

NARVA LINNAVALITSUS



KORRALDUS

Narva

21.04.2010 nr 493-k

Elamus asuvate mitteeluruumide võõrandamine avalikul enampakkumisel (korteriomandid aadressil Võidu 15 - M5, M6, Narva)

1. Asjaolud ja menetluse käik

Linnavara- ja Majandusameti bilansis on Narva linnas asuvad korteriomandid:

- **Võidu 15-M5**, mille koosseisu kuulub reaalosana keldrikorrusel asuv mitteeluruum, üldpinnaga 64,3 m², mis on 643/36229 mõttelist osa kinnistust ja
- **Võidu 15-M6**, mille koosseisu kuulub reaalosana esimesel korrusel asuv mitteeluruum, üldpinnaga 277,0 m², mis on 2770/36229 mõttelist osa kinnistust.

Narvas Võidu 15 elamus asuvate mitteeluruumide M5 ja M6 bilansilise kogumaksumus on 930 000 krooni ja nende juurde kuuluva maatüki bilansilise maksumus on 10 000 krooni.

Narva Linnavolikogu 16.01.2002 otsusega nr 401/52 olid need mitteeluruumid tunnistatud erastamisele mittekuuluvateks sotsiaalseteks vajadusteks kasutamise eesmärgil. Narva Linnavalitsuse 25.02.2010 korraldusega nr 250-k tunnistati eelnimetatud otsus kehtetuks.

Viimasel ajal kasutati kõnealuseid ruume apteegi ja *second hand* kauplusena. OÜ KADASTIKU APTEEK esitas Linnavara- ja Majandusametile taotluse, milles palus teha üürilepingus muudatused kasutatavate pindade vähendamise osas sesoses *second hand* kaupluse sulgemisega. OÜ KADASTIKU APTEEK tahtis jätta enda kasutusse ruumid üldpinnaga 175,3 m², mille arvestuslik üüritasu on **5 221,65 krooni** kuus.

Ühtlasi palus OÜ KADASTIKU APTEEK juhtkond alandada ruumide kasutamise eest makstavat üüritasu, kuna osaleb Korteriühistu Võidu 15, registrikood 80183233, poolt elamus tehtavates remonditöödes.

Narva Linnavalitsuse 11.06.2008 korraldusega nr 756-k oli OÜ-le KADASTIKU APTEEK kehtestatud Narvas Võidu prospekt 15 asuvate ruumide kasutamise eest üüritasu suuruses **8 304,60 krooni** kuus kuni 31.12.2009, seejuures oli arvestuslik üüritasu **11 995,55 krooni**. Seega oli üüritasu alandatud 30% võrra.

Vabanenud ruumide kohta üldpinnaga 166,0 m² pidi Linnavara- ja Majandusamet sõlmima Korteriühistuga Võidu 15 lepingu, osalemaks elamu hooldus- ja remonditöödes.

Seoses OÜ KADASTIKU APTEEK loobumisega osade ruumide kasutamisest teeb Linnavara- ja Majandusamet ettepaneku algatada Narvas Võidu prospekt 15 asuva linnavara võõrandamise menetluse avaliku enampakkumise korras.

Antud küsimust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni istungil 03.02.2010 (protokoll nr 1), kus otsustati:

1. Jätta rahuldamata OÜ KADASTIKU APTEEK, registrikood 10176088, taotlus üüritasu alandamiseks üürilepingu alusel Narvas Võidu prospekt 15 elamus asuva linnavara kasutamise eest seoses aluste puudumisega.
2. Linnavara- ja Majandusametil valmistada ette võõrandamiseks avaliku enampakkumise korras järgmine Narvas Võidu prospekt 15 asuv linnavara:
 - keldriruumid M5, üldpinnaga 64,3 m², kinnistusregistriosa nr 2521809;
 - esimese korruse ruumid M6, üldpinnaga 277,0 m², kinnistusregistriosa nr 2521909,
3. Linnavara- ja Majandusametil teavitada avaldajat vastuvõetud otsusest.

Linnavara- ja Majandusameti tellimusel koostas Ober Haus Kinnisvarafirma 15.03.2010 eelnimetatud linnavara eksperthinnangu. Eksperthinnangu kohaselt on Narvas Võidu 15 hoones asuva mitteeluruumi M5 turuväärtus 40 000 krooni ja mitteeluruumi M6 turuväärtus on 810 000 krooni.

Ülaltoodud mitteeluruumide edasine kasutamine oli arutusel Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni istungil 07.4.2010 (protokoll nr 3), kus Linnavara- ja Majandusametile tehti ülesandeks võõrandada nimetatud linnavara avalikul enampakkumisel.

2. Õiguslikud alused

Narva linna omandis oleva vara võõrandamist reguleerib Narva Linnavolikogu 09.06.2005 määrus nr 18/56 „Linnavara võõrandamise kord” (edaspidi *Kord*). Nimetatud korra sätteid ei kohaldata linnavara erastamisele, mis toimus mitteeluruumide erastamise seaduses sätestatud korras (Korra punkt 2). 01.01.2010. a jõustunud riigivaraseaduse §-ga 130 tunnistati mitteeluruumide erastamise seadus kehtetuks ning sellest tulenevalt tehti Narva Linnavolikogu 11.02.2010 määrusega nr 8 „Narva Linnavolikogu 09.06.2005 määruse 18 „Linnavara võõrandamise kord” muutmine” Korra punktis 2 vastav muudatus, millest tulenevalt toimub nüüd ka Narva linna omandis olevate mitteeluruumide võõrandamine Korra sätete alusel.

Korra punktide 4, 4.1-4.5 kohaselt võib linnavara 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 kaubandusesinduste tarbeks; võõrandamine on ette nähtud seaduses või linnavolikogu õigusaktidega sätestatud korras.

Korra punkt 9 reguleerib linnavara võõrandamise otsuse vastuvõtmist. Nimetatud punkt 9 ei sisalda võõrandamise otsuse vastuvõtmist reguleerivaid sätteid kinnisvara suhtes bilansilise maksumusega kuni 100 000 krooni. Vastavalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 3 kohaselt linnavalitsus lahendab ja korraldab kohaliku elu küsimusi, mis ei kuulu volikogu pädevusse. Antud juhul Korra punktist 9 tulenevalt kuulub linnavolikogu pädevusse võõrandamise otsuse vastuvõtmine ainult kinnisvara osas bilansilise maksumusega 1 000 000 krooni ja enam. Seega võib eelnimetatud mitteeluruumide võõrandamise otsuse vastu võtta linnavalitsus.

Korra punkti 13 kohaselt toimub linnavara tasu eest võõrandamine avalikul enampakkumisel või eelläbirääkimistega pakkumisel ning Korra punkti 18 kohaselt toimub linnavara võõrandamine avaliku enampakkumise korras (suuliselt või kirjalikult) juhul, kui ei kehtestata lisatingimusi või kui lisatingimused on kehtestatud lõplikena, st nende üle ei peeta läbirääkimisi.

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 25 000 krooni. Tagatisraha suurus võib olla kuni 10% võõrandatava vara eksperthinnangust.

Vastavalt Korra punktile 72 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 Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusameti (registrikood 75029837) bilansis olev linnavara – Narvas asuvad korteriomandid:

- Võidu 15-M5, mille koosseisu kuulub reaalosana keldrikorrusel asuv mitteiluruum, üldpinnaga 64,3 m², mis on 643/36229 mõttelist osa kinnistust
- Võidu 15-M6, mille koosseisu kuulub reaalosana esimesel korrusel asuv mitteiluruum, üldpinnaga 277,0 m², mis on 2770/36229 mõttelist osa kinnistust, suulise avaliku enampakkumise korras alghinnaga 850 000 (kaheksasada viiskümmend tuhat) krooni.

3.2 Kehtestada korralduse punktis 3.1. nimetatud korteriomandite enampakkumise osavõtutasu 3 000 (kolm tuhat) krooni ja tagatisraha 85 000 (kaheksakümmend viis tuhat) krooni.

3.3 Linnavara- ja majandusametil korraldada korralduse punktis 3.1. nimetatud mitteiluruumide võõrandamiseks avalik enampakkumine 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, esitades kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale 30 päeva jooksul arvates Narva Linnavalitsuse poolt korralduse teatavakstegemist.



Andrei Filippov
Abilinnapea
linnapea ülesannetes



Ants Liimets
Linnasekretär