

Narva Linnavolikogu revisjonikomisjoni kontrollakt

Narva

12.02.2024

Narva Linnavolikogu 17.08.2023 istungil oli vastu võetud otsus nr 41 „Revisjonikomisjoni 2023. aasta kontrollimiste plaani kinnitamine“, mille raames kinnitati muuhulgas järgmiste kontrollimiste läbiviimine:

- Narva linna ja OÜ Geneva vahel sõlmitud üürilepingu (hoone Võidu 2a, Narva) kohustuste täitmise kontroll.
- Narva linna üürile antud ruumide kasutamise sihipärasuse kontrollimine (sh kasutus- ja üüritingimuste kontroll.

1. Narva linna ja OÜ Geneva vahel sõlmitud üürilepingu (hoone Võidu 2a, Narva) kohustuste täitmise kontroll

Kontrolli raames nõuti järgmisi dokumente:

- üürileping Narva linna ja OÜ Geneva vahel;
- lepingu lisad juhul, kui lepingus on tehtud muudatusi;
- lepingu aruanded alates viimase investeerimiskohustuste muudatuse kuupäevast.

Dokumendid esitati määratud tähtajaks.

Lepingu täitmine

1. Leping Narva linna ja OÜ Geneva vahel sõlmiti 26. jaanuaril 2004. a Narva Linnavolikogu 9. oktoobri 2003. a otsuse 128/22 alusel tähtajaga 25 aastat 20 miljoni krooni ulatuses.

Lepingu punktis 6.1 on kehtestatud investeringute tegemise kohustused aastate lõikes perioodiks 2004-2013.

1.1. 22.11.2007 muudeti lepingut lähtuvalt Narva Linnavolikogu 26.09.2007 otsusest nr 367 lepingu tähtaja ja investeringu suuruse kohta.

Punkti 1.1 kohaselt lepingu tähtaega pikendatakse 10 aasta võrra ja leping kehtib kuni 26. jaanuar 2039. a.

Vastavalt punktile 6.1. investeringusumma kasvas 23 miljoni kroonini.

1.2. Samuti märgib komisjon, et lepingus tehti korduvalt muudatusi investeringute ajastamise osas ning reeglina vormistati muudatused selle majandusaasta lõpus, mil investeringuid pidi tegema, ilma leppetrahvi kohaldamata.

1.3. Nii laekus 17. juunil 2010 OÜ Geneva avaldus, et ettevõtte ei suutnud 2009. aastal investeringuid täies mahus teha, ei suuda järgmise 2-3 aasta

jooksul kinni pidada kehtestatud investeerimisgraafikust ning palub seetõttu muuta investeeringute ajakava ja mitte rakendada leppetrahvi.

2009. aastal tegemata investeeringute summa oli 101 994,84 eurot.

Linnavolikogu 21.10.2010 otsusega nr 140 muudeti investeeringute tegemise ajakava ja otsustati rahatrahvi mitte kohaldada. Narva Linnavolikogu otsuse alusel tehti lepingusse muudatusi alles 30. mail 2011. aastal.

Tuginedes kehtivale linnavara kasutusse andmise korrale ning linna ja OÜ Geneva vahelisele lepingule, arvestades, et 2009. aasta kohta oli 02.01.2010 esitatud aruandest selge, et OÜ Geneva ei teinud lepinguga kehtestatud investeeringuid, kohustati linnamajandusametit määrama rahatrahvi summas 10 199,49 eurot. Linnamajandusamet ei esitanud leppetrahvi määramise nõuet, kuid 17. juunil 2010 algas menetlus lepingu muutmiseks investeeringu tingimuste osas.

Komisjon leiab, et amet ei täitnud oma kohustusi rahatrahvi määramisel.

1.4. 18. juulil 2016 laekus OÜ Geneva avaldus, et ettevõtte ei saa 2016. aastal investeeringuid täies mahus teha ning palub seetõttu investeeringute ajakava muuta. Ettevõtte ei palu leppetrahvi mitte rakendada.

Linnavolikogu 15. juuni 2017 otsusega nr 36 (aasta pärast taotluse esitamist) muudeti investeeringute ajakava. Narva Linnavolikogu otsuse alusel tehti 08.07.2017 lepingus muudatused. 2016. aastal tuli ettevõttel teha investeeringuid summas 191 734,95 eurot. Lepingu täitmata jätmise eest oleks pidanud olema määratud rahatrahv 19 173,50 eurot. Amet trahvi ei määranud.

1.5. 27.11.2020 laekus OÜ Geneva avaldus, et ettevõtte ei saa 2020. aastal investeeringuid täies mahus teha, kohustub tegema investeeringuid täies mahus 2020. ja 2021. aastaks ning palub 2020. aasta eest leppetrahvi mitte rakendada.

2020. aastal tehtava investeeringu suurus oli 123 670,28 eurot. Linnavolikogu 25.03.2021 otsusega nr 36 muudeti investeeringute tegemise ajakava ja otsustati rahatrahvi mitte kohaldada. Narva Linnavolikogu otsuse alusel tehti lepingus muudatused 22.04.2021.

1.6. Komisjon märgib, et kõik investeeringute ajakava muudatused ja trahvi tühistamine tehti pärast investeerimisperioodi lõppu. Vara kasutamise kord ja leping ei näe ette trahvist vabastamise võimalust ja korda.

1.7. Komisjon kontrollis tehtud investeeringute mahtu ja märgib, et ajavahemikul 26.01.2004 kuni 31.12.2021. a investeeringuid tehti 1 325 820,75 euro ulatuses. 2023. aasta lõpuks peab lepingu kohaselt koguinvesteeringu suurus

olema vähemalt 1 487 223,92 eurot. 31. detsembriks 2023 peab OÜ Geneva tegema investeeringuid summas 161 403,17 eurot.

2023. aasta detsembris laekus OÜ Geneva uus taotlus lükata investeeringute tegemise tähtaeg 2023. aastalt aastatele 2024-2025.

1.8. Samuti käsitles komisjon vastavalt Narva Linnavolikogu 09.10.2003 otsusele nr 128/22 linnale pinna andmist ilma üüri määramata kultuuriüritusteks, samuti raamatukogu, teatri Ilmarine ja huviringide jaoks. Linn OÜ-s Geneva praegu pinda ei kasuta.

Eeltoodu alusel komisjon soovitab:

1. Vormistada korrektselt kõik lepingumuudatused investeeringute tegemise kohta investeeringute tegemise majandusaasta jooksul.
2. Määrata investeerimisperioodi edasilükkamisel rahatrahv, mida rakendatakse juhul, kui investeering ei toimu muudetud ajakava järgi.
3. Kasutada vajadusel OÜ Geneva ruume vastavalt Narva Linnavolikogu 09.10.2003 otsusele 128/22 huvitatud organisatsioonidele tasuta rentimiseks.

2. Narva linna üürile antud ruumide kasutamise sihipärasuse kontroll (sh kasutus- ja üüritingimuste kontrollimine)

Selle küsimuse kontrollimiseks tegi komisjon linnamajandusametile päringu vajaliku teabe ja dokumentide saamiseks. Taotluse dokumendid esitati õigeaegselt, kuid vigaste andmetega, mille tõttu oli komisjon sunnitud ootama dokumentide parandatud versiooni. Kontrolli käigus esitati täiendavaid küsimusi, kuid komisjon märgib, et ameti esindajate vastused olid esitatud puudulikult.

2.1. Komisjon kontrollis üüri arvestamise põhjendatust, võlgasid ning kontrollis võlgnevuse sissenõudmise tööd. Üldiselt märgib komisjon, et üüri ja muude kulude arvestamine toimub linnas kehtivate õigusaktide raames, sh Narva Linnavalitsuse kinnitatud „Üüritasu arvestuse metoodiline juhend“ (määrus nr 12, 10.07.2019). Siiski on välja toodud ka see, et kehtivad õigusaktid annavad ametile suurema autonoomia, kui lahendatakse küsimusi ruumide eest tasust vabastuse kohta. See võib ja isegi juba põhjustab ebavõrdset lähenemist munitsipaalpindade rendile soodustingimustel andmisel. Ebavõrdset lähenemist on eriti selge näha, kui võrdlusanalüüsi aluseks võtta kahe või enama üsna sarnase tegevuse ning linna elutegevuses ja arengus suhteliselt ühesuguse kaalu ja rolliga mittetulundusühingu renditingimused. Antud kontekstis väärib eraldi märkimist, et ebavõrdset lähenemist esineb ka seoses erinevate linnatoetustega, mida on võimalik üürnikele eraldada, sealhulgas munitsipaalpindade üürikulude katmiseks.

2.2. Linnamajandusametil ei ole täielikku ülevaadet ja andmeid üüritavate ruumide seisukorra kohta. Sealhulgas puudutab see võimalikke investeeringuid, mida üürnikud teevad üüriruumi remondiks või parendamiseks.

Komisjoni töö käigus selgus, et osa linna kinnisvarast on teiste allasutuste bilansil. See omakorda piirab tegevust ja selle kinnisvara haldamise võimalust.

2.3. Pisteliselt kontrolliti Ida Politsei Spordiklubi, NarvaKassituba MTÜ üüritasude arvestamist.

2.3.1 Ida Politsei Spordiklubilt laekunud avaldust tühistada kohtu määratud summad ja võtta see nõue tagasi põhjusel, et klubi liige Vassiljev otsustas ruumi kasutamisest loobuda ja pöördus A. Pereskoka poole avaldusega lepingu lõpetamiseks, peab komisjon põhjendamatuks. Kõiki fakte kontrollides selgus, et linnamajandusametisse ei ole laekunud klubilt avaldust rendilepingu ülesütlemiseks, nagu nõuab võlaõigusseadus ja lepingutingimused.

2.3.2. Linnamajandusameti ja NarvaKassituba MTÜ vahel on sõlmitud üürileping 1/890-T ruumide aadressil Turu 1 üldpindalaga 39,4 m² kasutamiseks.

Linnavalitsuse 29.05.2019 korralduse nr 388-K alusel tehti muudatus kasutatava pinna osas ning muudatuste kohaselt oli rendipind 170,4 m².

17.10.2022 saatis linnamajandusamet NarvaKassituba MTÜ-le kirja nr 3.2-6/2352, milles teatati, et kontrolli käigus selgus, et MTÜ kasutab rohkem ruume kui lepinguga ette nähtud.

31.10.2022 esitas Narva Kassituba MTÜ vastuväite, et väide 380 m² pinna kasutamise kohta ei vasta tegelikkusele ning on esitanud taotluse lepingu muutmiseks, nimelt ruumide osast loobumiseks ja lisapindade vastu andmiseks.

NarvaKassituba MTÜ taotlus ei olnud läbi vaadatud, lepingus muudatusi ei ole tehtud, kuid kommunaalteenuste (elekter, vesi, küte) arvestuse on alates 2022. aasta oktoobrist teinud linnamajandusamet, lähtudes 380,2 m².

Linnamajandusamet ei osanud olukorda kommenteerida.

Kontrollides NarvaKassituba MTÜ-le hooldus- ja kommunaalteenuste arvestamist, asus komisjon seisukohale, et alates 2022. aasta oktoobrist ei ole maksete arvestamine toimunud vastavalt lepingujärgselt kasutusse antud pinnale.

Vaidlusmenetluse nr 70-22/249669 otsuse kohaselt pidi linnamajandusamet maksma NarvaKassituba MTÜ-le 1 063,31 eurot. Ametnikud ei osanud selgitada, kas tasaarvestus tehti või mitte.

Samuti märgime, et NarvaKassituba MTÜ esitas tasaarvelduse avalduse, millega taotles kommunaalmaksete võlgnevuse tasaarvestamist linna vastu nõudega linnale osutatud loomapüügiteenuste eest 08.04.2022 lepinguga nr 32/2022 summas 3 650 eurot. Lepingu kohaselt peab arve aktsepteerimisest keeldumine olema põhjendatud ja see tuleb esitada lepingus sätestatud tähtajaks. Töövõtulepingus märgitud tähtajal linnamajanduseamet ei esitanud Narva Kassituba MTÜ-le põhjendatud vastuväiteid tehtud tööde vastuvõtmise osas.

2.4. Komisjon leidis, et üüritasust vabastus toimus linnavalitsuse otsuste alusel. Nii rentnikud vabastati üüritasust alates 12.11.2020-03.01.2021 otsusega nr 855-k 18.01.-31.01.2021 ja alates 13.01.2021 otsusega nr 03-17.01.2021. Samadeks tähtaegadeks olid üürnikud vabastatud viivisest. Pärast nende tähtaegade möödumist viivisearvestust ei taastatud. Põhjust, miks viivist ei taastatud, ametnikud selgitada ei suutnud. Seega jäi linnal saamata tulu viivistena üürnike poolt munitsipaalvara kasutamise eest mittetähtaegse tasumise eest.

Kontrollimise tulemuste põhjal **komisjon soovitab:**

1. Koostada linnavolikogus kinnitamiseks uus linnavara kasutusse andmise kord. Kasutusse andmise korras kehtestada kriteeriumid vara tasuta rendiga kasutusse andmiseks, arvestades linna arengukava, ja mitmekesistamiseks linnas osutatavaid teenuseid.
2. Koostada ja kinnitada uus üüritasu arvestuse metoodiline juhend, mis võtaks arvesse linna poolt tehtud analüüside ja uuringute, sh turu-uuringute, tulemusi. Sellised juhendid tuleks regulaarselt üle vaadata, võttes arvesse turu dünaamikat ja muutusi linna arenguprioriteetides.
3. Linnaeelarvest toetuse eraldamisel arvestada, et kasutajad, kellel on munitsipaalpindade üürivõlad, ei saa linnalt materiaalselt toetust. Sellisel juhul on soovitatav linnas kehtivad korrad üle vaadata ja vajadusel teha neis vajalikud parandused. Erinevate võimalike toetuste ja toetusmeetmete korral tuleb arvestada nende soodustustega, mida linn annab munitsipaalpindade rentimiseks.
4. Tugevdada tööd üürnikelt võlgade sissenõudmisel.
5. Luua avalik infoportaal (veebileht), kus avaldataks regulaarselt teavet üürnike, üüripindade, üüritingimuste ning üürivõlgade ja muude munitsipaalpindade kasutamisega seotud teenuste kohta, tagades munitsipaalpindade üürimise läbipaistvuse. Linnalt lisatoetuste saamise korral tasuks avaldada ka see info.
6. Teha igakuiselt tasaarveldus üürnikega, kellel tekib võlgnevus ja on linnaga leping tehtud teenuste eest tasumiseks.

7. Teha õigeaegselt üürilepingutes muudatusi.
8. Taastada viivise arvestamine viivitatud üüri-, haldus- ja kommunaalkulude eest.
9. Luua üldine lähenemine munitsipaalpindade, sealhulgas linna allasutuste kasutuses olevate või teenindatavate pindade üürileandmisel.
10. Üle anda kogu linna kinnistu linnamajandusameti bilanssi ning juhul, kui ühte või teist ruumi, hoonet, ehitist, territooriumi kasutavad teised ametid, sõlmida nendega kasutuslepingud. Selline lähenemine võimaldab ametil luua ühtse ja üldise lähenemise linna kinnisvara korrashoiuks ja üürileandmiseks.
11. Vaadata läbi NarvaKassituba MTÜ olukord üüri ja kõrvalkulude arvestamise põhjendatuse ja tasaarvelduse osas alates 2022. aasta oktoobrist.

Informatsiooni tehtud soovitude kohta palume esitada 2024. aasta juuliks.

Komisjoni esimees

Jelena Pahhomova



Komisjoni aseesimees

Denis Larchenko



Komisjoni liige

Jüri Raud

