

OTSUS

Narva

23.08.2012 nr 108

Linnavara võõrandamine eelläbirääkimistega pakkumise korras (A. Puškini tn 23a, Narva)

1. Asjaolud ja menetluse käik

Narva Linnavalitsuse linnavara- ja Majandusameti bilansis on Narvas aadressil Aleksander Puškini tänav 23a asuv kinnistu, mille koosseisu kuuluvad:

- maa bilansilise maksumusega 2 358,34 eurot (kinnistu katastritunnus 51101:004:0126, sihtotstarve – 100% ühiskondlike ehitiste maa, pindala 5 276 m²);
- kahekorruseline hoone kogupinnaga 663,9 m², bilansilise maksumusega 253 090,13 eurot;
- soojussõlm bilansilise maksumusega 1 525,74 eurot.

Bilansis on veel veetorud D=50 mm MALM 27,59 m, kanalisatsioon D=200 mm KER 53,2 m, tara 375 m² MET bilansilise maksumusega 930,55 eurot, kuur bilansilise maksumusega 447,38 eurot, 1 258 m² asfaltbetoonteed.

Vara bilansiline kogumaksumus on 258 352,14 eurot.

Isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu (Narva notari Tatjana Boitsova ametitoimingute raamatu registri nr 8734) alusel on kinnistu 13.09.2006 koormatud isikliku kasutusõigusega OÜ VKG Elektrivõrk kasuks.

Linnavara- ja Majandusamet tellis eelnimetatud linnavara eksperthinnangu ERI Kinnisvara OÜ-lt. Kinnistu eksperthinnang tehti 14.05.2012 ning selle turuväärtuseks hinnati 187 000 eurot.

Eelnimetatud linnavara võõrandamist arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni koosolekul 16.05.2012 (protokoll nr 6), kus otsustati:

1. Võõrandada Linnavara- ja Majandusameti (registrikood 75029837) bilansis olev linnavara – kinnistu aadressil Aleksander Puškini tänav 23a, Narva, eelläbirääkimistega pakkumise korras alghinnaga **200 000 eurot** ning kehtestada võõrandamise lisatingimused:
 - investeeringud varasse ostja pakutud suuruses ja tähtaegadel;
 - ostja poolt endale lepinguga võetud kohustuste mitteõigeaegsel täitmisel ning linnalt kohustuste täitmise tähtaegade pikendamise taotlemisel peab ostja lammutama olemasoleva hoone ning heakorrastama territooriumi vastava kohustuse täitmise tähtpäeva saabumise ajaks;
 - detailplaneeringuga seotud riskid jäävad ostja kanda, välja arvatud need juhud, mis ei sõltu ostjast;
 - investeerimiskohustuse mittetäitmisel või mitteõigeaegsel täitmisel rakendatakse ostja suhtes trahvi 10% ulatuses tähtjaks tegemata investeeringute summalt;

- trahvi tasumine ei vabasta ostjat endale võetud kohustuste täitmisest;
 - ostja poolt lepingutingimuste (sh lisatingimuste täitmise tähtajad, heakorrastamise kohustus) olulisel rikkumisel on linnal õigus lepingust taganeda ning teostada lepingu objekti tagasiostuõigus hinnaga, millega see müüdi;
 - leppetrahvi sissenõudmisel on ostja kohustatud alluma sundtäitmisele.
2. Kehtestada enampakkumise osavõtutasu **1 000 eurot** ja tagatisraha **18 700 eurot** (10% eksperthinnangust).
 3. Linnavara- ja Majandusametil esitada antud küsimus Narva Linnavalitsuse istungile protokollilise otsuse vastuvõtmiseks.

Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusameti ettepanek:

1. Võõrandada Linnavara- ja Majandusameti (registrikood 75029837) bilansis olev linnavara – kinnistu aadressil Aleksander Puškini tänav 23a, Narva – kirjaliku avaliku enampakkumise korras alghinnaga **200 000 eurot** ning kehtestada võõrandamise lisatingimused:
 - 1.1 Ostja kohustub hiljemalt 3 aasta jooksul müügilepingu sõlmimisest:
 - rekonstrueerima olemasoleva hoone ja saama kasutusloa;
 - või lammutama vana hoone ning püstitada uue ning saama kasutusloa;
 - või lammutama olemasoleva hoone ning heakorrastama maa-ala.
 - 1.2 Detailplaneeringuga seotud riskid jäävad ostja kanda.
 - 1.3 Lisatingimuste mittetäitmisel rakendatakse trahvi 10% ulatuses tähtajaks vara ostusummalt.
 - 1.4 Trahvi tasumine ei vabasta ostjat endale võetud lisatingimuste täitmisest.
 - 1.5 Ostja poolt lepingutingimuste (sh lisatingimuste täitmise tähtajad, heakorrastamise kohustus) olulisel rikkumisel on linnal õigus lepingust taganeda ning teostada lepingu objekti tagasiostuõigus hinnaga, millega see müüdi.
 - 1.6 Enne müügilepingu sõlmimist kohustub ostja esitama pangagarantii (10% ostusummalt – trahvi tagamiseks).
 - 1.7 Kehtestada enampakkumise osavõtutasu **1 000 eurot** ja tagatisraha **18 700 eurot** (10% eksperthinnangust).

2. Õiguslikud alused

Tulenevalt Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p-st 6 kuulub linnavara valitsemise korra kehtestamine linnavolikogu ainupädevusse.

Narva Linnavolikogu 09.06.2005 määrusega nr 18/56 kinnitatud “Linnavara võõrandamise korra” punktide 4, 4.1-4.5 kohaselt, 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 kaubandusesinduste tarbeks; võõrandamine on ette nähtud seaduses või linnavolikogu õigusaktidega sätestatud korras.

Korra punkti 9.1 kohaselt linnavara võõrandamise otsus võetakse vastu kinnisvara ja vallasvara suhtes bilansilise maksumusega 64 000 eurot ja enam linnavolikogu poolt linnavalitsuse ettepanekul.

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

Korra punkti 23 kohaselt osavõtutasu suurus ei tohi ületada 1 600 eurot, tagatisraha suurus võib olla kuni 10% võõrandatava vara eksperthinnangust.

Korra punkti 50 kohaselt 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 (edaspidi linnavara komisjon), arvestades kehtestatud lisatingimusi, ostuhinda ja omandamise eesmärki, on tunnistanud parimaks.

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

Korra punkti 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.

3. Otsus

Võõrandada eelläbirääkimistega pakkumise korras alghinnaga 200 000 (kakssada tuhat) eurot Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusameti bilansis olev kinnisasi Narvas aadressil Aleksander Puškini tänav 23a (kinnisturaamatu registriosa nr 3865009, katastritunnus 51101:004:0126, maa sihtotstarve – Ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala 5 276 m²) bilansilise kogumaksumusega 258 352,14 eurot, mille koosseisu kuuluvad:

- maa bilansilise maksumusega 2 358,34 eurot (kinnistu);
- kahekorruseline hoone (endine Narva täiskasvanute kool) kogupinnaga 663,9 m², bilansilise maksumusega 253 090,13 eurot;
- soojussõlm bilansilise maksumusega 1 525,74 eurot;
- veetorud D=50 mm MALM 27,59 m, kanalisatsioon D=200 mm KER 53,2 m, tara 375 m² MET bilansilise maksumusega 930,55 eurot, kuur bilansilise maksumusega 447,38 eurot, 1 258 m² asfaltbetoonteed.

3.1 Kehtestada järgmised võõrandamise lisatingimused:

3.1.1 maa sihtotstarbe muutmise võimalus;

3.1.2 ostja kohustub hiljemalt 3 aasta jooksul müügilepingu sõlmimisest:

- rekonstrueerima olemasoleva hoone ja saada kasutusloa;
- või lammutama olemasoleva hoone ning püstitada uue ning saada kasutusloa;
- või lammutama olemasoleva hoone ning heakorrastama maa-ala;

3.1.3 detailplaneeringuga seotud riskid jäävad ostja kanda;

3.1.4 lisatingimuste mittetäitmisel rakendatakse trahvi 10% ulatuses tähtjaks vara ostusummalt;

3.1.5 trahvi tasumine ei vabasta ostjat endale võetud lisatingimuste täitmisest;

- 3.1.6 ostja poolt lepingutingimuste (sh lisatingimuste täitmise tähtajad, heakorrastamise kohustus) olulisel rikkumisel on linnal õigus lepingust taganeda ning teostada lepingu objekti tagasiostuõigus hinnaga, millega see müüdi;
- 3.1.7 enne müügilepingu sõlmimist kohustub ostja esitama pangagarantii (10% ostusummalt – trahvi tagamiseks).
- 3.1.8 ostuhind tuleb tasuda täies ulatuses enne müügilepingu sõlmimist. Lepingu sõlmimisega seotud notaritasu ja riigilõivu tasub ostja;
- 3.1.9 antud vara edasine võõrandamine või koormamine võib toimuda ainult Narva linna kirjalikul nõusolekul.

Kehtestada enampakkumise osavõtutasu 1 000 (üks tuhat) eurot ja tagatisraha 18 700 (kaheksateist tuhat seitsesada) eurot.

4. Rakendussätted

- 4.1 Narva Linnavolikogu kantseleil teha otsus teatavaks Narva Linnavalitsusele.
- 4.2 Otsus jõustub seadusega sätestatud korras.
- 4.3 Otsust võib vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemise päevast.



Larissa Olenina
Linnavolikogu aseesimees