima või parima pakkumise teinud pakkuja ei sõlmi linnavara käsutamise lepingut ettenähtud ajal ja viisil.

### **4. peatükk**

#### **LINNAVARA KÄSUTAMISE OTSUSTAMINE**

#### **§ 16. Linnavara käsutamise otsustamine**

- (1) Linnavara käsutamise viisi määrab kindlaks linnavara käsutamise otsustaja.
- (2) Linnavara käsutamisel võib kasutada maakleri teenust.

#### **§ 17. Linnavara kasutusse andmiseks käsutamise otsustamine**

- (1) Kui käesolevas määruses ei ole sätestatud teisiti, otsustab linnavara tasu eest kasutusse andmise:
  - 1) linnavalitsus või linnavara valitseja, kui linnavara antakse kasutusse tähtajaliselt pikemaks kui kuueks kuuks;
  - 2) linnavalitsuse haldusamet või linnavara valitseja oma pädevuse piires, kui linnavara antakse kasutusse tähtajaliselt kuni kuueks kuuks;
  - 3) linnavara valitseja, kui linnavara antakse kasutusse tähtajatult.
- (2) Kui käesolevas määruses ei ole sätestatud teisiti, otsustab linnavara tasuta kasutusse andmise:
  - 1) linnavolikogu linnavara kasutusse andmisel tähtajaga 10 aastat või rohkem;
  - 2) linnavalitsus linnavara kasutusse andmisel tähtajaga kuni 10 aastat;
  - 3) linnavalitsus linnavara kasutusse andmisel teisele linnavara valitsejale tähtajatult.
- (3) Linnavara kasutusse andmiseks käsutamise otsustaja määrab asjakohasel juhul:
  - 1) kasutusse andmise tähtaja;
  - 2) enampakkumise või läbirääkimistega pakkumise alghinna või tasu suuruse;
  - 3) tagatisraha suuruse;
  - 4) linnavara käsutamise vormi;
  - 5) lepingu olulised tingimused;
  - 6) pakkujate maksekäitumise ja usaldusvääruse hindamiseks vajalikud kriteeriumid;
  - 7) lisatingimused, mis on vajalikud linnavara käsutamise menetluse edukaks läbiviimiseks.

#### **§ 18. Linnavara kasutusse andmiseks käsutamise otsustamine erijuhtudel**

- (1) Linnavara kasutusse andmise tasu reklaamikandjate paigaldamise eest otsustab üldjuhul haldusamet, välja arvatud nende tasuta kasutusse andmisel.

- (2) Käesoleva paragrahvi alusel linnavara kasutusse andmise otsustaja on ka linnavara kasutusse andmiseks käsutamise vahetu korraldaja.
- (3) Käesoleva paragrahvi lõike 1 punktis 1 nimetatud juhtudel linnavara kasutusse andmise tasumäärad ning vajadusel kasutusse andmise muud olulised tingimused kehtestab linnavalitsus korraldusega.
- (4) Käesoleva paragrahvi lõike 1 punktis 1 nimetatud linnavara võib kasutusse anda reklaamiloo andmisega.

### **§ 19. Linnavara võõrandamiseks käsutamise otsustamine**

- (1) Linnavara võõrandamise otsustab linnavolikogu, kui:
  - 1) võõrandatava vara müügi alghind on 50 000 eurot või rohkem; *praegu 35 000 eurot*
  - 2) otsustuskorras võõrandatava vara müügihind on 25 000 eurot või rohkem; *praegu 30 000 eurot*
  - 3) vara võõrandatakse tasuta, kuid selle hinnanguline turuväärtus on 5 000 eurot või rohkem. *Praegu 2000 eurot*
- (2) Linnavara võõrandamise otsustab linnavalitsus, kui:
  - 1) võõrandatava vara müügi alghind on alla 50 000 euro; *praegu 35 000 eurot*
  - 2) otsustuskorras võõrandatava vara müügihind on alla 25 000 euro; *praegu 30 000 eurot*
  - 3) vara võõrandatakse tasuta, kuid selle hinnanguline turuväärtus on kuni 5 000 eurot; *praegu 2000 eurot*
  - 4) linnavolikogu otsuse alusel toimunud võõrandamine on tunnustatud nurjunuks ja võõrandamine toimub linnavolikogu poolt vastuvõetud võõrandamise otsuses määratud tingimustel;
  - 5) võõrandatakse vara, kus kaks või enam enampakkumist on osalejate puudumisel tunnustatud nurjunuks.
  - 6) kinnisasja võõrandamisel otsustuskorras hoonestajale, kui hoonestaja on täitnud hoonestusõiguse seadmise lepingu ettenähtud kohustused.
- (3) Käesolevas paragrahvis käsitletud linna kinnisvara turuväärtuse tuvastamisel lähtutakse eksperthinnangust.
- (4) Linnavara võõrandamise otsuse/korralduse tegemisest tuleb võõrandamise leping sõlmida hiljemalt aasta jooksul.
- (5) Linnavara võõrandamiseks käsutamise otsustaja määrab:
  - 1) alghinna;
  - 2) linnavara käsutamise vormi;
  - 3) tagatisraha suuruse;
  - 4) lisatingimused;
  - 5) lisatingimused, mis on vajalikud linnavara käsutamise menetluse edukaks läbiviimiseks.

### **§ 20. Linnavara koormamise mõiste**

Linnavara koormamine käesoleva korra tähenduses on linna omandis olevale kinnisasjale reaalservituudi, isikliku servituudi, kasutusvalduse, reaalkoormatise, ostueesõiguse või hoonestusõiguse seadmine.

### **§ 21. Reaalservituudi või reaalkoormatise seadmine**

- (1) Linna omandis olevale kinnisasjale reaalservituudi või reaalkoormatise seadmine on lubatud, kui:
  - 1) see toimub selleks seadusest tulenevat õigust omava isiku nõudel ja kasuks;
  - 2) see toimub põhjendatud avalikes huvides.
- (2) Linna omandis olevale kinnisasjale reaalservituudi või reaalkoormatise seadmise otsustab linnavalitsus.
- (3) Linnavara koormamise lepingu, vajadusel ka asjaõiguslepingu sõlmimise korraldab linnavalitsus.

### **§ 22. Isikliku servituudi seadmine**

- (1) Linna omandis olevale kinnisasjale isikliku servituudi seadmine on lubatud, kui:

- 1) see toimub selleks seadusest tulenevat õigust omava isiku nõudel ja kasuks;
  - 2) see toimub avalikes huvides, mida tuleb põhjendada.
- (2) Isikliku servituudi seadmise otsustab:
- 1) linnavalitsus, kui see toimub vastaval kinnisasjal asuva tehnovõrgu või -rajatise omaniku kasuks;
  - 2) muudel juhtudel volikogu.
- (3) Isiklik servituut võib olla tasuline või tasuta. Tasu suuruse määrab isikliku servituudi seadmise otsustaja. Tasuta isiklik servituut seatakse seaduses sätestatud juhtudel, mis on põhjendatud lähtuvalt avalikust huvist.
- (4) Isikliku servituudi seadmise lepingu sõlmimise korraldab linnavalitsus.

### **§ 23. Hoonestusõiguse seadmine**

- (1) Linna omandis olevat kinnisasja võib koormata hoonestusõigusega.
- (2) Hoonestusõigust võib seada oksjonil, enampakkumise-, läbirääkimistega pakkumise-, otsustuskorras või muul viisil.
- (3) Hoonestusõiguse seadmine otsustuskorras võib toimuda:
- 1) linna osalusega juriidilise isiku kasuks;
  - 2) avalik-õiguslike juriidiliste isikute kasuks;
  - 3) kinnistul asuva ehitise omaniku, ehitist või kinnistut kasutuslepingu alusel kasutava isiku kasuks;
  - 4) muudel juhtudel lähtudes põhjendatud avalikest huvidest.
- (4) Hoonestusõiguse seadmisel enampakkumise või läbirääkimistega pakkumise teel on pakkumise objektiks:
- 1) aastatasu suurus või;
  - 2) hoonestusõiguse omandamisõigus.
- (5) Linnavarale hoonestusõiguse seadmist muul viisil peab põhjendama, hoonestusõiguse seadmise viis ja vajadusel kord peab sisalduma hoonestusõiguse seadmise otsuses.
- (6) Hoonestusõiguse seadmise otsustab volikogu.
- (7) Hoonestusõiguse seadmise ja lepingu sõlmimise korraldab linnavalitsus.

### **§ 24. Hoonestusõiguse tasu maksmise kord ja sanktsioonid**

- (1) Hoonestusõiguse tasu maksab hoonestaja üks kord aastas 1. veebruariks jooksva aasta eest ette. Tasu maksmise kohustus algab hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse. Tasu maksmise kord hoonestusõiguse kinnistamisest kuni esimese makse tähtpäevani määratakse hoonestusõiguse seadmise lepingus.
- (2) Hoonestusõiguse tasu maksmise kohustus kantakse hoonestusõiguse kinnistusregistri ossa reaalkoormatisena kinnistu omaniku kasuks.
- (3) Hoonestusõiguse tasu mittetasumisel hoonestusõiguse seadmise lepingus ettenähtud tähtpäevaks on hoonestaja kohustatud tasuma viivist tähtpäevaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest.
- (4) Hoonestusõiguse tasu muutub vastavalt maa maksustamishinna ja/või maakasutuse sihtotstarbe muutumisele. Sel juhul ei või hoonestusõiguse aastatasu suuruse ja maa maksustamishinna suhe ületada hoonestusõiguse seadmise hetkel kehtinud aastatasu ja maa maksustamishinna suhet, kusjuures aastatasu suurus ei või muutuda väiksemaks hoonestusõiguse seadmise hetkel kehtinud aastatasust. Tasu suuruse muutmise nõude tagamiseks kantakse kinnistusregistri hoonestusõiguse ossa reaalkoormatisega samale järjekohale vastav märged.
- (5) Hoonestusõiguse seadmise lepingu muutmise hoonestusõiguse tasu muutumisel korraldab kantsleli.
- (6) Linnavara võõrandamisel, kui hoonestusõiguse seadmise lepingus sätestatud kohustused on hoonestajal täidetud (kui hoonestusõiguse läbirääkimisega pakkumise tingimustes ei ole sätestatud teisiti), on hinnaks alates 01.01.2024 sõlmitud hoonestusõiguse seadmise lepingutes:
- 1) elamumaa ja sotsiaalmaa puhul võõrandamise 10% hetkel kehtivast maa maksustamishinnast;
  - 2) muude sihtotstarvete puhul võõrandamise 20% hetkel kehtivast maa maksustamishinnast.



(7) Linnavara võõrandamise otsuse vastuvõtmisel hiljemalt 31.12.2023 kui hoonestusõiguse seadmise lepingus sätestatud kohustused on hoonestajal täidetud (kui hoonestusõiguse **seadmise pakkumise** tingimustes ei ole sätestatud teisiti) on hinnaks:

- 1) elamumaa ja sotsiaalmaa puhul 01.09.2022 kehtinud maa maksustamishind;
- 2) muude sihtotstarvete puhul 01.09.2022 kehtinud kahekordne maa maksustamishind.

#### **§ 25. Linnavara koormamiseks asjaõiguslepingu ja kasutuslepingu sõlmimine, muutmine ja allkasutusse andmiseks nõusoleku andmise otsustamine**

(1) Linnavara kasutuslepingu, välja arvatud määruse § 17 lõike 2 punktis 3 nimetatud juhul, ja koormamiseks asjaõiguslepingu sõlmib ja teostab selle üle järelevalvet linnavara käsutamise vahetu korraldaja või linnavara kasutusse andmiseks käsutamise otsustaja otsusel linnavara valitseja.

(2) Enampakkumise või läbirääkimistega pakkumise korral sõlmitakse kasutusleping hiljemalt 15 päeva jooksul pärast pakkumise tulemuste kinnitamist.

(3) Kõrgeima või parima pakkumise teinud pakkuja või avaldaja on kohustatud sõlmima asjaõigus- või kasutuslepingu kirjalikult taasesitatavas vormis esitatud teates näidatud ajal ja kohas. Kui pakkuja või avaldaja ei sõlmi asjaõigus- või kasutuslepingut teates näidatud ajal ja kohas, on linnavara käsutamise otsustajal õigus linnavara käsutamise osas tehtud otsus kehtetuks tunnistada.

(4) Asjaõigus- või kasutuslepingu muutmise, üleandmise, pikenemise, lõpetamise või allkasutusse andmise otsustab linnavara kasutusse andmiseks käsutamise otsustaja või tema otsusel linnavara valitseja.

#### **§ 26. Kasutusse antud varale parenduste ja muudatuste tegemiseks nõusoleku andmine**

(1) Kasutusse antud linnavarale parenduste ja muudatuste tegemise otsustab linnavara valitseja kirjaliku taasesitamist võimaldavas vormis.

(2) Üürilepingu kohta kinnistusraamatusse märke tegemiseks nõusoleku andmise otsustab linnavalitsus.

#### **§ 27. Linnavara võõrandamisel lepingu sõlmimine**

(1) Kõrgeima või parima pakkumise teinud pakkuja või otsustuskorras võõrandamise korral avaldaja kohustub pärast otsuse kättesaamist tasuma ostuhinna teates märgitud tähtajal ja sõlmima müügilepingu pakkujale või avaldajale teatatud ajal ja viisil.

(2) Pakkuja või avaldaja kaotab õiguse nõuda müügilepingu sõlmimist:

- 1) ostuhinna esimese sissemakse määratud tähtpäevaks mittetasumisel või
- 2) müügilepingu mittesõlmimisel pakkujale või avaldajale teatatud ajal ja viisil.

(3) Leping sõlmib linna nimel linnapea või tema poolt selleks volitatud isik.

(4) Leping sõlmimise kulud, sh notaritasu ja riigilõivu tasub kõrgeima või parima pakkumise teinud pakkuja või avaldaja, kui linnavara võõrandamiseks käsutamise otsustaja ei otsusta teisiti.

(5) Linnavara võõrandamiseks käsutamise otsustajal on käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud asjaolude ilmnemisel õigus otsus linnavara võõrandamise kohta kehtetuks tunnistada.

### **5. peatükk**

#### **LINNAVARA MAHAKANDMINE JA LINNAVARA HULKA KUULUVAD NÕUDED**

#### **§ 28. Linnavara kõlbmatuks tunnistamise ja mahakandmine**

(1) Linnavara või selle osa tunnistatakse kõlbmatuks ja kantakse maha, kui

- 1) see ei ole vajalik avalikuks või linna valitsemise otstarbeks;
- 2) seda ei ole võimalik võõrandada ega kasutada tulu saamise otstarbel;
- 3) selle säilitamine on ebaotstarbekas või
- 4) linnavara on hävinud.

(2) Linnavara kõlbmatuks tunnistamise ja mahakandmise otsustab:

- 1) linnavalitsus, kui linnavara bilansiline väärtus on võrdne või suurem põhivara kapitaliseerimise alampiirist;

- 2) linnavara valitseja, kui tema valitseda oleva linnavara bilansiline väärtus on väiksem põhivara kapitaliseerimise alampiirist või kui varaosa mahakandmise vajadus tuleneb vara parendamisest.
- (3) Linnavara kõlbmatuks tunnistamisel ja mahakandmisel lähtutakse seadustest ning selle alusel antud õigusaktidest.

### **§ 29. Linnavara hulka kuuluvate nõuete sissenõudmine, alla hindamine, nende loovutamine ning lootusetuks tunnistamine**

- (1) Linnavara valitseja võib majanduslikult samaväärse vastusoorituse korral oma linnavara hulka kuuluva nõude seaduses sätestatud juhtudel anda lepingu alusel tervikuna või osaliselt üle kolmandale isikule.
- (2) Nõuded võlgniku suhtes esitab linna nimel kohtulikus ja kohtuvälises menetluses linnavalitsus või linnaasutus.
- (3) Linnavara hulka kuuluvate nõuete müügil lähtutakse käesoleva määruse linnavara võõrandamise sätetest.
- (4) Kui linnavara hulka kuuluv nõue osutub lootusetuks või nõude aluseks olevad dokumendid on puudulikud või sissenõudmine ei ole majanduslikult põhjendatud, võib nõude esitamisest või sissenõude täitmisele pööramisest loobuda.
- (5) Nõude esitamisest loobumise ja nõude lootusetuks tunnistamise otsustab:
- 1) volikogu, kui nõue on suurem kui 20 000 eurot; (*- praegu üle 10 000*)
  - 2) linnavalitsus, kui nõue on 10-20 000 (kaasa arvatud) eurot; (*- praegu alla 10 000*)
  - 3) rahandusamet, kui nõue on väiksem kui 10 (kaasa arvatud) eurot.
- (6) Pankroti-, likvideerimise või muus sarnases menetluses osaliselt või täielikult rahuldamata jäänud nõuded tunnistatakse lootusetuks ning kantakse maha vastavas menetluses tehtud otsuse või muu asjakohase dokumendi alusel.
- (7) Linnavara hulka kuuluvate nõuete lootusetuks tunnistamisel ja mahakandmisel lähtutakse seadusest ning selle alusel antud õigusaktidest.

## **6. peatükk LÕPPSÄTTED**

### **§ 30. Määruse rakendamine**

Enne käesoleva määruse jõustumist viiakse linnavaraga alustatud toimingud ja otsused lõpule seni kehtinud käesoleva määruse alusel.

**§ 31.** Tunnistada kehtetuks Viljandi Linnavolikogu 30.05.2012 määrus nr 118 „Viljandi linnavara valitsemise kord“.

### **§ 32. Jõustumine**

Määruse jõustub kolmandal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Helmen Kütt  
linnavolikogu esimees

**Koostaja(d):** Ene Rink

**Esitatud:** 13.03.2023

**Esitaja:** Viljandi Linnavalitsus

**Lk arv:** 11

**Hääletamine:** koosseisu häälteenamus

**Ettekandja:** Ene Rink

## Seletuskiri Viljandi linnavara valitsemise kord

Eelnõu eesmärk on kehtestada uus ja kaasaegne linnavara valitsemise kord.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 6 kohaselt on vara valitsemise korra kehtestamine volikogu ainupädevuses ning § 34 lõige 2 ütleb sama.

Linnavara valitsemise eeskiri on aluseks linnavara kasutamisele, valdamisele ja käsutamisele. Hetkel kehtiv kord on küll aluseks uuele, kuid korra ülesehitus ja sisu on paljuski uus. Seetõttu ei ole võimalik omavahel võrrelda uut ja vana harjumuspäraselt .

Linnavara käsutamisel on peamiseks võimaluseks uude korda sisse kirjutatud elektroonilise kanali kaudu vara võõrandamine, samas jäävad alles ka kõik teised võimalused. See vara käsutamise moodus on ka pikemalt kirjeldatud.

Pikemalt ja täpsemalt on lahti kirjutatud pärimise menetlused.

Suuline, kirjalik ning eelläbirääkimistega enampakkumise läbiviimine on kehtiva korraga üsna sama muudetud on vaid tähtaegu. Praegu on need moodused kasutusel pigem harva, viimastel aastatel ei ole neid kasutatud.

Muudetud on linnavara võõrandamiseks käsutamise otsustamisel summasid, mis on muudetud teiste meiesuguste omavalitsustega sarnaseks.

Määratud on ka tähtaeg, millise aja jooksul tuleb tehing vormistada. Kuna kinnisvara hinnad muutuvad ajas kiiresti, ei ole õige venitada tehingute vormistamisega aastaid.

Muutunud on maamaksumäärad. Seoses sellega on muutunud korras ka see, et alates 2024.aastast rakendatakse teist meetodit hoonestusõiguse aluse maa võõrandamisel.

Korra kehtestamine ja selle alusel tegutsemine iseenesest ei tekita kulu ega tulu linnale. Väike tulu tekib alates 2024. aastast (sõlmitavate) hoonestusõiguse seadmise lepingute sõlmimisel.

Kahe lugemise vahepeal tehtud muudatused on punasega (mõned neist on eelarve- ja arengukomisjoni liikme Harri-Juhani Aaltoneni poolt tehtud) ja Kristina Libe arvestatud ettepanekud on kollasega.

**Punased peamised muudatused on:**

§ 8 on lisatud täpsustamiseks, et linnavara kasutusse andmine, võõrandamine või koormamine on selles paragrahvis eesmärgiga teenida linnale tulu.

§ 11 ja 12 on mõlemas lõikesse 4 lisatud klausel, et arvelduskontot küsime ainult siis, kui on tegemist tagatisraha nõudva pakkumise läbiviimisega.

§ 19 on lõikesse 2 lisatud punkt 6, millega on võimalik linnavalitsusel otsustada hoonestusõiguse tingimuste täitmisel hoonestusõiguse aluse maa võõrandamine.

§ 23 on tagasi toodud põhimõte, et volikogu teeb otsused hoonestusõiguste seadmiste kohta.

**Kollasega tehtud muudatused on järgmised:**

§ 4 lõikes 2 punktis 4 on sõna seaduses viidud mitmusesse.

§ 5 on pealkirja muudetud nii, et seal on nüüd sõna kinnisasja ja lõikes 2 on sõna „ilmselt“ ära võetud.

§ 11 lõikes 6 on juurde pandud, et pakkujatele antakse teada pakkumiste avamise ajast ja kohalt meilitsi.

§ 13 lõikes 6 teavitatakse pakkujaid pakkumise nurjunuks tunnistamisest e-posti teel.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Ene Rink  
linnasekretär