

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS



Narva

29.07.2009 nr 865-k

**Narva Linnavolikogu 24.09.1997 otsuse nr 95/15
„Võõrandamisele mittekuuluvate eluruumide
nimekirja kinnitamise kohta“ kehtetuks tunnistamine**

1. Asjaolud ja menetluse käik

I.

1. **30.05.1997. a** notariaalselt tõestatud ostu-müügilepingu alusel omandas Narva linn AS-lt Eesti Telefon elamu aadressil Hariduse 16 Narvas (edaspidi ka *Hariduse 16*). Vastavalt ostu-müügilepingu p 2.2 oli nimetatud elamu müügihind 1 500 000 krooni.

2. Vastavalt eluruumide erastamise seaduse § 3 punktile 12 on eluruum erastamise objektiks, kui see on kohustatud subjekti omandis käesoleva seaduse jõustumisel või on antud kohustatud subjekti omandisse erastamisseaduse (RT I 1993, 45, 639; 1997, 9, 78; 1998, 12, 153; 30, 411; 2000, 51, 324) või Eesti Vabariigi põllumajandusreformi seaduse alusel.

Eluruumide erastamise seadus jõustus 29.05.1993. Kuna Narva linn omandas elamu Hariduse 16 pärast eluruumide erastamise seaduse jõustumist ei ole selle elamu korterid nimetatud seaduse mõistes erastamise objektiks.

Vaatamata sellele asjaolule, võttis Narva Linnavolikogu **24.09.1997.a** vastu otsuse nr 95/15 «Erastamisele mittekuuluvate eluruumide nimekirja kinnitamise kohta», mille kohaselt eluruumide erastamise seaduse § 3 lõike 8 alusel tunnistati Hariduse 16 **erastamisele mittekuuluvaks** seoses eluruumide edasise kasutamisega üürilepingu alusel. Nimetatud seaduse sätte kohaselt võib linna ja valla omavalitsuse volikogu kindlaks määrata eluruumid, mida ei erastata seoses nende lammutamise, rekonstrueerimise, edasise kasutamisega üürilepingu alusel või muul mõjuval põhjusel üldistes huvides.

3. Elamus Hariduse 16 on kokku 16 korterit, nendest 8 korterit (korterid nr 1, 3, 7, 9, 10, 12, 13, 14) võõrandas Narva linn **24.04.1998. a** ostu-müügilepingu alusel Eesti Vabariigile müügihinnaga 754 800 krooni. Eesti Vabariigile kuuluvate korterite haldajaks oli Siseministerium.

4. Eluruumide erastamise seaduse 18.07.2004 jõustunud § 22 lõike 12 kohaselt ei ole asustamata eluruumid; eelmise üürniku lahkumise, väljatõstmise või surma tõttu vabanenud eluruumid ja üürilepingu alusel kasutatavad eluruumid, mille eesõigusega erastamiseks ei ole esitatud avaldust Eluruumide erastamise seaduses sätestatud tähtajaks 2004. aasta 1. augustist erastamise objektiks. Lähtudes sellest tehti Narva Linnavolikogu 23.12.2004 määrusega nr 61/47 “Narva linna omandis olevate eluruumide valdamise, kasutamise ja käsutamise kord” nimetatud otsuses muudatused ja nimelt pealkirjas ja punkti 1 sõnastust “erastamisele mittekuuluvad” sõnastati “võõrandamisele mittekuuluvad”.

5. Käesoleval ajal elamus Hariduse 16 on Narva linna omandis 8 korterit ning ülejäänud korterid on kolmandate isikute omandis.

II.

6. Narva Linnavolikogu korteriühistute ja elamukomisjoni ning õigus-, tarbijakaitse- ja korrakaitsekomisjoni 04.03.2009 otsuse alusel tellis SA Narva Linnaelamu Hariduse 16 elamu tehnilise seisundi eksperthinnangu. Eksperthinnangu koostas AS VANT (registrikood 10157719) ning ekspertiisikokkuvõttest tuleneb:

- 1) Elamu aadressil Hariduse 16 on rahuldavas seisukorras.
- 2) Hoone pehme katusekate vajab kohest vahetamist, takistamaks sadevee sissetungimist ja vältimaks hoonekonstruktsioonide edasist lagunemist.
- 3) Sillutis ja sadevee äravoolusüsteem vajavad vahetust.
- 4) Karniisi vooderdus on mädanenud ja vajab täielikku vahetust.
- 5) On vaja teostada tellisest viimistluskihi remont.
- 6) On soovitatav teostada välisseinte soojustamine soojakadude vähendamiseks.
- 7) On soovitatav vahetada kõik aknad.
- 8) On vaja teostada varikatuste remonti.
- 9) Remonditööde orienteeruv maksumus on:
1009 x 1482,5 = 1495842,5 krooni ilma km 18%.

Hariduse 16 elamus pole tänaseni korraldatud korteriomandi haldamist ja majandamist, pole moodustatud korteriühistut, linna, Siseministeeriumi ja eraisikute vahel puudub haldusleping. Maja haldab SA Narva Linnaelamu, kelle pädevusse see ei kuulu. Nagu järeldub esitatud eksperthinnangust, vajab Hariduse 16 elamu remonditööde kompleksi ning määravas osas – viivitamatult.

III.

7. Käesoleval ajal kuulub Hariduse 16 elamus Narva linnale 8 korterit: nr 2, 4, 5, 6, 8, 11, 15 ja 16.

- **Korter nr 2** (ühetoaline, üldpind 34,0 m²) üürib **Moskva Patriarhaadi Eesti Õigeusu Kiriku Narva Jumalaema Narva ikooni Kogudus**, lepingu tähtaeg 21.11.2007 – 15.11.2012,
- **Korter nr 4** (kahetoaline, 51,8 m²) üürib **Geete Lahi**, lepingu tähtaeg 18.08.2008 - Viru maakohu Narva kohtumaja kohtunikuna ameti oleku ajaks,
- **Korter nr 5** (kolmetoaline, 66,1 m²) üürib **Maie Bragina**, lepingu tähtaeg 29.03.2000 – 29.03.2010;
- **Korter nr 6** (neljatoaline, 78,4 m²) üürib **Anatoli Štšura**, lepingu tähtaeg 13.11.2003 – 31.10.2006, praegu tähtajatu,
- **Korter nr 8** (ühetoaline, 33,8 m²) üürib **Dmitri Korotkov**, leping sõlmiti 10.12.2008 - tema teenistuse ajaks Linnavara- ja majandusametis,
- **Korter nr 11** (kolmetoaline, 65,4 m²) üürib **Aleksei Grigorjev**, lepingu tähtaeg 31.10.2003 – 31.10.2006, praegu tähtajatu,
- **Korter nr 15** (kolmetoaline, 66,1 m²) üürib **Jackline Holter**, lepingu tähtaeg 11.09.2008 - tema teenistuse ajaks Linnavara- ja majandusametis,
- **Korter nr 16** (kahetoaline, 52,6 m²) üürib **Roman Ippolitov**, lepingu tähtaeg 27.12.2006.a - tema teenistuse ajaks Ida Politseiprefektuuri Narva osakonna politseiinspektori ametikohal.

IV.

8. Eelpool toodud asjaolude analüüs lubab teha järgmised järeldused:

Kuna Narva Linnavalikogu 24.09.1997 otsus nr 95/15 kehtestab võõrandamise keelu kõikide Hariduse 16 eluruumide suhtes, on vaja viia vastavusse see tegelike asjaoluga - osa Hariduse 16 elamu kortereid on juba kolmandate isikute omandis. Põhiseaduse § 32 sätestab igäihele õiguse enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Kitsendused sätestab seadus.

Tänane elamu Hariduse 16 tehnilise seisund nõuab linnalt rahalisi vahendeid, mille leidmine on praeguses keerulises majandusolukorras problemaatiline. Sellest lähtuvalt on otstarbekas tühistada võõrandamise keeld ka munitsipaalkorterite osas. See võimaldab maha müüa edaspidi osa linnale kuuluvatest korteritest, mis ei ole vajalikud avalike funktsioonide ja haldusülesannete täitmiseks. Selle tulemusena väheneb linna koormus seoses Hariduse 16 elamu korrashoiu ja majandamisega, samuti vähenevad linna praegused ja tulevased kulud. Igale korterile, mis on vajalik linnale haldusülesannete täitmiseks, on soovitatav omistada omaette võõrandamisele mittekuuluv staatus.

9. Antud küsimus oli arutusel Narva Linnavalikogu korteriühistute ja elamukomisjoni ning õigus-, tarbijakaitse- ja korra- ja korrakaitsekomisjoni ühiskoosoleku 04.03.2009 istungil, kus võeti vastu otsuse taotleda Narva Linnavalikogu 24.09.1997 otsuse nr 95/15 kehtetuks tunnistamisest.

Küsimus vaadati läbi ka Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni 10.06.2009 istungil, kus otsustati nõustuda Narva Linnavalikogu komisjonide ettepanekuga.

2. Õiguslikud alused

Haldusmenetluse seaduse § 68 lõike 2 kohaselt otsustab haldusakti kehtetuks tunnistamise haldusorgan, kelle pädevuses oleks haldusakti andmine kehtetuks tunnistamise ajal.

Vastavalt Narva Linnavalikogu 23.12.2004.a määruse nr 61/47 punktile 14 (01.01.2009 jõustunud redaktsioonis) võib Narva Linnavalitsus oma korraldusega määrata eluruumid võõrandamisele mittekuuluvateks seoses viimaste lammutamise, renoveerimise, üürilepingu alusel kasutamise või linna huvidest tulenevalt muudel mõjuvatel põhjustel.

Kuna käesoleval ajal kuulub munitsipaaleluruumide võõrandamise mittekuuluvuse otsustamine Narva Linnavalitsuse pädevusse, siis lähtudes haldusmenetluse seaduse § 68 lõikest 2 kuulub Narva Linnavalikogu 24.09.1997 otsuse nr 95/15 kehtetuks tunnistamine Narva Linnavalitsuse pädevusse.


3. Otsus


Tunnistada kehtetuks Narva Linnavalikogu 24.09.1997 otsus nr 95/15 „Võõrandamisele mittekuuluvate eluruumide nimekirja kinnitamise kohta“.

4. Rakendussätted

4.1. Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.

4.2. Korraldust võib vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.


Andrei Filippov
Abilinnapea
linnapea ülesannetes


Ants Liimets
Linnasekretär