

OTSUS

Narva

15.09.2016 nr 228

Kinnistute asukohaga Linda 26, 30, Suur-Aguli 13, Narva, võõrandamine

1.ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Kinnistud asukohaga Linda 26, 30, Suur-Aguli 13, Narva, olid Narva linna poolt omandatud Cargotec Estonia AS-ilt (registrikood 1002046) 24.08.2009 Narva notar Tatjana Boitsova büroos sõlmitud kinnistute tagasiostuõigusega müügilepingu (notari ametitoimingute raamatu registri number 7566) alusel (Narva Linnavolikogu 18.06.2009 otsus nr 90).

Nimetatud müügilepingu esemeks 1 oli kinnistu Linda tn 26, Narva linn, Ida Virumaa (registriosa nr 3807809, katastritunnus 51101:006:0195), müügilepingu esemeks 2 oli kinnistu Linda tn 30, Narva linn, Ida Virumaa (registriosa nr 3808009, katastritunnus 51101:006:0197) ning müügilepingu esemeks 3 oli kinnistu Suur-Aguli tn 13, Narva linn, Ida-Virumaa (registriosa nr 3808209, katastritunnus 51101:006:0199) (koos kinnistud).

Müügilepingu sõlmimisega müüdi kinnistud hinnaga 1 Eesti kroon Narva linnale. Müügilepinguga võttis Narva linn endale kohustuse finantseerida infrastruktuuri rajamist vastavalt projektile „Suur-Aguli tänava rekonstrueerimine. Suur-Aguli tänava pikenduse projekteerimine, Linda tn 26 kinnistustest teede projekteerimine, Linda tänava teelõigu osaline rekonstrueerimine“.

Pooled leppisid müügilepingu punktis 3.1.2. kokku, et Cargotec Estonia AS ostab Narva linnalt kinnistud tagasi, kui Narva linna rahastamise taotlus jäetakse Ettevõtluse Arendamise Sihtasutuse programmis rahuldamata. Pooled leppisid kokku, et Cargotec Estonia AS ostab kinnistud Narva linnalt tagasi sama hinnaga, millega kinnistud müüdi (1 EEK). Narva linna poolt Ettevõtluse Arendamise Sihtasutuse programmi esitatud rahastamise taotlus rahuldati, kuid projekti realiseerimisel tekkisid ületamatud takistused, mille tõttu projekt jäi realiseerimata.

25.05.2016 esitas Cargotec Estonia AS Narva linnale avalduse tagasiostuõiguse teostamiseks (tõestatud 10.05.2016 Tallinna notari Lee Mõttus'e poolt ja registreeritud notari ametitegevuse raamatus registri numbri 1789 all).

Cargotec Estonia AS selgitab, et soovib kinnistuid kasutada Linda 20, Narva, kinnistul asuva Linda Properties OÜ-le kuuluva tehase juurdeehituse tarbeks. Kavandatava juurdeehituse käigus kavandatakse laiendada kinnistul asuvat tehast, mis omakorda võimaldab laiendada tehases tootmismahte ning seega suurendada ka tööstust tervikuna. Tööstuse laiendamise tulemusena on võimalik luua piirkonda uusi töökohti, mis parandaks piirkonna tööhõivet ning elatustaset. Lisaks töökohtade loomisele tooks tehase laiendamine kaasa ka piirkonna ümbruskonna üldmulje paranemise.

Täiendavate töökohtade loomine ning üldise elukeskkonna parandamine on kooskõlas ka Narva linna arengukavaga. Narva linna arengukava aastateks 2015-2019 näeb ühe eraldiseisva strateegilise eesmärgina ette Narva elanikkonna tööhõive ja keskmise palga taseme tõstmise, mida

Narva linn püüab arengukava kohaselt saavutada läbi tootmisettevõtetele ja teenindussfäärile soodustingimuste loomise. Täiendavalt näeb Narva linna arengukava eraldiseisva strateegilise eesmärgina ette ka elukeskkonna infrastruktuuri parandamise läbi linna territooriumi heakorrastatuks ja meeldivaks muutmise. Eelnevast tulenevalt teeniks kinnistul Linda 20, Narva, asuva tehase laiendamine Narva linna arengukavas ettenähtud eesmäärke. Seega tooks kinnistute Cargotec Estonia AS-ile tagastamine kaasa positiivse mõju nii Narva linnale kui ka Narva elanikkonnale tervikuna.

Esitatud avalduse alusel oli Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti poolt ette valmistatud protokollilise otsuse eelnõu, mis oli 22.08.2016 arutamisel Narva Linnavolikogu linnavara- ja linnamajanduskomisjoni koosolekul (protokoll nr 1-3/8305), kuhu olid kohale kutsutud Cargotec Estonia AS esindajaid. Koosolekul otsustati muuta ja täiendada otsuse eelnõu vastavalt täiendavale taotlusele, mille esitab lähiajal kinnistute arendaja. Küsimust arutati omakorda Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni 24.08.2016 koosolekul (protokoll nr 11), kus Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile tehti ülesandeks muuta ja täiendada volikogu otsuse eelnõu, kooskõlastada see Cargotec Estonia AS-iga ning esitada antud küsimus Narva Linnavalitsuse istungile protokollilise otsuse vastuvõtmiseks.

05.09.2016 esitas Linda Properties OÜ Narva linnale täiendava taotluse kinnistute asukohaga Linda 26, 30, Suur-Aguli 13, Narva, võõrandamiseks, milles palub võõrandada kinnistud Linda Properties OÜ-le (registrikood 12381622) müügihinnaga 0,06 eurot. Linda Properties OÜ selgitab, et planeerib ühendada kinnistu aadressil Linda 26, Narva, Linda Properties OÜ omandis oleva kinnistuga aadressil Linda 22, Narva, ning ehitada antud ühendatud krundil tootmishoone pindalaga kuni 10 000 m². Kinnistuid asukohaga Linda 30 ja Suur-Aguli 13, Narva, kavatakse kasutada transpordimaana juurdepääsuks planeeritavale tootmishoonele. Linda Properties OÜ võtab endale kohustuse valmis ehitada tootmishoone viie aasta jooksul arvates detailplaneeringu kehtestamisest ja on nõus sellega, et tootmishoone ehitamata jätmise korral on Narva linnal kinnistute tagasiostuõigus hinnaga 0,06 eurot.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 6 kohaselt volikogu ainupädevusse kuulub järgmiste küsimuste otsustamine: valla- või linnavara valitsemise korra kehtestamine. Antud kaalutusõigusest lähtudes on Narva Linnavolikogu 09.06.2005 määrusega nr 18/56 kehtestatud „Linnavara võõrandamise kord“.

Narva Linnavolikogu 09.06.2005 määruse nr 18/56 „Linnavara võõrandamise kord“ § 14 lg 1 kohaselt linnavara võib tasu eest võõrandada Linnavolikogu otsustuse korras, kui linnavara kohese võõrandamise otsustamise vajadus on tingitud linna huvidest.

Antud juhul puuduvad Narva linnal plaanid kinnistute Linda 26, 30, Suur-Aguli 13, Narva, arendamiseks. Samas kavatakse Linda Properties OÜ eelmainitud kinnistuid arendada ja antud arendamise tulemuseks saab olema Narvas uute töökohtade loomine. Linna huvi seisneb kinnistute edasises arendamises linnaelanike huvides, kuid linnal puuduvad selleks võimalused. Samas soovib Linda Properties OÜ kinnistuid arendada.

Lähtudes sellest, et kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 6 koosmõjus Narva Linnavolikogu 09.06.2005 määruse nr 18/56 „Linnavara võõrandamise kord“ § 14 lg 1 sättega kehtestavad Narva Linnavolikogu piiramatult kaalutusõiguse linnavara müümisel, s.o õiguse määrata linnavara müügiga seotud tingimused, sh investeerimise ja uute töökohtade loomise kohustused. Sellest lähtudes peab Narva Linnavolikogu vajalikuks kehtestada eelmainitud kinnistu müügiga seotud lisatingimused.

3.OTSUS

3.1. Müüa Linda Properties OÜ-le (registrikood 12381622) kinnistud aadressidel Linda 26, Narva (registriosa nr 3807809, katastritunnus 51101:006:0195), Linda 30, Narva (registriosa nr 3808009, katastritunnus 51101:006:0197) ja Suur-Aguli 13, Narva (registriosa nr 3808209, katastritunnus 51101:006:0199), 0,06 eurosendi eest.

3.2. Kehtestada järgmised võõrandamise lisatingimused:

3.2.1. Ostja kohustub punktis 3.1. nimetatud kinnistutel valmis ehitama tootmishoone pindalaga kuni 10 000 m² koos infrastruktuuriga (teed, parklad jne) vastavalt ehitusseadustiku nõuetele 5 (viie) aasta jooksul arvates tootmishoone juurdeehitust ettenägeva detailplaneeringu kehtestamisest. 5 (viie) aastane periood pikeneb aja võrra, kui ehitustegevus on takistatud haldus- või kohtumenetluste tõttu. Tootmishooned loetakse valmishitatuks siis, kui neile on väljastatud kasutusluba.

3.2.2. Punktis 3.1. nimetatud kinnistutel punktis 3.2.1. ettenähtud objektide ehitamata jätmise või mittenõuetekohase ehitamise korral on Narva linnal kinnistute tagasiostuõigus hinnaga 0,06 eurot. Narva linna poolt tagasiostuõiguse kasutamise korral ei ole ostjal õigust nõuda Narva linnalt hüvitist käesoleva otsuse punktis 3.1. nimetatud kinnistutele (ja/või nendega ühendatud/übermoodustatud kinnistutele) tehtud detailplaneeringute, investeringute või teiste kulutuste eest. Mittenõuetekohaseks ehitamiseks loetakse seda, kui valminud ehitised ei ole kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga, väljastatud ehitus- või kasutusloaga või ei ole valminud tähtaegselt. Kõik tagasiostu kulud (sh notaritasu ja riigilõivu), mis on seotud Narva linna poolt punktis 3.1 nimetatud kinnistute tagasiostuõiguse kasutamisega, tasub Linda Properties OÜ.

3.2.3. Müügileping peab sisaldama lepingupoolte kokkulepet ostja kohustuse kohta kanda punktis 3.1 kinnistud Narva linna nimele, kui ostja läheb pankrotti või likvideerimisele käesoleva lepingu kehtivuse ajal ja see tingimus peab olema kantud kinnistusraamatusse.

3.2.4. Seada punktis 3.1. nimetatud kinnistute ostjale müügikeeld punktis 3.2.1. ettenähtud kohustuste täitmiseni ja see tingimus peab olema kantud kinnistusraamatusse.

3.2.5. Ostuhind tuleb tasuda enne müügilepingu sõlmimist. Notariaalse müügilepingu sõlmimisega seotud kulud (sealhulgas notaritasu, riigilõiv, notariaalse ära kirjade maksumus) tasub ostja.

3.3 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri-ja Linnaplaneerimise Ametil korraldada punktis 3.1. nimetatud kinnistute võõrandamine Narva Linnavolikogu 09.06.2005. a määruses nr 18/56 „Linnavara võõrandamise kord“ sätestatud korras.

3.4. Volitada linnapead Tarmo Tammiste't Narva nimel alla kirjutama vastavale müügilepingule.

4. RAKENDUSSÄTTED

4.1. Narva Linnavolikogu kantseilil 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.

Aleksandr Jefimov
Linnavolikogu esimees