



## JUSTIITSMINISTEERIUM

Paide Linnavalitsus  
paide@paide.ee  
Keskväljak 14  
72711, Paide linn, Järva maakond

Meie 05.11.2024 nr 20-1/7053

### Tähelepanu juhtimine

Justiitsministeeriumile ning Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile esitati pöördumine, milles viidatakse sellele, et Paide Muusika- ja Teatrimaja kohviku ruumid anti äriühingule kasutamiseks enampakkumist korraldamata. Pöördumise kohaselt on selline tegevus vastuolus Paide Linnavolikogu 15. märtsi 2018 [määrusega](#) nr 14 „Linnavara valitsemise kord“.

Vastavalt [Vabariigi Valitsuse seaduse](#) (VVS) § 75<sup>3</sup> lõikele 1 teostab Justiitsministeerium haldusjärelevalvet kohaliku omavalitsuse üksuste haldusaktide õiguspärasuse üle. Järelevalve eesmärgiks on tuvastada, kas haldusakt on õiguspärane ega riku avalikku huvi.

Avalik huvi on ülekaalukas huvi kohaliku omavalitsuse või riigi elanike vaatest tervikuna, hõlmates laiemalt ühiskondlikke hüvesid ja väärtusi. Avalikuks huviks laiemalt on ka kogukonna ootus kohaliku omavalitsuse seadusest tulenevate ülesannete (sh linnavara valitsemise) õiguspärasele täitmisele.

Haldusakti õiguspärasuse eeldused on sätestatud [haldusmenetluse seaduse](#) (HMS) §-s 54. Nimelt, haldusakt on õiguspärane, kui ta on antud pädeva haldusorgani poolt andmise hetkel kehtiva õiguse alusel ja sellega kooskõlas, proportsionaalne, kaalutusvigadeta ning vastab vorminõuetele.

Kui valdkonna eest vastutav minister või tema volitatud ametnik leiab, et kohaliku omavalitsuse üksuse haldusakt või selle andmata jätmine on õigusvastane ja rikub avalikku huvi, võib ta 30 tööpäeva jooksul haldusakti andmisest või sellest keeldumisest teadasaamisest arvates teha kirjaliku ettepaneku tunnistada haldusakt kehtetuks, viia see õigusnormidega vastavusse või anda nõutav haldusakt välja (VVS § 75<sup>3</sup> lõige 4). Sama paragrahvi lõige 8 sätestab, et juhul, kui kohaliku omavalitsuse üksus ei ole 30 tööpäeva jooksul pärast valdkonna eest vastutava ministri või tema volitatud ametniku kirjaliku ettepaneku saamist haldusakti kehtetuks tunnistanud, seda õigusnormidega kooskõlla viinud, nõutavat haldusakti andnud või haldusakti tagajärgede kõrvaldamist otsustanud, võib valdkonna eest vastutav minister või tema volitatud ametnik halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tingimustel ja korras esitada protesti.

VVS § 75<sup>3</sup> lõike 2 alusel kujundas Justiitsministeerium käesoleva seisukoha kooskõlastatult Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumiga.

Paide Linnavalitsus selgitas oma 25.09.2024 kirjas nr 15-9/24/1967-3 vastuseks kohvikuruumide kasutamiseks andmise kohta esitatud pöördumisele, et „Küsisite, mille alusel pärast hanke „Paide Muusika- ja Teatrimajas kohvikuteenuse osutamise kontsessioon PaMT kohvikuruumide baasil“ kehtetuks tunnistamist sõlmiti osaühinguga Jaama Kohvik leping ruumide kasutamiseks ajavahemikuks 20.07.2024-25.08.2024. Vastame, et tegu ei olnud eraldi lepinguga, vaid 18.09.2023 10 kuuks sõlmitud lepingu kehtivuse pikendamisega 1 kuuks. Paide Linnavolikogu 15. märtsi 2018 määruse „Linnavara valitsemise kord“ § 12 lõike 3 punkti 3 kohaselt võib linnavara kasutusse andmise otsustada volitatud asutus tema kasutuses oleva linnavara osas, kui linnavara antakse kasutusse kuni üheks aastaks. Pärnu tn 18 asuva kultuurikeskuse kohvikuruumide osas on valdajaks volitatud asutus ehk Paide Muusika- ja Teatrimaja. Paide Muusika- ja Teatrimaja direktoril oli otsustuspädevus sõlmida osaühinguga Jaama Kohvik lepingupikendus 1 kuuks. Eelnimetatud määruse § 18 lõike 1 punktide 3 ja 5 kohaselt võib linnavara anda kasutusse otsustuskorras äriühingule, mittetulundusühingule, seltsingule, sihtasutusele, füüsilisest isikust ettevõtjale, kui linnavara kasutusse andmine enampakkumise korras või eelläbirääkimistega pakkumise korras on ebaõnnestunud. Osaühing

*Jaama Kohvik on äriühing registrikoodiga 14576583. Seoses sellega, et hanketingimustes tuvastatud mitmetimõistetavuste tõttu otsustas hankija anda käskkirja „Hankemenetluse kehtetuks ja lõppenuks tunnistamine“, tuleb hange lugeda ebaõnnestunuks.*

*Tundsite huvi ka, mis alusel sõlmiti sama ettevõttega leping samade ruumide kasutamiseks alates 26.08. Täpsustaksime, et tegemist oli lepingu pikendamisega, mitte uue lepingu sõlmimisega. Kuna eelpool viidatud määruse § 12 lõike 3 punkt 3 seab ajaraami volitatud asutuse pädevusele linnavara kasutusse andmiseks, siis ei olnud direktoril võimalik sõlmida pikendust pikemaks perioodiks kui kuni 17. septembrini 2024.“*

Samuti oli kirjas selgitatud, et linnavara valitseja juhendas volitatud asutust lugema 2023. a sõlmitud kohvikuruumide kontsessioonielementidega kasutusleping tähtajaliselt lõppenuks (17.09.2024) ning sõlmima lühikeseks ajaks üürilepingu ruumide praeguse kasutajaga, osaühinguga Jaama Kohvik.

Kuigi Paide Linnavalitsuse kirjas on kuni 17.09.2024 kehtinud lepingut nimetatud kontsessioonielementidega kasutuslepinguks, on lepingus endas lepingut nimetatud üürilepinguks. Samuti on lepingus kokku lepitud üürihind (766,50 eurot kalendrikuus) ning kindlaks määratud kasutamiseks antavad ruumid (pindalaga 365 m<sup>2</sup>).

Paide Muusika ja Teatrimaja direktori 13.09.2024 käskkirjaga nr PAMT-5-1/24/8 otsustati samale äriühingule anda kuni 31.12.2024 üürile samad ruumid samasuguse üürihinna. Seejuures rõhutati viidatud käskkirjas vajadust vältida võimalikke lisakulutusi, mis tekiks senise üürniku väljakolimisega seoses.

Paide Linnavalikogu 15.03.2018 [määruse](#) nr 14 „Linnavara valitsemise kord“ § 12 lõike 3 kohaselt otsustab linnavara kasutusse andmise: 1) linnavalikogu, kui linnavara kasutusse andmise tähtaeg on üle kümne aasta; 2) linnavalitsus, kui linnavara kasutusse andmise tähtaeg on kuni kümme aastat; 3) volitatud asutus tema kasutuses oleva linnavara osas, kui linnavara antakse kasutusse kuni üheks aastaks. Määruse § 23 lõige 3 sätestab, et linnavara tasu eest kasutusse andmise lepingu pikendamisel tuleb järgida paragrahvi 12 sätteid. Ilmselt eelneva tõttu on käskkirjas nr PAMT-5-1/24/8 varasemate lepingute kohta nenditud, et „*Nimetatud lepingu pikendamiseks alates 18.09 puudub Paide Muusika- ja Teatrimajal kui linnavara valitsemise valdajal volitus.*“

Justiitsministeeriumi hinnangul on käskkiri nr PAMT-5-1/24/8 määruse nr 14 § 12 lõikega 3 vastuolus. Asjaolud viitavad selgelt sellele, et tegemist ei olnud linnavara uue kasutamiseks andmisega, vaid kasutamiseks andmise tähtaja pikendamisega üle maksimaalse tähtaja, milleks volitatud asutusel on õigus linnavara kasutamiseks anda. Seega ei oleks volitatud asutus tohtinud vastavat otsust teha. Seda ei õigusta ka käskkirjas esitatud põhjendus selle kohta, et „*lähitules linnavara valitsemise korra §-st 3 peab volitatud asutus enda volituste piires linnavaraga mistahes tehingute tegemisel lähtuma põhimõttest vältida kahju ja suurendada kasu. Volitatud asutusel on kohustus vallata tema valduses olevat vara heaperemehelikult. Paide Muusika- ja Teatrimaja peab jätkama majanduslikult otstarbekat tegevust, ehk andma ruumid tasu eest kasutusse, esimesel võimalusel.*“. Kui määruse §-s 3 sätestatud põhimõtte järgimiseks oli vaja üürilepingut pikendada ja see oli määruse kohaselt ka võimalik, oleks vastava otsuse pidanud tegema Paide Linnavalitsus.

Selle otsustamisel, kas linnavara tuleks kasutamiseks anda otsustuskorras, avalikul enampakkumisel või muul viisil, tuleks määruse nr 14 kohaselt eelkõige lähtuda määruse eelviidatud §-s 3 sätestatud põhimõtetest. Määrus ei sisalda täpsemaid reegleid selle kohta, millisel juhul tuleks millist kasutamiseks andmise viisi eelistada. Kasutamiseks andmise viisi otstarbekusele Justiitsministeerium hinnangut ei anna.

Väärrib küll mainimist, et Paide Linnavalitsus on 7.10.2024 korraldusega nr 262 „Paide Muusika- ja Teatrimaja kohvikuruumide üürihinna kehtestamine“ kehtestanud senisest kõrgema üürihinna, mida rakendatakse tagasiulatuvalt alates 18.09.2024 ehk üürilepingu pikendamise ajast.

Paide linnasekretäri sõnul valmistatakse hetkel ette uut enampakkumist kohvikuruumide kasutamiseks andmiseks. Määruse nr 14 § 16 lõike 1 kohaselt kinnitab enampakkumise tulemused linnavalitsus haldusaktiga ja § 16 lõike 2 kohaselt sõlmib lepingu linnapea või tema volitatud isik.

Justiitsministeerium rõhutab, et kuigi korrektsus, õiguskuelekus ja õiguspärane käitumine on ühiskonnas alati tähtsal kohal, on need eriti olulised kohaliku omavalitsuse kui avaliku võimu tegevuse aluspõhimõtetena. Avaliku võimu teostamine eeldab ühiskonna usaldust ametiasutuse vastu ning ametiasutuse oskuslikku ja läbipaistvat tegutsemist. Ühiskonna usaldus kohaliku omavalitsuse vastu sõltub kohaliku omavalitsuse seaduspärasest ja eetilisest käitumisest ning kompetentsest tegutsemisest avalikes huvides. Seejuures peab kohaliku omavalitsuse tegevuse mitte ainult olema, vaid ka näima läbipaistev ja õiguspärane.

Äriregistri andmete kohaselt on kohviku ruumide praeguse kasutaja Jaama Kohvik OÜ (registrikood 14576583) juhatuse liikmeks, osanikuks ja tegelikuks kasusaajaks Paide Linnavalikogu aseesimees. Seda asjaolu arvestades kahjustavad võimalikud minetused linnavara kasutamiseks andmisel ühiskonna usaldust kohaliku omavalitsuse vastu tavalisest märkimisväärselt rohkem.

Arvestades linnavara praeguse kasutuse suhtelist lühikest tähtaega ning seda, et edasiseks kasutuseks plaanitakse avaliku enampakkumise korraldamist, ei ole Justiitsministeeriumi hinnangul vajalik teha Paide Linnavalitsusele VVS § 75<sup>3</sup> lõikes 4 nimetatud ettepanekut haldusaktide kehtetuks tunnistamiseks või andmiseks. Kohalikul omavalitsusel on põhiseaduse §-st 154 tulenev enesekorraldusõigus. Seega on kohalikul omavalitsusel võimalik iseseisvalt jõuda otsustuseni, milliste meetmete abil tagada linnavara kasutamiseks andmise õiguspärasus ja läbipaistvus. Avaldame lootust, et Paide Linnavalitsus pöörab sellele kohast tähelepanu.

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Glen Roosaar  
nõunik

Lisaadressaadid:  
Regionaal- ja Põllumajandusministeerium

Glen Roosaar 53293222  
Glen.Roosaar@just.ee