

## OTSUS

Narva

23.08.2012 nr 109

### **Narvas Linda tänav 4 asuva linnavara parendamiseks tehtud kulude hüvitamine (AS Vant)**

#### **1. Asjaolud ja menetluse käik**

Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametile laekus 2010.a avaldus (01.06.2010.a nr 177) AS-lt Vant, registrikood 10157719, juhatuse liige Juri Barkov, milles palutakse hüvitada AS-le Vant Narvas Linda tänav 4 asuvate ruumide parendamiseks tehtud kulud.

AS Vant kasutas üürilepingu nr 1/196-d alusel Linda 4 hoones 1. korruse ruume üldpinnaga 614,7m<sup>2</sup> kaupluse ja kohvikuna. Lepingu kehtivusaeg oli 01.11.2021, kuid AS Vant teavitas Linnavara- ja majandusametit (edaspidi ka *üürileandja*) üürilepingu nr 1/196-d ülesütlemisest alates 01.06.2010.

Üürilepingu nr 1/216-d alusel kasutas AS Vant samas hoones 2. korruse ruume üldpinnaga 810,7m<sup>2</sup> kaupluse ja bowlingusaalina. Leping oli sõlmitud kuni 01.09.2022. a, kuid AS Vant teatas Linnavara- ja majandusametile üürilepingu nr 1/216-d ülesütlemisest kaupluse ruumide osas alates 01.06.2010. a ning bowlingu ruumide osas alates 01.07.2010. a.

Üürilepingute nr 1/196-d ja nr 1/216-d punktide 5.4. kohaselt parendused, mis on teostatud üürnikuga vastavalt üürilepingu punktidele 1.3 [*Üürnik kohustub tegema investeeringud üüritud vara rekonstrueerimiseks ja kapitaalremondiks käesolevas lepingus kindlaks määratud korras ja tähtajas*] ja 3.2.4 [*Üürnik kohustub hoidma üüritud vara sobivas seisundis, teha omal kulul üüritud ruumides jooksev- ja kapitaalremondi eelnevalt kooskõlastades üürileandjaga kõik tehtavad ümber- ja juurdeehitused, aga samuti mahud ja remonttööde tähtajad*], kui need ei ole eraldatavad üüritud vara kahjustamata, on üürileandja omand. Üürileandja kohustub hüvitama üürnikule selle eesmärgiga tehtud vajalikud kulutused juhul kui leping öeldakse üles üürileandja poolt endale võetud kohustuste mittetäitmise pärast. Hüvitise suurus määratakse dokumentaalselt tõendatud kulutuste alusel miinus kulumi arvestuses 2% aastas parenduste tehtud summadest.

Üürilepingute nr 1/196-d ning nr 1/216-d kehtivusaajal teostas AS Vant üüritud ruumides üürileandja eelneval nõusolekul remondi üldsummas üle 2 800 000 krooni, sh 900 000 krooni allkasutajate arvel. Kõik tehtud kulud on dokumentaalselt tõendatud.

Arvestades AS-i Vant avaldus üüritud ruumide parendamiseks tehtud kulutuste hüvitamise kohta, Linnavara- ja Majandusameti spetsialistid peale nimetatud üürilepingute 2010.a lõpetamist teostasid üüritud ruumide ülevaatused ning nende hinnangul võib kulud esialgselt hüvitada maksimaalselt, arvestades kulumit ja üürilepingute kehtivusaajal kehtestatud soodusüüri, kuni 500 000 krooni ulatuses.

2010. aastal esitas Narva Linnavalitsus kulude hüvitamise otsuse eelnõu Narva Linnavolikogu istungile. Küsimuse läbivaatamisel tegid linnavolikogu liikmed ettepaneku täiendada otsuse eelnõud loeteluga AS Vant poolt tegelikult tehtud parendustest, millised on vajalikud tulevase linnaarhiivi ehitamisel.

Linnavara- ja Majandusamet tellis linnaarhiivi ehitusprojekti eesmärgiga selgitada välja, millised tehtud parendustest on vajalikud ruumide edasiseks kasutamiseks linnaarhiivina.

Vastavalt OÜ Spevis koostatud projektile saab Narvas Linda 4 asuva hoone 1. ja 2. korruse ruumide arhiiviks rekonstrueerimisel kasutada ruumide küttesüsteemi, tõstuki ja sisetreppi. Samuti on võimalik kasutada aknaraame akende vahetamiseks hoone 5. ja 6. korrusel.

26.01.2012. a esitas AS VANT, arvestades OÜ Spevis koostatud projekti, Linda 4 hoone 1. ja 2. korruse ruumide osas hüvitamisele kuuluvate kulude kalkulatsiooni.

Kalkulatsioon on jagatud kahte osa:

1. Tööd, mis on seotud Narvas Linda 4 asuva hoone üldiste vajadustega, summas 309 587,69 krooni (19 786,26 eurot), sealhulgas osalemine gaasikatla paigaldamises, küttesüsteemi alumiste jaotustorustike vahetamine, elektrikaabli ehitus, tõstuki paigaldus, teisele korrale viiva sisetrepi ehitus, tuulekodade uste paigaldus. Amortisatsiooni arvestades moodustab võimalik kompensatsioon **148 602 krooni ehk 9 497 eurot** (ilma km-ta).

2. Tööd, mida pole vaja linnaarhiivi ehitamisel uuesti teha, summas **26 117 eurot** (ilma km-ta), sealhulgas betoonpõranda ehitus, sisemiste vaheseinte lammutamine, 1. ja 2. korrusele 26 kütteradiaatori paigaldus.

Linnavara- ja Majandusameti ehitusteenistuse vanemspetsialisti Irene Weiss-Wendti arvates ei saa kulude hüvitamisel kalkulatsiooni 2. osa töödest arvesse võtta raudbetoonist põranda ehitust summas 11 628,07 eurot, kuna ekspertiisi kokkuvõtte kohaselt on vaja põrand seoses eeldatavate suurte koormustega ümber ehitada. Kalkulatsiooni 2. osast võib hüvitada linnavara parendustega seotud kulud summas **14 483 eurot** (ilma km-ta), sealhulgas sisemiste vaheseinte lammutamine ning 1. ja 2. korrusele 26 kütteradiaatori paigaldus.

Seega on võimalik hüvitada kulud kokku **23 980 eurot** ulatuses (ilma km-ta).

AS Vant juhtkond on selle summaga nõus ning palub hüvitise välja maksta hiljemalt 2 aasta jooksul.

Antud küsimust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni istungil 14.03.2012. a (protokoll nr 3) ning otsustati:

1. Arvesse võttes, et Linda 4 hoones vabanenud 1. ja 2. korruse ruumidesse üldpinnaga 850,9 m<sup>2</sup> kavatsetakse paigutada linnaarhiiv ning AS-i Vant poolt tehtud ruumide parendused on vajalikud ruumide edasiseks kasutamiseks, lugeda mõistlikuks hüvitiseks Narvas Linda tn 4 asuvate 1. ja 2. korruse ruumides üürilepingute nr 1/196-d ja nr 1/216-d raames tehtud parenduste eest **23 980 eurot**.
2. Tehtud parendused hüvitada 2 aasta jooksul AS-ga Vant kooskõlastatud ajakava järgi.

Kuna 2012.aasta linnaeelarves ei ole ettenähtud vahendid AS-ile Vant hüvitise maksmiseks, tuleb need ette näha 2013. ja 2014. a linnaeelarvetes.

## 2. Õiguslikud alused

Narva Linnavalikogu 17.03.2005. a määruse nr 14/52 "Linnavara kasutusse andmise kord" punkti 65 kohaselt investeringuteks loetakse need linnavara parendamiseks suunatud kulutused, mis on tegelikult parendanud vara tehnilist seisukorda, olid eelnevalt kasutusse andjaga kirjalikult kooskõlastatud ning oa kasutaja poolt dokumentaalselt tõendatud (lepingud ja ehitustööde eelarved, tšekid, maksekviitungid vms). Investeringuteks loetakse vara parendamiseks suunatud kulutused, sealhulgas kapitaalremondiks ja renoveerimiseks ning sellel eesmärgil põhivara, seadmete, inventari, masinate, ehitiste, rajatiste ja tehnoloogiate soetamiseks, aga ka nende parendusteks, moderniseerimiseks ja kapitaalremondiks tehtud kulutusi.

Võlaõigusseaduse (edaspidi *VÕS*) § 286 lõike 1 kohaselt kui üürilepingu lõppemisel ilmneb, et asja väärtus on üürileandja nõusolekul tehtud parenduste või muudatuste tõttu oluliselt suurenenud, võib üürnik nõuda selle eest mõistlikku hüvitist. Viidatud sätetest tulenevalt võib üürnik hüvitist nõuda üksnes üürileandja nõusolekul tehtud parenduste või muudatuste eest, mille tagajärjel on üüritud asja *väärtus oluliselt suurenenud* ning hüvitis peab olema *mõistlik*. Seejuures *VÕS* ei sätesta kohustuslikku korda mõistliku hüvitise suuruse määramiseks, see jäetakse poolte otsustada.

Antud juhul teostas AS Vant remondi üürileandja nõusolekul ning üürileandja spetsialistide hinnangul on hüvitise mõistlik suurus on **23 980 eurot** (ilma km-ta).

Kohaliku omavalitsuse korraldamise seaduse (*KOKS*) § 22 lõike 1 punkti 8 kohaselt kuulub volikogu ainupädevusse laenude võtmine. Antud juhul võtab Narva linn endale kohustuse hüvitada Narvas Linda tänav 4 asuva linnavara parendamiseks tehtud kulud kahe aasta jooksul.

*KOKS* § 50 lõike 1 punkti 2 kohaselt linnapea esindab omavalitsusüksust muu hulgas volikogu poolt antud pädevusele.

## 3. Otsus

3.1 Arvesse võttes, et Narvas Linda 4 hoones vabanenud 1. ja 2. korruse ruumidesse üldpinnaga 850,9 m<sup>2</sup> kavatakse paigutada linnaarhiiv ning AS-i Vant poolt ruumides tehtud parendused on vajalikud ruumide edasiseks kasutamiseks, lugeda mõistlikuks hüvitiseks Narvas Linda tn 4 asuvate 1. ja 2. korruse ruumides üürilepingute nr 1/196-d ja nr 1/216-d raames tehtud parenduste eest 23 980 eurot (ilma km-ta).

3.2 Otsuse punktis 3.1 nimetatud parenduste hüvitamine teostada 2 (kahe) aasta jooksul järgmise ajakava järgi:

- 2013. a - 11 990 eurot;
- 2014. a - 11 990 eurot.

3.3 Narva Linnavalitsusel ette näha käesoleva otsuse punktis 3.1 nimetatud hüvitise summa 2013. ja 2014. a linnaeelarvetes.

3.4 Volitada linnapea Tarmo Tammiste't allkirjastama Narva linna nimel Narvas Linda tänav 4 asuva linnavara parendamiseks tehtud kulude hüvitamise kokkulepe vastavalt käesoleva otsuse punktidele 3.1 ja 3.2.

## 4. Rakendussätted

4.1 Narva Linnavalikogu kantseil 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 teatavastegemise päevast.

Larissa Olenina

Linnavalikogu aseesimees

