Eelnõu

NARVA LINNAVALITSUS

PROTOKOLLILINE OTSUS

Narva \_\_\_\_.\_\_\_. 2015. a nr \_\_\_\_

**Narvas Ancis Daumani tn 2 asuva kinnistu**

**võõrandamine**

1. Esitada Narva Linnavolikogule vastuvõtmiseks otsuse eelnõu „Narvas Ancis Daumani tn 2 asuva kinnistu võõrandamine”.

2. Volitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri-ja Linnaplaneerimise Ameti direktori kohusetäitjat Natalja Šibalova antud küsimust Narva Linnavolikogus ette kandma.

Eduard East Ants Liimets

Linnapea Linnasekretär

# Eelnõu

### Algataja: Narva Linnavalitsus

### NARVA LINNAVOLIKOGU

##### O T S U S

Narva \_\_\_\_.\_\_\_. 2015. a nr \_\_\_\_

**Narvas Ancis Daumani tn 2 asuva kinnistu**

**võõrandamine**

1. **ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

1.1. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri– ja Linnaplaneerimise Ameti bilansis on Narvas **Ancis Daumani tn 2** asuv hoonestamata kinnistu (katastritunnus 51104:001:0098, sihtotstarve - ärimaa 100%, pindala – 3 784 m2, kinnistusregistri nr 1642609, bilansiline maksumus 12 110 eurot, olemasolevad kitsendused: maa-aluse soojatorustiku kaitsevöönd, elektrimaakaabelliini ja elektriõhuliini kaitsevööndid, gaasitorustiku kaitsevöönd).

Vastavalt Ober-Haus Kinnisvara eksperthinnangule on kinnistu turuväärtus 25.04.2011 seisuga 94 600 eurot.

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri– ja Linnaplaneerimise Amet korraldas Narvas aadressil Daumani 2 asuva hoonestamata munitsipaalmaale hoonestusõiguse seadmiseks kolmel korral eelläbirääkimistega pakkumised (02.09.2011, 05.09.2013, 12.06.2015) ja 01.07.2014 avaliku suulise enampakkumise. Kõikidel kordadel tunnistati pakkumised nurjunuks.

1.2. Narva Linnavalitsusele laekus 09.06.2015. a Neste Eesti AS-i, registrikood 1016751 (edaspidi ka Neste) ja AS-i Hesburger, registrikood 10312906 (edaspidi ka Hesburger, koos Nestega nimetatud ka ostjad) ühine ettepanek kinnistu A. Daumani 2 (edaspidi kinnistu) omandamiseks. Ettepanekus teatati, et Neste ja Hesburger on huvitatud kinnistu omandamisest kaasomandisse võrdsetes mõttelistes osades Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri– ja Linnaplaneerimise Ameti poolt väljakuulutatud linnavara eelläbirääkimistega pakkumises nimetatud tingimustel (sh alghind 94 600 eurot) eeldusel, et kinnistul on võimalik realiseerida Neste ja Hesburgeri äriplaane täiendavate ebamõistlike investeeringuteta. Neste ja Hesburger selgitasid, et neile ei ole ettepaneku tegemise seisuga selge, kas soojatorustiku paiknemise tõttu kinnistul oleks võimalik realiseerida poolte äriplaani ja kui suuri täiendavaid investeeringuid see kaasa tooks. Kinnistule rajataks AS-i Hesburger poolt kiirtoidurestoran ja Neste Eesti AS-i poolt automaattankla ajavahemikus 2016-2018. Ehitised rajatakse vastavalt Neste ja Hesburgeri poolt Eestis seni kasutatud tüüplahendustele. Kinnistu maksumuse tasuksid ettepaneku tegijad võrdsetes osades oma finantsvahendite arvel.

Lähtudes eeltoodust, tegid Neste ja Hesburger Narva Linnavalitsusele ettepaneku sõlmida kokkulepe kinnistu omandamiseks 94 600 euroga hiljemalt 1. septembril 2015 tingimusel, et Neste ja Hesburgeri äriplaani realiseerimine on võimalik ja võimalikud täiendavad investeeringud on mõistlikud.

1.3. Neste ja Hesburgeri ühine ettepanek Narvas A. Daumani tn 2 asuva kinnistu omandamiseks oli arutusel Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni 01.07.2015. a koosolekul, kus otsustati soovitada Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil korraldada Narva linnale kuuluva kinnistu asukohaga A. Daumani 2 võõrandamine Neste Eesti AS-le ja AS-le Hesburger otsustuskorras Narva Linnavalitsuse 18.05.2011 korralduse nr 461-k punktis 3.2. sätestatud müügitingimustel.

1.4. Arvestades komisjoni otsust ja tulenevalt Narva Linnavolikogu 09.06.2005. a määrusest nr 18/56 “Linnavara võõrandamise kord”, teavitas Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet Neste Eesti AS-i ja AS-i Hesburger kirjaga nr 1-13.4/5621-2, et Narva linnale kuuluva kinnistu asukohaga A. Daumani 2 võõrandamine Neste Eesti AS-le ja AS-le Hesburger hinnaga 94 600 eurot on võimalik järgmistel tingimustel:

* + - investeeringud varasse ostja pakutud suuruses jatähtaegadel**;**
    - investeerimiskohustuse mittetäitmisel või mitteõigeaegsel täitmisel rakendatakse trahvi 10% ulatuses tähtajaks tegemata investeeringute summalt;
    - trahvi tasumine ei vabasta ostjat endale võetud kohustuste täitmisest;
    - ostja poolt endale müügilepinguga võetud kohustuste mittetäitmisel või mittenõuetekohasel täitmisel on müüjal asja tagasiostuõigus hinnaga, millega lepingu objekt müüdi;
    - maa sihtotstarbe muutmise võimalus.

Samuti juhtis Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet Neste Eesti AS-i ja AS-i Hesburger tähelepanu, et kõik detailplaneeringuga ning äriplaani realiseerimisega või täiendavate investeeringutega seotud riskid jäävad ostja kanda.

1.5. 24.09.2015 kirjaga teatasid Neste Eesti AS ja AS Hesburger, et on tutvunud Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti vastusega nende 09.06.2015 ettepanekule ning kinnitasid et nad on valmis ostma Narva linnalt kinnistu asukohaga Narvas A.Daumani tn 2, katastritunnus 51104:001:0098, hinnaga 94 600 eurot. Neste ja Hesburger on valmis omandama kinnistu kaasomandisse võrdsetes mõttelistes osades.

Samuti kinnitasid võimalikud ostjad, et nad on kohustavad rajama kinnistule AS-i Hesberger poolt kiirtoidurestorani ja Neste Eesti AS-i poolt autokütuste automaattankla hiljemalt 2018. a lõpuks vastavalt lisatud eskiisile. Planeeritavate investeeringute suurus kokku oleks orienteeruvalt 1 200 000 eurot. Ehitised rajatakse vastavalt ostjate poolt Eestis seni kasutatud tüüplahendustele. Kinnistu maksumuse tasuksid ettepaneku tegijad võrdsetes osades oma finantsvahendite arvel. Üheaegselt müügilepingu sõlmimisega sõlmitakse kaasomanike kokkuleppe kinnistu kasutamiseks.

Neste Eesti AS ja AS Hesburger teatasid, et börsiettevõttena ei saa nad väljastada täpset investeeringute suurust kinnitavaid dokumente, mistõttu investeeringute suurus on kirjeldatud orienteeruvalt.

1. **ÕIGUSLIKUD ALUSED**

Kohaliku omavalitsuse korraldamise seaduse (edaspidi *KOKS*) § 30 lõike 1 punkti 1 kohaselt linnavalitsus valmistab ette volikogus arutamisele tulenevaid küsimusi, lähtudes valitsuse seisukohtadest või linnavolikogu otsustest. Käesoleva otsuse eelnõu ettevalmistamisel lähtub Narva Linnavalitsus järgmisest asjaoludest.

KOKS § 22 lõike 1 punkti 6 kohaselt volikogu ainupädevusse kuulub linnavara valitsemine, kasutamine ja käsutamise korra kehtestamine. Narva linnas linnavara käsutamisega seotud küsimusi reguleerivad Narva Linnavolikogu 21.06.2005 määrus nr 20/57 „Linnavara eeskiri” (edaspidi ka *Linnavara eeskiri*) ja Narva Linnavolikogu 09.06.2005 määrus nr 18/55 “Linnavara võõrandamise korra” (edaspidi ka *Kord*).

Linnavara eeskirja § 63 kohaselt linnavara võib võõrandada tasu eest või tasuta, avalikul enampakkumisel (suulisel või kirjalikul) või eelläbirääkimistega pakkumisel. Linnavara võib võõrandada muul viisil otsustuskorras linnavolikogu otsusega.

Korra § 4 lg 1 kohaselt linnavara võib võõrandada, kui vara ei ole vajalik avalikuks otstarbeks ega linna valitsemiseks. Kuna Narva linn ei kasuta hoonestamata kinnistut asukohaga Narva A.Daumani tn 2 avalikuks otstarbeks või linna valitsemiseks, siis järelikult võib ülalnimetatud kinnistu võõrandada, lähtudes Korra § 4 lg-st 1.

Tehtud hinnangut arvestades on mainitud kinnistu turuväärtus 94 600 eurot ja bilansiline maksumus peab olema võrdne turuväärtusega. Korra § 9 kohaselt linnavara võõrandamise otsus võetakse vastus kinnisvara ja vallasvara suhtes bilansilise maksumusega 64 000 eurot ja enam – Linnavolikogu poolt Linnavalitsuse (edaspidi Linnavalitsus) ettepanekul

Korra § 13 kohaselt toimub linnavara tasu eest võõrandamine üldjuhul avalikul enampakkumisel või eelläbirääkimistega pakkumisel, kuid seejuures on Korra § 14 sätestatud erandid, mille puhul võib linnavara tasu eest võõrandada linnavolikogu otsustuse korras, ning vastavalt Korra § 14 lg 1 ja lg 2 võib linnavara võõrandada otsustuskorras, kui kohese võõrandamise otsustamise vajadus on tingitud linna huvidest ning antud võõrandamine on linnale majanduslikult kasulik.

Korra § 6 kohaselt juhul, kui linnavara võõrandamisel kehtestatakse ostjale täiendavad kohustused linna ees, siis sellisel juhul võõrandatakse vara tagasiostuõigusega linna kasuks. Linna ees müügilepinguga võetud kohustuste mittetäitmisel või mittenõuetekohasel täitmisel ostja poolt võib linn kasutada tagasiostuõigust. Tagasiostuõiguse kasutamise otsustab igakordselt linnavolikogu. Tagasiostuõigus teostatakse vastavalt võlaõigusseaduse sätetele.

Korra § 15 kohaselt juhul, kui teistkordsel avalikul enampakkumisel või eelläbirääkimistega pakkumisel ei leidu linnavarale ostjat, võib see võõrandada otsustuskorras kolmandale isikule, mille kohta võetakse vastu otsus vastavalt käesoleva määruse punktile. Kuna Narvas aadressil Daumani 2 asuva hoonestamata munitsipaalmaa osas korraldati juba kolm eelläbirääkimistega pakkumist ja kõikidel kordadel tunnistati need nurjunuks, siis tõenäoliselt mainitud linnavarale ostjat ei leidu. Eeltoodut arvestades võib antud linnavara võõrandada otsustuskorras kolmandale isikule.

Vastavalt Korra § 8 linnavara võõrandamisel tasu eest toimub linnavara võõrandamine üldjuhul keskmise müügihinna (turuväärtuse) alusel. Linnavara alghinna määrab võõrandamise otsuse vastuvõtnud isik ning alghinna määramisel lähtutakse varale antud eksperthinnangust. Seejuures vastavalt Linnavara eeskirja §-le 60 pole linnavara võõrandamise eesmärgiks mitte alati suurima müügihinna saamine, vaid linna probleemide lahendamine erasektori investeeringute kaasamise ja avaliku huvi tagamise teel (linna elanike huvides). Antud juhul on kinnistu võõrandamine Neste Eesti AS-le ja AS-le Hesburger kinnistule kiirtoidurestorani ja automaattankla rajamise eesmärgil ning kinnistusse investeeringute tegemine linna elanike huvides. Võõrandamise hind on võrdne eksperthinnangus toodud turuväärtusega ja kinnistu turuväärtus on 94 600 eurot.

Korra § 71 kohaselt sõlmitavatele linnavara müügilepingutele ja nende muudatustele kirjutab Narva linna nimel alla linnapea, tema äraolekul – tema poolt volitatud isik.

Korra § 72 kohaselt linnavara müügilepingu ja linnavara müügilepingu muutmise lepingu notariaalse tõestamisega seotud kulud, samuti vara riiklikes registrites registreerimisega seotud kulud kannab ostja.

Korra § 75 kohaselt juhul, kui linnavara võõrandatakse lisatingimuste kehtestamisega investeerimis- või muude kohustuste näol, peab müügilepingus olema märgitud, et nimetatud vara edasine võõrandamine või koormamine võib toimuda ainult Narva linna kirjalikul nõusolekul, mis vormistatakse linnavalitsuse vastava korraldusega. Hooneregistrisse ja kinnistusraamatusse peavad olema võõrandamise või koormamise ning tagasiostuõiguse kohta tehtud linna nõusolekut tõendavad kanded.

Korra § 77 kohaselt ostja poolt investeerimiskohustuste mittekohase või mitteõigeaegse täitmise puhul kohaldatakse trahvi 10% ulatuses sissekandmata investeeringute summast. Trahvi maksmine ei vabasta müügilepinguga ettenähtud kohustuste täitmisest.

Korra § 82 kohaselt juhul, kui linnavara võõrandamisel on lisatingimuseks investeerimiskohustus ja selline tingimus on sätestatud müügilepingus, juhindub võõrandamise korraldaja kontrolli läbiviimisel sellest, et omandatud varasse müügilepingu kohaselt tehtavate investeeringute maht peab olema dokumentaalselt (summad esitatakse aruandes ilma käibemaksuta) või muul, lepingupooltele vastuvõetaval viisil tõendatud, või hinnatud kompetentse isiku poolt nende turuväärtuses.

Neste Eesti AS ja AS Hesburger ei saa börsiettevõttena väljastada täpset investeeringute suurust kinnitavaid dokumente, mistõttu investeeringute suurus (1 200 000 eurot) on kirjeldatud orienteeruvalt ja investeeringute maht peab olema tõendatud muul lepingupooltele vastuvõetaval viisil või hinnatud kompetentse isiku poolt.

Asjaõigusseaduse § 70 kohaselt võib asi olla omandatud ühisesse omandisse. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt ühine omand on kaasomand või ühisomand. Sama paragrahvi lõike 3 kohaselt kaasomand on kahele või enamale isikule üheaegselt mõttelistes osades ühises asjas kuuluv omand. Antud juhul omandavad Neste Eesti AS ja AS Hesburger nende ühisest taotlusest tulenevalt kinnistu kaasomandisse. Taotlusest tuleneb ka, et mainitud isikud soovivad võtta kinnistu omandamisega seotud kohustused endale solidaarselt. Asjaõigusseaduse § 71 lg 1 kohaselt kaasomanike osad ühises asjas on võrdsed, kui seaduses või tehinguga ei ole sätestatud teisiti. Võlaõigusseaduse § 72 lg 1 kohaselt, kui mitu võlausaldajat võivad seadusest, tehingust või kohustuse olemusest tulenevalt nõuda kohustuse täitmist üksnes ühiselt, on võlgnikul õigus kohustus täita üksnes kõigile võlausaldajatele ühiselt.

##### **OTSUS**

3.1. Võõrandada otsustuse korras Neste Eesti AS-ile (registrikood 1016751, asukoht Sõpruse pst 155, Tallinn) ja AS-ile Hesburger (registrikood 10312806, asukoht Uusaru 3, Saue) (edaspidi koos ka *ostjad*) võrdsetes mõttelistes osades kaasomandisse Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti (registrikood 75029820) bilansis olev linnavara: hoonestamata kinnistu Narvas aadressil Ancis Daumani tn 2(katastritunnus 51104:001:0098, sihtotstarve - ärimaa 100%, pindala – 3 784 m2, kinnistusregistri nr 1642609, bilansiline maksumus 12110 eurot, olemasolevad kitsendused: maa-aluse soojatorustiku kaitsevöönd, elektrimaakaabelliini ja elektriõhuliini kaitsevööndid, gaasitorustiku kaitsevöönd) müügihinnaga 94 600 (üheksakümmend neli tuhat kuussada)eurot.

3.2. Kehtestada järgmised võõrandamise lisatingimused, mille täitmise eest AS Hesburger ja Neste Eesti AS vastutavad ühiselt:

3.2.1. Ostjad kohustuvad rajama kinnistule AS-i Hesburger poolt kiirtoidurestorani ja Neste Eesti AS-i poolt autokütuste automaattankla hiljemalt 2018. a lõpuks vastavalt AS-i Hesburger ja Neste Eesti AS-i poolt Eestis seni kasutatud tüüplahendustele ning investeerima selleks kokku orienteeruvalt üks miljon kakssada tuhat (1 200 000) eurot.

3.2.2. Kuna Neste Eesti AS ja AS Hesburger ei saa börsiettevõttena väljastada täpset investeeringute suurust kinnitavaid dokumente, peab olema otsuse punktis 3.2.1. ettenähtud investeeringute suurus (orienteerivalt 1 200 000 eurot) tõendatud muul lepingupooltele vastuvõetaval viisil või hinnatud kompetentse isiku poolt. Investeeringute hindamisega seotud kulud tasuvad ostjad.

3.2.3. Otsuse punktis 3.2.1. ettenähtud investeerimiskohustuse mittetäitmisel või mitteõigeaegsel täitmisel kohaldatakse leppetrahvi 10% (kümne protsendi) ulatuses tähtajaks tegemata investeeringute summalt. Leppetrahvi tasumine ei vabasta ostjat endale võetud kohustuste täitmisest.

3.2.4. Ostja poolt otsuse punktides 3.2.1-3.2.2 ettenähtud kohustuste mittetäitmisel või mittenõuetekohasel täitmisel on müüjal õigus teostada kinnistu tagasiostuõigus hinnaga, millega kinnistu müüdi.

3.2.5. Kinnistu edasine võõrandamine või koormamine toimub ainult Narva linna kirjalikul nõusolekul, mis vormistatakse linnavalitsuse vastava korraldusega. Kinnistusraamatusse peavad olema võõrandamise või koormamise ning tagasiostuõiguse kohta tehtud linna nõusolekut tõendavad kanded.

3.3. Müügilepingu ja müügilepingu muutmise lepingu sõlmimisega seotud kulud, sh notari tasu ja lepingu kinnistamise riigilõivu, tasub ostja.

3.4. Müügileping sõlmitakse hiljemalt 30 (kolmekümne) päeva jooksul käesoleva otsuse jõustumisest arvates. Juhul, kui ostja keeldub müügilepingu sõlmimisest, sealhulgas ei teosta õigeaegselt müügilepingu sõlmimiseks nõutavaid toiminguid, võib Narva Linnavolikogu tunnistada käesoleva otsuse tagasiulatuvalt kehtetuks.

3.5. Volitada linnapead Eduard East´i allkirjastama Narva linna nimel vastav notariaalselt tõestatud leping.

1. **RAKENDUSSÄTTED**
   1. Narva Linnavolikogu kantseleil teha otsus teatavaks Narva Linnavalitsusele.
   2. Otsus jõustub seadusega sätestatud korras.
   3. Otsust võib vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemise päevast.

Tarmo Tammiste

Narva Linnavolikogu esimees