



PAKKUMISE KUTSE DOKUMENDID

ORU JA KUKRUSE KAUGKÜTTEKÄITISTE VÕÕRANDAMINE

Pakkumuste esitamise tähtaeg

30.09.2026 kell 23.59

23. august 2026 | Kohtla-Järve

Osaühing OSK Grupp | registrikood 10268560

SISUKORD

1. Mõisted ja menetlus.....	3
1.1. PKD koosseis.....	5
1.2. Menetluse laad.....	5
1.3. Tähtajad ja aja arvestamine	5
2. Menetluse eesmärk ja põhimõtted	6
2.1. Ühe ja jagamatu pakkumuse põhimõte.....	6
2.2. Pakkuja hoolsuskohustus.....	6
2.3. Menetluses osalemise kulud.....	7
3. Käitiste koosseis ja võõrandatav vara.....	7
3.1. Oru käitis	7
3.2. Kukruse käitis.....	7
3.3. Kliendid, lepingud ja kohustuste jaotus.....	7
3.4. Vara seisukord	8
3.5. Kohtla-Järve linnale kuuluvad kinnisasjad.....	8
4. Tehnilised ja majanduslikud lähteandmed	9
4.1. Andmete kasutamine	10
4.2. Varaga tutvumine	10
5. Ostuhind ja käibemaks	10
6. Nõuded pakkujale.....	11
6.1. Kõrvaldamise alused	11
6.2. Valdkondlik käive	11
6.3. Tegevuskogemus	12
6.4. Tegevusõigus ja käitamisvalmidus.....	12
6.5. Pakkuja vastutus lepingu täitmise eest	12
6.6. Nõuetele vastavuse tõendamine.....	13
7. Pakkumuse sisu	13
7.1. Pakkumuse vorminõuded	13
7.2. Konfidentsiaalne teave	14
7.3. Kliendiandmete kasutamine	14
8. Selgitused, PKD muutmine ja pakkumuse esitamine	14
8.1. Selgitused ja muudatused	14
8.2. Pakkumuse esitamise viis ja tähtaeg.....	15
8.4. Pakkumuse muutmine ja tagasivõtmine	15
9. Tagatised.....	15
9.1. Pakkumise tagatis	15
9.2. Lepingu täitmise tagatis.....	16
9.3. Tagatise realiseerimine	17

10. Pakkumuste avamine, kontrollimine ja hindamine.....	17
10.1. Hindamiskomisjon ja pakkumuste avamine	17
10.2. Pakkuja ja pakkumuse kontrollimine	18
10.3. Pakkumuste hindamine.....	18
10.4. Võrdse hinnaga pakkumused.....	19
10.5. Hindamise tulemuse vormistamine	20
11. Soojuse hinnakohustus	20
11.1. Ühise soojuse hinna sisu.....	20
11.2. Hinnalagi 36-kuulisel perioodil	20
11.3. Hinnalae indekseerimine	21
11.4. Seos Konkurentsiameti kooskõlastatud piirhinnaga.....	21
11.5. Konkurentsiameti menetlus	22
11.6. Hinnakohustuse kontroll ja rikkumise tagajärjed	22
12. Lepingu sõlmimine ja käitise üleandmine	22
12.1. Lepingu sõlmimise eeldused	22
12.2. Linna kinnisasjade kasutamine.....	23
12.3. Üleminekuplaan.....	23
12.4. Käitamisvalmidus	24
12.5. Üleandmine.....	24
12.6. Varustuskindlustus	25
12.7. Tagasiostuõigus ja vara käsutamise piirang	25
13. Menetluse tulemus ja lõpetamine	25
13.1. Eduka pakkumuse valimine.....	25
13.2. Lepingu sõlmimine järgmise pakkujaga.....	26
13.3. Menetluse lõpetamine.....	26
14. Konfidentsiaalsus, teated ja vaidlused.....	27
14.1. Konfidentsiaalne teave ja isikuandmed	27
14.2. Pakkumuse sõltumatus ja huvide konflikt	27
14.3. Teated ja vastuväited	27
14.4. Kohaldatav õigus ja vaidluste lahendamine	28
15. PKD lisad ja dokumendid.....	29
15.1. Menetlusdokumendid	29
15.2. Vara ja majandusandmetega seotud dokumendid.....	29
15.3. Õiguslikud ja tegevusega seotud dokumendid	29
15.4. Hiljem lisatavad otsused.....	30
Lisa 1. Võõrandatavate käitiste tehniline ja majanduslik kirjeldus	31
Lisa 2. Pakkumuste kontrollnimekiri.....	33
Lisa 3. Hindamiskriteerium ja otsustamise kord	36

1. Mõisted ja menetlus

Müüja	Osaühing OSK GRUPP, registrikood 10268560.
Pakkuja	Eestis või mõnes teises Euroopa Majanduspiirkonna riigis registreeritud juriidiline isik, kes esitab PKD tingimustele vastava pakkumuse.
Pakkumus	Pakkuja poolt tähtjaks esitatud siduv tahteavaldus omandada müügiobjekt fikseeritud ostuhinnaga ja võtta üle Oru ning Kukruse kaugkütteteenuse osutamine PKD-s sätestatud tingimustel.
Edukas pakkuja	Pakkuja, kelle pakkumuse müüja tunnistab hindamise tulemusel edukaks.
Ostja	Edukas pakkuja pärast käitiste võõrandamise lepingu sõlmimist.
Soojusettevõtja	Ettevõtja kaugkütteseaduse tähenduses, kes tegutseb vähemalt ühel tegevusalal, milleks on soojuse tootmine, jaotamine või müük, ning vastutab nende tegevustega seotud kaubanduslike, tehniliste või hooldusküsimuste lahendamise eest.
Kontsern	Pakkuja, tema emaettevõtja, tütarettevõtjad ja teised sama emaettevõtja valitseva mõju all olevad ettevõtjad äriseadustiku § 6 või välisriigi samaväärse regulatsiooni tähenduses.
Käitis	PKD-s kasutatav koondmõiste Oru või Kukruse võrgupiirkonnas kaugkütteteenuse osutamiseks kasutatavate Osaühingule OSK GRUPP kuuluvate tootmis- ja jaotusseadmete, kaugküttevõrgu osade, muu vara, kliendibaasi, üleantavate lepingute, õiguste ja dokumentatsiooni kohta. Mõistet kasutatakse vastavalt Oru käitise ja Kukruse käitise kohta ning koos nimetatakse neid käitisteks.
Müügiobjekt	Oru ja Kukruse käitised koos ühe jagamatu paketina. Pakkumust ainult ühe käitise või müügiobjekti üksiku osa omandamiseks ei ole lubatud esitada.
Linna kinnisasjad	Kohtla-Järve linnale kuuluvad Briketi tn 12 kinnisasi, katastritunnus 32222:001:0007, ja Õnne tn 20 kinnisasi, katastritunnus 32221:003:0041, koos katlamajahoonete ning kinnisasjade muude oluliste osadega. Linna kinnisasjad ei kuulu käitiste ega müügiobjekti koosseisu ning nende võimalik võõrandamine otsustatakse eraldi. Kinnisasjade välistamine ei välista müügiobjektist neil paiknevaid Osaühingule OSK GRUPP kuuluvaid seadmeid, rajatisi ega kaugküttevõrgu osi.
Käitise võõrandamise leping	Müüja ja ostja vahel sõlmitav leping, mille alusel võõrandatakse ostjale Oru ja Kukruse käitised. Leping ei hõlma linna kinnisasjade omandi üleandmist.

Üleandmise päev	Käitiste võõrandamise lepingus määratud päev, mil antakse käitised ostjale üle. Üleandmise-vastuvõtmise aktis märgitud ajal lähevad ostjale üle võõrandatava vara omand ja valdus, vara juhusliku hävimise või kahjustumise riisiko ning vastutus käitiste opereerimise eest. Üleantavad lepingud, õigused ja kohustused lähevad üle võõrandamise lepingus sätestatud ulatuses ja korras.
Ühine soojuse hind	Pakkuja pakkumuses esitatud soojuse müügihind eurodes/MWh ilma käibemaksuta, mis on Oru ja Kukruse võrgupiirkonnas ühesugune. Pakutud hind moodustab esimese 12 kuu lepingulise hinnalae ja on järgmiste perioodide hinnalae arvutamise alus.
Lepinguline hinnalagi	Suurim käibemaksuta soojuse müügihind, mida ostja võib vastaval 12-kuulisel perioodil Oru ja Kukruse võrgupiirkonnas rakendada. Hinnalagi määratakse ja seda võib suurendada üksnes peatükis 11 sätestatud korras.
Piirhind	Konkurentsiameti poolt asjaomase võrgupiirkonna jaoks kooskõlastatud suurim soojuse müügihind. Tarbijale rakendatav hind ei või ületada lepingulist hinnalage ega Konkurentsiameti kooskõlastatud piirhinda.
Aastane THI muutus	Statistikaameti andmebaasi tabelis IA001 „Tarbijahinnaindeksi muutus võrreldes eelmise aastaga“ real „Kokku“ avaldatud viimase kättesaadava kalendriaasta protsentuaalne muutus võrreldes sellele eelnenud kalendriaastaga. Üksikute kauba- ja teenusegruppide näitajaid ei arvestata. Kui avaldatud muutus on negatiivne, loetakse hinnalae suurendamise määraks 0%.
Hindamisaruanded	BDO Eesti OÜ 29.06.2026 hindamisaruanded „Vara hindamine. Oru kaugküttepiirkonna varade õiglane väärtus“ ja „Vara hindamine. Kukruse kaugküttepiirkonna varade õiglane väärtus“ koos aruannete lisade ning andmeruumis avaldatud alusmodelitega.
Realiseeritav väärtus	Hindamisaruannetes kasutatud mõiste, mis tähistab BDO Eesti OÜ hinnangul realistlikku tehinguväärtust. Selle määramisel on arvestatud vastava võrgupiirkonna riske ja sõltumatu ostja eeldatavat tootlusnõuet. Tegemist on hindamisaruannetes kasutatud väärtusega, mitte müüja garantiiga vara tegeliku turuhinna, tulevase tootluse või rahavoo kohta.
Reguleeritud väärtus	Hindamisaruannetes kasutatud reguleeritava vara baasil ehk RAB-il põhinev teoreetiline väärtus. BDO Eesti OÜ käsitleb seda väärtuse ülemise piirina olukorras, kus kogu regulatsiooniga lubatud tulukus realiseerub ja võrk on pikaajaliselt elujõuline. Reguleeritud väärtus ei ole käitiste ostuhind.
Ostuhind	Käitiste fikseeritud ostuhind 351 990 eurot, millest Oru käitise arvestuslik osa on 183 845 eurot ja Kukruse käitise arvestuslik osa 168 145 eurot. Ostuhind ei hõlma linna kinnisasju. Ostuhinnale lisandub käibemaks üksnes õigusaktides sätestatud juhul ja ulatuses.

PKD	Käesolevad pakkumise kutse dokumendid koos pakkumiskutse, pakkumuse vormide, käitiste võõrandamise lepingu projekti, lisade, andmeruumi dokumentide ning müüja avaldatud kirjalike selgituste ja muudatustega.
Andmeruum	Müüja korraldatud elektrooniline dokumentide kogu, milles tehakse pakkujatele kättesaadavaks käitiste tehnilised, majanduslikud ja õiguslikud alusdokumendid. Juurdepääs osale dokumentidest võib olla piiratud konfidentsiaalsuse ja isikuandmete kaitse tõttu.

1.1. PKD koosseis

PKD koosneb käesolevast põhidokumendist, pakkumiskutsest, pakkumuse vormidest, käitiste võõrandamise lepingu projektist, lisade ja dokumentide loetelust ning kõigist PKD-s nimetatud tehnilistest, õiguslikest ja majanduslikest lisadest. PKD osaks on ka müüja menetluse käigus avaldatud kirjalikud selgitused ja muudatused.

Kõiki PKD dokumente tuleb lugeda koos. Pakkuja peab tutvuma kõigi dokumentide ja lisadega ning arvestama pakkumuse koostamisel neis esitatud tingimustega.

Kui PKD dokumentide vahel esineb vastuolu, lähtutakse esmalt müüja viimasena avaldatud kirjalikust või kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis esitatud muudatusest või selgitusest, seejärel käesolevast põhidokumendist, pakkumuse vormidest, lepingu projektist ja muudest lisadest. Üleantava vara täpne koosseis määratakse kindlaks käitiste võõrandamise lepingus ja selle lisades. Kui pakkuja leiab PKD-st vastuolu või ebaselguse, peab ta sellest enne pakkumuse esitamise tähtaega müüjale kirjalikult teada andma.

1.2. Menetluse laad

Menetluse tulemusel võõrandatakse Osaühingule OSK GRUPP kuuluvad Oru ja Kukruse käitised. Tegemist ei ole riigihankega riigihangete seaduse tähenduses. Samuti ei ole tegemist soojuse ostukonkursi ega tootmisvõimsuse või soojusenergia hankimise konkursiga.

Müüja viib menetluse läbi heas usus, läbipaistvalt ja pakkujaid võrdselt koheldes. PKD ei kohusta müüjat lepingut sõlmima enne, kui pädevad organid on tehingu heaks kiitnud, vajalikud andmed ja lisad on kontrollitud ning edukas pakkuja on täitnud kõik lepingu sõlmimise eeldused.

Menetluse läbiviimisel ning lepingu sõlmimisel lähtutakse PKD-st, võlaõigusseadusest, asjaõigusseadusest, kaugkütteseadusest, käibemaksuseadusest ning muudest tehingule ja käitiste opereerimisele kohaldatavatest õigusaktidest.

Käitiste võõrandamise lepingu sõlmimiseks peavad olemas olema Osaühingu OSK GRUPP pädevate organite nõuetekohased otsused. Nõukogu nõusolek tehinguks antakse põhikirja punkti 6.6.7 alusel koostoimes punktidega 6.9.1 ja 6.9.4. Kohtla-Järve linnale kuuluvad kinnisasjad ei ole käesoleva menetluse müügiobjekti osa. Nende võimaliku võõrandamise ja võõrandamise tingimused otsustab Kohtla-Järve Linnavolikogu pärast eduka pakkuja kindlakstegemist eraldi.

1.3. Tähtajad ja aja arvestamine

PKD-s tähendab päev kalendripäeva. Tööpäev on päev, mis ei ole laupäev, pühapäev ega riigipüha. Kui tähtpäev langeb puhkepäevale, saabub tähtpäev järgmisel tööpäeval. See reegel ei muuda pakkumuse esitamise tähtaega, mille puhul kehtivad PKD-s märgitud kuupäev ja kellaaeg. Kõiki kellaaegu arvestatakse Eesti aja järgi.

2. Menetluse eesmärk ja põhimõtted

Menetluse eesmärk on leida ostja, kes omandab Oru ja Kukruse kütised ühe paketina, alustab nende opereerimist ning tagab tarbijatele katkematu, nõuetekohase ja majanduslikult jätkusuutliku soojusvarustuse.

Menetlus põhineb järgmistel põhimõtetel:

1. Oru ja Kukruse kütised moodustavad ühe jagamatu müügiobjekti;
2. ostuhind on kõigile pakkujatele sama ega kuulu pakkumisel muutmisele;
3. pakkumuste hindamise ainus kriteerium on Oru ja Kukruse võrgupiirkonnas tarbijatele kohaldatav ühine soojuse müügihind;
4. pakkumus peab olema siduv ja tingimusteta ning alternatiivseid pakkumusi ei ole lubatud esitada;
5. müüja kohtleb pakkujaid võrdselt ning dokumenteerib pakkumuste kontrollimise ja hindamise.

2.1. Ühe ja jagamatu pakkumuse põhimõte

Pakkuja esitab ühe pakkumuse, mis hõlmab nii Oru kui ka Kukruse kütist. Pakkumust ainult ühe kütise või ühe võrgupiirkonna kohta ei ole lubatud esitada. Samuti ei või pakkumus sõltuda sellest, et osa PKD-s nimetatud müügiobjektist jäetakse tehingust välja.

Pakkumuse esitab üks juriidiline isik. Punktis 6 sätestatud käibe- ja kogemusnõuete täitmisel võib pakkuja tugineda temaga samasse kontserni kuuluvate ettevõtjate koondnäitajatele. Sellisel juhul peab pakkuja esitama kontserni kuuluvust ja kasutatud näitajaid tõendavad dokumendid. Pakkuja peab ise olema suuteline kütiseid opereerima, omama hiljemalt kütiste ülevõtmise ajaks selleks vajalikku tegevusõigust ning vastutama täielikult kaugkütteteenuse osutamise eest.

Pakkuja esitab Oru ja Kukruse võrgupiirkondade jaoks ühe ühise soojuse müügihinna eurodes megavatt-tunni kohta ilma käibemaksuta. Eraldi piirkondlike hindade, hinnavahemiku, hinnavalemi või alternatiivse hinnapakumise esitamine ei ole lubatud. Selline pakkumus tunnistatakse mittevastavaks.

2.2. Pakkuja hoolsuskohustus

Pakkuja peab enne pakkumuse esitamist tutvuma PKD ja teiste avaldatud dokumentidega ning hindama kõiki asjaolusid, mis võivad mõjutada kütiste omandamist ja opereerimist, tehingu rahastamist, soojuse hinda või teenuse järjepidevust.

Muu hulgas peab pakkuja tutvuma vara koosseisu ja seisukorra, põhivara nimekirjade, tehniliste skeemide, keskkonnalubade ja registreeringute, tarbimisandmete, hindamisaruannete, võrgukao käsitlevate dokumentide, kliendibaasi ning tegevusele kohaldatavate õigusaktidega. Pakkujal on õigus kasutada PKD-s ette nähtud korras vara ülevaatamise võimalust ning küsida müüjalt ebaselgete või vastuoluliste asjaolude kohta selgitusi.

Pärast pakkumuse esitamist ei saa pakkuja tugineda sellele, et ta ei tutvunud PKD või avaldatud dokumentidega, ei kasutanud vara ülevaatamise võimalust või jättis vajalikud selgitused küsimata. See ei vabasta müüjat vastutusest teadvalt vale teabe esitamise ega sellise olulise asjaolu varjamise eest, millest müüja oli teadlik ja mida pakkuja ei saanud mõistliku kontrolli käigus avastada.

2.3. Menetluses osalemise kulud

Pakkuja kannab kõik menetluses osalemisega seotud kulud. Nende hulka kuuluvad muu hulgas pakkumuse koostamise, nõustamise, rahastamise korraldamise, vara ülevaatamise, käitiste võõrandamise lepingu ning linnale kuuluvate kinnisasjade võimaliku tehingu ettevalmistamise kulud.

Müüja ei hüvita pakkuja neid kulusid, kui menetlus lõpetatakse, pakkumuse esitamise tähtaega muudetakse, pakkumus tunnistatakse mittevastavaks või leping jääb sõlmimata põhjusel, et pädev organ ei anna tehinguks vajalikku nõusolekut.

Kohtla-Järve linnale kuuluvate kinnisasjade võimaliku võõrandamisega seotud kulude kandmine määratakse kindlaks linnavolikogu otsuses ja kinnisasjade võõrandamise notariaalses lepingus.

3. Käitiste koosseis ja võõrandatav vara

3.1. Oru käitis

Oru käitise koosseisu kuuluvad järgmised müüjale kuuluvad varad:

1. Briketi tn 12 kinnisasjal paiknevad maagaasil töötava katlamaja tootmis- ja jaotusseadmed, sealhulgas põletusseadmed, pumbad, vee- ja gaasisüsteemid, automaatika ning mõõte- ja kaugjuhtimisseadmed;
2. Oru kaugküttevõrk ja selle osad kuni tarbimiskohtade liitumispunktideni;
3. müüja 31. juuli 2026. aasta põhivara nimekirjas nimetatud vara ning muu müüjale kuuluv vara, mis on nimetatud käitiste võõrandamise lepingu lisades.

Võõrandatava vara täpne koosseis ja kaugküttevõrgu piirid määratakse kindlaks käitiste võõrandamise lepingus ning selle lisades.

3.2. Kukruse käitis

Kukruse käitise koosseisu kuuluvad järgmised müüjale kuuluvad varad:

1. Õnne tn 20 kinnisasjal paiknevad vedelgaasil töötava katlamaja tootmis- ja jaotusseadmed, sealhulgas katlad, põletid, vedelgaasimahuti, pumbad, automaatika ning elektri- ja mõõteseadmed;
2. Kukruse kaugküttevõrk ja selle osad kuni tarbimiskohtade liitumispunktideni;
3. müüja 31. juuli 2026. aasta põhivara nimekirjas nimetatud vara ning muu müüjale kuuluv vara, mis on nimetatud käitiste võõrandamise lepingu lisades.

Võõrandatava vara täpne koosseis ja kaugküttevõrgu piirid määratakse kindlaks käitiste võõrandamise lepingus ning selle lisades.

3.3. Kliendid, lepingud ja kohustuste jaotus

Koos käitistega antakse ostjale üle Oru ja Kukruse kliendibaas ning kehtivad soojuse müügi-, liitumis- ja võrgulepingud. Üleantavad lepingud nimetatakse käitiste võõrandamise lepingu lisas.

Lepingud lähevad ostjale üle õigusaktides ja võõrandamislepingus sätestatud korras. Kui lepingu üleminekuks on vaja teise lepingupoole nõusolekut või muud täiendavat toimingut, korraldavad müüja ja ostja selle koostöös. Pooled teavitavad kliente käitiste üleminekust ning tagavad lepinguliste suhete, mõõteandmete ja arvelduse sujuva ülemineku. Kliendiandmed antakse ostjale üle üksnes ulatuses, mis on vajalik lepingute täitmise jätkamiseks ja lubatud isikuandmete kaitset reguleerivate õigusaktide kohaselt.

Müüja ei näe ette töötajate ega töölepingute üleandmist. Kui mõne töölepingu üleminek tuleneb siiski õigusaktist, lähtuvad pooled seaduses sätestatud korrast.

Üleandmise päevale eelnenud perioodi eest tekkinud nõuded, sealhulgas tasumata arved, jäävad müüjale ka juhul, kui need tasutakse pärast üleandmise päeva. Enne üleandmise päeva tekkinud kohustused jäävad pooltevahelises suhtes müüja kanda. Alates üleandmise päevast tekkivad käitiste opereerimisega seotud nõuded ja kohustused kuuluvad ostjale.

Poolte kokkulepe nõuete ja kohustuste jaotuse kohta ei piira kolmandate isikute õigusi ega õigusaktidest tulenevat vastutust.

Kütuse-, elektri-, hooldus- ja muud tarnijatega sõlmitud lepingud lähevad ostjale üle ainult juhul, kui need on võõrandamislepingu lisas sõnaselgelt nimetatud, pooled lepivad nende üleminekus eraldi kokku või nende üleminek tuleneb õigusaktist.

3.4. Vara seisukord

Käitised võõrandatakse nende olemasolevas faktilises ja õiguslikus seisukorras. Pakkuja peab arvestama vara vanuse ja tavapärase kulumisega, samuti võimaliku remondi- ja investeerimisvajaduse, kaugküttevõrkude soojuskadude ning lubade ja registreeringute muutmise vajadusega. Kuna katlamajahooned asuvad Kohtla-Järve linnale kuuluvatel kinnisasjadel, peab pakkuja tutvuma ka hoonete seisukorra ning nende edasise kasutamise tingimustega.

BDO Eesti OÜ hindamisaruannetes esitatud väärtused kajastavad vara hinnangulist väärtust aruannetes märgitud kuupäeva ja eelduste alusel. Hindamisaruanded ei ole müüja garantii käitiste tulevase tootluse, rahavoo, tehnilise eluea ega investeerimisvajaduse kohta.

Põhivara nimekirjad kajastavad müüja raamatupidamises arvele võetud vara ja moodustavad osa käitiste kirjeldusest. Müügiobjekti täpne ja lõplik koosseis määratakse kindlaks käitiste võõrandamise lepingu lisades. Üleandmise-vastuvõtmise aktiga kinnitatakse vara valduse üleandmine, selle seisukord ja pärast lepingu sõlmimist toimunud muudatused.

Kui vara pakkumuste esitamise tähtpäeva ja üleandmise päeva vahel tavapärase hoolduse või avarii kõrvaldamise käigus asendatakse, eemaldatakse või lisatakse, märgitakse see üleandmise-vastuvõtmise aktis. Asendatud vara muutub müügiobjekti osaks. Tavapärane hooldus, avarii kõrvaldamine või kulunud detaili asendamine ei muuda ostuhinda.

Müüja ei võõranda ega koorma sellel ajavahemikul käitiste olulist osa viisil, mis võiks takistada tehingu tegemist või käitiste edasist opereerimist.

3.5. Kohtla-Järve linnale kuuluvad kinnisasjad

Briketi tn 12 kinnisasi katastritunnusega 32222:001:0007 ja Õnne tn 20 kinnisasi katastritunnusega 32221:003:0041 kuuluvad Kohtla-Järve linnale. Käesoleva menetluse käigus ei võõrandata nimetatud kinnisasjade ega neil paiknevate katlamajahoonete omandiõigust ning nende väärtus ei sisaldu käitiste fikseeritud ostuhinnas.

See ei välista müügiobjekti koosseisust müüjale kuuluvaid seadmeid, kaugküttevõrke ega muud vara, mis paikneb linna kinnisasjadel või katlamajahoonetes. Selline vara kuulub müügiobjekti juhul, kui see on nimetatud käitiste võõrandamise lepingu lisades ja müüjal on õigus seda võõrandada.

Kuni kinnisasjade omandiõiguse üleminekuni annab Kohtla-Järve linn edukale pakkujale tasuta kasutada katlamajahooned ning käitiste opereerimiseks vajalikud kinnisasjade osad, sealhulgas vajalikud juurdepääsualad. Selleks sõlmivad Kohtla-Järve linn ja edukas pakkuja enne käitiste

üleandmist tasuta kasutamise lepingu. Käitiste üleandmise eelduseks on nimetatud lepingu jõustumine.

Tasuta kasutamise leping kehtib käitiste üleandmise päevast kuni kinnisasjade omandiõiguse üleminekuni edukale pakkujale või lepingu lõppemiseni muul lepingus sätestatud alusel. Lepingus määratakse kindlaks kasutusse antavad hooned ja kinnisasjade osad, nende kasutamise otstarve, juurdepääsu tingimused, kõrvalkulude tasumine, korrashoiukohustused, vastutus ning lepingu lõppemise tingimused. Tasuta kasutamine tähendab, et kasutaja ei maksa linnale kasutustasu, kuid kannab lepingus ettenähtud tegevus- ja kõrvalkulud.

Pärast eduka pakkuja kindlakstegemist otsustab Kohtla-Järve Linnavolikogu kinnisasjade võõrandamise eraldi. Kinnisasjade hind, võõrandamise viis, maksetingimused, käsutuspiirangud, tagasiostuõigus, tehingukulude jaotus ja muud tingimused määratakse kindlaks linnavolikogu otsuses ning sellele järgnevas notariaalses lepingus.

Käesolev PKD ei ole Kohtla-Järve linna pakkumus kinnisasjade võõrandamiseks ega anna pakkujale õigust nõuda nende omandiõiguse üleandmist.

4. Tehnilised ja majanduslikud lähteandmed

Tabelis on esitatud käitiste peamised tehnilised ja majanduslikud näitajad müüja andmete ning PKD-le lisatud dokumentide alusel.

Näitaja	Oru	Kukruse
Kasutatav kütus	maagaas	vedelgaas (LPG)
Põhivara soetusmaksumus 31.07.2026	595 725,54 eurot	799 355,41 eurot
Põhivara jääkmaksumus 31.07.2026	370 856,22 eurot	446 900,14 eurot
BDO Eesti OÜ hinnangul realiseeritav väärtus	183 845 eurot	168 145 eurot
2022-2024 keskmine müügimaht	5 518 MWh/a	1 001 MWh/a
2025 müügimaht	5 029,322 MWh	984,472 MWh
2026 jaanuar-aprill	3 366,972 MWh	691,373 MWh
2026 ülejäänud aasta prognoos	2 151,028 MWh	365,788 MWh
Konkurentsiameti kooskõlastatud piirhind 24.08.2026 seisuga	99,27 eurot/MWh	121,35 eurot/MWh
Konkurentsiameti otsus	7-3/2025-079, 17.10.2025	7-3/2025-072, 10.10.2025
Kliendid ja mõõtepunktid	24 arvestit: 22 juriidilise isiku tarbimiskohta, Kase 4 munitsipaalalamu 64 eraisikuga ning müüja garaaž	59 klienti: 8 juriidilist isikut, 50 eraisikut ning müüja garaaž

Pilvero OÜ 8. detsembri 2025. aasta Kukruse kaugküttevõrgu auditi järgi moodustab eelisoleeritud torustik ligikaudu 88% võrgust. Auditis registreeritud 2024. aasta suhteline soojuskadu oli 34,7%,

mille üheks peamiseks põhjuseks on võrgu väga väike tarbimistihedus. Samas ei ole võrgu absoluutne soojuskadu auditi hinnangul ebatavaliselt suur.

Auditis juhatakse tähelepanu ka müügiandmete võimalikele erinevustele. Nende korrigeerimisel võiks 2024. aasta suhteline soojuskadu olla ligikaudu 28,7%. BDO Eesti OÜ hindamisaruandes kasutatud ligikaudu 42% suurune näitaja on 2025. aasta hinnang. Kuna näitajad puudutavad eri perioode ja põhinevad erinevatel lähteandmetel, tuleb neid käsitleda koos alusdokumentides esitatud selgitustega.

Auditi järgi ei ole kogu vana torustiku väljavahetamine üksnes soojuskao vähendamiseks majanduslikult põhjendatud. Muu hulgas soovitatakse võtta kasutusele kaugloetavad soojusarvestid, paigaldada tarbijatele soojusvahetid ning rekonstrueerida ja soojustada katlamaja hoone.

4.1. Andmete kasutamine

Tabelis ning PKD lisades esitatud ajaloolised andmed, arvutused ja prognoosid on informatiivsed. Need aitavad pakkujal kujundada pakutava soojuse müügihinna ja koostada käitiste ülevõtmise plaani, kuid ei ole tulevase müügi mahu, klientide arvu, ilmastikutingimuste, kütuse hinna, võrgukao, investeerimisvajaduse, Konkurentsiameti piirhinna ega käitiste kasumlikkuse garantii.

Pakkuja koostab pakkumuse enda kontrolli, arvutuste ja riskihinnangu alusel. Vajaduse korral peab pakkuja tegema tundlikkusanalüüsi ning hindama nii tavapärast kui ka ebasoodsat tegevusstsenaariumi.

Kui pakkuja leiab eri dokumentides sama perioodi kohta erinevad andmed, peab ta sellest enne pakkumuse esitamise tähtaega müüjale kirjalikult teatama. Pakkumuse koostamisel tuleb lähtuda andmetest, mille müüja on viimasena kirjalikult või kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis kinnitanud. Müüjal on õigus parandada avastatud viga või ebatäpsust. Kui parandusel võib olla oluline mõju pakkumuse sisule või võimalike pakkujate ringile, pikendab müüja pakkumuste esitamise tähtaega mõistliku aja võrra.

4.2. Varaga tutvumine

Pakkujal on soovitatav enne pakkumuse esitamist tutvuda mõlema katlamaja, kaugküttevõrkude nähtavate osade, mõõte- ja automaatikaseadmete, kütusesüsteemide ning juurdepääsudega.

Varaga saab tutvuda tööpäevadel kell 9.00-17.00 eelnevalt kokkulepitud ajal. Külustus lepitakse kokku Jevgeni Saltõkoviga e-posti aadressil juhatus@oskgrupp.ee.

Pakkuja vastutab selle eest, et tema esindajad ja nõustajad järgivad külastuse ajal müüja juhiseid ning käitistes kehtivaid ohutus- ja töökorraldusnõudeid. Müüjal on õigus nõuda enne külastust ohutus- või konfidentsiaalsuskohustuse kinnitamist.

Ilma müüja eelneva nõusolekuta ei tohi seadmeid avada ega katsetada, teha mõõtmisi, võtta proove või muul viisil käitiste tööd häirida. Pakkuja võib oma kulul kaasata tehnilisi, õigus-, keskkonna- ja finantsnõustajaid.

Varaga tutvumise ajal antud suuline teave ei muuda PKD tingimusi. Siduvad on ainult müüja kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis antud selgitused ja avaldatud muudatused.

5. Ostuhind ja käibemaks

Oru ja Kukruse käitiste fikseeritud ostuhind on kokku 351 990 eurot. Sellest moodustab Oru käitise arvestuslik väärtus 183 845 eurot ja Kukruse käitise arvestuslik väärtus 168 145 eurot. Ostuhind vastab BDO Eesti OÜ 29. juuni 2026. aasta hindamisaruannetes esitatud realiseeritavatele väärtustele.

Ostuhind ei hõlma Kohtla-Järve linnale kuuluvaid Briketi tn 12 ja Õnne tn 20 kinnisasju ega katlamajahooneid. Käitiste ostuhinda ei muudeta pakutava soojuse müügihinna, tulevaste investeeringute, pakkuja arvutuste ega muude pakkumuses esitatud eelduste alusel.

Tehingu käibemaksukäsitlus määratakse tehingu tegeliku sisu ja tehingu tegemise ajal kehtivate õigusaktide alusel. Kui tehing vastab ettevõtte või selle osa üleandmise tunnustele, ei teki käibemaksuseaduse § 4 lõike 2 punkti 1 kohaselt käivet. Kui tehingult tuleb õigusaktide kohaselt siiski käibemaksu tasuda, lisandub käibemaks ostuhinnale õigusaktides nõutud määras ja ulatuses.

Kohtla-Järve linnale kuuluvate kinnisasjade võimaliku võõrandamise hind ja käibemaksukäsitlus määratakse käitiste võõrandamisest eraldi.

6. Nõuded pakkujale

Pakkuja peab vastama kõigile käesolevas peatükis sätestatud nõuetele. Majandusliku ja finantsvõimekuse ning tegevuskogemuse tõendamisel võib pakkuja tugineda enda ja temaga samasse kontserni kuuluvate ettevõtjate koondnäitajatele. Pakkujaga mitteseotud ettevõtja näitajatele tugineda ei ole lubatud.

Kontserni näitajatele tuginemisel peab pakkuja nimetama ettevõtjad, kelle andmeid ta kasutab, ning tõendama nende kuulumist pakkujaga samasse kontserni.

6.1. Kõrvaldamise alused

Pakkuja peab olema Eestis või mõnes teises Euroopa Majanduspiirkonna riigis nõuetekohaselt registreeritud juriidiline isik.

Pakkuja ei tohi olla pankrotis ega likvideerimisel ning tema majandustegevus ei tohi olla peatatud. Kui pakkuja suhtes on algatatud saneerimismenetlus, peab ta müüja nõudmisel tõendama, et saneerimine ei takista ostuhinna tasumist, käitiste ülevõtmist ega kaugkütteteenuse järjepidevat osutamist.

Pakkujal ei tohi olla pakkumuste esitamise tähtpäeval tasumata ega ajatamata maksuvõlga.

Pakkuja, tema tegelik kasusaaja ega juhtorgani liige ei tohi olla rahvusvahelise sanktsiooni subjekt. Tehingu tegemine ega lepingu täitmine ei tohi rikkuda Euroopa Liidu, Ühinenud Rahvaste Organisatsiooni või Eesti Vabariigi kehtestatud sanktsioone.

Käesolevas punktis sätestatud tingimused kehtivad ka pakkuja emaettevõtja ja nende kontserni ettevõtjate suhtes, kelle käibe või kogemusele pakkuja tugineb.

Müüja kõrvaldab menetlusest pakkuja, kes on esitanud teadvalt valeandmeid, jätnud nõuetele vastavuse hindamiseks olulise teabe esitamata või osalenud konkurentsi kahjustavas keelatud kokkuleppes.

Enne kõrvaldamise otsust annab müüja pakkujale võimaluse asjaolusid selgitada. Selgitust ei pea küsima, kui see ei saa otsuse tulemust mõjutada või kui selgituse küsimine kahjustaks pakkujate võrdset kohtlemist.

6.2. Valdkondlik käive

Pakkuja ja temaga samasse kontserni kuuluvate ettevõtjate kolme viimase pakkumuste esitamise tähtpäevaks lõppenud majandusaasta netokäive soojuse tootmise, jaotamise ja müügiga seotud tegevusest peab olema kokku vähemalt 1 500 000 eurot ilma käibemaksuta.

Kontserni koondnäitaja arvutamisel ei arvestata sama kontsernisest käivet rohkem kui üks kord.

Valdkondlikku käivet tõendatakse majandusaasta aruannete ja nende lisadega. Kui soojuse tootmise, jaotamise ja müügiga seotud käive ei ole majandusaasta aruandest eraldi nähtav, esitab pakkuja juhatuse allkirjastatud käibejaotuse. Käibejaotuses näidatakse iga arvestatud majandusaasta ja kontserni ettevõtja kohta valdkondliku netokäibe summa.

Müüjal on õigus küsida käibejaotuse aluseks olevaid dokumente ja arvutusi. Müüja ei kontrolli pakkumuste hindamisel pakkuja tehingu rahastamise viisi ega nõua pangakonto väljavõtet, finantseerimisotsust või muud rahastamisdokumenti.

6.3. Tegevuskogemus

Pakkuja või temaga samasse kontserni kuuluvad ettevõtjad peavad olema pakkumuste esitamise tähtpäevale eelnenud viie aasta jooksul tegutsenud vähemalt 36 kuud soojusettevõtjana.

Selle aja jooksul peab pakkuja või tema kontsern olema opereerinud vähemalt ühte kaugküttevõrku, kus kontserni ettevõtjad on korraldanud soojuse tootmise, võrgu kaudu jaotamise ja tarbijatele müümise. Neid tegevusi ei pea olema täitnud üks ja sama kontserni ettevõtja, kuid need peavad moodustama ühe toimiva kaugkütteteenuse osutamise terviku.

Selles kaugküttevõrgus peab olema vähemalt ühe kalendriaasta jooksul müüdud tarbijatele vähemalt 3 000 MWh soojust.

Tegevuskogemust võib tõendada tegevuslubade, majandustegevuse registri andmete, Konkurentsiameti otsuste, majandusaasta aruannete, lepingute, võrgupiirkonna andmete või muude usaldusväärsete dokumentidega. Müüjal on õigus esitatud andmeid kontrollida avalikest registritest, pädevalt asutuselt ja pakkujalt.

6.4. Tegevusõigus ja käitamisvalmidus

Pakkujal ja kontserni ettevõtjatel, kelle tegevuskogemusele pakkuja tugineb, peavad olema nende seniseks tegevuseks nõutavad tegevusload, majandustegevusteated ning muud load ja registreeringud. Kui senine tegevus ei ole olnud tegevusloakohustuslik, peab pakkuja müüja nõudmisel selgitama tegevusloa puudumise õiguslikku alust.

Olemasolev tegevusluba või registreering ei pea pakkumuse esitamise ajal hõlmama Oru ja Kukruse võrgupiirkonda.

Edukas pakkuja peab hiljemalt käitiste üleandmise päevaks ise omama kõiki Oru ja Kukruse käitamiseks vajalikke tegevusõigusi. Vajaduse korral peab ta taotlema või muutma tegevuslubasid, majandustegevustateid, keskkonnalube ja registreeringuid.

Samaks ajaks peab edukas pakkuja tagama vajaliku pädevusega töötajad ning sõlmima käitamiseks vajalikud kütuse-, elektri-, side-, hooldus- ja muud lepingud. Pakkuja esitab koos pakkumusega realistliku ülemineku- ja varustuskindluse kava, milles kirjeldab nende toimingute tegemist ja ajakava.

6.5. Pakkuja vastutus lepingu täitmise eest

Pakkuja vastutab täielikult soojuse tootmise, jaotamise ja müügi, kliendisuhete, hinnaregulatsiooni nõuete täitmise, kütuse hankimise ning kaugkütteteenuse järjepidevuse eest.

Kliendilepingud ning käitiste jaoks vajalikud peamised kütuse ostu- ja tarnelepingud peavad olema sõlmitud pakkuja kui käitiste omandaja ja operaatori nimel.

Pakkuja võib kasutada enda kontserni ettevõtjaid või teisi pädevaid teenuseosutajaid transpordi, valve, hoolduse, avariitööde ja muude abitegevuste korraldamiseks. Teenuseosutajate kasutamine ei vabasta pakkujat ühestki PKD-st ega võõrandamislepingust tulenevast kohustusest ega vastutusest.

6.6. Nõuetele vastavuse tõendamine

Pakkuja esitab nõuetele vastavuse tõendamiseks vähemalt peatükis 7 nimetatud dokumendid. Dokumenti, mille müüja saab tasuta ja usaldusväärselt kontrollida avalikust registrist, ei pea pakkumusele lisama. Sellisel juhul peab pakkuja esitama registri või andmeallika viite, mis võimaldab nõude täitmist üheselt kontrollida.

Kontserni näitajatele tuginemisel esitab pakkuja kontserni kuuluvust ja kasutatud näitajaid tõendavad dokumendid. Müüja võib nõuda ka asjaomase kontserni ettevõtja kinnitust, et lepingu täitmiseks vajalikud teadmised, töötajad ja muud ressursid on pakkujale kättesaadavad.

Müüja hindab pakkuja nõuetele vastavust pakkumuste esitamise tähtpäeva seisuga. Edukas pakkuja peab säilitama nõuetele vastavuse kuni võõrandamislepingu sõlmimise ja käitiste üleandmiseni. Kui nõuetele vastavust mõjutav oluline asjaolu selle aja jooksul muutub, peab pakkuja sellest müüjale viivitamata kirjalikult teatama.

7. Pakkumuse sisu

Pakkumus peab sisaldama järgmisi dokumente ja andmeid:

1. digitaalselt allkirjastatud pakkumuse vorm;
2. pakkuja nimi, registrikood, kontaktandmed ning pakkumuse allkirjastaja esindusõiguse alus;
3. Oru ja Kukruse võrgupiirkonna üks ühine soojuse müügihind eurodes ühe megavatt-tunni kohta ilma käibemaksuta;
4. kinnitus, et pakkumuse edukaks tunnistamise korral tasub pakkuja käitiste ostuhinna 351 990 eurot ja nõustub kõigi PKD tingimustega;
5. PKD tingimustele vastav 15 000 euro suuruse pakkumuse tagatise olemasolu tõendav dokument või rahasumma tasumise tõend;
6. kinnitus, et pakkumus kehtib vähemalt 120 kalendripäeva pakkumuste esitamise tähtpäevast;
7. huvide konflikti puudumise deklaratsioon;
8. peatükis 6 sätestatud valdkondliku käibe, tegevuskogemuse ja tegevusõiguse nõuete täitmist tõendavad dokumendid;
9. pakutava ühise soojuse müügihinna lühike põhjendus koos hinna kujunemise peamiste eeldustega;
10. käitiste ülevõtmise ja soojusvarustuse järjepidevuse tagamise kava;
11. muud PKD-s nõutud dokumendid ja lisad.

Pakkumus koostatakse eesti keeles. Võõrkeelse dokumendi võib esitada originaalkeeles, kuid müüjal on õigus nõuda selle eestikeelset tõlget. Müüja määrab tõlke esitamiseks mõistliku tähtaja.

7.1. Pakkumuse vorminõuded

Pakkumus peab olema selge ja üheselt mõistetav. Pakkumuse allkirjastab pakkuja seaduslik esindaja või selleks volitatud isik. Volituse alusel tegutsev isik lisab pakkumusele volikirja.

Rahalised summad esitatakse eurodes. Ühine soojuse müügihind märgitakse eurodes ühe megavatt-tunni kohta ilma käibemaksuta täpsusega kaks kohta pärast koma.

Kui pakkumuses esitatud sõnaline ja numbriline väärtus erinevad, küsib müüja pakkujalt selgitust. Selgitusega ei ole lubatud pakutud soojuse müügihinda muuta.

Pakkumusele lisatud dokumendid peavad olema selgelt nimetatud ja nummerdatud. Lisade loetelu peab võimaldama müüjal hõlpsasti kontrollida, kas kõik nõutud dokumendid on esitatud.

7.2. Konfidentsiaalne teave

Kui pakkumus sisaldab teavet, mille avaldamine võib kahjustada pakkuja ärihuve, märgib pakkuja selle teabe selgelt konfidentsiaalseks ja lisab lühikese põhjenduse. Kogu pakkumust ei ole lubatud üldsõnaliselt konfidentsiaalseks märkida.

Konfidentsiaalseks ei saa märkida pakkuja nime, pakutud ühist soojuse müügihinda ega muud teavet, mis on vajalik pakkumuste võrdlemiseks ja menetluse tulemuse põhjendamiseks.

Konfidentsiaalsusmärke ei piira müüja, hindamiskomisjoni ega müüja nõustajate õigust kasutada teavet pakkumuse kontrollimiseks, hindamiseks ja tehingu ettevalmistamiseks. Müüja ei avalda sellist teavet kõrvalistele isikutele, välja arvatud juhul, kui avaldamine on vajalik menetluse läbiviimiseks või tuleneb õigusaktist.

7.3. Kliendiandmete kasutamine

Pakkuja võib talle avaldatud kliendiandmeid kasutada ainult pakkumuse koostamiseks, käitiste ülevõtmise kavandamiseks ja kaugkütteteenuse jätkamise hindamiseks.

Pakkuja annab kliendiandmetele juurdepääsu ainult neile töötajatele ja nõustajatele, kellel on seda oma ülesannete täitmiseks vaja. Pakkuja vastutab selle eest, et ka tema nõustajad järgiksid konfidentsiaalsus- ja isikuandmete kaitse nõudeid.

Pakkuja ei või kasutada kliendiandmeid muul ärilisel eesmärgil ega võtta klientidega ühendust ilma müüja eelneva nõusolekuta.

Kui pakkuja ei osutu edukaks või menetlus lõpetatakse, peab ta kustutama enda valduses olevad kliendiandmed ja nende koopiad. Müüja nõudmisel kinnitab pakkuja andmete kustutamist kirjalikult.

8. Selgitused, PKD muutmine ja pakkumuse esitamine

8.1. Selgitused ja muudatused

Pakkuja võib esitada PKD kohta küsimusi e-posti aadressil juhatus@oskgrupp.ee. Küsimused tuleks esitada võimalikult vara, et müüjal jääks piisavalt aega neile vastamiseks ja pakkujatel vastustega arvestamiseks.

Müüja vastab küsimustele mõistliku aja jooksul. Vastus edastatakse samal ajal kõigile müüjale teada olevatele menetluses osalejatele, jättes küsija isiku avaldamata.

Selgitusega ei muudeta PKD tingimusi. Kui vastamine eeldab PKD muutmist, avaldab müüja selle kohta eraldi muudatuse. Kui küsimus esitatakse nii hilja, et sellele ei ole võimalik enne pakkumuste esitamise tähtaega vastata, võib müüja jätta küsimuse vastuseta või pikendada pakkumuste esitamise tähtaega.

Müüjal on õigus PKD-d enne pakkumuste esitamise tähtaega muuta. Kui muudatus võib mõjutada pakkumuse sisu, hinna kujunemist või võimalike pakkujate ringi, pikendab müüja pakkumuste esitamise tähtaega nii, et pakkujatele jääb muudatusega arvestamiseks mõistlik aeg.

8.2. Pakkumuse esitamise viis ja tähtaeg

Pakkumus tuleb esitada hiljemalt 30. septembril 2026. a kell 23.59 e-posti aadressil juhatuse@oskgrupp.ee.

Pakkumus esitatakse digitaalselt allkirjastatud ja krüpteeritud konteinerina. Konteiner krüpteeritakse Jevgeni Saltõkovi, isikukood 38012262222, nimele.

Pakkumus loetakse tähtpäevaks esitatuks, kui see on jõudnud ettenähtud ajaks müüja e-posti süsteemi. E-kirja saatmise aeg ei tõenda pakkumuse õigeaegset esitamist.

Pakkuja vastutab selle eest, et pakkumus jõuab õigeaks ajaks määratud e-posti aadressile, sisaldab kõiki nõutud dokumente ning on pärast tähtaja saabumist tehniliselt avatav. Hilinenud või krüpteerimata pakkumus jäetakse läbi vaatamata. Samuti jäetakse läbi vaatamata pakkumus, mida ei ole pakkujast tuleneval põhjusel võimalik avada.

8.4. Pakkumuse muutmine ja tagasivõtmine

Pakkuja võib pakkumust enne pakkumuste esitamise tähtaega muuta või selle tagasi võtta. Selleks esitab pakkuja samal viisil digitaalselt allkirjastatud ja krüpteeritud teate.

Muudetud pakkumus peab sisaldama terviklikku uut dokumentide komplekti, kui müüja ei ole kirjalikult lubanud esitada ainult muudetavat dokumenti või pakkumuse osa. Tähtpäevaks viimasena saabunud nõuetekohane pakkumus asendab kõik sama pakkuja varem esitatud pakkumused.

Pärast pakkumuste esitamise tähtaega ei või pakkuja pakkumust selle kehtivusaja jooksul tagasi võtta ega muuta. See piirang ei kehti PKD-s ette nähtud võrdse hinnaga pakkumuste hinnaparandusvoorus ega müüja nõutud selgituse või puuduse kõrvaldamise korral, kui sellega ei muudeta pakkumuse lubamatult selle algset sisu.

Pakkumuse lubamatu tagasivõtmine, võõrandamislepingu sõlmimisest keeldumine või muu PKD-s nimetatud pakkumuse tagatise realiseerimise alus annab müüjale õiguse pakkumuse tagatis realiseerida.

9. Tagatised

9.1. Pakkumise tagatis

Pakkumuse tagatise suurus on 15 000 eurot. Pakkuja võib esitada tagatise omal valikul ühes järgmistest vormidest:

1. Euroopa Majanduspiirkonna riigis tegutseva krediidi- või finantseerimisasutuse garantii;
2. Euroopa Majanduspiirkonna riigis tegutseva kindlustusandja väljastatud samaväärne garantiikindlustuse dokument;
3. rahaline tagatis, mis kantakse pakkumiskutses märgitud müüja arvelduskontole EE192200001120013552.

Garantii või garantiikindlustuse dokumendi väljastajal peab olema oma asukohariigi õiguse järgi õigus sellist tagatist anda.

Rahalise tagatise maksmisel märgitakse selgitusse „Oru ja Kukruse pakkumuse tagatis“ ning pakkuja ärinimi. Raha peab olema laekunud müüja kontole hiljemalt pakkumuste esitamise tähtpäevaks. Garantii või garantiikindlustuse dokument lisatakse pakkumusele.

Garantii peab vastama järgmistele tingimustele:

1. garantii saaja on Osaühing OSK GRUPP, registrikood 10268560;
2. garantii summa on 15 000 eurot;
3. garantii on tagasivõtmatu ja tingimusteta ning kuulub tasumisele müüja esimesel kirjalikul nõudmisel;
4. garantii kehtib vähemalt pakkumuse jõusoleku tähtaja lõpuni;
5. garantii on koostatud eesti või inglise keeles.

Ingliskeelse garantii puhul võib müüja nõuda eestikeelset tõlget. Kui pakkumuse jõusoleku tähtaega pikendatakse, peab pakkuja pikendama ka garantii kehtivust või esitama uue nõuetekohase tagatise.

Müüjal on õigus pakkumuse tagatis täielikult või osaliselt realiseerida, kui pakkuja:

1. võtab pakkumuse selle jõusoleku ajal tagasi või muudab seda PKD tingimusi rikkudes;
2. keeldub pärast edukaks tunnistamist võõrandamislepingut sõlmimast;
3. jätab ettenähtud tähtjaks ostuhinna tasumata või nõuetekohase täitmise tagatise esitamata;
4. on esitanud teadvalt valeandmeid, millel oli oluline mõju pakkuja nõuetele vastavuse või pakkumuse hindamise otsusele.

Eduka pakkuja rahaline pakkumuse tagatis arvestatakse täitmise tagatise hulka. Muus vormis esitatud pakkumuse tagatis vabastatakse pärast nõuetekohase täitmise tagatise esitamist.

Teiste pakkujate rahaline tagatis tagastatakse viie tööpäeva jooksul pärast võõrandamislepingu sõlmimist, menetluse lõpetamist või pakkumuse jõusoleku lõppemist, olenevalt sellest, milline asjaolu saabub varem. Garantii puhul teatab müüja vajaduse korral sama tähtaja jooksul garantii andjale tagatisest tulenevatest õigustest loobumisest.

Kui müüjal on õigus kutsuda lepingut sõlmima paremuselt järgmise pakkumuse esitanud pakkuja, võib müüja tema tagatist hoida selle võimaluse äralangemiseni. Ilma pakkuja nõusolekuta ei või tagatist hoida kauem kui pakkumuse jõusoleku tähtaja lõpuni.

Rahaliselt tagatiselt intressi ei maksta.

9.2. Lepingu täitmise tagatis

Edukas pakkuja esitab enne võõrandamislepingu sõlmimist 35 199 euro suuruse täitmise tagatise. See vastab kümnele protsendile käitiste ostuhinnast.

Täitmise tagatise võib esitada samades vormides nagu pakkumuse tagatise:

1. krediidi- või finantseerimisasutuse garantiina;
2. kindlustusandja garantiikindlustuse dokumendina;
3. rahalise tagatisena müüja arvelduskontole.

Kui edukas pakkuja on tasunud pakkumuse tagatise rahas, arvestatakse 15 000 eurot täitmise tagatise hulka. Pakkuja tasub sellisel juhul täiendavalt 20 199 eurot.

Kui pakkumuse tagatis esitati garantii või garantiikindlustuse dokumendina, asendab pakkuja selle 35 199 euro suuruse täitmise tagatisega. Tagatise võib esitada ka mitme dokumendina, kui nende kogusumma on vähemalt 35 199 eurot ja kõik dokumendid vastavad täitmise tagatise tingimustele.

Täitmisgarantii peab olema tagasivõtmatu ja tingimusteta ning kuuluma tasumisele müüja esimesel kirjalikul nõudmisel. Garantii peab kehtima vähemalt 60 kalendripäeva pärast peatükis 11 sätestatud

36-kuulise hinnakohustuse lõppu. Kui käitiste üleandmise päev või hinnakohustuse lõppkuupäev muutub, peab ostja pikendama garantii kehtivust enne selle lõppemist.

Täitmise tagatis tagab ostja järgmiste kohustuste täitmist:

1. käitiste nõuetekohane ülevõtmine ja üleminekuks vajalike toimingute tegemine;
2. kaugkütteteenuse järjepidev osutamine;
3. 36-kuulise hinnakohustuse täitmine;
4. lepingus sätestatud aruandlus- ja teavitamiskohustuste täitmine;
5. leppetrahvide, kahju hüvitamise nõuete ja muude tagatud rahaliste kohustuste tasumine.

Täitmise tagatis vabastatakse 60 kalendripäeva möödumisel 36-kuulise hinnakohustuse lõppemisest, kui ostja on kõik tagatud kohustused täitnud ja müüjal ei ole ostja vastu lahendamata nõudeid. Rahalise tagatise kasutamata osa tagastatakse viie tööpäeva jooksul pärast tagatise vabastamise tingimuste täitmist.

9.3. Tagatise realiseerimine

Enne tagatise realiseerimist teatab müüja pakkujale või ostjale kirjalikult:

1. millist kohustust on rikutud;
2. millises summas kavatseb müüja tagatise realiseerida;
3. kuidas nõude summa on arvutatud.

Kui rikkumist on võimalik kõrvaldada ja viivitus ei ohusta soojusvarustuse järjepidevust, annab müüja rikkumise kõrvaldamiseks mõistliku tähtaja. Müüja võib tagatise realiseerida, kui rikkumist selle tähtaja jooksul ei kõrvaldata.

Täiendavat tähtaega ei pea andma, kui pakkuja võtab pakkumuse tagasi, keeldub võõrandamislepingut sõlmimast, jätab ostuhinna või täitmise tagatise tähtjaks esitamata või kui viivitusega kaasneb vahetu oht soojusvarustuse jätkumisele.

Kui müüja kasutab täitmise tagatist osaliselt, peab ostja taastama tagatise 35 199 euronit kümne tööpäeva jooksul müüja kirjaliku nõude saamisest.

Tagatise realiseerimine ei piira müüja õigust nõuda tagatise summat ületava kahju hüvitamist, leppetrahvi või kohustuse täitmist ega kasutada lepingus sätestatud tagasiostuõigust.

10. Pakkumuste avamine, kontrollimine ja hindamine

10.1. Hindamiskomisjon ja pakkumuste avamine

Pakkumused avab pärast pakkumuste esitamise tähtaja möödumist müüja hindamiskomisjon järgmises koosseisus:

1. Osühingu OSK GRUPP juhatuse liige Jevgeni Saltõkov;
2. Osühingu OSK GRUPP juhiabi Darja Švõrjova;
3. Osühingu OSK GRUPP katlamaja juht Valentin Ivanov;
4. Kohtla-Järve Linnavalitsuse finantsteenistuse juht Aivar Kamal;
5. Kohtla-Järve Linnavalitsuse arengu- ja majandusvaldkonna abilinnapea Deniss Veršin.

Komisjoni liige, kellel esineb pakkuja või pakkumusega seotud huvide konflikt, ei osale selle pakkumuse kontrollimisel, hindamisel ega otsuse tegemisel.

Pakkumuste avamine ei ole avalik. Avamise kohta koostatakse protokoll, kuhu märgitakse vähemalt:

1. pakkumuse saabumise aeg;
2. pakkuja nimi;
3. pakkumuse tagatise dokumendi või rahalise tagatise tasumise tõendi olemasolu;
4. pakkumuses esitatud ühine soojuse müügihind.

Müüja saadab pakkujatele kolme tööpäeva jooksul avamisprotokolli väljavõtte, milles on esitatud pakkumuse esitanud pakkujate nimed ja nende pakutud ühised soojuse müügihinnad.

10.2. Pakkuja ja pakkumuse kontrollimine

Komisjon kontrollib pakkumusi järgmises järjekorras:

1. pakkuja vastavus peatükis 6 sätestatud nõuetele;
2. pakkumuse täielikkus ja vastavus peatükile 7;
3. pakkumuse tagatise vastavus peatükile 9;
4. pakkumuse muude PKD tingimuste täitmine.

Komisjon võib küsida pakkujalt selgitusi ning lubada ebaselge või puuduliku dokumendi täpsustamist. Täpsustada võib üksnes pakkumuste esitamise tähtpäevaks olemas olnud asjaolu. Lubatud on näiteks parandada ebaselge viide, kinnitada avalikust registrist kontrollitav asjaolu või esitada olemasolevast dokumendist loetavam koopia.

Selgituse või täpsustusega ei tohi:

1. muuta pakutud ühist soojuse müügihinda, välja arvatud punktis 10.4 sätestatud hinnapäranduse voorus;
2. lühendada pakkumuse kehtivusaega;
3. vähendada pakkumuse tagatist või muuta selle tingimusi müüja jaoks ebasoodsamaks;
4. muuta muud pakkumuse sisulist tingimust;
5. esitada sisuliselt uut pakkumust.

Komisjon määrab selgituse või täpsustuse esitamiseks mõistliku tähtaja. Kui pakkuja ei vasta tähtajaks või vastus ei kõrvalda puudust, teeb komisjon otsuse olemasolevate dokumentide põhjal.

Selgituste küsimisel kohtleb komisjon võrreldavas olukorras olevaid pakkujaid võrdselt. Erineva sisuga puuduste korral ei pea komisjon küsima kõigilt pakkujalt ühesugust selgitust.

10.3. Pakkumuste hindamine

Hindamisele pääsevad ainult nõuetele vastavate pakkujate nõuetekohased pakkumused.

Hindamiskriteerium	Kaal	Hindamise viis
Oru ja Kukruse võrgupiirkonnas tarbijatele kohaldatav ühine soojuse müügihind eurodes/MWh ilma käibemaksuta	100%	Madalam hind on parem

Käitiste ostuhind on kõigile pakkujatele fikseeritud 351 990 eurole ning seda pakkumuste hindamisel ei võrrelda.

Nõuetele vastavad pakkumused järjestatakse pakutud ühise soojuse müügihinna alusel kasvavas järjekorras. Madalaima hinnaga pakkumus saab esimese koha. Järgmine teise koha jne.

Enne paremusjärjestuse kinnitamist kontrollib komisjon, kas madalaima hinnaga pakkumus on majanduslikult realistlik ning võimaldab täita 36-kuulist hinnakohustust ja tagada soojusvarustuse järjepidevuse mõlemas võrgupiirkonnas.

Kui pakutud hind tundub komisjonile ebamõistlikult madal, küsib komisjon pakkujalt kirjalikku põhjendust. Põhjenduses tuleb selgitada vähemalt järgmisi hinna kujunemist mõjutavaid asjaolusid:

1. kütuse hind ja kütusekulu;
2. tootmise kasutegur;
3. kaugküttevõrkude soojuskadu;
4. elektri-, hooldus- ja personalikulud;
5. juhtimis- ja muud üldkulud;
6. vajalikud investeeringud ja kapitalikulu;
7. tehingu ja käitamise rahastamine.

Komisjon võib tunnistada pakkumuse mittevastavaks, kui pakkuja ei esita nõutud põhjendust või kui põhjendusest nähtub, et pakutud hinnaga ei ole võimalik täita hinnakohustust või tagada teenuse järjepidevust.

Majanduslikult ebarealistliku hinna kontroll ei anna komisjonile õigust pakutud hinda muuta ega leppida pakkujaga kokku teistsuguses hinnas.

10.4. Võrdse hinnaga pakkumused

Kui kaks või enam nõuetele vastavat pakkumust sisaldavad täpselt sama madalaimat ühist soojuse müügihinda, teatab müüja sellest kõigile viigis olevatele pakkujatele samal ajal.

Müüja annab viigis olevatele pakkujatele viis tööpäeva uue hinna esitamiseks. Uus hind esitatakse digitaalselt allkirjastatud ja samal viisil krüpteeritud konteinerina nagu esialgne pakkumus.

Hinnaparanduse vóorus kehtivad järgmised tingimused:

1. pakkuja võib esitada ainult oma viimasest kehtivast hinnast madalama hinna;
2. pakkumuse muid tingimusi muuta ei tohi;
3. kui pakkuja uut hinda tähtjaks ei esita, jääb kehtima tema senine hind;
4. teiste pakkujate pakkumusi hinnaparanduse vóorus ei muudeta.

Pärast hinnaparanduse vóoru järjestab komisjon pakkumused viimase kehtiva hinna alusel. Kui madalaima hinnaga pakkujate vahel püsib viik, korraldab müüja samas korras uue hinnaparanduse vóoru. Kokku võib korraldada kuni kolm vóoru.

Kui viik püsib ka pärast kolmandat hinnaparanduse vóoru, määratakse viigis olevate pakkujate paremusjärjestus liisuheitmiseiga. Müüja teatab asjaomastele pakkujatele liisuheitmise aja ja viisi ette ning võimaldab nende esindajatel liisuheitmise juures viibida. Liisuheitmise tulemus protokollitakse.

10.5. Hindamise tulemuse vormistamine

Komisjon koostab pakkumuste kontrollimise ja hindamise kohta protokoll. Protokollis kajastatakse vähemalt:

1. pakkujate nõuetele vastavuse kontroll;
2. pakkumuste vastavuse kontroll;
3. pakkujate küsitud selgitused ja saadud vastused;
4. majanduslikult madala hinna kontroll, kui see korraldati;
5. pakkumuste paremusjärjestus;
6. komisjoni ettepanek eduka pakkuja kindlakstegemiseks.

Müüja vormistab menetluse tulemuse kirjaliku ja põhjendatud otsusena ning teatab sellest kõigile pakkujatele kolme tööpäeva jooksul pärast otsuse tegemist.

11. Soojuse hinnakohustus

Pakkumuses esitatud ühine soojuse müügihind on ostjale siduv 36 järjestikuse kuu jooksul alates käitiste üleandmise päevast. Ostja rakendab kogu selle aja jooksul Oru ja Kukruse võrgupiirkonnas sama hinda.

Kõik käesolevas peatükis nimetatud hinnad ja hinnalaed on ilma käibemaksuta. Tarbijale esitatavale hinnale lisandub käibemaks õigusaktides sätestatud määras.

11.1. Ühise soojuse hinna sisu

Ühine soojuse hind on tarbijale rakendatav soojuse müügihind eurodes ühe MWh kohta.

Hind peab katma kõik Oru ja Kukruse võrgupiirkonnas kaugkütteteenuse osutamiseks vajalikud kulud, sealhulgas soojuse tootmise, jaotamise, mõõtmise ja müügiga seotud kulud. Pakkuja peab arvestama muu hulgas kütuse, elektri, vee, keskkonnatasude, hoolduse, remondi, personali, valve, side, arvelduse, üldkulude, kapitalikulu ja põhjendatud tulukusega.

11.2. Hinnalagi 36-kuulisel perioodil

Ostja võib rakendada järgmist hinnalage:

Periood alates üleandmise päevast	Kohaldatav hinnalagi
1.-12. kuu	Pakkumuses esitatud ühine soojuse hind
13.-24. kuu	Pakkumuses esitatud hind, mida võib ühe korra suurendada kuni viimase kättesaadava aastase THI muutuse võrra
25.-36. kuu	Eelmise 12-kuulise perioodi hinnalagi, mida võib ühe korra suurendada kuni viimase kättesaadava aastase THI muutuse võrra

Hinnalae suurendamine ei ole kohustuslik. Ostja võib kasutada lubatud THI muutust täielikult, osaliselt või jätta hinnalae muutmata. Kasutamata jäänud hinnatõusu ei või hiljem samal perioodil rakendada ega järgmisse perioodi üle kanda.

Kui ostja ei teata hinnalae suurendamisest käesolevas peatükis ettenähtud korras, jääb kehtima senine hinnalagi.

Ostja võib rakendada lepingulisest hinnalaest madalamat hinda. Madalama hinna rakendamine ei anna talle õigust nõuda ostuhinna vähendamist, investeeringute hüvitamist ega hinnakohustuse tähtaja lühendamist.

11.3. Hinnalae indekseerimine

Hinnalae suurendamisel kasutatakse Statistikaameti andmebaasi tabelis IA001 „Tarbijahinnaindeksi muutus võrreldes eelmise aastaga“ avaldatud näitajat.

Kohaldatav THI muutus on hinnamuudatuse tegemise ajal viimase kättesaadava kalendriaasta protsentuaalne muutus võrreldes sellele eelnenud kalendriaastaga. Kasutatakse kauba- ja teenuste grupi „Kokku“ näitajat. Üksikute kauba- või teenusegruppide muutusi eraldi ei arvestata.

Kui tabelis avaldatud muutus on negatiivne, loetakse hinnalae suurendamise määraks 0%. Statistikaameti hilisem andmete parandamine ei muuda tagasiulatuvalt juba nõuetekohaselt kehtestatud hinnalage.

Hinnalae suurim lubatud väärtus arvutatakse järgmiselt:

$$P_1 \leq P_0 \times (1 + i_1 / 100)$$

$$P_2 \leq P_1 \times (1 + i_2 / 100)$$

kus:

- P_0 on pakkumuses esitatud ühine soojuse hind;
- P_1 on ostja kehtestatud hinnalagi 13.-24. kuul;
- P_2 on ostja kehtestatud hinnalagi 25.-36. kuul;
- i_1 ja i_2 on vastava hinnamuudatuse ajal kohaldatav mittenegatiivne aastane THI muutus.

Hinnalagi ümardatakse ühe sendi täpsuseni ühe MWh kohta.

11.4. Seos Konkurentsiameti kooskõlastatud piirhinnaga

Tarbijale rakendatav hind ei või ületada lepingulist hinnalage ega Konkurentsiameti kooskõlastatud piirhinda.

Kui Konkurentsiameti kooskõlastatud piirhind on lepingulisest hinnalaest madalam, rakendab ostja madalamat piirhinda. Lepingulisest hinnalaest kõrgem kooskõlastatud piirhind ei anna ostjale õigust lepingulist hinnalage ületada.

Kui Oru ja Kukruse võrgupiirkonnale kehtivad erinevad piirhinnad, peab mõlemas piirkonnas rakendatav ühine soojuse hind mahtuma mõlema piirhinna sisse. Vajaduse korral rakendab ostja seetõttu mõlemas võrgupiirkonnas madalamat lubatud hinda.

Ostja teatab kavandatavast THI-põhisest hinnamuudatusest müüjale ja tarbijatele vähemalt 30 kalendripäeva enne uue hinna rakendamist. Teatele lisatakse:

1. uue hinnalae arvutus;
2. kasutatud Statistikaameti tabeli IA001 näitaja;
3. Oru ja Kukruse võrgupiirkonnas kohaldatavad Konkurentsiameti otsused.

Esimest THI-põhist hinnamuudatust ei või rakendada enne 13. kuu algust ja teist enne 25. kuu algust.

11.5. Konkurentsiameti menetlus

Ostja vastutab selle eest, et tal oleks käitiste üleandmise päevast õigus kaugkütteteenust osutada ja tarbijatele kohaldatavat soojuse hinda rakendada.

Ostja valmistab Konkurentsiametile esitatavad taotlused ette paralleelselt tehingu lõpuleviimisega ning esitab need esimesel võimalusel pärast lepingu sõlmimist ja vajalike lähteandmete saamist. Ostja vastab Konkurentsiameti lisateabe nõuetele viivituseeta ning teavitab müüjat menetluse käigust ulatuses, mis on vajalik käitiste üleandmise ja hinnakohustuse täitmise kontrollimiseks.

Kaugkütteseaduse § 9 lõikes 5 nimetatud menetlustähtaega arvestatakse nõuetekohase taotluse saamisest. Menetlustähtaeg võib õigusaktides sätestatud juhtudel pikeneda või peatuda, muu hulgas juhul, kui taotlus vajab täiendamist või Konkurentsiamet küsib lisateavet. PKD-s nimetatud menetlustähtaeg ei ole müüja kinnitus ega garantii selle kohta, millal Konkurentsiamet otsuse teeb.

Pakkuja võib kavandada Oru ja Kukruse võrgupiirkondade regulatiivset ühendamist ja ühise piirhinna kooskõlastamist. Käesoleva peatüki hinnakohustuse täitmine ei sõltu siiski sellest, kas Konkurentsiamet jõuab võrgupiirkondade ühendamise või ühise piirhinna enne käitiste üleandmist kooskõlastada.

11.6. Hinnakohustuse kontroll ja rikkumise tagajärjed

Müüjal on õigus nõuda ostjalt hinnakohustuse täitmise kontrollimiseks koondatud arveldusandmeid ja hinnamuudatuste aluseks olevaid arvutusi. Andmete esitamisel tuleb järgida isikuandmete kaitse nõudeid.

Kui ostja rakendab lubatust kõrgemat hinda, peab ta parandama asjaomased arved ja tagastama tarbijatele enammakstud summad. See ei piira müüja õigust kasutada võõrandamislepingus kokku lepitud õiguskaitsevahendeid, sealhulgas nõuda leppetrahvi või kahju hüvitamist ning lepingus sätestatud juhtudel kasutada tagasiostuõigust.

12. Lepingu sõlmimine ja käitise üleandmine

Müüja kutsub eduka pakkuja käitiste võõrandamise lepingut sõlmima pärast selleks vajalike otsuste tegemist ja muude käesolevas peatükis nimetatud eelduste täitmist.

Kohtla-Järve linnale kuuluvate Briketi tn 12 ja Õnne tn 20 kinnisasjade võõrandamine ei ole käitiste võõrandamise lepingu osa. Linn otsustab kinnisasjade võõrandamise eraldi ning nende müügiks sõlmitakse eraldi notariaalne leping.

Kui kinnisasju ei ole käitiste üleandmise ajaks ostjale võõrandatud, peab ostjal olema õigus kasutada kinnisasju ja neil paiknevaid katlamajahooneid tasuta kasutamise lepingu alusel. Tasuta kasutamise leping sõlmitakse Kohtla-Järve linnaga ajaks, mis on vajalik kinnisasjade võõrandamise otsustamiseks ja notariaalse lepingu sõlmimiseks.

Eesmärk on anda käitised ostjale üle hiljemalt 31.12.2026, kui selleks ajaks on kõik üleandmise eeldused täidetud. Täpne üleandmise kuupäev ja kellaaeg määratakse võõrandamise lepingus.

12.1. Lepingu sõlmimise eeldused

Enne käitiste võõrandamise lepingu sõlmimist peab olema täidetud vähemalt järgmine:

1. Osaühingu OSK GRUPP pädevad organid on tehingu heaks kiitnud;
2. edukas pakkuja on esitanud peatükis 9 sätestatud tingimustele vastava 35 199 euro suuruse täitmise tagatise;

3. edukas pakkuja on hoiustanud ostuhinna 351 990 eurot notari deposiitkontol;
4. pooled on kokku leppinud võõrandatava vara, üleantavate kliendilepingute ja dokumentatsiooni lõplikus nimekirjas;
5. edukas pakkuja on esitanud ajakohastatud üleminekuplaani;
6. edukas pakkuja on tõendanud, et suudab käitised kokkulepitud ajal üle võtta ja kaugkütteteenuse osutamist katkestuseta jätkata;
7. lepingu sõlmimist ei takista õigusaktist, kohtuotsusest, haldusaktist ega muust õiguslikust asjaolust tulenev piirang.

Lepingu projekti võib enne allkirjastamist täpsustada ulatuses, mis on vajalik tehingu lõpuleviimiseks, muutuvate andmete lisamiseks või notarilt ja pädevatelt asutustelt saadud märkuste arvestamiseks. Täpsustustega ei või muuta PKD ega eduka pakkumuse olulisi tingimusi.

Notari deposiitkontole kantud ostuhind makstakse müüjale välja võõrandamise lepingus määratud tingimustel.

12.2. Linna kinnisasjade kasutamine

Kohtla-Järve linnale kuuluvate kinnisasjade võõrandamise hinna, maksetingimused, käsutuspääsõiguse, tagasiostuõiguse, tehingukulude kandmise ja muud tingimused määrab Kohtla-Järve Linnavolikogu eraldi otsusega.

Kinnisasjade võõrandamise otsuse tegemine ja notariaalse lepingu sõlmimine võivad toimuda pärast käitiste võõrandamise lepingu sõlmimist. See ei tohi takistada käitiste üleandmist ega kaugkütteteenuse jätkamist.

Kuni kinnisasjade omandi üleandmiseni tagatakse ostjale tasuta kasutamise lepinguga õigus kasutada:

1. katlamajahooneid;
2. käitamiseks vajalikke maa-alasid;
3. juurdepääsuteid ja sissepääse;
4. tehnovõrke ja ühendusi;
5. muid käitiste tavapäraseks tööks vajalikke kinnisasjade osi.

Tasuta kasutamise lepingu täpsed tingimused lepatakse kokku Kohtla-Järve linna ja ostja vahel. Leping peab kehtima vähemalt kuni kinnisasjade omandi üleandmiseni või muu püsiva kasutusõiguse tekkimiseni.

12.3. Üleminekuplaan

Edukas pakkuja esitab müüjale ajakohastatud üleminekuplaani viie tööpäeva jooksul eduka pakkumuse otsuse saamisest.

Üleminekuplaanis näidatakse vähemalt:

1. ülemineku eest vastutavad isikud ja nende kontaktandmed;
2. vajalike tegevuslubade, keskkonnalubade ja registreeringute taotlemine või muutmine;
3. kütuse, elektri, vee, side ja muude vajalike teenuste lepingute sõlmimine;
4. töötajate, valve, hoolduse ja avariiteenuse korraldus;
5. kaugseire, automaatika, mõõtmise ja arvelduse ülevõtmine;

6. klientide ja ametiasutuste teavitamine;
7. võtmete, ligipääsude ja tehnilise dokumentatsiooni üleandmine;
8. kavandatud toimingute tähtajad;
9. varuplaan juhiks, kui mõni luba, leping või tehniline lahendus ei valmi kavandatud ajaks.

Üleminek valmistatakse ette paralleelselt müüja senise käitamistegevusega. Müüja jätkab käitiste tavapärasest opereerimist kuni üleandmise hetkeni. Ostja võtab käitamise üle kohe pärast üleandmise-vastuvõtmise akti allkirjastamist.

Käitisi ei anta üle enne, kui ostja on valmis kaugkütteteenuse osutamist katkestuseta jätkama. Müüja töötajaid ostjale üle ei anta. Ostja korraldab vajaliku tööjõu, valve, hoolduse ja tehnilise teeninduse ise.

12.4. Käitamisvalmidus

Hiljemalt käitiste üleandmise ajaks peab ostja tõendama, et tal on olemas või üleandmise hetkest kehtivad:

1. kaugkütteteenuse osutamiseks vajalikud tegevusõigused;
2. keskkonnaload ja registreeringud;
3. vajaliku pädevusega töötajad ja vastutavad isikud;
4. kütuse, elektri, vee, side ja muude vajalike teenuste lepingud;
5. toimiv arvestus- ja arveldussüsteem;
6. seadmete hoolduse ja rikete kõrvaldamise korraldus;
7. ööpäevaringne avariiteadete vastuvõtt;
8. toimiv kaugseire või muu käitiste pidevat järelevalvet võimaldav lahendus;
9. õigus kasutada linna kinnisasju ja katlamajahooneid.

Kui mõni nimetatud eeldus ei ole täidetud ja see võib ohustada kaugkütteteenuse järjepidevust või ohutust, võib müüja üleandmise edasi lükata.

12.5. Üleandmine

Käitiste üleandmine vormistatakse poolte allkirjastatud üleandmise-vastuvõtmise aktiga. Aktis fikseeritakse vähemalt:

1. üleantava vara koosseis ja seisukord;
2. võtmed, pääsuvahendid ja kaugjuhtimise ligipääsud;
3. arvestite näidud;
4. kokkulepitud ulatuses kütuse, varuosade ja muude varude seis;
5. üleantavate kliendilepingute nimekiri;
6. pooleliolevad tööd ning teadaolevad rikked ja puudused;
7. üleantavad load, registreeringud ja nendega seotud dokumendid;
8. tehniline, majanduslik ja klienditeenindusega seotud dokumentatsioon;
9. muud asjaolud, mille fikseerimist peab kumbki pool vajalikuks.

Üleandmisel tuvastatud puudused ja pooleliolevad tööd märgitakse akti koos nende lahendamise korra ja tähtajaga, kui pooled selles kokku lepivad. Puudus, mis ei takista käitise ohutut kasutamist ega kaugkütteteenuse osutamist, ei takista iseenesest üleandmist.

Käitiste vara omand ja valdus, vara juhusliku hävimise või kahjustumise riisiko ning vastutus käitiste opereerimise eest lähevad ostjale üle aktis märgitud ajal.

Linna kinnisasjade ja katlamajahoonete valdus antakse ostjale üle linna sõlmitud tasuta kasutamise lepingu või kinnisasjade võõrandamise lepingu alusel.

Müüja arveldab tarbijatega kuni üleandmise aktis fikseeritud arvestinäitudeni. Ostja arveldab tarbijatega alates samadest näitudest, kui pooled ei lepi arveldusperioodi või andmete eripära tõttu kokku teisiti.

12.6. Varustuskindlustus

Ostja peab alates käitiste üleandmisest tagama Oru ja Kukruse võrgupiirkonnas katkematu, ohutu ja nõuetekohase soojusvarustuse.

Ostja peab olema valmis lahendama seadmete rikked, töötajate puudumise, kütuse või elektri tarnehäired, side- ja kaugseire probleemid ning muud tavapäraselt ettenähtavad häired. Selleks peavad tal olema vajalikud varumeetmed, kontaktisikud ja teenuseosutajad.

Seadme rike, töötaja puudumine, kütuse hinnamuutus, rahastamisraskus või teenuseosutaja kohustuse rikkumine ei vabasta ostjat kaugkütteteenuse järjepidevuse tagamisest.

12.7. Tagasiostuõigus ja vara käsutamise piirang

Käitiste võõrandamise lepingus nähakse müüjale ette kolmeaastane tagasiostuõigus lepinguga üleantava vara suhtes. Tagasiostuõiguse kasutamise alused ja kord sätestatakse võõrandamise lepingus.

Tagasiostuõiguse kehtivuse ajal ei või ostja käitisi ega nende toimimiseks olulist vara müüja eelneva kirjaliku nõusolekuta võõrandada ega koormata viisil, mis võib takistada kaugkütteteenuse jätkamist või tagasiostuõiguse kasutamist.

Kohtla-Järve linnale kuuluvate kinnisasjade käsutuspiirangud, tagasiostuõigus ja kinnistusraamatusse tehtavad kanded määratakse eraldi linnavolikogu otsuses ning kinnisasjade võõrandamise notariaalses lepingus.

13. Menetluse tulemus ja lõpetamine

13.1. Eduka pakkumuse valimine

Müüja vormistab pakkumuste kontrollimise ja hindamise tulemused kirjaliku otsusega. Otsuses märgitakse vähemalt:

1. kvalifitseeritud ja kvalifitseerimata jäetud pakkujad;
2. vastavaks ja mittevastavaks tunnistatud pakkumused;
3. nõutele vastavate pakkumuste paremusjärjestus;
4. edukas pakkuja ja tema pakutud ühine soojuse hind;
5. otsuse peamised põhjused;
6. eduka pakkujaga lepingu sõlmimise eeldused.

Müüja teavitab otsusest kõiki pakkumuse esitanud pakkujaid.

Eduka pakkumuse valimise otsus ei ole käitiste võõrandamise leping. Otsuse alusel ei lähe pakkujale üle vara omand ega valdus ning pakkujal ei teki õigust nõuda Kohtla-Järve linnale kuuluvate kinnisasjade võõrandamist.

Käitiste võõrandamise leping sõlmitakse pärast peatükis 12 nimetatud eelduste täitmist.

13.2. Lepingu sõlmimine järgmise pakkujaga

Müüja võib tunnistada eduka pakkumuse otsuse kehtetuks ja kutsuda lepingu sõlmimisele paremusjärjestuses järgmise pakkuja, kui edukas pakkuja:

1. võtab pakkumuse selle jõusoleku ajal tagasi;
2. ei sõlmi lepingut müüja määratud mõistliku tähtaja jooksul;
3. ei tasu ostuhinda ettenähtud korras;
4. ei esita nõuetekohast täitmise tagatist;
5. ei täida lepingu sõlmimise või käitiste üleandmise muud olulist eeldust;
6. ei vasta enam pakkujale esitatud nõuetele;
7. ei suuda tõendada valmisolekut kaugkütteteenuse katkematuks ülevõtmiseks.

Pakkumise tagatist võib sellisel juhul kasutada üksnes peatükis 9 sätestatud alustel ja korras.

Järgmise pakkujaga saab lepingu sõlmida, kui tema pakkumus on veel jõus või kui ta nõustub pakkumuse jõusolekut kirjalikult pikendama. Tema pakutud ühine soojuse hind ja teised pakkumuse tingimused jäävad muutmata.

Müüja ei ole kohustatud järgmise pakkujaga lepingut sõlmima. Kui järgmise pakkumuse valimine ei võimalda enam saavutada menetluse eesmärki või tagada kaugkütteteenuse järjepidevust, võib müüja menetluse lõpetada.

13.3. Menetluse lõpetamine

Müüja võib menetluse lõpetada igal ajal enne käitiste võõrandamise lepingu sõlmimist, kui selleks on põhjendatud alus.

Menetluse võib lõpetada eelkõige juhul, kui:

1. tehinguks vajalikku otsust või nõusolekut ei anta;
2. Kohtla-Järve linnale kuuluvate kinnisasjade kasutamist ei ole võimalik käitiste üleandmise ajaks tagada;
3. ilmneb tehingut takistav õiguslik asjaolu;
4. vara koosseis või seisukord muutub oluliselt;
5. tehingu majanduslikud või õiguslikud eeldused muutuvad;
6. ühtegi pakkumust ei esitata;
7. kõik pakkumused osutuvad mittevastavaks;
8. ühegi pakkumuse alusel ei ole võimalik mõistlikult tagada kaugkütteteenuse järjepidevust;
9. menetluse eesmärki ei ole muul olulisel põhjusel enam võimalik saavutada.

Menetluse lõpetamise otsus peab olema kirjalik ja põhjendatud. Müüja teavitab otsusest kõiki menetluses osalevaid pakkujaid ning vabastab või tagastab pakkumise tagatised peatükis 9 sätestatud korras.

Menetluse lõpetamisel ei hüvita müüja pakkujatele pakkumuse koostamise ega menetluses osalemisega seotud kulusid.

Müüja ei või lõpetada menetlust meelevaldselt, pakkujaid ebavõrdselt koheldes ega üksnes selleks, et kasutada saadud pakkumusi või hinnateavet väljaspool PKD-s kirjeldatud menetlust.

14. Konfidentsiaalsus, teated ja vaidlused

14.1. Konfidentsiaalne teave ja isikuandmed

Kui pakkumus sisaldab ärisaladust või muud konfidentsiaalset teavet, peab pakkuja selle selgelt tähistama ja lühidalt põhjendama, miks teave vajab kaitset. Kogu pakkumust ei või ilma põhjendusega konfidentsiaalseks märkida.

Pakkuja nimi, pakutud ühine soojuse hind, pakkumuste paremusjärjestus, eduka pakkumuse otsus ja tehingu põhitingimused ei ole konfidentsiaalsed ulatuses, milles nende avaldamine on vajalik menetluse läbipaistvuse tagamiseks või tuleneb õigusaktist.

Müüja arvestab põhjendatud konfidentsiaalsusmärkega, kuid võib teabe avaldada, kui avaldamise kohustus tuleneb õigusaktist, kohtuotsusest või pädeva asutuse nõudest.

Pakkuja võib avaldatud kliendiandmeid, lepinguid ja muud piiratud juurdepääsuga teavet kasutada ainult pakkumuse koostamiseks ning tehingu ettevalmistamiseks ja täitmiseks. Juurdepääs sellele teabele antakse üksnes isikutele, kellel on seda oma ülesannete täitmiseks vaja.

Kui pakkuja ei osutu edukaks või menetlus lõpetatakse, peab ta piiratud juurdepääsuga teabe müüja nõudmisel tagastama või kustutama, välja arvatud juhul, kui teabe säilitamise kohustus tuleneb õigusaktist.

14.2. Pakkumuse sõltumatus ja huvide konflikt

Pakkuja vastutab pakkumuses esitatud andmete õigsuse ja täielikkuse eest. Teadvalt vale või eksitava olulise teabe esitamine võib kaasa tuua pakkuja kõrvaldamise, pakkumise tagatise kasutamise või pärast lepingu sõlmimist lepingus sätestatud tagajärjed.

Pakkuja kinnitab, et on koostanud pakkumuse iseseisvalt ega ole teise pakkujaga kokku leppinud pakutavat hinda, pakkumuse esitamist või esitamata jätmist ega muid konkurentsi kahjustavaid tingimusi.

Pakkuja peab avaldama talle teada oleva huvide konflikti, mis on seotud müüja juhtorgani liikme, hindamiskomisjoni liikme või menetluse ettevalmistamisega kaasatud isikuga. Huvide konflikti olemasolu ei too automaatselt kaasa pakkuja kõrvaldamist, kui konflikti on võimalik kõrvaldada või maandada viisil, mis tagab pakkujate võrdse kohtlemise ja hindamise erapooletuse.

14.3. Teated ja vastuväited

Menetlusega seotud teated saadetakse e-posti teel pakkuja pakkumuses märgitud kontaktisikule. Pakkuja peab müüjat oma kontaktandmete muutumisest viivitamata teavitama.

Kui pakkuja leiab, et müüja otsus või toiming on vastuolus PKD-ga või rikub tema õigusi, võib ta esitada müüjale kirjaliku ja põhjendatud vastuväite. Vastuväide tuleks esitada viie tööpäeva jooksul

otsusest või toimingust teadasaamisest, et müüjal oleks võimalik see enne lepingu sõlmimist läbi vaadata.

Vastuväite esitamine ei peata menetlust. Müüja võib lepingu sõlmimise edasi lükata, kui vastuväites toodud asjaolud võivad mõjutada pakkumuste hindamise tulemust või tehtud otsuse õiguspärasust.

PKD-s nimetatud vastuväite esitamise tähtaeg ei ole seadusest tulenev kaebetähtaeg ega piira pakkuja õigust kasutada seaduses ettenähtud õiguskaitsevahendeid.

14.4. Kohaldatav õigus ja vaidluste lahendamine

PKD-le, menetlusele ja sõlmitavale käitiste võõrandamise lepingule kohaldatakse Eesti õigust.

Pooled püüavad menetluse või lepingu täitmisega seotud vaidluse esmalt lahendada läbirääkimiste teel. Kui kokkulepet ei saavutata, lahendatakse vaidlus Viru Maakohtus, kui õigusaktist ei tulene teistsugust kohtualluvust.

15. PKD lisad ja dokumendid

Pakkumuse koostamisel tuleb lähtuda käesolevas peatükis nimetatud menetlusedokumentidest ja avaldatud alusdokumentidest. Piiratud juurdepääsuga dokumendid tehakse pakkujale kättesaadavaks PKD-s sätestatud tingimustel.

15.1. Menetlusedokumentid

PKD juurde kuuluvad järgmised menetlusedokumentid:

- pakkumiskutse;
- pakkumuse vormid;
- käitiste võõrandamise lepingu projekt;
- lisade ja dokumentide loetelu;
- müüja poolt menetluse jooksul avaldatud kirjalikud selgitused ja muudatused.

15.2. Vara ja majandusandmetega seotud dokumendid

Andmeruumis avaldatakse vähemalt järgmised vara ja majandusandmetega seotud dokumendid:

- Oru põhivara nimekiri seisuga 31.07.2026;
- Kukruse põhivara nimekiri seisuga 31.07.2026;
- Oru käitise hindamisaruanne, BDO Eesti OÜ, 29.06.2026;
- Kukruse käitise hindamisaruanne, BDO Eesti OÜ, 29.06.2026;
- Oru ja Kukruse ajaloolised müügi- ja tarbimisandmed;
- Oru ja Kukruse tehnilised skeemid;
- Kohtla-Järve linna soojusmajanduse arengukava aastateks 2026-2036;
- OÜ Pilvero koostatud töö „Kukruse kaugküttevõrgu soojuskadude hindamine“, 08.12.2025.

15.3. Õiguslikud ja tegevusega seotud dokumendid

Andmeruumis avaldatakse vähemalt järgmised õiguslikud ja tegevusega seotud dokumendid:

- Konkurentsiameti 17.10.2025 otsus nr 7-3/2025-079 Oru võrgupiirkonna soojuse piirhinna kooskõlastamise kohta;
- Konkurentsiameti 10.10.2025 otsus nr 7-3/2025-072 Kukruse võrgupiirkonna soojuse piirhinna kooskõlastamise kohta;
- Oru käitise keskkonnaluba nr L.ÕV/319308;
- Kukruse käitise paikse heiteallika käitaja registreering nr PHRR/519079;
- kehtivate soojuse müügi-, liitumis- ja võrgulepingute nimekiri;
- kliendilepingud ja teenuse ülevõtmiseks vajalikud kliendiandmed piiratud juurdepääsuga andmeruumis;
- Briketi tn 12 ja Õnne tn 20 kinnistusraamatu väljavõtted informatiivsete alusdokumentidena.

Kinnistusraamatu väljavõtted on esitatud selleks, et pakkuja saaks tutvuda käitiste asukoha ja kinnisasjade õigusliku seisundiga. Briketi tn 12 ja Õnne tn 20 kinnisasjad ning neil asuvad katlamajahooned ei kuulu käesoleva menetluse müügiobjekti ega käitiste ostuhinna sisse.

Kinnisasjade välistamine ei tähenda, et tehingust oleksid välistatud katlamajahoonetes või kinnisasjadel paiknevad Osaühingule OSK GRUPP kuuluvad seadmed, rajatised ja kaugküttevõrgu osad. Võõrandatava vara koosseis määratakse põhivara nimekirjade ning käitiste võõrandamise lepingu lisade alusel.

15.4. Hiljem lisatavad otsused

Osaühingu OSK GRUPP pädevate organite otsused lisatakse menetlusedokumentide juurde pärast nende vastuvõtmist ulatuses, milles nende avaldamine on vajalik tehingu ettevalmistamiseks või läbipaistvuse tagamiseks.

Kohtla-Järve Linnavolikogu otsus Briketi tn 12 ja Õnne tn 20 kinnisasjade võõrandamise kohta tehakse pärast eduka pakkuja kindlakstegemist. Otsus lisatakse tehingu dokumentide hulka pärast selle vastuvõtmist.

Lisa 1. Võõrandatavate käitiste tehniline ja majanduslik kirjeldus

1. Lisa eesmärk

Käesolev lisa annab pakkujale koondülevaate Oru ja Kukruse käitistest ning nende peamistest tehnilistest ja majanduslikest lähteandmetest.

Võõrandatava vara täpne koosseis tuleneb põhivara nimekirjadest, tehnilistest skeemidest, hindamisaruannetest, andmeruumi dokumentidest ning käitiste võõrandamise lepingu lisadest. Vara lõplik koosseis fikseeritakse võõrandamise lepingus ja üleandmise-vastuvõtmise aktis.

Kohtla-Järve linnale kuuluvad kinnisasjad ja katlamajahooned ei kuulu võõrandatavate käitiste koosseisu. Samas kuuluvad käitiste koosseisu nendes hoonetes ja kinnisasjadel paiknevad Osäühingule OSK GRUPP kuuluvad seadmed, rajatised ja kaugküttevõrgu osad, kui need on võõrandamise lepingu lisades nimetatud.

2. Oru käitis

Oru käitise tootmiseseadmed paiknevad Kohtla-Järve linnale kuuluval Briketi tn 12 kinnisasjal asuvas katlamajahoones.

Võõrandatav Oru käitis hõlmab Osäühingule OSK GRUPP kuuluvat tootmis- ja jaotusvara, sealhulgas:

- maagaasil töötava katlamaja seadmeid;
- pumpasid ning vee- ja gaasisüsteeme;
- automaatika-, mõõte- ja kaugjuhtimisseadmeid;
- Oru kaugküttevõrku ja selle osi tarbimiskohtade liitumispunktideni;
- muud põhivara nimekirjas ja võõrandamise lepingu lisades nimetatud vara.

Oru käitise tegevusega on seotud keskkonnaluba nr L.ÕV/319308. Ostja korraldab loa muutmise või enda nimele saamise ning muud vajalikud tegevusõigused peatükkides 6 ja 12 sätestatud korras.

Oru käitise ajaloolised müüginahud, kliendiandmed, vara väärtused ja kehtiv piirhind on esitatud PKD peatükis 4 ning andmeruumi dokumentides.

3. Kukruse käitis

Kukruse käitise tootmiseseadmed paiknevad Kohtla-Järve linnale kuuluval Õnne tn 20 kinnisasjal asuvas katlamajahoones.

Võõrandatav Kukruse käitis hõlmab Osäühingule OSK GRUPP kuuluvat tootmis- ja jaotusvara, sealhulgas:

- vedelgaasil töötavaid katlaid ja põleteid;
- vedelgaasimahutit ja sellega seotud süsteeme;
- pumpasid, elektri- ja automaatikaseadmeid;
- mõõte- ja kaugjuhtimisseadmeid;
- Kukruse kaugküttevõrku ja selle osi tarbimiskohtade liitumispunktideni;
- muud põhivara nimekirjas ja võõrandamise lepingu lisades nimetatud vara.

Kukruse kütise tegevusega on seotud paikse heiteallika käitaja registreering nr PHRR/519079. Ostja korraldab registreeringu muutmise või enda nimele saamise ning muud vajalikud tegevusõigused peatükkides 6 ja 12 sätestatud korras.

Kukruse kütise tehnilise ja majandusliku olukorra hindamisel tuleb OÜ Pilvero 08.12.2025 koostatud auditit ning BDO Eesti OÜ 29.06.2026 hindamisaruannet lugeda koos. Dokumendid käsitlevad erinevaid küsimusi: Pilvero töö keskendub kaugküttevõrgu seisukorrale ja soojuskadudele, BDO aruanne vara realiseeritavale väärtusele ja majanduslikele lähteandmetele.

4. Andmete kasutamine

Käesolevas lisas ja muud esitatud tehnilised ning majanduslikud andmed kirjeldavad kütiste teadaolevat seisundit dokumentide koostamise ajal. Need ei ole garantii tulevase tarbimismahu, kütusehinna, võrgukao, investeringuvajaduse, soojuse piirhinna ega kütiste majandusliku tulemuse kohta.

Pakkuja peab tutvuma alusdokumentidega ning hindama kütiste seisukorda, kulusid ja riske oma pakkumuse koostamiseks vajalikus ulatuses. Varaga tutvumise kord on sätestatud peatükis 4 ning pakkuja hoolsuskohustus peatükis 2.

5. Kütiste kasutamine pärast üleandmist

Pärast kütiste üleandmist võtab ostja üle Oru ja Kukruse kaugkütteteenuse osutamise ning vastutab soojuse tootmise, jaotamise ja müügi, kliendisuhete, hinnaregulatsiooni ja teenuse järjepidevuse eest. Ostja täpsemad kohustused on sätestatud peatükkides 6, 11 ja 12 ning kütiste võõrandamise lepingus.

Müüja töötajaid ostjale üle ei anta. Ostja korraldab käitamiseks vajaliku tööjõu ja teenused ise.

Kuni Briketi tn 12 ja Õnne tn 20 kinnisasjade võõrandamiseni kasutab ostja kinnisasju ja katlamajahooneid Kohtla-Järve linnaga sõlmitud tasuta kasutamise lepingu alusel.

Lisa 2. Pakkumuste kontrollnimekiri

Nr	Kontrollitav tingimus	Kontrollimise alus	Tagajärg, kui nõue ei ole täidetud
1	Pakkumus on saabunud hiljemalt 30.09.2026 kell 23.59 digitaalselt allkirjastatud ja nõuetekohaselt krüpteeritud konteinerina.	E-kirja saabumisandmed ja digikonteiner	Hilinenud, krüpteerimata või avamatu pakkumus jäetakse läbi vaatamata.
2	Pakkumuse on allkirjastanud pakkuja seaduslik esindaja või nõuetekohaselt volitatud isik. Pakkumuse esitab üks juriidiline isik.	Pakkumuse vorm, äriregistri andmed ja vajaduse korral volikiri	Müüja võib küsida esindusõiguse kohta selgitust. Kui pakkumus ei ole nõuetekohaselt allkirjastatud või esindusõigust ei tõendata, tunnistatakse pakkumus mittevastavaks.
3	Pakkumise tagatis summas 15 000 eurot on tähtpäevaks nõuetekohaselt antud.	Garantiikiri või raha laekumist tõendavad andmed	Kui tagatis ei olnud tähtpäevaks olemas, tunnistatakse pakkumus mittevastavaks. Juba olemas oleva tagatise kohta võib küsida täpsustust või puuduvat tõendit.
4	Pakkuja nõustub käitiste fikseeritud ostuhinnaga 351 990 eurot ja kinnitab selle tasumist PKD-s sätestatud korras.	Vorm 1	Teistsuguse ostuhinna pakkumine või ostuhinna tasumise suhtes tingimuse seadmine muudab pakkumuse mittevastavaks.
5	Oru ja Kukruse võrgupiirkonnale on esitatud üks ühine soojuse müügihind eurodes/MWh ilma käibemaksuta.	Vorm 1	Eraldi piirkondlikud hinnad, hinnavahe, hinnavahe või tingimuslik hind muudavad pakkumuse mittevastavaks.
6	Pakkumus kehtib vähemalt 120 kalendripäeva pakkumuste esitamise tähtpäevast.	Vorm 1	Lühema jõusolekuajaga pakkumus tunnistatakse mittevastavaks.
7	Pakkuja vastab peatükis 6.1 sätestatud nõutele ning on esitanud huvide konflikti puudumise või selle asjaolude deklaratsiooni.	Vormid 2 ja 5 ja avalike registrite andmed	Müüja võib küsida selgitusi. Kõrvaldamise aluse esinemisel kõrvaldatakse pakkuja menetlusest.
8	Pakkuja ja temaga samasse kontserni kuuluvate ettevõtjate	Vorm 2, majandusaasta aruanded, käibejaotus	Müüja võib küsida olemasolevate andmete või

	kolme viimase lõppenud majandusaasta valdkondlik netokäive on kokku vähemalt 1 500 000 eurot ilma käibemaksuta.	ning vajaduse korral kontserni kuuluvust tõendavad dokumendid	dokumentide täpsustamist. Kui nõude täitmist ei tõendata, jäetakse pakkuja kvalifitseerimata.
9	Pakkujal või temaga samasse kontserni kuuluvatel ettevõtjatel on vähemalt 36 kuu pikkune nõutud kaugküttetegevuse kogemus ning vähemalt ühes kaugküttevõrgus on ühe kalendriaasta jooksul müüdud vähemalt 3 000 MWh soojust.	Vorm 2, registriandmed, Konkurentsiameti otsused, tegevusload, aruanded või muud usaldusväärsed tõendid	Müüja võib küsida olemasolevate andmete või dokumentide täpsustamist. Kui nõude täitmist ei tõendata, jäetakse pakkuja kvalifitseerimata.
10	Pakkujal ja neil kontserni ettevõtjatel, kelle kogemusele ta tugineb, on seniseks tegevuseks nõutavad tegevusload, teated ja registreeringud või on selgitatud, miks tegevus ei ole olnud loakohustuslik.	Vorm 2, tegevusload, registriandmed või põhjendus loakohustuse puudumise kohta	Müüja võib küsida selgitusi. Kui nõutavat tegevusõigust või loakohustuse puudumise alust ei tõendata, jäetakse pakkuja kvalifitseerimata.
11	Ühise soojuse hinna kujunemise kohta on esitatud lühike ja kontrollitav põhjendus.	Vorm 3	Müüja võib küsida hinna kohta selgitusi. Kui pakkuja ei põhjenda hinna realistlikkust ja teenuse jätkusuutlikkust, võib pakkumus jääda edukaks tunnistamata.
12	Esitatud on ülemineku- ja varustuskindluse kava, mis käsitleb PKD-s nõutud teemasid ning näitab, kuidas pakkuja tagab käitiste ülevõtmise ja teenuse katkematu jätkumise.	Vorm 4	Müüja võib küsida esitatud kava täpsustamist. Kui kava puudub või sellest ei nähtu pakkuja tegelik valmisolek teenuse ülevõtmiseks, tunnistatakse pakkumus mittevastavaks.
13	Pakkuja nõustub PKD, võõrandamise lepingu projekti, tagatiste, 36-kuulise hinnakohustuse ja tagasiostuõiguse tingimustega.	Vorm 1	PKD olulise tingimuse suhtes tehtud reservatsioon või tingimus muudab pakkumuse mittevastavaks.

Kontrollnimekiri on hindamiskomisjoni töövahend ja pakkuja mõeldud ülevaade peamistest nõuetest. Kontrollnimekiri ei kehtesta PKD põhitekstiga võrreldes täiendavaid nõudeid. Kui kontrollnimekirja ja PKD põhiteksti vahel esineb vastuolu, lähtutakse PKD põhitekstist.

Müüja võib küsida selgitust pakkumuste esitamise tähtpäevaks olemas olnud asjaolu või esitatud dokumendi kohta. Selgitusega ei või lubada pakkujal esitada sisuliselt uut pakkumust, muuta ühist soojuse hinda ega kõrvaldada pärast tähtpäeva sellist puudust, mille täitmine oli nõutud hiljemalt

pakkumuste esitamise tähtpäevaks. Ühist soojuse hinda võib muuta üksnes võrdse hinna korral PKD punktis 10.7 sätestatud korras.

Pakkuja kõrvaldamise, kvalifitseerimata jätmise või pakkumuse mittevastavaks tunnistamise otsuses nimetatakse täitmata nõue ja otsuse aluseks olev asjaolu.

Lisa 3. Hindamiskriteerium ja otsustamise kord

Näitaja	Tingimus
Hinnatav kriteerium	Tarbijatele pakutav ühine soojuse müügihind eurodes/MWh ilma käibemaksuta
Piirkond	Sama hind peab kehtima Oru ja Kukruse võrgupiirkonnas
Kaal	100%
Parem pakkumus	Madalama ühise soojuse hinnaga nõuetele vastav pakkumus
Punktiarvestus	Hinda ei teisendata punktideks. Pakkumused järjestatakse hinna alusel kasvavas järjekorras
Ostuhind	Käitiste ostuhind on kõigile pakkujatele fikseeritud 351 990 eurot ja seda hindamisel ei võrrelda

Muid kriteeriume pakkumuste paremusjärjestuse määramisel ei kasutata.

2. Hinnaga seotud kohustused

Järgmised tingimused ei ole eraldi hindamiskriteeriumid, kuid need on kõigile pakkujatele kohustuslikud:

Tingimus	Sisu
Ühine hind	Oru ja Kukruse võrgupiirkonnas rakendatakse sama soojuse müügihinda
Hinnakohustuse kestus	Hinnakohustus kehtib 36 kuud käitiste üleandmisest
Esimesed 12 kuud	Hinnalagi on pakkumuses esitatud ühine soojuse hind
13.-36. kuu	Hinnalage võib korrigeerida peatükis 11 sätestatud korras kuni üks kord igal järgmisel 12-kuulisel perioodil
Konkurentsiameti piirhind	Rakendatav hind ei või ületada lepingulist hinnalage ega Konkurentsiameti kooskõlastatud piirhinda
Võrdne madalaim hind	Viigis olevatele pakkujatele korraldatakse kuni kolm suletud hinnaparanduse vooru. Igas voorus on uue hinna esitamiseks viis tööpäeva. Kui viik püsib ka pärast kolmandat vooru, määratakse paremusjärjestus liisuheitmisega

3. Pakkumuste kontrollimise ja hindamise etapid

Pakkumusi kontrollitakse ja hinnatakse järgmises järjekorras:

1. komisjon kontrollib pakkumuse tähtjaks saabumist, digitaalallkirja, krüpteeringut ja pakkumise tagatist;
2. komisjon kontrollib kõrvaldamise aluste puudumist ja pakkuja vastavust kvalifitseerimise nõuetele;

3. komisjon kontrollib pakkumuse täielikkust ja vastavust PKD tingimustele;
4. vajaduse korral küsib komisjon PKD-ga lubatud selgitusi või täpsustusi;
5. kui pakutud hind tekitab põhjendatud kahtluse teenuse järjepidevuses, kontrollib komisjon hinna põhjendatust;
6. nõuetele vastavad pakkumused järjestatakse ühise soojuse hinna alusel kasvavas järjekorras;
7. võrdse madalaima hinna korral korraldatakse punktis 10.7 sätestatud hinnaparanduse voorud ja vajaduse korral liisuheitmine;
8. komisjon vormistab kontrollimise ja hindamise tulemused protokollis;
9. müüja teeb pakkumuste paremusjärjestuse ja eduka pakkumuse valimise otsuse;
10. edukas pakkuja täidab lepingu sõlmimise eeldused. Kui ta neid ei täida, võib müüja pöörduda paremusjärjestuses järgmise pakkuja poole või menetluse lõpetada.

4. Hinna põhjendatuse kontroll

Madal soojuse hind ei ole iseenesest pakkumuse puudus ega pakkuja kõrvaldamise alus.

Kui pakutud hind tekitab põhjendatud kahtluse, kas pakkuja suudab selle hinnaga täita 36-kuulist hinnakohustust ja tagada kaugkütteteenuse järjepidevuse, küsib komisjon pakkujalt kirjalikku selgitust.

Selgituses peab pakkuja näitama vähemalt:

1. kavandatud kütusekulu ja kütuse hinna aluse;
2. katlamajade eeldatava kasuteguri;
3. arvestatud võrgukao;
4. elektri, vee ja keskkonnatasude kulud;
5. hoolduse, remondi ja avariivalmiduse kulud;
6. tööjõu ja käitamise korralduse;
7. muud hinna kujunemist oluliselt mõjutavad asjaolud.

Pakkuja võib hinna põhjendamisel arvestada enda või oma kontserni tegelike ostutingimuste, töökorralduse, tehniliste lahenduste ja muude saavutatavate kulueelistega.

Müüja ei kontrolli pakkuja tehingu rahastamise viisi ega nõua pangakonto väljavõtet, laenuotsust, finantseerimiskinnitust või muud rahastamisdokumenti. Hinna põhjendatuse kontroll ei anna komisjonile õigust asendada pakkuja ärilisi otsuseid enda eelistustega ega määrata pakkujale sobivat kasumimarginaali.

Pakkumus võib jääda edukaks tunnistamata, kui pakkuja:

1. ei esita nõutud selgitust;
2. esitab omavahel vastuolulised või kontrollimatud andmed;
3. tugineb hinna arvutamisel olulisele faktilisele veale;
4. jätab arvestamata kaugkütteteenuse osutamiseks vältimatu kulukomponendi;
5. ei näita ka pärast selgituse esitamist usutavalt, kuidas tagatakse pakutud hinnaga teenuse järjepidevus.

Komisjon põhjendab hinna ebapiisavaks tunnistamist kirjalikult. Pakutud hinda ei või selgituse käigus muuta, välja arvatud punktis 10.7 sätestatud võrdse hinna menetluses.