Võru Linnavalitsuse 11. augusti 2022 korralduse nr 387

„Enampakkumise korraldamine ettevõtlusmaade võõrandamiseks“

Lisa

**Enampakkumise reeglid ja tingimused**

**Võrusoo tööstusala kinnistutele hoonestusõiguse seadmise tingimused**

1. Hoonestusõiguse saaja selgitatakse välja avaliku kirjaliku enampakkumisega.

2. Enampakkumise esemeks on pakutava ruutmeetri maksumus ja loodavate töökohtade arv ning makstav keskmine brutopalk.

3. Hoonestusõigus seadmise leping sõlmitakse tähtajaga neli aastat.

4. Hoonestusõiguse tasu suurus selgub enampakkumise tulemuste alusel. Hoonestusõiguse tasu algsuurus enampakkumisel on 4,0 €/m².

5. Hoonestaja on kohustatud hoonestama kinnistu ja ehitise(d) valmis ehitama kolme aasta jooksul alates hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse. Ehitis loetakse valminuks, kui ehitistel on olemas kasutusluba.

6. Hoonestaja on kohustatud looma pakkumises lubatud uued töökohad nelja aasta jooksul arvates hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse. Töökohaks loetakse töötamise võimalust ühele inimesele koormusega 1,0.

7. Hoonestaja tasub kõik hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimisega seotud kulud.

**Eritingimused**

8. Hoonestusõiguse tasu tuleb tasuda ühekordse maksena hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimisel.

9. Hoonestusõigus peab olema kantud kinnistusraamatusse kahe kuu jooksul hoonestaja kasuks langetatud Võru Linnavolikogu otsuse jõustumisel.

10. Hoonestaja on kohustatud hoonestama hoonestusõigusega koormatava kinnisasja vastavalt Võru Linnavolikogu 10.12.2014 otsusega nr 42 kehtestatud Võrusoo tööstusala detailplaneeringu tingimustele ning äriplaani alusel kinnistule kavandatud tootmis- ja äritegevusele, sh ehitama hooned, kinnistusisesed tehnovõrgud ja -rajatised, kinnistusisesed teed ja välisvalgustuse vastavalt ehitusprojekti(de)le ja hoonestaja poolt taotletud ehitusloale.

11. Hoonestaja korraldab ja rahastab projekteerimis-, ehitus- ja muud tööd ning taotleb ehitamiseks ja kasutamiseks vajalikud load ja kooskõlastused.

12. Hoonestatavate kinnistute tehnovõrkudega liitumise valmisolekuks võtab omanik Võru linn kohustuse rajada liitumispunktini vee-, reoveekanalisatsiooni-, 32 A elektri-, kaugkütte- ja sidevarustuse, samuti kohustuse välja ehitada tänav ja tänavavalgustus.

13. Hoonestaja kohustub tagama kinnistu heakorra.

14. Kõik hoonestusõigusega koormatud maatükil lasuvad maksud tasub ja avalik-õiguslikud reaalkoormatised kannab hoonestaja.

15. Hoonestusõigus ei laiene tehnovõrkudele ja -rajatistele, mis läbivad kinnistut ja kuuluvad kolmandatele isikutele. Hoonestaja kohustub andma nõusoleku reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmiseks kinnistule ja hoonestusõigusele rajatavate tehnovõrkude ja -rajatiste teenindamiseks ja remontimiseks, selle eest tasu nõudmata.

16. Hoonestusõiguse võõrandamiseks ja hoonestusõiguse koormamiseks asjaõigusega on vajalik koormatud kinnisasja igakordse omaniku nõusolek (tingimus kantakse kinnistusraamatusse).

17. Hoonestusõiguse langemisel omanikule põhjusel, et hoonestaja ei ole kinnistut hoonestanud hoonestusõiguse kehtivuse perioodil või et hoonestaja rikub oluliselt oma lepingulisi kohustusi (v.a leppetrahviga trahvitav tegevus), kinnistu omanik hoonestajale hüvitist ei maksa (tingimus kantakse kinnistusraamatusse).

18. Kinnisasja omanikul ei ole õigust nõuda hoonestajalt ehitise äravedamist enne hoonestusõiguse lõppemise tähtaja saabumist (tingimus kantakse kinnistusraamatusse).

19. Kinnisasja omanikul ei ole õigust nõuda, et hoonestaja jätaks püstitatud hooned alles tasu eest, mis võrdub hoonestajale ehitiste äravedamise õiguse kaotamise tõttu tekkiva kahjuga (tingimus kantakse kinnistusraamatusse).

20. Hoonestaja poolt ehitatavad ehitised kindlustab hoonestaja.

**Hoonestusõiguse lõppemine või lõpetamine**

21. Hoonestusõigus lõpeb nelja aasta möödumisel arvates hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest või poolte kokkuleppel varem. Tähtaja saabumisel on hoonestajal õigus saada ilma täiendava tasu maksmiseta kinnisasja omanikuks, kui täidetud on kõik hoonestusõiguse seadmisel kokku lepitud tingimused (v.a töökohtade loomise ja pakutava töötasu nõue).

22. Kinnisasja omandamine peab toimuma kahe kuu jooksul hoonestusõiguse lõppemisest arvates. Kui hoonestaja ei ole nõus saama kinnisasja omanikuks või kui hoonestaja ei ole kinnistut hoonestanud ehk saanud rajatavatele ehitistele kasutusluba või kui hoonestaja ei ole astunud samme selleks, et saada kinnisasja omanikuks, pikeneb lõppev hoonestusõigus samadel tingimustel järgmiseks neljaks aastaks (v.a juhul, kui omanik kasutab punktis 23 nimetatud õigust). Pikenenud hoonestusõiguse puhul on uueks hoonestusõiguse tasuks enampakkumisel pakutud tasu, mis korrutatakse läbi koefitsiendiga 1,7. Saadud tulem on edaspidi hoonestusõiguse tasuks 48 kuu eest.

23. Kui hoonestaja ei ole kolme aasta jooksul, alates kinnistusraamatusse hoonestusõiguse kande tegemisele järgnevast päevast, kinnistu hoonestamisega alustanud on Võru Linnavolikogul õigus otsustada hoonestusõiguse seadmise leping ühepoolselt lõpetada ja nõuda hoonestusõiguse kustutamist kinnistusraamatust ning hoonestajal ei ole õigust nõuda tema poolt kinnistule tehtud kulutuste hüvitamist või talle tekkinud kahju hüvitamist.

**Sanktsioonid ja tagatised**

24. Pakkumuses lubatud töökohtade loomist ja makstava töötasu suurust kontrollitakse hoonestusõiguse tähtaja möödumisel või poolte kokkuleppel varem. Kui ettevõtja ei täida töökohtade loomise kohustust, on ta kohustatud tasuma ühekordselt leppetrahvi järgneva arvutuse alusel:

24.1. kui töökohti ei ole üldse loodud: leppetrahvi suuruse moodustab ettevõtja poolt pakutud hoonestusõiguse tasu kolmekordne määr;

24.2. kui töökohti tekkis vähem kui 39% pakkumuses lubatust või loodud töökohtadel makstakse väiksemat töötasu (makstavtöötasu on üle 20% väiksem lubatust) kui pakkumuses lubatud: leppetrahvi suuruse moodustab ettevõtja poolt pakutud hoonestusõiguse kahekordne tasu;

24.3. kui töökohti tekkis vahemikus 40 kuni 70% pakkumuses lubatust või loodud töökohtadel makstakse väiksemat töötasu (makstav töötasu on 10 kuni 19% väiksem lubatust) kui pakkumuses lubatud: leppetrahvi suuruse moodustab ettevõtja poolt pakutud hoonestusõiguse tasu ühekordne määr.

**NB!** Loodava töökohana käsitletakse hoonestatavale kinnistule rajatava üksuse jaoks loodud töökohta, mida varasemalt ettevõttes ei esinenud.

25. Hoonestusõiguse tasu ja leppetrahvi maksmise tagamiseks kantakse kinnistusraamatusse hoonestusõiguse koormamiseks reaalkoormatis kinnistu omaniku kasuks.

**Pakkujate pingerea koostamine**

26. Enampakkumine toimub kaheetapiliselt.

Esimeses etapis pakub soovija maa hoonestusõiguse ruutmeetri hinda ja tema poolt loodavate töökohtade arvu koos keskmise brutopalgaga.

**NB!** Hoonestusõiguse tasu alghind on 4 €/m², minimaalne töökohtade arv kolm ja minimaalne keskmine brutopalk 1400 €.

Pakkumuste alusel koostatakse paremusjärjestus kasutades järgnevat punktisüsteemi:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Pakutav hoonestusõiguse tasu (€/m²) | Punkte | Loodavate töökohtade arv | Punkte | Loodavate töökohtade keskmine brutopalk (€/kuus) | Punkte |
| 4,0-4,79 | 2 | 3 kuni 5 | 5 | 1400-1499 | 2 |
| 4,8-5,59 | 4 | 6 kuni 8 | 10 | 1500-1599 | 4 |
| 5,6-6,39 | 6 | 9 kuni 11 | 15 | 1600-1699 | 6 |
| 6,4-7,19 | 8 | 12 kuni 14 | 20 | 1700-1799 | 8 |
| 7,2-7,99 | 10 | 15 kuni 17 | 25 | Üle 1800 | 10 |
| 8,0-8,79 | 12 | 18 kuni 20 | 30 |  |  |
| 8,8-… | 14 | 21 kuni 23 | 35 |  |  |
|  |  | üle 24 | 40 |  |  |

Maksimaalselt on võimalik saada 64 punkti, võrdse tulemuse korral selgitatakse paremusjärjestus liisuheitmise teel.

Teises etapis valivad paremusjärjestuse alusel pakkujad endale sobiva kinnistu, millele hoonestusõigus seatakse. Ühel pakkujal on õigus oma valikukorra ajal valida enesele kuni kaks hoonestusõigusega koormavatavat kinnistut.

**NB!** Pakkujal on õigus loobuda tehtud pakkumusest, kui tema valikukorra ajal ei ole tema poolt soovitud kinnistut enam valikus.

**Võrusoo tööstusala enampakkumise tingimused**

27. Enampakkumise I etapi tähtaeg 17. oktoober 2022 kell 10.00. Enampakkumisel osalejal tuleb esitada kirjalik pakkumine Võru Linnavalitsuse aadressil Jüri tn 11, Võru linn või tuua pakkumus infosaali.

Pakkumus peab olema esitatud kinnises ümbrikus. Ümbrikule peavad olema kantud nii märgusõna „Ettevõtlusmaa müük“ kui ka hoiatus „mitte avada enne 17.10.2022 kell 11:00“

Pakkumuse struktuur:

* pakutav hoonestusõiguse tasu (€/m²);
* soovitavate kinnistute arv;
* planeeritava ettevõtmise lühikirjeldus;
* loodavate töökohtade arv;
* loodavate töökohtade keskmine brutopalk (€/kuus);
* pakkuja nimi ja registrikood, kontaktandmed (e-post, tel jne);
* maksekorraldus tagatisraha\* ja osalustasu\*\* tasumise kohta;
* pakkuja kinnitus, et ta vastab Võru Linnavolikogu 11.11.2015 määruse nr 19 „Linnavara eeskiri“ § 11 lõikes 2 esitatud tingimustele.

\*tagatisraha, mis on tasutud isiku poolt, kellega sõlmitakse hoonestusõiguse seadmise leping, loetakse lepingujärgse tasu osaks. Teistele pakkumises osalejatele tagastatakse tasutud tagatisraha hiljemalt viie tööpäeva jooksul pärast enampakkumise tulemuste kinnitamist või kinnitamata jätmist. Tagatisraha ei tagastata enampakkumise võitjale, kui ta loobub lepingu sõlmimisest või ei ilmu lepingu sõlmimisele teates märgitud ajal ja kohta.

\*\*pakkujatele osalusasu ei tagastata.

**Pakkumuste menetlemine**

28. Linnavara komisjon avab pakkumised 17. oktoobril 2022 kell 11:00 Võru Linnavolikogu saalis. Pakkumuste avamine on avalik.

Linnavara komisjon kontrollib viie tööpäeva jooksul, pakkumuste avamisest arvates, pakkujate kvalifitseerumist ning selgitab välja pakkujate paremusjärjestuse.

Pakkujatele antakse kirjalikult (pakkumuses esitatud e-posti teel) teada tema kvalifitseerumisest ja paremusjärjestusest ja teatatakse aeg ning koht, millal toimub sobiva kinnistu valik.

29. Enampakkumise tagatisraha ja osalustasu tuleb enne pakkumuse esitamist kanda Võru Linnavalitsuse arvelduskontole EE891010402007003009 SEB või EE682200221013390065 Swedbank (selgitus "Ettevõtlusmaa müük").

Ülle Müürsepp

linnasekretär