

NARVA LINNAVALITSUS



K O R R A L D U S

Narva

30.05.2016.a nr 670-k

Ostja kinnitamine

(kinnistu asukohaga Narva, Raudsilla 1)

1. Asjaolud ja menetluse käik

Vastavalt Narva Linnavolikogu 24.03.2016 otsusele nr 109-k „Linnavara võõrandamine (kinnistu Raudsilla tn 1, Narva)“ kuulutas Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet välja linnavara võõrandamist eelläbirääkimistega pakkumise korras kinnistu asukohaga Raudsilla tänav 1, Narva, katastritunnus 51101:007:0032, kinnistusregistriosa nr 3404709, maa sihtotstarve – ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala 12 950 m², kinnistu bilansiline maksumus 248 891,85 eurot, alghind 330 000 eurot (kolmsada kolmkümmend tuhat) eurot, suhtes.

Eelnimetatud vara võõrandamise lisatingimusteks kehtestati:

- maa sihtotstarbe muutmise võimalus sihtotstarbeks elamumaa, ärimaa, ühiskondlike hoonete maa;
- detailplaneeringuga seotud riskid jäävad ostja kanda;
- investeerimiskohustuse mittetäitmisel või mitteõigeaegsel täitmisel rakendatakse trahvi 10% (kümne protsendi) ulatuses tähtjaks tegemata investeeringute summalt;
- trahvi tasumine ei vabasta ostjat endale võetud lisatingimuste täitmisest;
- ostja poolt lepingutingimuste (sh lisatingimuste täitmise tähtjad, heakorrastamise kohustus) olulisel rikkumisel on linnal õigus lepingust taganeda ning teostada lepingu objekti tagasiostuõigus hinnaga, millega see müüdi;
- enne müügilepingu sõlmimist kohustub ostja esitama pangagarantii (10% ostusummalt – trahvi tagamiseks).
- ostuhind tuleb tasuda täies ulatuses enne müügilepingu sõlmimist. Lepingu sõlmimisega seotud notaritasu ja riigilõivu tasub ostja;
- antud vara edasine võõrandamine või koormamine võib toimuda ainult Narva linna kirjalikul nõusolekul;
- uute hoonete ehitamise korral või kinnistu oluliseks osaks olevate hoonete ümberehitamise korral Muinsuskaitseameti soovitatud piirangute järgmine;
- investeeringud varasse vastavalt ostja poolt pakutud graafikule.
- enampakkumise osavõtutasu 1500 (üks tuhat viissada) eurot ja tagatisraha 25000 (kakskümmend viis tuhat) eurot.

Linnavara võõrandamise kuulutused avaldati ajalehtedes „Äripäev“ ja „Gorod“ ning internetis Narva linna kodulehel.

Määratud tähtjaks (13.05.2016 kellaks 14:00) laekus üks pakkumine, mille esitajaks oli AS Vallikraavi Kinnisvara, registrikood 10051688, asukoht Sõbra 54, Tartu linn, Tartu maakond, 50106.

Laekunud pakkumine avati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni koosolekul 18.05.2016 (protokoll nr 6). Esitatud pakkumise kohaselt soovib AS Vallikraavi Kinnisvara osta kinnistu asukohaga Raudsilla 1, Narva, hinnaga 331 150 (kolmsada kolmkümmend üks tuhat ükssada viiskümmend) eurot eesmärgil rajada kinnistule vähemalt kaks korterelamut, alljärgnevatel lisatingimustel:

- Kavandatavate investeeringute suurus: 3 110 000 eurot
- Investeeringute tegemise etapid ja tähtajad:
 1. etapp: detailplaneeringu koostamine eesmärgiga saada ehitusõigus korterelamute püstitamiseks (60 000 eurot);
 2. etapp: olemasoleva koolihoone lammutamine (kohe pärast kinnistu omandamist, lammutustegevus lõpetatud 12. kuuks pärast lammutusloa saamist) (50 000 eurot);
 3. etapp: korterelamute ehitus min 2 maja (kasutusluba käes 36. kuuks pärast detailplaneeringu kehtestamist) (3 000 000 eurot).

Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni 24.05.2016 koosolekul (protokoll nr 7) toimusid AS Vallikraavi Kinnisvara esindajaga eelläbirääkimised, kus temale tehti ettepanek vormistada kirjalikult oma lõplik pakkumine ja AS Vallikraavi Kinnisvara esindaja vormistas selle kohapeal.

Lõplikult vormistatud pakkumise kohaselt soovib pakkuja osta kinnistu asukohaga Raudsilla 1, Narva, hinnaga **331 150 (kolmsada kolmkümmend üks tuhat ükssada viiskümmend) eurot** eesmärgil rajada kinnistule vähemalt kaks korterelamut, alljärgnevatel lisatingimustel:

- Pakkuja investeerib omandatavasse varasse **3 110 000** eurot (kolm miljonit ükssada kümme tuhat) eurot. Investeeringute tegemise eesmärgid ja tähtajad:
 - esimese aasta jooksul notariaalse kinnistu müügilepingu sõlmimise päevast arvates investeeritakse kokku **80 000** eurot (kusjuures 30 000 eurot – detailplaneeringu koostamine eesmärgiga saada ehitusõigus korterelamute püstitamiseks, 50 000 eurot – olemasoleva koolihoone lammutamine);
 - teise aasta jooksul notariaalse kinnistu müügilepingu sõlmimise päevast arvates investeeritakse kokku **30 000** eurot (detailplaneeringu koostamine eesmärgiga saada ehitusõigus korterelamute püstitamiseks);
 - 36. kuu pärast detailplaneeringu kehtestamist investeeritakse **1 500 000** eurot korterelamu ehitusse;
 - 72. kuu pärast detailplaneeringu kehtestamist investeeritakse täiendavalt **1 500 000** eurot korterelamu ehitusse.
- Pakkuja võtab enda kanda detailplaneeringuga seotud riskid;
- Pakkuja on nõus sellega, et lisatingimuste mittetäitmisel rakendatakse trahvi 10% ulatuses tähtajaks tegemata investeeringute summalt;
- Trahvi tasumine ei vabasta ostjat endale võetud lisatingimuste täitmisest;
- Pakkuja on nõus sellega, et 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.
- Pakkuja on nõus sellega, et enne müügilepingu sõlmimist kohustub ta esitama pangagarantii (10% ostusummalt - trahvi tagamiseks);
- Ostuhind tasutakse täies ulatuses enne müügilepingu sõlmimist. Lepingu sõlmimisega seotud notaritasu ja riigilõivu tasub pakkuja.
- Kinnistu asukohaga Raudsilla 1, Narva, edasine võõrandamine või koormamine võib toimuda ainult Narva linna kirjalikul nõusolekul.

Eeltoodust tulenevalt, vastavalt linnavara võõrandamise korra § 62 ning võttes arvesse, et:

- kinnistu asukohaga Raudsilla 1, Narva, eelläbirääkimistega pakkumine tunnistati 9. korral nurjunuks ostupakkumiste puudumise või mittevastavuse tõttu (alates 2007.a kuni 2016.a);

- kulud enampakkumiste läbiviimise kuulutuste avaldamiseks alates 2007.a kuni 2016.a on ca 14 000 eurot;
- kinnistu müügihinna alandati kolmel korral alates 15 000 000 Eesti kroonist (958 674 eurot) 2007.aastal kuni 330 000 euron 2016.aastal;
- Narva linna keskmised kulud kinnistu haldamiseks on ca 45 000 eurot aastas (seega alates 2006.a kuni 2015.a kokku ca 405 000 eurot);
- kinnistu turuväärtus seisuga 31.12.2015.a on 250 000 eurot;

Võttes lõpliku pakkumise hindamisel arvesse kõiki lisatingimusi, ostuhinda ja omandamise eesmärgi, tunnistab linnavarakomisjon enampakkumise tingimustele vastavaks pakkumiseks AS Vallikraavi Kinnisvara pakkumise selles toodud tingimustel ning soovib Narva Linnavalitsusel kinnitada AS Vallikraavi Kinnisvara kinnistu Raudsilla 1, Narva, ostjaks.

Eelläbirääkimisel saavutatud kokkulepe ei muuda oluliselt pakkuja esialgset pakkumist ning lõplikus pakkumises jäävad kinnistu ostuhind ja investeeringute suurus samaks. Kokkulepitud muudatused on põhjendatud sellega, et projekti detailide arutlemisel tekkis vajadus korrigeerida investeeringute tegemise tähtaegu seoses sellega, et on raske ennustada planeerimistööde teostamise kestust, kuna see protsess on seotud kolmandate isikute poolt kehtestatud tähtaegadega, mida pole võimalik täpselt kindlaks määrata läbirääkimiste ajal. Linnavarakomisjoni arvamusele on nimetatud muudatused suunatud sellele, et suurendada projekti eduka realiseerimise võimalusi.

2. Õiguslikud alused

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 6 kohaselt kehtestab volikogu valla- ja linnavara valitsemise korra.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõige 1 punktiga 6 antud kaalutusõiguse alusel on Narva Linnavolikogu 09.06.2005 määrusega nr 18/56 kehtestatud "Linnavara võõrandamise kord". Nimetatud korra § 51 kohaselt, hindab eelläbirääkimistega pakkumise korras enampakkumist linnavara komisjon, mille koosseisu ja staatuse kinnitab linnavalitsus, ja sama korra § 66 kohaselt kinnitab enampakkumuse tulemused linnavalitsus.

Lähtudes eeltoodust on Narva Linnavalitsus õigustatud kinnitama eelläbirääkimistega pakkumise võitja linnavara komisjoni ettepanekul.

3. Otsus

3.1. Kinnitada AS Vallikraavi Kinnisvara, registrikood 10051688, asukoht Sõbra 54, Tartu linn, Tartu maakond, 50106, linnavara – kinnistu asukohaga Raudsilla tänav 1, Narva, katastritunnus 51101:007:0032, kinnistusregistriosa nr 3404709, maa sihtotstarve – ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala 12 950 m², ostjaks hinnaga **331 150 (kolmsada kolmkümmend üks tuhat ükssada viiskümmend) eurot**, alljärgnevatel lisatingimustel:

3.1.1. Pakkuja investeerib omandatavasse varasse 3 110 000 eurot (kolm miljonit ükssada kümme tuhat) eurot. Investeeringute tegemise eesmärgid ja tähtajad:

esimese aasta jooksul notariaalse kinnistu müügilepingu sõlmimise päevast arvates investeeritakse kokku **80 000** eurot (kusjuures 30 000 eurot – detailplaneeringu koostamine eesmärgiga saada ehitusõigus korterelamute püstitamiseks, 50 000 eurot – olemasoleva koolihoone lammutamine);

teise aasta jooksul notariaalse kinnistu müügilepingu sõlmimise päevast arvates investeeritakse kokku **30 000** eurot (detailplaneeringu koostamine eesmärgiga saada ehitusõigus korterelamute püstitamiseks);

36. kuu pärast detailplaneeringu kehtestamist investeeritakse **1 500 000** eurot korterielamu ehitusse;

72. kuu pärast detailplaneeringu kehtestamist investeeritakse täiendavalt **1 500 000** eurot korterielamu ehitusse.

- 3.1.2. Pakkuja võtab enda kanda detailplaneeringuga seotud riskid;
 - 3.1.3. Pakkuja on nõus sellega, et lisatingimuste mittetäitmisel rakendatakse trahvi 10% ulatuses tähtajaks tegemata investeeringute summalt;
 - 3.1.4. Trahvi tasumine ei vabasta ostjat endale võetud lisatingimuste täitmisest;
 - 3.1.5. Pakkuja on nõus sellega, et 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.
 - 3.1.6. Pakkuja on nõus sellega, et enne müügilepingu sõlmimist kohustub ta esitama pangagarantii (10% ostusummalt - trahvi tagamiseks);
 - 3.1.7. Ostuhind tasutakse täies ulatuses enne müügilepingu sõlmimist. Lepingu sõlmimisega seotud notaritasu ja riigilõivu tasub pakkuja.
 - 3.1.8. Kinnistu asukohaga Raudsilla 1, Narva, edasine võõrandamine või koormamine võib toimuda ainult Narva linna kirjalikul nõusolekul.
- 3.2. Müügileping sõlmitakse ühe kuu jooksul käesoleva korralduse jõustumise hetkest ning müügihind kantakse üle enne müügilepingu sõlmimist.
- 3.3. Volitada linnapea Tarmo Tammist Narva linna nimel allkirjastama vastav notariaalselt tõestatud leping.

4. Rakendussätted

- 4.1. Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.
- 4.2. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil teha korraldus teatavaks AS-ile Vallikraavi Kinnisvara.
- 4.3. Korraldust võib vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.



Tatjana Patsanovskaja
Abilinnapea
linnapea ülesannetes



Ants Liimets
Linnasekretär