

NARVA LINNAVOLIKOGU

O T S U S

Narva

____.12.2021 nr ____

Kinnistu asukohaga Viru tn 9a, Narva, omandamine**1. Asjaolud ja menetluse käik**

Narva linn realiseerib projekti "Stockholmi platsi ehitus" I etappi. Projekti üldeesmärgiks on Raekoja kvartali väljaarendamine ja kasutuselevõtt Narva Vanalinna linnaosa kui Narva piirkonna olulisema alakasutatud ala taaselavdamiseks. Stockholmi platsi ehitamine loob eeldused uute väikeettevõtete tekkimiseks Raekoja kvartalis, mis omakorda annab tõuke kogu vanalinna kui ajaloolise keskuse arengule ja julgustab ettevõtjaid investeerima sellesse linnaosasse. Vanalinna atraktiivseks muutmine tõstab turistide arvu Narva linnas.

Kogu Stockholmi platsi suurus on ca 7 576 m². I etapi raames ehitatakse sellest välja ca 2 300 m² suurune ala, seega II etapi maht moodustab ca 5276 m². Projekti II etapp näeb ette maa-aluse parkla rajamist. Projekti otseseks eesmärgiks on Stockholmi platsi väljaehitamine kogu ulatuses, sh et vähendada Raekoja kvartali taaskasutuselevõttuga seotud parkimisprobleeme. Stockholmi plats asub tänu reljeefile kahel tasandil. Alumist platsi osa planeeritakse tulevikus kasutada parkimise korraldamiseks. Parkla sissepääs hakkab paiknema Viru tänaval. Sissepääsu juurde ehitatakse kaldtee koos treppidega pääsemiseks platsi ülemisele tasandile.

Stockholmi platsi ehitamiseks on vajalik lammutada Stockholmi platsi alale jääva hooneühistu NARVA PROMETEI (registrikood 80021482, asukoht Suur tn 5-6, Narva linn) liikmete kasutuses olev ühekorruline garaažihoone (ehitisregistri kood 118008921). Hoone paikneb kinnistul asukohaga Viru tn 9a, Narva (kinnistusosakonna registriosa nr 117009, katastritunnus 51101:002:0025) ja on selle oluliseks osaks. Hooneühistus on 5 liiget, kelle kasutuses on 5 garaažiboksi.

01.06.2021 saatis Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet hooneühistu liikmetele ettepaneku nende liikmesuste võõrandamiseks Narva linnale ja palus esitada kirjalik seisukoht liikmesuste võõrandamise tingimuste ja võimaliku hinna kohta.

Kõik hooneühistu liikmed olid nõus võõrandama oma liikmesused Narva linnale. Garaažiboksi nr 1 omanik avaldas soovi võõrandada tema omandis olev liikmesus selle omandamise hinna 157 000 Eesti krooni ehk 10 034 euro eest. Garaažiboksi nr 2 omanik avaldas soovi võõrandada tema omandis olev liikmesus selle omandamise hinna 157 000 Eesti krooni ehk 10 034 euro eest. Omanik esitas ka müügihinna tõendava 2007. a notariaalselt tõestatud müügilepingu. Statistikaameti ostujõu kalkulaatori andmetel seisuga 07.12.2021 vastab 2007. a kulutatud 157 000 Eesti kroonile 2021. aastal samaväärse ostujõuga summa 15 060 eurot. Garaažiboksi nr 3 omanik avaldas soovi võõrandada tema omandis olev liikmesus 20 000 euro

eest. Garaažiboksi nr 4 omanikud avaldasid soovi võõrandada nende omandis olev liikmesus selle omandamise hinna 140 000 Eesti krooni ehk 8 947 euro eest. Garaažiboksi nr 5 omanik avaldas soovi võõrandada tema omandis olev liikmesus 20 000 euro eest.

Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet tellis hooneühistu NARVA PROMETEI (registrikood 80021482) liikmesuste kohta ekspertarvamuse. Hinnapäring ekspertarvamuse koostamiseks saadeti viiele kinnisvara hindajale (Narva LV Linnamajandusameti 28.06.2021 kiri nr 1-7/1787) ning esitatud hinnapakumiste alusel valiti välja LAHE KINNISVARA HINDAMINE OÜ hinnapakumuse.

Vastavalt 16.07.2021 LAHE KINNISVARA HINDAMINE OÜ arvamusele on iga garaažiboksi turuväärtuseks 5 000 eurot.

Narva linn tegi hooneühistu liikmetele ettepaneku osta iga liikmesus hooneühistus NARVA PROMETEI (registrikood 80021482) hinnaga 5000 eurot ja palus neil esitada selle kohta kirjalik seisukoht.

Keegi hooneühistu liikmetest ei olnud nõus võõrandama oma liikmesust pakutud hinna eest. Garaažiboksi nr 1 omanik loobus oma eelmisest pakkumisest ja avaldas soovi võõrandada oma liikmesus 12 860 eest. Garaažiboksi nr 2 omanik loobus oma eelmisest pakkumisest ja avaldas soovi võõrandada oma liikmesus 12 500 euro eest. Garaažiboksi nr 3 omanik oli nõus alandama ostuhinda ja võõrandama oma liikmesuse 13 000 euro eest. Garaažiboksi nr 4 omanikud loobusid oma eelmisest pakkumisest ja avaldasid soovi võõrandada nende omandis olev liikmesus 12 860 euro eest. Garaažiboksi nr 5 omanik nõustus alandama ostuhinda ja võõrandama oma liikmesuse 13 000 euro eest.

Eesti Vabariigi põhiseaduse § 32 sätestab, et igäihe omand on puutumatu ja võrdselt kaitstud. Omandit võib omaniku nõusolekuta võõrandada ainult seaduses sätestatud juhtudel ja korras üldistes huvides õiglase ja kohese hüvituse eest. Igäihel, kelle vara on tema nõusolekuta võõrandatud, on õigus pöörduda kohtusse ning vaidlustada vara võõrandamine, hüvitus või selle suurus.

Kinnistu omandamine on võimalik kokkuleppel või Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses (KAHOS) ettenähtud sundkorras Narva linna volikogu otsuse alusel. Kinnistu sundvõõrandamine KAHOS ettenähtud korras on praktikas pikaajaline ja raske protsess. Stockholmi platsi ehitamise vajadus võimaldab kinnisasja sundvõõrandada riigitee, kohaliku tee, avaliku raudtee taristu ja teenindusrajatise ning avaliku väljaku ehitamiseks (KAHOS § 4 lg 1 p 7). Kuna sundvõõrandamise menetlus on aeganõudev ja sundvõõrandamise otsuse vaidlustamise korral ei ole võimalik menetluse lõpetamise tähtaega prognoosida, aga projekti "Stockholmi platsi ehitus" II etapp tuleb realiseerida, on otstarbekas omandada kinnistu kokkuleppel omanikuga. Algselt arutas Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjon võimalust osta hooneühistu liikmete liikmesused, kuid see variant osutus ebasobivam, kuna sel juhul peab linn kõigepealt otsustama liikmesuse ostmise igalt liikmelt eraldi ja sõlmima iga liikmega eraldi notariaalselt tõestatud müügilepingu. Peale liikmestuste omandamist peab linn hooneühistu likvideerima selleks, et likvideerimise käigus saada kinnistu omandisse. Likvideerimismenetlus kestab vähemalt kuus kuud. Kõige sobivam variant on järgmine: hooneühistu otsustab hooneühistu likvideerimise ja likvideerimismenetluses müüb linnale kinnistu tervikuna. Edasi tegeleb hooneühistu ise likvideerimismenetluse läbiviimisega ja linna poolt tasutud kinnistu müügihinna jagamisega likvideerimismenetluses hooneühistu liikmete vahel. Nimetatud juhul

on müügilepingu sõlmimine võimalik lähimal ajal. Sellest tulenevalt on nimetatud variant kõige sobivam.

Arvestades muu hulgas statistikaandmeid ostujõu muutumise kohta ning keskmist hinda hooneühistu liikmete poolt alguses pakutud müügihinna ja ekspertarvamuses toodud turuhinna vahel, jõuti läbirääkimiste tulemusel kokkuleppele, et iga garaažiboks müüakse Narva linnale 13 000 euro eest ja seega kogu kinnistu asukohaga Viru 9a, Narva, tervikuna 65 000 euro eest.

Kinnistu asukohaga Viru tn 9a, Narva, omandamist arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni 17.-22.11.2021 e-keskkonnas toimunud koosolekul (protokoll nr 18), kus otsustati soovitada Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametile valmistada ette Narva Linnavolikogu otsuse eelnõu ja esitada otsuse eelnõu linnavolikogule garaažide ostmise otsustamiseks tingimusel, et iga garaažiboksi ostuhind on 13 000 eurot.

Kinnistu asukohaga Viru tn 9a, Narva, omandatakse linnaelanike huvides, kuna see on vajalik linnakeskkonna arendamiseks. Rahalised vahendid kinnistu omandamiseks on ette nähtud Narva linna eelarves (Narva Linnavolikogu 01.10.2021 määruse nr 23 “Narva linna 2021. aasta eelarve muutmine“ lisa 3 “Narva linna 2021.aasta finantseerimistevõime eelarve“).

Kõik hooneühistu liikmed kinnitasid 07.12.2021, et nad on nõus müüma iga garaažiboksi 13000 euro eest.

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 2 lg 3 kohaselt kõik kinnisasja omandamisega seotud kulud kannab kinnisasja omandaja.

2. Õiguslikud alused

- 2.1. Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 3 lg 2 kohaselt kinnisasja omandamise ja vahetamise otsustab kohaliku huvi korral kohaliku omavalitsuse üksus.
- 2.2. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 6 järgi kohaliku omavalitsuse volikogu ainupädevusse kuulub valla- või linnavara valitsemise korra kehtestamine. Narva Linnavolikogu 21.06.2005 määrusega nr 20 kehtestati „Linnavara eeskiri“.
- 2.3. Linnavara eeskirja § 32 kohaselt omandatakse linnavara tulenevalt linna elanike huvidest. Linnavara eeskirja § 33 lg 1 kohaselt linnavara omandamise viisiks on vara ostmine. Linnavara eeskirja § 34 lg 1 tasu eest linnavara omandamise otsuse võtab vastu linnavolikogu – kinnisvara ja vallasvara suhtes, mille maksumus on 64 000 eurot ja üle.

3. Otsus

- 3.1. Omandada hooneühistult NARVA PROMETEI (registrikood 80021482, asukoht Suur tn 5-6, Narva linn) kinnistu asukohaga Viru tn 9a, Narva, kinnistusosakonna registriosa nr 117009, katastritunnus 51101:002:0025, pindala 259,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%, 65 000 (kuuekümne viie tuhande) euro eest.

3.2. Müügilepingu notariaalse vormistamisega ja omandiõiguse kinnistusraamatus registreerimisega seotud kulud kannab linn.

3.3. Volitada linnapead allkirjastama Narva linna nimel müügilepingu.

4. Rakendussätted

4.1. Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametil teha käesolev otsus teatavaks hooneühistule NARVA PROMETEI (registrikood 80021482, asukoht Suur tn 5-6, Narva linn).

4.2. Otsus jõustub teatavastegemisest.

4.3. Otsust võib vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavastegemise päevast.

Katri Raik
linnavolikogu esimees