

## OTSUS

Narva

20.01.2011 nr 9

### **Linnavara võõrandamine (AS Narva Elamuvaldus aktsiad)**

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

Narva linnale kuulub 19 AS-i Narva Elamuvaldus aktsiat (100%), mille bilansiline valdaja on Narva Linna Arenduse ja Õkonoomika Amet. Aktsia nimiväärtus on 100 000 krooni, aktsiate koguväärtus 121 432,13 eurot (s.o 1 900 000 krooni). Kuna ettevõtte on kahjumlik ja tema netovara negatiivne, on linna osalus AS-is Narva Elamuvaldus kajastatud linna 2008. a majandusaasta konsolideeritud aruandes summas -(miinus) 3 849 609,67 krooni, aktsiate bilansiline maksumus 0, 00 krooni.

13.11.2009 sai Narva Linnavalitsus AS-ilt Narva Elamuvaldus kirja, milles teavitatakse ettevõtte majanduslikust olukorrast. Ettevõtte omakapital oli 2009. a oktoobri seisuga negatiivne ning moodustas -(miinus) 4 200 000 krooni. Reguleerimata oli küsimus seoses ASi Narva Soojusvõrk nõudega summas 9 000 000 krooni.

2008. a detsembris andis Narva linn AS-le Narva Elamuvaldus üle soojustrassid väärtusega 4 200 000 krooni aktsiakapitali suurendamiseks ning suhete reguleerimiseks AS-ga Narva Soojusvõrk, kuid viimane ei kirjutanud lepingule alla.

Küsimust arutati linnavarakomisjoni istungil 03.02.2010 (protokoll nr 1), kus otsustati:

1. Arvestades ASi Narva Elamuvaldus ettevõtte rasket majanduslikku olukorda, soovitada alustada linnavara – 19 AS-i Narva Elamuvaldus aktsia (100%) võõrandamist.
2. Tellida audiitorilt aktsiate optimaalse väärtuse hinnang, arvestades AS-i Narva Elamuvaldus majanduslikku olukorda.
3. Pärast audiitori hinnangu saamist esitada küsimus arutamiseks Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjonile.

Aktsiate võõrandamise ettevalmistamisel tekkisid nende võõrandamist takistavad asjaolud. Esiteks, aktsiate optimaalse väärtuse hindamine ASi Narva Elamuvaldus majanduslikku olukorda arvestades osutus raskeks. AS Narva Elamuvaldus pöördus kolme audiitori poole, kuid need keeldusid oma hinnangut andmast, kuna ettevõtte omakapital on negatiivne ning aktsiatel puudub turuväärtus. Linnavara- ja Majandusamet pöördus kahe kinnisvarabüroo - Oberhausi ja Pindi kinnisvara poole ning sai äraütlemise - kinnisvarabürood sellise hindamisega ei tegele.

Teiseks, reguleerimata on küsimus Asi Narva Soojusvõrk nõudega summas 9 000 000 krooni: linna poolt üleantud soojustrasse summas 4 200 000 krooni AS Narva Soojusvõrk vastu ei võtnud ning sellekohane leping pole ASi Narva Elamuvaldus ja AS Narva Soojusvõrk vahel alla kirjutatud.

Küsimust arutati veel kord linnavarakomisjoni istungil 10.11.2010 (protokoll nr 11), kus otsustati:

1. Linnavara- ja Majandusametil alustada AS-i Narva Elamuvaldus aktsiate võõrandamise menetlust.
2. Kehtestada võõrandamise alghinnaks 200 000 krooni.
3. Kooskõlastada aktsiate müük ja võõrandamise viis Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika Ametiga.
4. Pärast kooskõlastamist esitada antud küsimus Narva Linnavalitsuse istungile protokollilise otsuse vastuvõtmiseks.

Linna Arenduse ja Ökonoomika Ameti (edaspidi ka LAOA) arvates on vaja enne AS Narva Elamuvaldus aktsiate müügiotsuse vastuvõtmist lahendada küsimus soojustrasside kogusummas 4 200 000 krooni, mille AS Narva Elamuvaldus sai linnalt 2008. a. üleandmise otstarbekusest AS-ile Narva Soojusvõrk. Linna Arenduse ja Ökonoomika Amet leiab, et põhiosa AS Narva Elamuvaldus võlast AS Narva Soojusvõrk ees kogusummas 9 mln krooni on ebaselge päritoluga. Aktsiate müügi korral toimub nende hindamine bilansiandmete alusel. AS-i Narva Elamuvaldus bilansis on kajastatud eelnimetatud võlg AS-i Narva Soojusvõrk ees, mis mõjutab oluliselt kogu bilanssi. LAOA juristi arvates tuleb enne AS Narva Elamuvaldus aktsiate müügiotsuse vastuvõtmist ja audiitorilt nende hindamise tellimist kontrollida AS-i Narva Elamuvaldus bilansis kajastatud AS-i Narva Soojusvõrk nõuete põhjendatust ja õiguspärasust. Vajalik on juriidiline analüüs, et teha kindlaks nende nõuete põhjendatus ja suurus.

16.11.2010 tegi Äriregister ASile Narva Elamuvaldus sundlõpetamise hoiatusmääruse seoses ebapiisava netovaraga.

Küsimus vaadati läbi linnavarakomisjoni istungil 15.12.2010 (protokoll nr 12), kus otsustati:

1. Soovitada Narva Linnavalitsusel vastu võtta protokolliline otsus ASi Narva Elamuvaldus 100% aktsiate võõrandamise kohta avaliku enampakkumise korras.
2. Arvesse võttes, et audiitorite arvates puudub aktsiatel seoses AS Narva Elamuvaldus negatiivse omakapitaliga turuväärtus ning ei ole reguleeritud küsimus soojustrasside üleandmise kohta AS-le Narva Soojusvõrk, mis mõjutab tunduvalt AS-i Narva Elamuvaldus kogu bilanssi ning aktsiate turuväärtust, samuti, et vastavalt Linnavara võõrandamise korra punktile 8 määrab linnavara alghinna võõrandamise otsuse vastuvõtnud isik (antud juhul vastavalt Linnavara võõrandamise korra punktile 9 kuulub see linnavolikogu pädevusse), jätta aktsiate alghinna määramine Narva Linnavolikogu otsustada.
3. Soovitada kehtestada osavõtutasu 5000 krooni ja tagatisraha 10% võõrandamise alghinnast.
4. Esitada antud küsimus Narva Linnavalitsuse istungile protokollilise otsuse vastuvõtmiseks.

## 2. Õiguslikud alused

Kohaliku omavalitsuse korraldamise seaduse (edaspidi *KOKS*) § 30 lõike 1 punkti 1 kohaselt linnavalitsus valmistab ette volikogus arutamisele tulenevaid küsimusi, lähtudes valitsuse seisukohtadest või linnavolikogu otsustest. Käesoleva otsuse eelnõu ettevalmistamisel lähtub Narva Linnavalitsus järgmisest asjaoludest.

KOKS § 22 lõike 1 punkti 6 kohaselt volikogu ainupädevusse kuulub linnavara valitsemine, kasutamine ja käsutamise korra kehtestamine. Narva linnas linnavara käsutamisega seotud küsimusi reguleerivad Narva Linnavolikogu 21.06.2005 määrus nr 20/57 „Linnavara eeskiri” (edaspidi ka *Linnavara eeskiri*) ja Narva Linnavolikogu 09.06.2005 määrus nr 18/55 “Linnavara võõrandamise korra” (edaspidi ka *Kord*).

Linnavara eeskirja punkti 63 kohaselt linnavara võib võõrandada tasu eest või tasuta, avalikul enampakkumisel (suulisel või kirjalikul) või eelläbirääkimistega pakkumisel.



Vastavalt Korra punktile 8 linnavara võõrandamisel tasu eest toimub linnavara võõrandamine üldjuhul keskmise müügihinna (turuväärtuse) alusel. Linnavara alghinna määrab võõrandamise otsuse vastuvõtnud isik ning alghinna määramisel lähtutakse varale antud eksperthinnangust. Antud juhul puudub aktsiatel audiitorite arvates turuväärtus. Seega võib Narva Linnavolikogu määrata võõrandatavate aktsiate alghinna, lähtudes muudest objektiivsetest asjaoludest.

Korra punktide 9, 9.1 kohaselt võetakse linnavara võõrandamise otsus vastu aktsiate suhtes - linnavolikogu poolt linnavalitsuse ettepanekul.

Korra punkti 13 kohaselt toimub linnavara tasu eest võõrandamine avalikul enampakkumisel või eelläbirääkimistega pakkumisel. Korra punkti 17 kohaselt avalik enampakkumine on linnavara müügi viis, kus müügileping sõlmitakse isikuga, kes on pakkunud kõige kõrgema ostuhinna ja nõustub kehtestatud lisatingimustega ning vastavalt Korra punktile 18 linnavara võõrandamine avaliku enampakkumise korras (suuliselt või kirjalikult) toimub juhul, kui ei kehtestata lisatingimusi või kui lisatingimused on kehtestatud lõplikena, st nende üle ei peeta läbirääkimisi.

Korra punktist 23 tulenevalt määratakse suulise enampakkumise läbiviimiseks osavõtutasu ja tagatisraha, mille suuruse määrab võõrandamisotsuse vastuvõtja. Osavõtutasu suurus ei tohi ületada 1 600 eurot. Osavõtutasu tagastamisele ei kuulu, välja arvatud käesoleva Korra punktis 46 sätestatud juhul. Tagatisraha suurus võib olla kuni 10% võõrandatava vara eksperthinnangust.

### **3. Otsus**

- 3.1 Võõrandada Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika Ameti bilansis olev linnavara – AS-i Narva Elamuvaldus 19 aktsiat nimiväärtusega 100 000 krooni iga aktsia, mis moodustab 100% AS Narva Elamuvaldus aktsiakapitalist, eelläbirääkimistega pakkumisel.
- 3.2 Kehtestada võõrandatavate aktsiate alghind üldsummas 12 782,33 eurot.
- 3.3 Kehtestada osavõtutasu 319,55 eurot (s.o 5 000 krooni) ja tagatisraha 10% võõrandamise alghinnast.
- 3.4 Käesoleva otsuse punktis 3.1 nimetatud aktsiatega võõrandamisega seotud kulud (notari tasud ja riigilõivud) tasub ostja.
- 3.5 Volitada linnapead Tarmo Tammiste't allkirjastama Narva linna nimel vastav notariaalselt tõestatud leping.

### **4. Rakendussätted**

- 4.1 Narva Linnavolikogu kantseleil teha otsus teatavaks Narva Linnavalitsusele.
- 4.2 Narva Linnavolikogu otsus jõustub seadusega sätestatud korras.
- 4.3 Käesolevat otsust võib vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul haldusakti teatavakstegemisest.



Mihhail Stalnuhhin  
Linnavolikogu esimees