

NARVA LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Narva

____.2020 nr _____

Kinnistu võõrandamine (Puškini tn 59, Narva)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Narva linna omandis on kinnistu asukohaga Puškini tn 59, Narva katastritunnus 51104:001:0019 (edaspidi: *kinnistu*), üldpind 9584 m², kinnistu kasutamise sihtotstarve on ärimaa 100%.

Narva linn ja OÜ Halaver Toru, registrikood 10693814, sõlmisid 09.03.2005 notariaalse hoonestusõiguse seadmise lepingu, realkoormatise seadmise lepingu, ostueesõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu (Jõhvi notari Tatjana Boitsova notaritehingu registrinumber 1862), millega oli seatud hoonestusõigus kinnistule OÜ Halaver Toru kasuks.

Eelmainitud lepingu kohaselt kohustus OÜ Halaver Toru ehitama kinnistule ärihoone (laohoone) ja lõpetama ehitamist tähtajaks 31.12.2007.a. Laohoone ehitamine lõpetati 2007.a juulis ning 26.07.2007 saadi kasutusluba. Seega täitis OÜ Halaver Toru täies mahus ja tähtaegselt hoonestusõigusega seotud investeerimiskohustusi.

Narva Linnavolikogu 14.06.2018 otsusega nr 41 „Nõusoleku andmine Narva linna omandis olevaid Aleksander Puškini tn 59 ja Aleksander Puškini tn 61, Narva, kinnistuid koormava hoonestusõiguse võõrandamiseks“ anti nõusolekut hoonestusõiguse võõrandamiseks OÜ-lt Halaver Toru OÜ-le ROSSAN MPI, registrikood 10200378. Alates 05.07.2018.a on hoonestusõiguse omanik OÜ ROSSAN MPI.

13.07.2018 esitas OÜ ROSSAN MPI taotluse kinnistu asukohaga Puškini tn 59, Narva, ostmiseks.

Narva Linnavolikogu 09.06.2005 määruse nr 18 „Linnavara võõrandamise kord“ (edaspidi *Kord*) § 14 kohaselt linnavara võib tasu eest võõrandada Linnavolikogu otsustuse korras, kui: linnavara kohese võõrandamise otsustamise vajadus on tingitud linna huvidest (lg 1) ja/või antud võõrandamine on linnale majanduslikult kasulik (lg 2). Korra § 8 kohaselt, linnavara võõrandamisel tasu eest toimub linnavara võõrandamine keskmise müügihinna (turuväärtuse) alusel. Linnavara alghinna määrab võõrandamise otsuse vastuvõtnud isik. Alghinna määramisel lähtutakse varale antud eksperthinnangust.

Vastavalt endise hoonestaja OÜ Halaver-Toru 27.03.2018 Pindi Kinnisvara eksperthinnangule on kinnistu turuväärtuseks 47 000 eurot.

Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet (edaspidi ka *Linnamajandusamet*) tellis nimetatud kinnistu turuhinna väljaselgitamiseks oma eksperthinnangu. Vastavalt Domus Kinnisvara 01.10.2018 eksperthinnangule on kinnistu turuhinnaks 123 700 eurot.

12.04.2019 OÜ ROSSAN MPI on korduvalt pöördunud Linnamajandusameti poole taotlusega kinnistu omandamiseks hinnaga 45 000 eurot, kuid Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni (edaspidi ka *NLV linnavarakomisjon*) 15.05.2019 otsusega (protokoll nr 6) jäeti taotlus rahuldamata majandusliku ebaotstarbekuse tõttu ning pakuti ROSSAN MPI OÜ-le kas jätkata hoonestusõiguse lepingut või võõrandada kinnistu alghinnaga mitte vähem kui 123 700 eurot.

13.12.2019 OÜ ROSSAN MPI on korduvalt pöördunud Linnamajandusameti poole taotlusega, kus palub OÜ ROSSAN MPI võõrandada temale hoonestusõigusega koormatud kinnistud mõlema eksperdihinnangu maaksumuse alusel määratud keskmise hinna eest.

OÜ ROSSAN MPI teeb ettepaneku määrata kinnistu müügihind alljärgnevalt: müügihind võrdub kahe eksperthinnangu aritmeetilisele keskmisele $(123\,700 + 47\,000) : 2 = 85\,350$ eurot.

OÜ ROSSAN MPI põhjendab oma taotlust sellega, et sellist meetodit kasutatakse kohtupraktikas kompromisside sõlmimisel, pakutav summa ületab hoonestusõiguse kehtivuse aja jooksul linna poolt saamisele kuuluvat hoonestusõiguse aastatasu summat ning linna huvides on saada nimetatud summa ühe maksega, mitte 35 aasta jooksul. Kinnistule on ehitatud ehitised, kus tegutseb mitu ettevõtjat, kes loovad töökohti. OÜ ROSSAN MPI kavatses kinnistut edasi arendada. Endine hoonestaja OÜ Halaver-Toru investeeris kinnistusse ca 90 000 eurot, kinnistu omandamine lubab OÜ-l ROSSAN MPI investeerida kinnistusse, mis toob kaasa kinnistu ja äri edasise arendamise ja uute töökohtade loomise.

Hoonestusõiguse seadmise leping sõlmiti tähtajaga 50 aastat, hoonestusõiguse aastatasu on 2 351,96 eurot. Eeldatakse, et alates 2020. kuni 2055. aastani (35 aasta eest) saab Narva linn lepingu järgi minimaalselt 82 318,6 eurot. Seega OÜ ROSSAN MPI pakutud kinnistu hind on võrdne linna eeldatava tuluga hoonestusõiguse jätkamise puhul. Lisaks sellele võttis komisjon arvesse seda asjaolu, et OÜ ROSSAN MPI kavatses edasi arendada kinnistule ehitatud laokompleksi ja teha investeeringuid.

OÜ ROSSAN MPI taotlus vaadati läbi NLV linnavarakomisjoni istungil ja otsustati soovitada Linnamajandusametile ette valmistada protokollilise otsuse eelnõu kinnistu asukohaga Puškini 59, Narva OÜ-le ROSSAN MPI võõrandamise kohta hinnaga 85 350 eurot ja edastada see Narva Linnavolikogu kantseleile Linnavolikogu linnamajanduskomisjonile (edaspidi ka *NLVK linnamajanduskomisjon*) arutamiseks. Kinnistu võõrandamise otstarbekus on põhjendatud sellega, et OÜ ROSSAN MPI poolt pakutud kinnistu hind ületab tulu, mida võib linn saada hoonestusõigusest hoonestusõiguse kehtivusaja (35 aasta) jooksul. Kinnistule on ehitatud ehitised, kus tegutseb mitu ettevõtjat, kes loovad töökohti. OÜ ROSSAN MPI kavatses kinnistut edasi arendada. Siinjuures tuleb võtta arvesse ka järgmiseid asjaõigusseaduse (AÕS) sätteid. AÕS § 252 lg 1 kohaselt hoonestajal on õigus oma ehitise ühe aasta jooksul enne hoonestusõiguse tähtpäeva saabumist ära vedada, kui kinnisasja omanik ei ole kasutanud käesoleva paragrahvi 3 lõikes nimetatud õigust. Kui kinnisasja omanik on esitanud ära vedamise nõude hiljemalt neli kuud enne tähtaja lõppu, on hoonestaja kohustatud seda tegema. AÕS § 252 lg 3 kohaselt kinnisasja omanikul on õigus mitte hiljem kui üks aasta enne tähtpäeva saabumist nõuda ehitise jätmist endale tasu eest, mis võrdub hoonestajale käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud ära vedamise õiguse kaotamise tõttu tekkiva kahjuga. Seega § 252 lg 1 ja lg 3 koosmõjus kehtestavad, et hoonestusõiguse tähtaja lõpetamisel võib hoonestaja hoonestusõiguse alusel ehitatud ehitise ära vedada juhul, kui kinnistu omanik ei esitanud nõude jätta ehitise tasu eest.

AÕS § 253 lg 1 kohaselt hoonestusõiguse lõppemisel selle tähtaja möödumise tõttu peab kinnisasja omanik maksma hoonestajale hüvitise kinnisasjale jääva ehitise eest. Hoonestusõiguse seadmisel võib kokku leppida hüvitise suuruse ja maksmise viisi, samuti hüvitise maksmise välistada. Kui hüvitise suurus ei ole kokku lepitud, loetakse selleks hoonestusõiguse harilik väärtus. Vastavalt 09.03.2005 Notariaalse hoonestusõiguse seadmise lepingu, realkoormatise seadmise lepingu, ostueesõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu (Jõhvi notari Tatjana Boitsova notaritehingu registrinumbriga 1862) punktile 8.3 juhul kui hoonestusõiguse tähtaja möödumisel jääb ehitise kinnistu omanikule, kohustub omanik maksma hoonestajale hüvitise ehitise

est. Hüvitise suurus määratakse vastavalt omaniku ja hoonestaja kokkuleppele. Juhul kui omanik ja hoonestaja ei jõua kokkuleppele, valivad nad ühiselt eksperdi turuväärtuse kindlakstegemiseks, kes määrab ehitise turuväärtuse hoonestusõiguse tähtaja saabumise hetkel.

Lähtudes sellest, kui jätta kinnistu linna omandisse, siis hoonestustähtaja saabumisel on linn sunnitud tasuma hoonestajale hoonestusõiguse alusel ehitatud ehitiste eest. Juhul kui hoonestaja ei kasuta sellist võimalust, siis hoonestaja võib ehitist lammutada ja ära vedada. Seoses sellega viib hoonestusõiguse jätkamine hoonestusõiguse tähtaja saabumiseni sellini, et linn tasub ehitatud ehitiste eest või saab tühja kinnistu tagasi. Seoses sellega esineb põhjusi vara võõrandamiseks Korra § 14 lg 1 ja 2 alusel otsustuse korras enne hoonestusõiguse tähtaja saabumiseni. Vastavalt Korra §-le 8 linnavara alghinna määrab võõrandamise otsuse vastuvõtnud isik, lähtudes varale antud eksperthinnangust. Antud juhul kiinistu asukohaga Puškini tn 59, Narva võõrandamise otsus on Narva Linnavolikogu pädevuses, kes võib määrata nimetatud kinnistu alghinda, lähtudes Pindi Kinnisvara 27.03.2018 ja Domus Kinnisvara 01.10.2018 eksperthinnangutest.

NLvK linnamajanduskomisjon vaatas 20.02.2020.a istungil OÜ ROSSAN MPI esindajate juuresolekul esitatud eelnõu läbi. NLvK linnamajanduskomisjon otsustas mitte toetada esitatud Narva Linnavolikogu otsuse eelnõu ning soovitas OÜ-le ROSSAN MPI esitada Linnamajandusametile uus põhjalik taotlus, kus on detailselt ära näidatud investeeringute summad ja uute töökohtade konkreetne arv. Selle taotluse alusel valmistab Linnamajandusamet ette uue otsuse eelnõu.

16.03.2020.a esitas OÜ ROSSAN MPI täiendava informatsiooni seoses kinnistu asukohaga Puškini tn 59, Narva ostmisega OÜ ROSSAN MPI omandisse. Kokkuvõtvalt viitab OÜ ROSSAN MPI järgmistele asjaoludele: a) endise hoonestusõiguse omaniku OÜ Halaver-Toru poolt kinnistusse tehtud investeeringud on suuremad, kui see oli ettenähtud OÜ-ga Halaver-Toru sõlmitud hoonestusõiguse seadmise lepinguga (investeeringute summa on kokku 1000000 eurot); b) investeeringute tulemusel olid ehitatud hoone ja rajatised, kuskohas teostab oma tegevust 3 äriühingut ja äriühingutes töötab ca 22 töötajat; c) ehitatud hoone ja rajatiste korrashoidmine ja arendamine vajab lisainvesteeringute tegemist; d) on tehtud kinnistu detailplaneering, mille alusel oli ehitatud kinnistu arendamiseks vajalik infrastruktuur: vee- ja kanalisatsioonivõrk, sissesõiduteed, parklad jne; e) on olemas potentsiaalsed investeerijad, kes on valmis tegema investeeringuid kinnistule täiendava hoone ehitamiseks, kuid investeeringute tegemise eeltingimuseks on kinnistu ostmine OÜ ROSSAN MPI omandisse; f) kinnistu arendamine on võimalik ka laenu arvel, kuid krediidasutused annavad laenu ainult kinnistule hüpoteegi seadmise vastu. Taotluse juurde on lisatud 2005.a maikuus tehtud detailplaneeringu plaan.

NLV linnavarakomisjon oma 16.04.2020.a istungil leidis, et OÜ ROSSAN MPI esitatud taotlus ei vasta NLvK linnamajanduskomisjoni soovitusele. NLV linnavarakomisjon lükates OÜ ROSSAN MPI taotluse kõrvale tegi taotlejale ettepaneku täpsustada kinnistu võõrandamisega kaasnevate investeeringute suurust ja investeeringute tulemusel loovate töökohtade arvu. Taotleja ei selgitanud planeeritavate investeeringute summasid, samuti ka seda, milliseid hooneid, milliste kasutusotstarvetega ja millal kavatsetakse ehitada väidetavate investeeringute arvel.

Sellest tulenevalt otsustas NLV linnavarakomisjon soovitada Linnamajandusametile teha OÜ-le ROSSAN MPI ettepaneku esitada taotlus vastavalt NLvK linnamajanduskomisjoni soovitusele.

22.04.2020.a OÜ ROSSAN MPI esitas Linnamajandusametile täiendavad seletused kavandatava kinnistu arendamise ja sellesse tegevate investeeringute kohta. Esitatud seletuste kohaselt OÜ ROSSAN MPI kavatses püstitada kinnistule uue hoone (lisaks olemasolevale). Hoone püstitatakse kontori- laadi-kaubandus- ja tootmishoonega. Investeeringud hoone püstitamiseks on 130 000 eurot (koosmõjus varem esitatud taotlusega on võimalik saada aru, et tegemist on OÜ ROSSAN MPI poolt omafinantseerimise summaga). Investeeringute tulemusena luuakse ca 20 töökohti. Sellele lisandub elektrikablide ümbertõstmise vajadust. Kulud elektrikablide ümbertõstmiseks on ca 120 000 eurot.

OÜ ROSSAN MPI sisuliselt esitas NLvK linnamajanduskomisjoni nõutatud andmeid ning NLV linnavarakomisjon oma 21.05.2020.a istungil otsustas, et kuna NLvK linnamajanduskomisjoni poolt küsitud andmed on esitatud siis on võimalik edasi liikuda OÜ ROSSAN MPI taotlusega ja esitada kinnistu võõrandamise otsuse uuele arutlemisele NLvK linnamajanduskomisjonile.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 2.1. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 6 kohaselt on linnavolikogu pädevuses valla- või linnavara valitsemise korra kehtestamine. Antud normi alusel kehtestas Narva Linnavolikogu 09.05.2005.a määrusega nr 18 Linnavara võõrandamise korra (edasi *Kord*).
- 2.2. Korra § 14 kohaselt linnavara võib tasu eest võõrandada Linnavolikogu otsustuse korras, kui linnavara kohese võõrandamise otsustamise vajadus on tingitud linna huvidest (lg 1) ja antud võõrandamine on linnale majanduslikult kasulik (lg 2).
- 2.3. Korra § 8 kohaselt linnavara võõrandamisel tasu eest toimub linnavara võõrandamine keskmise müügihinna (turuväärtuse) alusel. Linnavara alghinna määrab võõrandamise otsuse vastuvõtnud isik. Alghinna määramisel lähtutakse varale antud eksperthinnangust.
- 2.4. Korra § 72 kohaselt linnavara müügilepingu ja linnavara müügilepingu muutmise lepingu notariaalse tõestamisega seotud kulud, samuti vara riiklikes registrites registreerimisega seotud kulud kannab ostja.

3. OTSUS

- 3.1. Võõrandada kinnistu asukohaga Aleksander Puškini tänav 59, Narva, katastritunnus 51104:001:0019, Tartu Maakohtu registriosakonna registriosa 2918009, Osühingule ROSSAN MPI, registrikood 10200378, 85 350 (kaheksakümmend viis tuhat kolmsada viiskümmend) eurot eest.
- 3.2. Tehinguga seotud kulud tasub OÜ ROSSAN MPI.
- 3.3. Volitada linnapead Aleksei Jevgrafov'i allkirjastama Narva linna nimel müügilepingu.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametil teha käesolev otsus teatavaks OÜ-le ROSSAN MPI (registrikood 10200378).
- 4.2. Käesolev otsus jõustub seadusega ettenähtud korras.
- 4.3. Otsust võib vaidlustada, esitades kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale 30 päeva jooksul arvates otsuse avaldamise päevast.

Irina Janovitš
Volikogu esmees