# Eelnõu

### Algataja: Narva Linnavalitsus

### NARVA LINNAVOLIKOGU

##### O T S U S

Narva \_\_\_\_\_\_\_\_\_2014. a nr

**Narva linna omandis oleva kinnistu Veehaarde võõrandamine AS-le Narva Vesi**

1. **Asjaolud ja menetluse käik**

Narva linna joogiveega varustamiseks on aastast 1974 pumbatud ja tarnitud toorvett Narva jõest Vaivara vallas Narva linnast 26 km kaugusel Mustanina külas asuvast Mustajõe veehaardest. Mustajõe veehaardes on kaks veehaarde kompleksi: vana kompleks (tänaseks kasutusest väljas ja maha jäetud) oli kasutuses aastatel 1974 kuni 1997 ning uus kompleks (praegu töötav, kasutusel olev ja perioodil 2013-2015 rekonstrueeritav) on kasutusel aastast 1997.

Narva jõest pumbatav toorvesi tarnitakse Mustajõe veehaardest Narva veetöötlusjaama toorveetoru kaudu pikkusega 26 km. Perioodil 1974-1999 oli kasutusel vana toru (DN800)(tänaseks kasutusest väljas). Alates 1999. aastast on kasutusel uus toru (DN900/1200). Uus toru on kasutusel tänaseni.

Narva Linnavolikogu 20.06.2013.a. otsusega nr 59 otsustati taotleda Veehaarde maaüksuse Narva linna munitsipaalomandisse võtmine. Ida-Viru Maavanem andis 09.07.2013.a. korraldusega nr. 8-8/2013/398 Veehaarde maaüksuse Narva linna munitsipaalomandisse**.** Veehaarde maaüksus registreeriti maakatastris 02.08.2013.a.

25.10.2013.a. kinnistu asukohaga Mustanina küla, Vaivara vald, Ida-Virumaa, katastriüksuse nimega Veehaarde, katastritunnusega 85101:012:0106 omanikuna kinnisturaamatusse oli kantud Narva linn. Ehitisregistri andmete kohaselt kinnistul on ehitatud kahekorruseline pumbajaam ehitusalune pinnaga 618,2 m2.

Vaivara Volikogu 12.12.2013.a. otsusega nr 165 „Mustanina külas asuva kehtivat üldplaneeringut muutva Pumbajaamade maa-ala“ detailplaneering, millega määrati Mustajõe veehaarde maa-ala krundipiirid. Krundi kasutamise otstarbeks on tootmismaa. Vaivara Vallavalitsuse 18.12.2012.a. korraldusega nr 248 määrati kõnealusele maa-alale nimeks Veehaarde maaüksus. Lähtudes Vaivara Vallavalitsuse tingimusest viidi läbi katastrimõõdistamise tööd, mille käigus täpsustati Veehaarde maaüksuse pindala, milleks on 5,1 ha.

Vastavalt Narva Linnavolikogu 13.09.2000.a. otsusele nr 153/18 „Vee-ettevõtja määramine Narva linnas“ on vee-ettevõtjaks Narva linnas AS Narva Vesi.

Vastavalt Ida-Viru maavanema 09.07.2013 otsusele nr 8-8/2013/398 kinnistul asuvad järgmised ehitised: veekogumiskaevu hoone (ehitisregistri kood 120636985), torustike ümberlülitussõlm (ehitisregistri kood 220637002), pumbajaam (ehitisregistri kood 120635003), pumbajaam (ehitisregistri kood 120634997), väravatega piirdeaed (ehitisregistri kood 220636986), külmaveetoru D=1020 mm (ehitisregistri kood 220637000), veehaarde torustik (ehitisregistri kood 220636991), külmaveetorustik D=1020 mm (ehitisregistri kood 220636994), vee vastuvõtusuue (ehitisregistri kood 220636996), külmaveetrassi D=800 mm (ehitisregistri kood 220636998), külmaveetorustik D=1020 mm (ehitisregistri kood 220636999), filtrite läbipesu torustik (ehitisregistri kood 220637001); ringtee (ehitisregistri kood 220636987), juurdepääsutee (ehitisregistri kood 220636988), välisvalgustus (ehitisregistri kood 220636989), 6,0 kV maakaabel (ehitisregistri kood 2206370030), 0,4 kV maakaabel (ehitisregistri kood 220637007), elektrikaabel (ehitisregistri kood 220637008).

Narva Vesi AS on kõiki Mustajõe veehaarde maa-alal asuvaid ühisveevärgi rajatisi ja -hooneid (sh uus ja vana kompleks) kasutanud ja hallanud Narva Vesi ja Narva linna vahel 22.12.1998.a. lihtkirjalikult sõlmitud kapitalirendi lepinguga nr. NA I (edasi: kapitalirendileping) rendisuhte alusel. Kapitalirendilepingu p. 6.8 kohaselt pidi rendivara minema üle rentnikule (AS-le Narva Vesi) peale viimase rendimakse teostamist. Viimase rendimakse teostas Narva Vesi 10.08.2010. Kokku tasus AS Narva Vesi Narva linnale kapitalirendilepingu alusel 11 103 998 krooni ehk 709 674,82 eurot.

Viimase makse tegemisega pidi omandiõigus kapitalirendilepingus määratud ehitisele olema antud üle AS-le Narva Vesi. Kuid seda ei toimunud järgmistel põhjustel: kapitalirendilepingu sõlmimise päeval kehtiv asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 13 lg 6 redaktsioon lubas õiguslikul alusel püstitatud ehitisi tsiviilkäibes võõrandada vallasasjana, kuid hiljem toimusid antud seaduse normide muudatused, mis keelasid pärast 01.03.2006.a.võõrandadaehitisi maast eraldi.

Eesti õiguspraktikas on välja kujunenud selline müügilepingu (sh kapitalirendilepingu käigus toimuva vara müügi) tõlgendamine, et müügileping ja laiemas mõistes vara võõrandamise leping koosneb kahest osast: võlaõiguslikust lepingust ja asjaõiguslikust lepingust. Kapitalirendilepingut võib selles mõttes käsitleda võlaõigusliku lepinguna. Omandiõiguse üleandmiseks kapitalirendilepingus määratud varale peavad Narva linn ja AS Narva Vesi sõlmima asjaõigusliku lepingu. Kuid arvestades asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 13 lg 6 sätteid ei või Narva linn anda üle AS-le Narva Vesi omandiõigust kapitalirendilepingus mainitud varale ilma varaga (ehitistega) seotud maata.

Lähtudes sellest tekib vajadus otsustada kapitalirendilepingus määratud ehitistega seotud maatüki üleandmise küsimus.

Samuti on veevarustuse- ja kanalisatsiooniteenuste osutamiseks Narva linnas Narva Vesi ja Narva linna vahel 30.05.2008.a. sõlmitud halduslepingu p. 3.1. kohaselt vee-ettevõtja omandis kogu ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni võrgustik ja infrastruktuur, sh. ehitised, rajatised, seadmed, maa jmt.

Nii kapitalirendilepingu NA-I kui ka veevarustuse ja kanalisatsiooniteenuse halduslepingu kohaselt on muuhulgas kõik Veehaarde maaüksusel loetletud ehitised, k.a. toorveetoru Mustajõe veehaarde ja Narva veetöötlusjaama vahel, AS Narva Vesi bilansis ning on vajalikud ühisveevarustuse teenuse osutamiseks ning Narva linna joogiveega varustamiseks.

Tänaseks on tekkinud olukord, kus Mustajõe veehaaret haldab ja kasutab juba 40 aastat Narva Vesi AS, Narva Vesi on teostanud Narva linnale kõik Mustajõe veehaardega seotud rendimaksed ning Mustajõe veehaare on Narva linna omandis, kuigi haldab igapäevaselt veehaaret Narva Vesi AS.

05.05.2014.a. AS Narva Vesi esitas Narva Linnavalitsusele taotluse Mustajõe veehaardel asuva Narva linna vara võõrandamiseks AS-le Narva Vesi.

Taotluse kohaselt võttes aluseks Veehaarde maaüksusel asuvate objektide tähtsust Narva linna joogiveega varustamiseks ja lähtudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1 ning Narva Linnavolikogu 09.05.2005.a. määruse nr. 18 punktist 4.3 ja 16.1.1Narva linnaomandis ning AS Narva Vesi valitsemisel olev Veehaarde kinnistu koos päraldistega võib olla tasuta võõrandatud AS-le Narva Vesi.

AS Narva Vesi on seisukohal, et Veehaarde maaüksus kui linnavara on Narva linna ülesannete täitmise ja/või tulu saamise otstarbeks kõlbmatu ning ei ole Narva linnale vajalik, kuna Veehaare ei ole kasutatav avaliku otstarbena mitte millekski muuks kui ainult ühisveevarustuse teenuse osutamiseks, ning kuna asub Narva linna administratiivsest haldusalast 26 km kaugusel raskesti ligipääsetavas kohas riigipiiri läheduses. Veehaarde maaüksuse võõrandamine on samuti Narva linna huvides, kuna eeldab niivõrd tähtsa objekti hooldamise ja haldamisega seotud kohustuste üleandmist vee-ettevõttele, kelle igapäevaseks tegevuseks on ühisveevarustus- ja kanalisatsiooniteenuse osutamine.

Kinnistu Veehaarde bilansimaksumus on 1420 eurot.

Vaadates läbi AS-i Narva Vesi esitatud taotluse põhjendused, leidis Narva Linnavolikogu mainitud taotluse põhjendatuks.

**2. Õiguslikud alused**

KOKS § 34 lg 2 alusel kehtestab valla või linna vara valitsemise korra volikogu. Narva Linnavolikogu 21.06.2005.a. määruse nr 20/57 „Linnavara eeskiri“ § 58 kohaselt kehtestab linnavara võõrandamise korra Narva Linnavolikogu.

Narva Linnavolikogu 09.06.2005.a. kehtestas määruse nr 18/56 “Linnavara võõrandamise kord” (edaspidi Kord) millega olid loodud Narva linna vara võõrandamise kord. Korra § 4 lg. 1 ja 2 kohaselt linnavara võib olla võõrandatud, kui vara ei ole vajalik avalikuks otstarbeks ega linna valitsemiseks, samuti siis, kui vara on muutunud kõlbmatuks avalikuks kasutamiseks, linna valitsemiseks või ei ole otstarbeks tulu saamiseks.

Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (edasi: TsÜS) § 53 lg. 2 kohaselt asi ja selle olulised osad ei saa olla eriisikute omandis. TsÜS § 54 lg. 1 kohaselt kinnisasja olulised osad on sellega püsivalt ühendatud asjad, sh ehitised. Lähtudes sellest, et või Narva linn täita kapitalirendilepingus punkti 6.8. sätestatud kohustusi teisel viisil, kui ainult andma kapitalirendilepingus loetletud ehitised AS-i Narva Vesi omandisse üle koos kinnistuga, mille olulisteks osadeks nad on.

Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seaduse (ÜVVKS) §§ 2 ja 3 koosmõjus kehtestavad, et ühisveevärgi ja kanalisatsiooni süsteemi hulka kuuluvad kõik rajatised, ehitised jms, mis on vajalikud vee tarnimiseks tarbijatele ja reovee ärajuhtimiseks. ÜVVKS § 7 lg. 1 kohaselt elanike veega vastutamist ja reovee ärajuhtimist korraldab ja tagab eraõiguslik juriidiline isik. Narva linnas vee-ettevõtjaks Narva Linnavolikogu 13.09.2000.a. otsusega nr 153/18 „Vee-ettevõtja määramine Narva linnas“ oli määratud AS Narva Vesi.

Narva Linnavalitsuse 08.03.2006.a määrusega nr 257 kinnitatud Narva linna raamatupidamise sise-eeskirja § 10 lõike 1 kohaselt kajastatakse vara selle LRK (linna raamatupidamiskohustuslase) bilansis, kes omab antud vara üle valitsevat mõju (st kontrollib antud vara kasutamist) ja kannab põhilisi antud vara kasutamisega seotud riske. Käesoleval päeval arvestades seda, et AS-i Narva Vesi suuraktsionär on Narva linn, on kapitalirendilepingus loetletud ehitised kajastatud AS-i Narva Vesi bilansis, kuna kapitalirendilepingu alusel teostas AS Narva Vesi antud vara maksumuse tasumist Narva linnale ning teenindab ja kasutab antud vara.

Lähtudes eeltoodust esinevad asjaolud, mis võimaldavad anda üle kinnistu Veehaarde AS-le Narva Vesi: antud kinnistu olulised osad on Narva linna ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemi osa. Arvestades seda, et kinnistul Veehaarde asuvaid ehitisi teenindab ja kasutab AS Narva Vesi avalikes huvides on mõistlik teostada kinnistu võõrandamist kasutajale. Tuleb võtta arvesse ka seda, et AS-i Narva Vesi aktsiad kuuluvad peamiselt Narva linnale ja Narva linnal on selles aktsiaseltsis valitsev mõju. Samaaegselt on üleantav vara mittevajalik linna valitsemiseks.

Narva linn ei kasuta eelnimetatud vara avalikuks otstarbeks, linna valitsemiseks ega tulu saamiseks.

Korra § 16 lg. 1 p. 3 ning § 16 lg. 2 kohaselt linnavara võib tasuta võõrandada tulenevalt linna huvidest, seejuures linnavara tasuta võõrandamine saab toimuda üksnes linnavolikogu otsusel.

Kuna kapitalrendilepingu täitmisel AS Narva Vesi teostas kinnistuga seotud ehitiste tasumist, siis kinnistu võõrandamine võib olla teostatud tasuta, arvestades ka seda, et antud kinnistut ei ole vaja linna valitsemiseks, kinnistut kasutakse Narva linna ühisveevärgi ja kanalisatsioonisüsteemi teenindamiseks, kinnistul asuvad ehitised, mis on ühisvärgi ja kanalisatsioonisüsteemi osad ja ehitiste teenindamist ja kasutamist korraldab AS Narva Vesi, siis tekivad kõik eeldused kinnistu Veehaarde tasuta võõrandamiseks.

**3. Otsus**

* 1. Võõrandada tasuta AS-le Narva Vesi (registrikood 10369373, asukoht Kulgu 4, Narva) Narva Linna omandis oleva kinnistu asukohaga Mustanina küla, Vaivara vald, Ida-Virumaa, katastriüksuse nimega Veehaarde, katastritunnusega 85101:012:0106, pindalaga 5,10 ha.
  2. Kehtestada järgmised tasuta võõrandamise lisatingimused:
     1. Käesoleva otsuse punktis 3.1. nimetatud kinnistu (edasi) võõrandamiseks peab AS Narva Vesiigakordselt saama Narva Linnavolikogult vastavasisulise nõusoleku.
     2. Juhul, kui AS Narva Vesi kasutab käesoleva otsuse punktides 3.1. nimetatud kinnistu muudel eesmärkidel, kui oma vee-ettevõtja ülesannete täitmiseks või rikub punktis 3.2.1 sätestatud kohustust, on Narva linnal õigus nõuda AS-lt Narva Vesi leppetrahvi vähemalt kinnistu 1/10 bilansimaksumuse võrra.
     3. Käesoleva otsuse punktides 3.1nimetatud vallasasjade võõrandamisega seotud tasud (notaritasud ja riigilõivud) tasub AS Narva Vesi.
     4. AS Narva Vesi nõustub sellega, et punktis 3.1. nimetatud kinnistu võõrandamisega Narva linna ja AS-i Narva Vesi vahel 22.12.1998.a. lihtkirjalikult sõlmitud kapitalirendi lepingu nr. NA I punktiga 6.8. kehtestatud Narva linna kohustus anda AS-le Narva Vesi omandisse üle lepingus loetletud lepingust loetakse täidetuks ja AS-l Narva Vesi enam ei ole antud lepingust tulenevaid nõudeid Narva linna vastu.
  3. Volitada Narva linnapead Eduard East’i allkirjastama Narva linna nimel vastav notariaalselt tõestatud leping.

1. **Rakendussätted**
   1. Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika Ametil teha käesolev otsus teatavaks AS-le Narva Vesi (registrikood 10369373, asukoht Kulgu 4, Narva).

4.2.Volikogu otsus jõustub seadusega sätestatud korras.

* 1. Käesolevat ostust võib vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul haldusakti teatavakstegemisest.

Tarmo Tammiste

Esimees

Eelnõu

**NARVA LINNAVALITSUS**

**PROTOKOLLILINE OTSUS**

Narva \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2014. a nr

Narva linna omandis oleva kinnistu Veehaarde võõrandamine

AS-le Narva Vesi

**Narva Linnavalitsus võtab vastu protokollilise otsuse:**

1. Taotleda Narva Linnavolikogult otsuse vastuvõtmist Narva linna omandis oleva kinnistu Veehaarde võõrandamiseks AS-le Narva Vesi vastavalt lisatud Narva Linnavolikogu otsuse eelnõule.

2. Volitada Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika Ameti direktorit Georgi Ignatov`it antud küsimust ette kandma Narva Linnavolikogu istungil.

Eduard East Ants Liimets

Linnapea Linnasekretär