

OTSUS

Narva

25.03.2021 nr 37

Kinnistu võõrandamine (Puškini tn 59, Narva)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Narva linna omandis on kinnistu asukohaga Puškini tn 59, Narva, Tartu Maakohtu registriosakonna registriosa 2918009, katastritunnus 51104:001:0019 üldpind 9584 m², kinnistu kasutamise sihtotstarve on ärimaa 100%.

Narva linn ja Osaühing Halaver Toru, registrikood 10693814, sõlmisid 09.03.2005 hoonestusõiguse seadmise lepingu, realkoormatise seadmise lepingu, ostueesõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu (tõestatud Jõhvi notar Tatjana Boitsova poolt ja registreeritud notari ametitoimingute raamatus registri numbri 1862 all), millega seati kinnistule hoonestusõigus Osaühingu Halaver Toru kasuks.

Eelnimetatud lepingu kohaselt kohustus Osaühing Halaver Toru ehitama kinnistule ärihoone (laohoone) ja lõpetama ehituse tähtajaks 31.12.2007. Laohoone ehitamine lõpetati 2007 juulis ning 26.07.2007 saadi kasutusluba. Seega täitis Osaühing Halaver Toru hoonestusõigusega seotud investeerimiskohustused täies mahus ja tähtaegselt.

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 nõusolek hoonestusõiguse võõrandamiseks Osaühingult Halaver Toru Osaühingule Rossan MPI, registrikood 10200378. 05.07.2018 sõlmisid Osaühing Halaver-Toru, Osaühing Rossan MPI ja Narva linn hoonestusõiguse müügilepingu ja asjaõiguslepingu (tõestatud Narva notar Sergei Nikonovi poolt ja registreeritud notari ametitegevuse raamatus registri numbri 2058 all).

13.07.2018 esitas Osaühing Rossan MPI taotluse kinnistu asukohaga Puškini tn 59, Narva, ostmiseks.

Narva Linnavolikogu 09.06.2005 määruse nr 18 „Linnavara võõrandamise kord“ § 8 kohaselt toimub linnavara võõrandamisel tasu eest linnavara võõrandamine keskmise müügihinna (turuväärtuse) alusel. Linnavara alghinna määrab võõrandamise otsuse vastuvõtnud isik. Alghinna määramisel lähtutakse varale antud eksperthinnangust.

Vastavalt endise hoonestaja Osaühing Halaver-Toru tellitud ja Pindi Kinnisvara 27.03.2018 koostatud eksperthinnangule on kinnistu turuväärtuseks 47 000 eurot.

Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet tellis nimetatud kinnistu turuhinna väljaselgitamiseks oma eksperthinnangu. Domus Kinnisvara 01.10.2018 koostatud eksperthinnangu kohaselt on kinnistu turuhinnaks 123 700 eurot.

12.04.2019 esitas Osühing Rossan MPI Linnamajandusametile korduva taotluse kinnistu omandamiseks hinnaga 45 000 eurot, kuid Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni 15.05.2019 otsusega (protokoll nr 6) jäeti taotlus rahuldamata majandusliku ebaotstarbekuse tõttu ning pakuti Osühingule Rossan MPI kas jätkata hoonestusõiguse lepingut või võõrandada kinnistu alghinnaga mitte vähem kui 123 700 eurot.

13.12.2019 esitas Osühing Rossan MPI Linnamajandusametile veel ühe taotluse, milles palus võõrandada temale hoonestusõigusega koormatud kinnistut mõlema eksperthinnangu maksumuse alusel määratud keskmise hinna eest.

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

Osühing Rossan MPI põhjendas oma taotlust sellega, et sellist meetodit kasutatakse kohtupraktikas kompromisside sõlmimisel. Pakutav summa ületab hoonestusõiguse kehtivusaja jooksul linna poolt saamisele kuuluvat hoonestusõiguse aastatasu summat ning linna huvides on saada nimetatud summa ühe maksena, mitte 35 aasta jooksul. Kinnistule on ehitatud ehitised, kus tegutseb mitu töökohti loovat ettevõtjat. Osühing Rossan MPI kavatses kinnistut edasi arendada. Kinnistu omandamisel lubas Osühing Rossan MPI kinnistusse investeerida, mis toob kaasa kinnistu ja äri edasise arendamise ja uute töökohtade loomise.

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

Osühingu Rossan MPI taotlus vaadati läbi Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni 17.12.2019 koosolekul (protokoll nr 15) ja soovitati Linnamajandusametile ette valmistada protokollilise otsuse eelnõu kinnistu asukohaga Puškini 59, Narva, Osühingule Rossan MPI võõrandamise kohta hinnaga 85 350 eurot ning edastada see Narva Linnavolikogu kantseleile linnavolikogu linnavarakomisjonis arutamiseks.

Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni otsusest lähtudes valmistati ette Narva Linnavolikogu otsuse eelnõu (protokollise otsuse eelnõu) ja esitati see läbivaatamiseks Narva Linnavolikogu linnamajanduskomisjonile.

Narva Linnavolikogu linnamajanduskomisjon vaatas esitatud eelnõu läbi 20.02.2020 koosolekul Osühingu Rossan MPI esindajate juuresolekul. Komisjon asus seisukohale, et Osühingu Rossan MPI poolt esitatud taotlus ja selles pakutu vajab täpsustamist. Nimelt jääb taotlusest ebaselgeks, millised konkreetset investeeringud tehakse kinnistusse selle võõrandamisel taotlejale. Komisjon avaldas kahtlust, kas kinnistu kohta tehtud eksperthinnangud võivad olla kinnistu võõrandamishinna määramise aluseks. Siinjuures juhtis komisjon tähelepanu sellele, et erinevate kinnisvaraekspertide poolt kinnistule antud hinnangud erinevad omavahel oluliselt. Narva Linnavolikogu linnamajanduskomisjon tegi taotlejale (Osühingule Rossan MPI) ettepaneku täpsustada taotlust ja soovitas Narva Linnavalitsusel kaaluda vajadust tellida uus kinnistu hinnang ning määrata kinnistu müügihind kolme eksperthinnangu pinnalt.

16.03.2020 esitas Osühing Rossan MPI täiendava teave seoses kinnistu asukohaga Puškini tn 59, Narva, ostmisega. Kokkuvõtvalt viitab Osühing Rossan MPI järgmistele asjaoludele: investeeringute tulemusel olid ehitatud hoone ja rajatised, kus tegutseb 3 äriühingut, milles töötab ca 22 töötajat; ehitatud hoone ja rajatiste korrashoidmine ja arendamine vajab lisainvesteeringute tegemist; on tehtud kinnistu detailplaneering, mille alusel oli ehitatud kinnistu arendamiseks vajalik infrastruktuur: vee- ja kanalisatsioonivärk, sissesõiduteed, parklad jne; on olemas potentsiaalsed investeerijad, kes on valmis tegema investeeringuid kinnistule veel ühe hoone ehitamise, kuid investeeringute tegemise

eeltingimuseks on kinnistu ostmine Osühingu Rossan MPI poolt; kinnistu arendamine on võimalik ka laenu arvel, kuid krediidasutused annavad laenu ainult kinnistule hüpoteegi tagatisel. Kinnistu võõrandamise otsuse eelnõu edastati otsustamiseks Narva Linnavolikogule, kuid Narva Linnavolikogu ei võtnud esitatud eelnõu alusel otsust vastu, viidates muu hulgas sellele, et tehtud kinnisvara hinnangud on vananenud ega kajasta kinnistu praegust hinda.

09.07.2020 esitas Osühing MPI Rossan uuesti taotluse eelnimetatud kinnistu võõrandamiseks ja palus selleks korraldada kinnistu hindamine kinnisvaraeksperti poolt.

Sõltumata sellest, et Narva Linnavolikogu ei rahuldanud Osühingu MPI Rossan eelmist taotlust, võib haldusmenetluses menetlusosaliseks olev isik esitada uue taotluse, mis on suunatud sama küsimuse lahendamisele. Kuna kinnisvara võõrandamine on linnavolikogu ainupädevuses, ei või Narva Linnavalitsus oma algatusel või oma äranägemisel jätta esitatud taotlust rahuldamata. Sellest lähtudes peab Osühingu MPI Rossan 09.07.2020 taotlus olema menetletud ja edastatud otsustamiseks Narva Linnavolikogule. Taotlusele on lisatud 2005. a maikuus tehtud detailplaneeringu plaan.

Narva Linnavolikogu linnamajanduskomisjon pakkus Narva Linnavalitsusele korraldada kinnistu uus hindamine. Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet tellis eksperthinnangu OÜ-lt Kinnisvarabüroo Uus Maa, kelle koostatud 25.09.2020 eksperthinnangu kohaselt on kinnistu turuhinnaks 110 000 eurot.

12.10.2020 esitas Osühing Rossan MPI Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametile avalduse, millega palus vaadata uuesti läbi Osühingu MPI Rossan taotlus kinnistu võõrandamise kohta, arvestades OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa 25.09.2020 eksperthinnangut.

Osühing Rossan MPI taotluse läbivaatamisel ja kinnistu võõrandamise otstarbekuse otsustamisel tuleb arvestada järgmisi asjaolusid. OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa 25.10.2020 eksperthinnanguga määratud kinnistu hind ületab tulu, mida linn võib hoonestusõigusest saada hoonestusõiguse ülejäänud kehtivusaja (35 aasta) jooksul. Kinnistule on ehitatud ehitised, kus tegutseb mitu ettevõtjat, kes loovad töökohti. Osühing Rossan MPI kavatab kinnistut edasi arendada. Siinjuures tuleb võtta arvesse ka järgmisi asjaõigusseaduse (AÕS) sätteid. AÕS § 252 lg 1 kohaselt on hoonestajal 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 on kinnisasja omanikul õigus mitte hiljem kui üks aasta enne tähtpäeva saabumist nõuda ehitise jätmist endale tasu eest, mis võrdub hoonestajale nimetatud paragrahvi 1. lõikes nimetatud ära vedamise õiguse kaotamise tõttu tekkiva kahjuga. Seega AÕS § 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 nõuet jätta ehitise tasu eest endale.

AÕS § 253 lg 1 kohaselt peab kinnisasja omanik hoonestusõiguse lõppemisel selle tähtaja möödumise tõttu maksma hoonestajale hüvitise kinnisasjale jääva ehitise eest. Hoonestusõiguse seadmisel võib kokku leppida hüvitise suurus ja maksmise viisis, samuti hüvitise maksmise välistada. Kui hüvitise suurus ei ole kokku lepitud, loetakse selleks hoonestusõiguse harilik väärtus. Vastavalt 09.03.2005 hoonestusõiguse seadmise lepingu, reaalkoormatise seadmise lepingu, ostueesõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu (tõestatud Jõhvi notar Tatjana Boitsova poolt ja registreeritud notari ametitoimingute raamatus registri numbri 1862 all) punktile 8.3 juhul kui hoonestusõiguse tähtaja möödumisel jääb ehitise kinnistu omanikule, kohustub omanik maksma hoonestajale hüvitise ehitise eest. Hüvitise suurus määratakse vastavalt omaniku ja hoonestaja kokkuleppele. Juhul kui omanik ja hoonestaja ei jõua kokkuleppele, valivad nad ühiselt eksperti turuväärtuse kindlakstegemiseks, kes määrab ehitise turuväärtuse hoonestusõiguse tähtaja saabumise hetkel.

Sellest tulenevalt, kui jätta kinnistu linna omandisse, siis hoonestustähtaja saabumisel peab linn tasuma hoonestajale hüvitise hoonestusõiguse alusel ehitatud ehitiste eest. Juhul kui hoonestaja ei kasuta sellist võimalust, siis hoonestaja võib ehitise lammutada ja ära vedada. Seoses sellega viib hoonestusõiguse jätkamine hoonestusõiguse tähtaja saabumiseni sellele, et linn tasub ehitatud ehitiste eest hüvitise või saab tagasi tühja kinnistu. Seoses sellega esinevad põhjused vara võõrandamiseks Korra § 14 lg 1 ja 2 alusel otsustuse korras enne hoonestusõiguse tähtaja saabumist. Vastavalt Korra §-le 8 määrab linnavara alghinna võõrandamise otsuse vastuvõtnud isik, lähtudes varale antud eksperthinnangust.

22.04.2020 esitas Osaühing MPI Rossan Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametile täiendavad selgitused, mille kohaselt kavandatakse kinnistu arendamist ja sellesse investeerimist. Esitatud selgituste kohaselt kavatseb Osaühing MPI Rossan püstitada kinnistule uue hoone (lisaks olemasolevale). Hoone püstitatakse kontori-, lao-, kaubandus- ja tootmishoone. Investeeringud hoone püstitamisesse on 130 000 eurot (koosmõjus varem esitatud taotlusega on võimalik aru saada, et tegemist on Osaühingu MPI Rossan poolse omafinantseeringu summaga). Sellele lisanduvad elektriablate ümbertöstmise kulud ca 120 000 eurot. Investeeringute tulemusena luuakse ca 20 töökohta.

Investeeringute tegemine on lisaargument kinnistu võõrandamise otsustamisel. Osaühing Rossan MPI ei ole valmis lisama investeerimiskohustust kinnistu võõrandamise lepingusse. Kõigepealt ei saa Osaühing Rossan MPI praegu COVID-19 pandeemiat arvestades nimetada investeeringute tegemise tähtaegu. Lisaks sellele Osaühing Rossan MPI kavatseb kasutada investeeringute tegemiseks laenu, kuid potentsiaalsete laenuandjate tingimuseks laenu andmise otsustamisel on, et kinnistu oleks Osaühingu Rossan MPI omandis.

Seejuures Osaühing Rossan MPI viitab sellele, et hoonestaja on täitnud endale kinnistule hoonestusõiguse seadmisega võetud investeerimiskohustused. Hoonestusõiguse alusel on kinnistule ehitatud tootmis-laokompleks, rajatud asfaldiplats, piirdeaed ja on tehtud heakorrastus. Ehitatud on uus hoone, mis on liitunud elektri-, ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemiga.

Linna eesmärgiks hoonestusõiguse seadmisel oli linna infrastruktuuri ja ettevõtluse arendamine. Selles mõttes on hoonestusõiguse seadmise eesmärgid saavutatud. Investeeringud on tehtud. Juhul, kui kinnistu võõrandatakse, siis tehakse seda turuhinnaga. Kinnistu võõrandamisel on linna tulu suurem, kui hoonestusõiguse jätkamisel. Kinnistu võõrandamata jätmisel võivad linnal tekkida tulevikus hoonestusõiguse lõpetamisel rahalised lisakohustused seoses vajadusega hüvitada hoonestusõiguse alusel ehitatud hoonete ja rajatiste väärtus.

Osaühingu Rossan MPI poolt viimasena esitatud taotluse vaatas Narva Linnavalitsuse linnamajanduskomisjon läbi 06.01.2021 kirjalikus menetluses ja otsustas taotlust toetada.

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“ (edaspidi Kord).
- 2.2. Korra § 13 kohaselt toimub linnavara tasu eest võõrandamine avalikul (suulisel või kirjalikul) enampakkumisel või eelläbirääkimistega pakkumisel. 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).

3. OTSUS

- 3.1. Võõrandada kinnistu asukohaga Aleksander Puškini tänav 59, Narva, Tartu Maakohtu registriosakonna registriosa 2918009, katastritunnus 51104:001:0019, Osäühingule Rossan MPI, registrikood 10200378, hinnaga 110 000 (üks sada kümme tuhat) eurot.
- 3.2. Tehinguga seotud kulud tasub Osäühing Rossan MPI.
- 3.3. Volitada linnapead Katri Raiki allkirjastama Narva linna nimel müügilepingu.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametil teha käesolev otsus teatavaks Osäühingule 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.



Tatjana Stolfat
Linnavolikogu esimees