

OTSUS

Narva

29.10.2020 nr 52

Kinnistu omandamine (Kosmonaudi 6, Narva)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Kinnistu asukohaga Kosmonaudi 6, Narva (Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 1773609, katastritunnus 51101:006:0097, pindala 4001 m², sihtotstarve ärimaa 100%) on OÜ PAK (registrikood 10227696) omandis. Kinnistu oluliseks osaks on ühiselamu (elamiskõlbmatu), ehitisregistri kood 118005316. Kinnistu ei ole koormatud piiratud asjaõigustega.

06.03.2020 laekus Narva linnale OÜ-lt PAK ettepanek kinnistu Narva linnale müümiseks. OÜ PAK teatab, et erinevate kinnisvarabüroode hinnangul on kinnistu väärtuseks 150 000 - 240 000 eurot. Arvestades asjaolu, et kinnistul on lammutamist vajav hoone, tegi OÜ PAK Narva linnale ettepaneku osta nimetatud kinnistu 130 000 euro eest (ehk 32,49 eurot/m²).

1994. aastal võõrandas RAS Kreenholmi Manufaktuur hoone asukohaga Kosmonaudi 6, Narva (endine ühiselamu) AS-ile ORGLE, 31.07.2001 pankrotimenetluse käigus omandas selle AS Pak Kaubandus (praegu OÜ PAK). 2009. aastal pakkus OÜ PAK Narva linnale osta kõnealuse kinnistu hinnaga 16 000 000 eesti krooni (s.o 1 022 587 eurot).

Keset Narva linna asuv poollagunenud ja ohtlikuks muutunud hoone rikub linna ilmet juba ligi kakskümmend aastat. Linn on võtnud tarvitusele erinevaid meetmeid olukorra lahendamiseks. Varemete probleemi on korduvalt tõstatatud kohalikus ajakirjanduses. Samuti saab linn pidevalt politseilt märgukirju, et mahajäetud hoones viibivad lapsed ja noorukid, mis häirib linnaelanike rahu ja turvatunnet. Politsei on arvamisel, et kõnesolev mahajäetud ehitis on potentsiaalne ohuallikas, mis hõlbustab õigusrikkumiste toimepanemist.

Kinnistu omandamine on linna huvides. Linnapildi parandamiseks, avaliku korra tagamiseks ja õigusrikkumiste ärahoidmiseks on otstarbekas ohtlik hoone lammutada. Linna plaanides on rajada kinnistul tasuline avalik parkla, mis rahuldaks kõrvalasuvate hoonete (elumajad, asutused) elanike ja külastajale vajadusi. Linnaosas, kus paikneb kinnistu, ja eriti Linda tänaval, asub palju korterelamuid, Sotsiaalabiamet, värskelt loodud teatrikeskus Vaba Lava, Narva ettevõtlusinkubaator Objekt, Narva eesti keele maja. Parkimisvõimalused ei ole piisavad ning avara parkla rajamine aitaks parkimisprobleemi lahendada. Lammutus- ja projekteerimistööd planeeritakse teostada aastatel 2020-2021 ning parkla ehitustööd 2021. aastal.

OÜ PAK pakkus Narva linnale osta kinnistu 130 000 euro eest. Kinnisvara müügiportaalides on kinnistu praegu müügile pandud hinnaga 199 000 eurot. Vastavalt AS Pindi Kinnisvara teatele oli kinnistu turuväärtuse indikatsioon 2020. aasta märtsikuu seisuga 150 000 (ükssada viiskümmend

tuhat) eurot, täpsusega +/- 5-10. Nimetatud väärtuseni on Pindi Kinnisvara jõudnud äripindade hindamiskomisjonil arutelu tulemusena. Kinnistu ametlik kirjalik eksperthinnang puudub.

SA KredEx pakub kohalikele omavalitsustele lammutustoetust, mille eesmärgiks on aidata lammutada kasutusest väljalangenud elamuid ning mitte-elamuid, mida ei kasutata ja mis on muutunud varisemis- või tuleohtlikuks ning mille renoveerimine või võõrandamine pole otstarbekas. Toetuse määra kuni 2020 aasta lõpuni on kuni 90% toetatavate tegevustega seotud abikõlblikest kuludest.

Kinnistu omandamise vajadust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni koosolekul 11.03.2020, kus soovitati kinnistu omandada.

Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti valmistas ette vastavasisulise otsuse eelnõu, mis 26.03.2020 saadeti arutamiseks Narva Linnavolikogu linnamajanduskomisjonile. Komisjoni koosolekul otsustati, et koroonaviiruse COVID-19 tõttu välja kuulutatud eriolukorra ajal ei ole otstarbekas nimetatud otsust vastu võtta.

Arvestades EV Valitsuse poolt seoses koroonaviiruse COVID-19 puhanguga välja kuulutatud eriolukorda ning sellest tingitud majanduslangust nii Eesti kui kogu maailmas, sealhulgas kinnisvaraturul, tegi Narva linn OÜ-le PAK 12.08.2020 ettepaneku kaaluda kinnistu müügihinna alandamist. 14.08.2020 kirjutas vastas OÜ PAK, et on nõus alandama müügihinda kuni 120 000 euroni.

28.08.2020 saabus Narva linnale Politsei- ja Piirivalveameti Ida prefektuuri Narva politseijaoskonnalt teade, et alates 01.06.2020 on politseile laekunud aadressile Kosmonaudi 6 Narva linnas 14 väljakutset, mis olid seotud nimetatud hoones laste ja noorukite viibimisega. Selline väljakutsete hulk viitab sellele, et olukord häirib Narva linnaelanike rahu ja turvatunnet.

Noorukid kasutavad kõnealust hoonet oma vaba aja veetmisel ning ka õigusrikkumiste toimepanemiseks: tarvitatakse tubaka- ja alkoholitooteid, joostakse hoones ringi, ronitakse katusele jms. Viimasel ajal on olukord halvenenud, kuna ehitisse kogunenud alaealised loobivad möödujaid ning kõrval pargitud sõidukeid kividega, ohustades kõrvaliste isikute tervist ja vara. Ehitise varisemisohulik seisukord võib ohustada seal viibivate isikute elu ning tervist, mistõttu ei saa väljakutsele saabunud politseinikud ehitist põhjalikult kontrollida.

Eeltoodust tulenevalt on kinnistu asukohaga Kosmonaudi 6, Narva, omandamine otstarbekas ja olulise tähtsusega linnaelanike rahu ja turvatunde säilitamiseks.

Küsimust arutati uuesti Narva Linnavolikogu linnamajanduskomisjoni koosolekul 15.09.2020. Komisjoni koosolekul otsustati mitte toetada Narva Linnavolikogu otsuse eelnõud, kuna leiti, et müügihind on liiga kallis ja ei vasta turuväärtusele.

17.09.2020 esitas Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet Rahandusministeeriumile selgitustaotluse, kus palus vastata järgmistele küsimustele:

1. Kas Rahandusministeeriumi arvates on olemas haldusmeetmed, et suunata hoone omanikku selle lammutamiseks juhul, kui hoone vastab EHR-is olemasolevatele andmetele, hoone (kinnistu) on kasutusest maast ja elamiskõlbmatu ning hoonega ei kaasne vahetult oluline või kõrgendatud oht ega osutata olulist negatiivset mõju naaberkinnistutele (tegemist on ainult sellega, et hoonesse sisenevad erinevad isikud ja käituvad pahatahtlikult ja hoone kahjustab linna esteetilist kuju).
2. Kas Narva Linnavalitsuse poolt pakutud probleemi lahendamise viis (kinnistu ostmise) on mõistlik ja seaduslik.

29.09.2020 esitas Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium vastuse, kus märkis, et ehitusseadustik ei reguleeri, millised on haldusmeetmed, et suunata hoone omanikku selle lammutamiseks juhul, kui hoone vastab EHR-is olemasolevatele andmetele, hoone (kinnistu) on kasutusest maast ja elamiskõlbmatu ja hoonega ei kaasne vahetult oluline või kõrgendatud oht ega osutata olulist negatiivset mõju naaberkinnistutele. Samuti märkis Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, et Kosmonaudi 6 kinnistu ostmise peab vastama kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud eeskirjadele ja kohaliku omavalitsuse vastavaid eeskirju saab tõlgendada üksnes kohalik omavalitsus.

23.09.2020 tellis Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet kinnistu asukohaga Kosmonaudi 6, Narva eksperthinnangu. OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa 30.09.2020 eksperthinnangu nr 154/0920 JK alusel on kinnistu turuväärtus 112 000 eurot. Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu. Hindamistulemuse täpsus on selle turusegmendi jaoks tavapärane (+/- 10%). Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida hinnatud turuväärtuse juures kuni 12 kuud.

Hindamistulemusest teavitati OÜ-d PAK. 05.10.2020 palus OÜ PAK esitada Kosmonaudi 6 kinnistu hindamisakti koopia ning 07.10.2020 vastuses esitas OÜ PAK arvamuse, et lähtuvalt saadatud hindamisaktist võib teha järelduse, et OÜ PAK tehtud pakkumine Narva linnale kinnistu müümiseks vastab Uus Maa poolt koostatud hindamisaktile (112 000 eurot +/- 10%) ning OÜ PAK poolt tehtud Kosmonaudi 6 kinnistu müügi pakkumine 120 000 eurot Narva linnale on saanud kinnituse, see vastab Uus Maa kinnisvara hindajate arvates tänasele turuhinnale. Lähtuvalt eeltoodust loodab OÜ PAK, et leping saab sõlmitud OÜ PAK pakutud hinnaga.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

2.1. Narva Linnavolikogu 21.06.2005 määrusega nr 20 kinnitatud "Linnavara eeskirja" § 32 kohaselt linnavara omandatakse tulenevalt linna elanike huvidest.

2.2. Linnavara eeskirja § 34 lg 1 kohaselt kinnisvara suhtes, mille maksumus on 64000 eurot ja üle, omandamise otsuse võtab vastu linnavolikogu.

3. OTSUS

3.1. Omandada Narva linnale kinnistu asukohaga Kosmonaudi 6, Narva (Tartu Maakohut kinnistusosakonna registriosa nr 1773609, katastritunnus 51101:006:0097, pindala 4001 m², sihtotstarve ärimaa 100%) 120 000 (ühesaja kahekümne tuhande) euro eest.

3.2. Volitada linnapead Aleksei Jevgrafoviti tegema käesoleva otsuse punktis 3.1 nimetatud vara omandamiseks vajalikud toimingud ja tehingud, sh sõlmima kinnistu müügi- ja asjaõiguslepingu.

3.3. Narva Linnavalitsusel näha ette 2020. aasta lisaeelarve eelnõus käesoleva otsuse punktis 3.1 nimetatud vara omandamiseks vajalikud rahalised vahendid summas 120 000 (ükssada kakskümmend tuhat) eurot.

3.4. Müügilepingu notariaalse tõestamisega seotud kulud kannab Narva linn.

4. RAKENDUSSÄTTED

4.1. Narva Linnavolikogu kantseil teha otsus teatavaks asjaosalistele.

- 4.2. Otsus jõustub seadusega sätestatud korras.
- 4.3. Otsust võib vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemise päevast.



Irina Janovitš
Linnavolikogu esimees