

NARVA LINNAVALITSUS



KORRALDUS

Narva

18.05.2011 nr 461-k

**Linnavara võõrandamine eelläbirääkimistega pakkumise korras
(A. Daumani tn 2, 2d, 2e, 26, 36, 38)**

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

20.07.1998 anti munitsipaalomandisse maa-ala asukohaga Narva aadressil Daumani tn 2.

Narva Linnavolikogu 25.09.2009 otsusega nr 139 „Ancis Daumani tn 2 ja 6 maa-ala detailplaneering” kehtestati munitsipaalomandis oleva maa-ala Daumani tn 2 detailplaneering, millega jagati maaüksus 11 krundiks.

Narvas Daumani tn 2 asuv kinnistu (kinnistusraamatu registriosa nr 1642609, katastritunnus 51104:001:0023, pindala 32 177 m², ärimaa 50%, tootmismaa 50%) jagati üheteistkümneks iseseisvaks maaüksuseks. 01.04.2011 kanti kinnistusraamatusse Narva linna omanditena ja võeti Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametil bilanssi järgmised kinnistud:

Jrk nr	Aadress (Narva linnas)		Üldpind m ²	Maa sihtotstarve	Katastritunnus	Maatüki maksustamis- hind, eurodes	Kinnistus- registri nr
1	Ancis Daumani tn	2	3 784	Ärimaa 100%	51104:001:0098	12 110	1642609
2	Ancis Daumani tn	2d	2 527	Ärimaa 100%	51104:001:0099	8 090	3876009
3	Ancis Daumani tn	2e	6 677	Ärimaa 100%	51104:001:0100	21 370	3876109
4	Ancis Daumani tn	26	4 210	Ärimaa 100%	51104:001:0101	13 470	3876209
5	Ancis Daumani tn	36	6 080	Ärimaa 100%	51104:001:0102	19 460	3876309
6	Ancis Daumani tn	36a	128	Tootmismaa 100%	51104:001:0103	250	3876409
7	Ancis Daumani tn	38	6 593	Ärimaa 100%	51104:001:0104	21 100	3876509
8	Ancis Daumani tänav	T1	664	Transpordimaa 100%	51104:001:0105	260	3876609
9	Ancis Daumani tänav	T2	513	Transpordimaa 100%	51104:001:0106	200	3876709
10	Ancis Daumani tänav	T3	510	Transpordimaa 100%	51104:001:0107	200	3876809
11	Ancis Daumani tänav	T4	457	Transpordimaa 100%	51104:001:0108	180	3876909

Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni koosolekul 06.04.2011 (protokoll 5) arutati Daumani tn 2 maa-ala jagamise tulemusena moodustatud ärimaa sihtotstarbega kinnistute võõrandamist ning otsustati:

1. Võõrandamise otsustamiseks teha Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametile ülesandeks eelnimetatud kinnistute turuväärtuse eksperthinnang.
2. Küsida Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt teavet kõnealustel kinnistutel kommunikatsioonide olemasolu kohta.
3. Pärast eksperthinnangu saamist esitada antud küsimus arutamiseks linnavarakomisjonile.

Vastavalt Ober-Haus Kinnisvara eksperthinnangutele on kinnistute turuväärtus 25.04.2011 seisuga järgmine:

1. Ancis Daumani 2 - 94 600 eurot; olemasolevad kitsendused: maa-aluse soojatorustiku kaitsevöönd, elektrimaakaabelliini ja elektriõhuliini kaitsevööndid, gaasitorustiku kaitsevöönd;
2. Ancis Daumani 2d - 83 400 eurot; olemasolevad kitsendused: maa-aluse soojatorustiku kaitsevöönd, elektrimaakaabelliini kaitsevöönd;
3. Ancis Daumani 2e - 187 000 eurot; olemasolevad kitsendused: maa-aluse soojatorustiku kaitsevöönd, elektrimaakaabelliini kaitsevöönd;
4. Ancis Daumani 26 - 92 600 eurot; olemasolevad kitsendused: elektrimaakaabelliini kaitsevöönd;
5. Ancis Daumani 36 - 133 800 eurot; piirangud puuduvad;
6. Ancis Daumani 38 - 158 200 eurot; piirangud puuduvad.

Vastavalt kinnistusraamatu andmetele on eelnimetatud kinnistud koormatud isikliku kasutusõigusega OÜ VKG Elektrivõrgud kasuks. Kõnealune servituut oli aga seatud enne Ancis Daumani 2 kinnistu jagamist 11-ks maaüksuseks. Praegu on OÜ-ga VKG Elektrivõrgud lahendamisel küsimus muudatuste tegemisest lepingus, kuna tegelikult kulgeb elektrikaabel ainult mööda Ancis Daumani tänav 2d kinnistut.

Linnavara – Narvas Ancis Daumani 2, 2d, 2e, 26, 36 38 asuvate kinnistute võõrandamise küsimust arutati taas Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni koosolekul 04.05.2011 (protokoll nr 6), kus otsustati:

1. Soovitada võõrandada eelläbirääkimistega pakkumise korras Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusameti (registrikood 75029837) bilansis olev linnavara:
 - 1.1. kinnistu aadressil Ancis Daumani 2, Narvas, katastritunnus 51104:001:0098, maa sihtotstarve – ärimaa 100%, pindala 3 784 m², bilansilise maksumusega 12 110 eurot, alghinnaga **94 600 eurot**. Kehtestada enampakkumise osavõtutasu 1 000 eurot ja tagatisraha suurus 10% eksperthinnangust;
 - 1.2. kinnistu aadressil Ancis Daumani 2d, Narvas, katastritunnus 51104:001:0099, maa sihtotstarve – ärimaa 100%, pindala 2 527 m², bilansilise maksumusega 8 090 eurot, alghinnaga **83 400 eurot**. Kehtestada enampakkumise osavõtutasu 900 eurot ja tagatisraha suurus 10% eksperthinnangust;
 - 1.3. kinnistu aadressil Ancis Daumani 2e, Narvas, katastritunnus 51104:001:0100, maa sihtotstarve – ärimaa 100%, pindala 6 677 m², bilansilise maksumusega 21 370 eurot, alghinnaga **187 000 eurot**. Kehtestada enampakkumise osavõtutasu 1 600 eurot ja tagatisraha suurus 10% eksperthinnangust;
 - 1.4. kinnistu aadressil Ancis Daumani 26, Narvas, katastritunnus 51104:001:0101, maa sihtotstarve – ärimaa 100%, pindala 4 210 m², bilansilise maksumusega 13 470 eurot, alghinnaga **92 600 eurot**. Kehtestada enampakkumise osavõtutasu 1 000 eurot ja tagatisraha suurus 10% eksperthinnangust;
 - 1.5. kinnistu aadressil Ancis Daumani 36, Narvas, katastritunnus 51104:001:0102, maa sihtotstarve – ärimaa 100%, pindala 6 080 m², bilansilise maksumusega 19 460 eurot, alghinnaga **133 800 eurot**. Kehtestada enampakkumise osavõtutasu 1 400 eurot ja tagatisraha suurus 10% eksperthinnangust;
-

1.6. kinnistu aadressil Ancis Daumani 38, Narvas, katastritunnus 51104:001:0104, maa sihtotstarve – ärimaa 100%, pindala 6 593 m², bilansilise maksumusega 21 100 eurot, alghinnaga **158 200 eurot**. Kehtestada enampakkumise osavõtutasu 1 500 eurot ja tagatisraha suuruses 10% eksperthinnangust.

2. Soovitada kehtestada järgmised võõrandamise lisatingimused:

- maa sihtotstarbe muutmise võimalus;
- investeringud varasse ostja pakutud suuruses ja tähtaegadel;
- investeerimiskohustuse mittetäitmisel või mitteõigeaegsel täitmisel rakendatakse trahvi 10% ulatuses tähtjaks 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.

3. Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametil esitada antud küsimus Narva Linnavalitsuse istungile vastava õigusakti vastuvõtmiseks.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi KOKS) § 22 lõike 1 punkti 6 kohaselt volikogu ainupädevusse kuulub linnavara valitsemise korra kehtestamine.

Vastavalt Narva Linnavolikogu 21.06.2005 määruse nr 20/57 „Linnavara eeskiri” (edaspidi ka *Eeskiri*) punktile 58 linnavara võõrandamise korra kehtestab Narva Linnavolikogu.

Tulenevalt Narva Linnavolikogu 09.06.2005 määruse nr 18/56 „Linnavara võõrandamise kord” (edaspidi *Kord*) punktidest 4., 4.1-4.5 linnavara võib võõrandada, kui vara ei ole vajalik avalikuks otstarbeks ega linna valitsemiseks; vara on muutunud kõlbmatuks avalikuks kasutamiseks, linna valitsemiseks või ei ole otstarbeks tulu saamiseks; kui on kindlaks tehtud, et vara ei ole vajalik linna valitsemiseks, kuid on vajalik riigile või muule avalik-õiguslikule isikule tema seaduses sätestatud ülesannete täitmiseks; vara on vajalik välisriigile diplomaatilise, konsulaar- või kaubandusesindustre tarbeks; võõrandamine on ette nähtud seaduses või linnavolikogu õigusaktidega sätestatud korras.

KOKS § 30 lõike 1 punkti 2 kohaselt linnavalitsus lahendab ja korraldab kohaliku elu küsimusi, mis volikogu määruste või otsustega või linna põhimäärusega on pandud täitmiseks valitsusele.

Lähtuvalt Korra punktist 9 linnavara võõrandamise otsus kinnisvara suhtes bilansilise maksumusega 6 400 eurot kuni 64 000 eurot võetakse vastu Narva Linnavalitsuse poolt.

Vastavalt Korra punktile 8 linnavara võõrandamisel tasu eest toimub linnavara võõrandamine keskmise müügihinna (turuväärtuse) alusel. Linnavara alghinna määrab võõrandamise otsuse vastuvõtnud isik ehk tulenevalt Korra punktist 9 - Narva Linnavalitsus. Alghinna määramisel lähtutakse varale antud eksperthinnangust.

Korra punkti 13 kohaselt toimub linnavara tasu eest võõrandamine avalikul enampakkumisel või eelläbirääkimistega pakkumisel.

Korra punkti 50 alusel linnavara võõrandamine eelläbirääkimistega pakkumise korras viiakse läbi juhul, kui teatud lisatingimuste täitmine on samavõrd tähtis kui ostuhind. Käesolevas Korras mõeldakse eelläbirääkimistega pakkumise korras läbiviidava enampakkumise all sellist linnavara müümise viisi, kui müügileping sõlmitakse isikuga, kelle pakkumise Narva Linnavalitsuse

linnavarakomisjon, arvestades kehtestatud lisatingimusi, ostuhinda ja omandamise eesmärki, on tunnistanud parimaks.

Tulenevalt Korra punktist 53 eelläbirääkimistega pakkumise korras linnavara võõrandamisel kehtestab lisatingimused oma õigusaktiga võõrandamisotsuse vastuvõtnud isik. Ettepanekuid lisatingimuste osas võib teha võõrandamise korraldaja.

Vastavalt Korra punktile 11 linnavara võõrandamise korraldaja on Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusamet.

Korra punkti 23 kohaselt enampakkumisest osavõtutasu ja tagatisraha suuruse määrab võõrandamisotsuse vastuvõtja. Osavõtutasu suurus ei tohi ületada 1 600 eurot. Tagatisraha suurus võib olla kuni 10% võõrandatava vara eksperthinnangust.

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

3. OTSUS

3.1. Võõrandada eelläbirääkimistega pakkumise korras Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusameti (registrikood 75029837) bilansis olev linnavara:

3.1.1. kinnistu aadressil Ancis Daumani 2, Narvas, katastritunnus 51104:001:0098, maa sihtotstarve – ärimaa100%, pindala 3 784 m², bilansilise maksumusega 12 110 eurot, alghinnaga **94 600 eurot**. Kehtestada enampakkumise osavõtutasu 1 000 eurot ja tagatisraha 9 460 eurot;

3.1.2. kinnistu aadressil Ancis Daumani 2d, Narvas, katastritunnus 51104:001:0099, maa sihtotstarve – ärimaa100%, pindala 2 527 m², bilansilise maksumusega 8 090 eurot, alghinnaga **83 400 eurot**. Kehtestada enampakkumise osavõtutasu 900 eurot ja tagatisraha 8 340 eurot;

3.1.3. kinnistu aadressil Ancis Daumani 2c, Narvas, katastritunnus 51104:001:0100, maa sihtotstarve – ärimaa100%, pindala 6 677 m², bilansilise maksumusega 21 370 eurot, alghinnaga **187 000 eurot**. Kehtestada enampakkumise osavõtutasu 1 600 eurot ja tagatisraha 18 700 eurot;

3.1.4. kinnistu aadressil Ancis Daumani 26, Narvas, katastritunnus 51104:001:0101, maa sihtotstarve – ärimaa100%, pindala 4 210 m², bilansilise maksumusega 13 470 eurot, alghinnaga **92 600 eurot**. Kehtestada enampakkumise osavõtutasu 1 000 eurot ja tagatisraha 9 260 eurot;

3.1.5. kinnistu aadressil Ancis Daumani 36, Narvas, katastritunnus 51104:001:0102, maa sihtotstarve – ärimaa100%, pindala 6 080 m², bilansilise maksumusega 19 460 eurot, alghinnaga **133 800 eurot**. Kehtestada enampakkumise osavõtutasu 1 400 eurot ja tagatisraha 13 380 eurot;

3.1.6. kinnistu aadressil Ancis Daumani 38, Narvas, katastritunnus 51104:001:0104, maa sihtotstarve – ärimaa100%, pindala 6 593 m², bilansilise maksumusega 21 100 eurot, alghinnaga **158 200 eurot**. Kehtestada enampakkumise osavõtutasu 1 500 eurot ja 15 820 eurot.

3.2. Kehtestada järgmised võõrandamise lisatingimused:

3.2.1. maa sihtotstarbe muutmise võimalus;

3.2.2. investeeringud varasse ostja pakutud suuruses ja tähtaegadel;

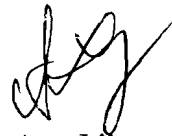
- 3.2.3. investeerimiskohustuse mittetäitmisel või mitteõigeaegsel täitmisel rakendatakse trahvi 10% ulatuses tähtjaks tegemata investeeringute summalt;
- 3.2.4. trahvi tasumine ei vabasta ostjat endale võetud kohustuste täitmisest;
- 3.2.5. ostja poolt endale müügilepinguga võetud kohustuste mittetäitmisel või mittenõuetekohasel täitmisel on müüjal asja tagasiostuõigus hinnaga, millega lepingu objekt müüdi.
- 3.3. Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametil korraldada korralduse punktides 3.1 nimetatud linnavara võõrandamiseks eelläbirääkimistega pakkumine Narva Linnavolikogu 09.06.2005 määruses nr 18/56 „Linnavara võõrandamise kord” sätestatud korras.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Narva Linnakantseleil teha korraldus teatavaks Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametile.
- 4.2. Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.
- 4.3. Korraldust võib vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul arvates Narva Linnavalitsuse poolt korralduse teatavakstegemisest.



Tarmo Tammiste
Linnapea



Ants Liimets
Linnasekretär
