EELNÕU

Riigivara otsustuskorras tasuta ja alla hariliku väärtuse

võõrandamine (Männiku tee 2a//Looduse)

1. ASJAOLUD, MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

Viimsi Vallavalitsus esitas Keskkonnaministeeriumile 12.06.2023 taotluse nr 11-10/2552, milles palutakse võõrandada Viimsi valla omandisse riigile kuuluv Harju maakonnas, Viimsi vallas, Lõunaküla/Storbynis asuv Männiku tee 2a//Looduse kinnisasi (katastritunnus 89001:001:0030, registriosa nr 14068102, pindala 9791,0 m², sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 95%, ärimaa 5%, riigi kinnisvararegistri kood KV29527) koos sellel asuvate ehitiste ja rajatistega otsustuskorras tasuta 95% ulatuses riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 33 lõike 1 punkti 1 alusel ja tasu eest alla hariliku väärtuse 5% ulatuses RVS § 33 lõike 1 punkti 1¹ ja RVS § 34 lõike 1 punktis 2 nimetatud tingimustel ettevõtluskeskkonna arendamiseks.

Männiku tee 2a//Looduse kinnisasjal paiknevad järgmised ehitised ja rajatised: infokeskus (riigi kinnisvararegistri objekti kood *rvok* KV29527H7, ehitisregistri kood *ehr* 116063097), külaliste maja (*rvok* KV29527H1, *ehr* 116063098), saun (*rvok* KV29527H2, *ehr* 116063099), puitmaja nr 1 (*rvok* KV29527H6), puitmaja nr 2 (*rvok* KV29527H5), puitmaja nr 3, (*rvok* KV29527H4), puitmaja nr 4 (*rvok* KV29527H3), puurkaev-pumbamaja (*rvok* KV29527R9, *ehr* 116063101), kuivtualett sanitoa nr 1 (*rvok* KV29527R12), kuivtualett sanitoa nr 2, (*rvok* KV29527R2), veetrass (*rvok* KV29527R3), veetrass (*rvok* KV29527R8), kanalisatsioonitrass (*rvok* KV29527R10), kaabelliinid 0,4 Kw (*rvok* KV29527R6), välisvalgustusliinid (*rvok*  KV29527R4), teed ja platsid (*rvok* KV29527R7), terasmast (*rvok* KV29527R1).

Esitatud taotluses on selgitatud, et Viimsi Vallavolikogu 10. juuni 1997 otsusega nr 161 kehtestatud Naissaare üldplaneeringu kohaselt asub Männiku tee 2a//Looduse kinnisasi alal, kus maakasutuse juhtotstarve on äri- büroo- ja teenindusmaa ala ja üldkasutatavate hoonete maa-ala. Taotluses ning Keskkonnaministeeriumile 12.01.2023 saadetud kirjas nr 11-10/3739-2 „Täiendavad selgitused riigivara Männiku tee 2a//Looduse võõrandamise taotluse juurde“ on märgitud, et Naissaare arengukavas aastateks 2023-2033 (vastu võetud Viimsi Vallavolikogu 23.03.2023 määrusega nr 9), on kõnealuse kinnistu baasil kavas luua looduspargi keskus, mis toimib infopunktina, ühtlasi korraldaks loodusturismi kõrval ka loodusõpet. Lisaks Naissaare arengukavas toodule, on kavas peahoonet kasutada Naissaare sadama töö korraldamiseks (sh sadamakapteni töö toetamiseks), mida hetkel haldab AS Saarte Liinid. Viimsi Vallavalitsusel on kavas lähiaastatel renoveerida infokeskus. Rekonstrueerimiseks on kavas taotleda vahendeid erinevatest toetusmeetmetest. Looduskeskuse majandamine on kavas korraldada koos Naissaare kogukonnaga ja seda esindavate mittetulundusühingutega. Viimsi vald on seisukohal, et keskus toimib isemajandavana, osutades erinevaid teenuseid nii haridusasutustele kui ka kõigile teistele klientidele. Võimalusel kavatsetakse kaasata ka struktuuritoetusi, et teenuste kvaliteeti tõsta ja pakkuda tasuta teenuseid (info jagamine, teave looduspargi ja looduse kohta, ekspositsioon, loodusega seotud teabematerjalid jms). Tasulise teenusena on välja toodud ruumide üürimine ja majutusega seotud teenused.

Vastavalt Viimsi vallavara valitsemise korra § 7 lõikele 6, otsustab kinnisasja omandamise vallavalitsus oma korraldusega. Viimsi vallas Naissaarel Lõunakülas/Storbynis asuva Männiku tee 2a//Looduse kinnisasja valla omandisse taotlemine on otsustatud Viimsi Vallavalitsuse 03.05.2023 korraldusega nr 127.

RMK juhatuse 05.12.2023 otsusega nr 1-32/68 andis RMK riigivara valitsejale seisukoha, et RMK ei vaja Männiku tee 2a//Looduse kinnisasja oma põhimäärusest tulenevate ülesannete täitmiseks.

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas RMK riigi kinnisvararegistris 18.03.2019 Männiku tee 2a//Looduse (menetlus nr 19-1517) kinnisasja võõrandamise kavatsusest ning palus teada anda kinnisasja vajalikkusest. Seaduses sätestatud tähtaja jooksul ei esitanud õigustatud isikud taotlusi ega arvamusi kinnisasja vajalikkuse kohta.

RVS § 29 lõike 1 punktide 1 ja 2 kohaselt võib riigivara võõrandada, kui vara ei ole riigivara valitsejale vajalik. RVS § 33 lõike 1 punkti 1 kohaselt võib riigivara tasuta võõrandada, kui vara on vajalik kohaliku omavalitsuse üksusele tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi *KOKS*) § 6 lõike 1 kohaselt on kohaliku omavalitsusüksuse ülesanne muuhulgas korraldada vallas kultuuri-, spordi- ja noorsootööd, heakorda ja ruumilist planeerimist. KOKS § 6 lõike 3 punktist 2 tuleneb, et lisaks § 6 lõigetes 1-21 sätestatud ülesannetele otsustab ja korraldab kohalik omavalitsus neid kohaliku elu küsimusi, mis ei ole seadusega antud kellegi teise otsustada ja korraldada. RVS § 33 lõike 1¹ kohaselt võib ettevõtluskeskkonna arendamiseks sobivat kinnisasja võõrandada kohaliku omavalitsuse üksusele RVS § 34 lõike 1 punktis 2 nimetatud tingimusel müügihinnaga 50% selle harilikust väärtusest. Kuivõrd kinnisasi ei ole vajalik õigustatud isikutele, kuid on vajalik Viimsi vallale tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks ja ettevõtluskeskkonna arendamiseks, siis on põhjendatud Männiku tee 2a//Looduse kinnisasja otsustuskorras võõrandamine Viimsi vallale.

RVS § 46 lõike 1 alusel on Männiku tee 2a//Looduse kinnisasja hariliku väärtuse määramiseks tellitud hindamisaruanne. Kinnisvaraekspert OÜ 05.02.2024 koostatud eksperthinnangu nr 2401-9925-01/ES kohaselt on Männiku tee 2a//Looduse kinnisasja harilik väärtus 205 000 eurot. Viimsi vald kasutab ettevõtluskeskkonna arendamiseks kinnisasja 5 % ulatuses. Hindamisaruande alusel on kinnisasja otsustuskorras tasu eest võõrandamise müügihind 5125 eurot, mis on RVS § 34 lõikest 1 tulenevalt 50% selle harilikust väärtusest.

Viimsi Vallavalitsus on 22.02.2024 kirjas nr 11-10/2552-2 nõustunud Männiku tee 2a//Looduse kinnisasjale määratud väärtusega. Kuna ettevõtluskeskkonna arendamiseks kasutatakse kinnisasja 5 protsendi ulatuses on Viimsi vald nõus tasuma sellest 50% vastavalt eksperthinnangule ning on andnud teada, et kogu ostusumma (so 5125 eurot) tasutakse ühes osas enne notariaalse kinnisasja müügilepingu sõlmimist. Samas kirjas on Viimsi Vallavalitsus andnud nõusoleku võõrandamisega kaasnevate kulude (sh notaritasu, riigilõiv ja hindamisaruande tellimise kulu 2074 eurot (koos käibemaksuga)) tasumiseks. RVS § 63 kohaselt tasub riigivara otsustuskorras võõrandamisega seotud notaritasu ja riigilõivu, samuti menetluse kulud riigivara omandaja.

RVS § 33 lõike 3¹ kohaselt, kui kohaliku omavalitsuse üksus omandatud kinnisasja võõrandab või koormab hoonestusõigusega, peab omandaja hüvitama riigile 50% vara harilikust väärtusest, mis sellel oli tema poolt omandamise hetkel. Vastavalt RVS § 33 lõike 32 arvab riik RVS § 33 lõikes ‍31 nimetatud hüvitise suurusest maha kohaliku omavalitsuse üksuse poolt kinnisasjale tehtud kasulikud kulutused, kui nendega on kinnisasja oluliselt parendatud. Hüvitist ei pea tasuma, kui kohaliku omavalitsuse üksus on oma eelarvevahenditega püstitanud võõrandatavale kinnisasjale hoone, mis oli vajalik ülesande täitmiseks, milleks riik kinnisasja talle üle andis. RVS § 33 lõike 4 kohaselt, kui kohaliku omavalitsuse üksus võõrandab riigilt tasuta saadud või alla hariliku väärtuse omandatud kinnisasja või seab sellele hoonestusõiguse kohaliku omavalitsuse valitseva mõju all oleva eraõigusliku juriidilise isiku kasuks, siis käesoleva paragrahvi lõiget 3¹ ei kohaldata, välja arvatud juhul, kui juriidiline isik võõrandab omandatud kinnisasja või hoonestusõiguse või seab omandatud kinnisasjale hoonestusõiguse.

RVS § 33 lõikest 7 tulenevalt kohustub riigivara valitseja riigivara võõrandamise lepingus sätestama Viimsi vallale kohustuse teatada kinnisasja võõrandamisest või hoonestusõiguse seadmisest. RVS § 33 lõike 1¹ kohaselt selgitab kohaliku omavalitsuse üksus mõistliku aja jooksul enne omandatud kinnisasja võõrandamist või hoonestusõigusega koormamist välja kinnisasja vajalikkuse riigile.

RVS § 33 lõike 5 alusel on riigil õigus nõuda Viimsi vallalt kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist. Mittesihtotstarbelise kasutamise korral on riigil õigus nõuda kinnisasja omandanud isikult leppetrahvi, mille suurus on vähemalt 25%, kuid mitte rohkem kui 100% vara väärtusest selle võõrandamise hetkel.

RVS § 33 lõigetes 3¹–5 sätestatud juhtudel arvestatakse riigile makstav hüvitis kinnisasja võõrandamise hetke hariliku väärtuse alusel. Tulenevalt RVS § 46 on RMK välja selgitanud kinnisasja väärtuse.

Riigivara tasuta või alla hariliku väärtuse võõrandamisel tuleb analüüsida võimaliku riigiabi või vähese tähtsusega riigiabi olemasolu. Riigiabi tuvastamiseks peavad üheaegselt esinema kõik riigiabi tunnused, st abi antakse avalikest vahenditest, abil on valikuline iseloom, abisaaja saab eelise teiste turul tegutsevate isikute ees ning avalike vahendite andmine kahjustab liikmesriikide rahvusvahelist konkurentsi ja kaubandust. Käesoleval juhul on tegemist riigi vahenditega, kuna riigile kuuluvast kinnisasjast 5% ulatuses võõrandatakse otsustuskorras alla hariliku väärtuse. Samuti on tegemist valikulisusega, kuna kinnisasi võõrandatakse enampakkumist korraldamata otsustuskorras kohalikule omavalitsusele. Riigivara alla hariliku väärtuse omandamisel saab kohalik omavalitsus eelise, kuna vastasel korral oleks pidanud Viimsi vald ostma kinnisasja ettevõtluskeskkonna arendamiseks turuhinnaga. Sellistel tingimustel soovivad kinnisvara omandada ka teised ettevõtjad või organisatsioonid, sh teistest liikmesriikidest ning on võimalus, et kinnisasja alla hariliku väärtuse võõrandamine võib potentsiaalselt mõjutada liikmesriikide vahelist kaubandust ja moonutada konkurentsi.

Eeltoodust tulenevalt on Männiku tee 2a//Looduse osaliselt, 5% ulatuses, alla hariliku väärtuse võõrandamisel vallale tegemist riigiabiga. Kui abisumma kolme aasta jooksul ei ületa 300 000 eurot, võib seda käsitleda vähese tähtsusega abina Euroopa Komisjoni määruse (EL) nr 2023/2831, milles käsitletakse Euroopa Liidu toimimise lepingu artiklite 107 ja 108 kohaldamist vähese tähtsusega abi suhtes, artikli 3 mõistes. Riigiabi ja vähese tähtsusega abi registri andmetel on Viimsi vald viimase kolme aasta jooksul vähese tähtsusega riigiabi saanud kokku summas 1781 eurot. Seega on valla riigiabi vaba jääk 298 219 eurot ning Männiku tee 2a//Looduse kinnisasja võõrandamisega Viimsi vallale osutatav riigiabi 5125 eurot jääb Euroopa Liidu õigusaktidega lubatud vähese tähtsusega riigiabi piiresse.

RVS § 37 lõike 1 kohaselt otsustab riigivara võõrandamise riigivara valitseja. RVS § 37 lõike 4 punkti 7 kohaselt ei pea riigivara võõrandamiseks taotlema Vabariigi Valitsuse nõusolekut, kui kinnisasi võõrandatakse kohaliku omavalitsuse üksusele.

2. OTSUS

RVS § 4 lõike 1 ja § 37 lõike 1 alusel ning kooskõlas RVS § 29 lõike 1 punktidega 1 ja 2, § 33 lõike 1 punktiga 1 ja 1¹ ning lõigetega 3¹-5, § 34 lõike 1 punktiga 2 ja lõikega 2, § 37 lõike 4 punktiga 7, § 49 lõigetega 2 ja 3, § 63 lõikega 2, KOKS § 6 lõike 1 ja lõike 3 punktiga 2, Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ § 12 lõikega 1 ja keskkonnaministri 28.04.2010 määruse nr 14 „Kliimaministeeriumi valitsemisel oleva kinnisvara kasutamiseks andmise ja võõrandamise kord“:

2.1. Võõrandada Viimsi vallale 95% ulatuses otsustuskorras tasuta ja 5% ulatuses otsustuskorras alla hariliku väärtuse Kliimaministeeriumi valitsemisel olevHarju maakonnas Viimsi vallas Lõunakülas/Sorbynis asuv Männiku tee 22//Looduse kinnisasi (katastritunnus 89001:001:0030, registriosa nr 14068102, pindala 9791,0 m², sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 95%, ärimaa 5%, riigi kinnisvararegistri kood KV29527) koos sellel asuvate ehitiste ja rajatistega, milleks on: infokeskus (riigi kinnisvararegistri objekti kood *rvok* KV29527H7, ehitisregistri kood *ehr* 116063097), külaliste maja (*rvok* KV29527H1, *ehr* 116063098), saun (*rvok* KV29527H2, *ehr* 116063099), puitmaja nr 1 (*rvok* KV29527H6), puitmaja nr 2 (*rvok* KV29527H5), puitmaja nr 3, (*rvok* KV29527H4), puitmaja nr 4 (*rvok* KV29527H3), puurkaev-pumbamaja (*rvok* KV29527R9, *ehr* 116063101), kuivtualett sanitoa nr 1 (*rvok* KV29527R12), kuivtualett sanitoa nr 2, (*rvok* KV29527R2), veetrass (*rvok* KV29527R3), veetrass (*rvok* KV29527R8), kanalisatsioonitrass (*rvok* KV29527R10), kaabelliinid 0,4 Kw (*rvok* KV29527R6), välisvalgustusliinid (*rvok*  KV29527R4), teed ja platsid (*rvok* KV29527R7), terasmast (*rvok* KV29527R1).

2.2. Sõlmida 2 kuu jooksul arvates käesolevast otsusest kinnisasja võõrandamise leping, sätestades lepingus vähemalt järgmised tingimused:

2.2.1. Männiku tee 2a//Looduse kinnisasja harilik väärtus on 205 000 eurot;

2.2.2. Viimsivald on kohustatud tasuma Männiku tee 2a//Looduse kinnisasjaväärtuse viiest protsendist 50% ehk 5125 eurot enne kinnisasja müügilepingu sõlmimist;

2.2.3. kinnisasja võõrandamisega seotud kulud, sealhulgas notaritasu ja riigilõivu kohustub tasuma Viimsi Vallavalitsus;

2.2.4. Viimsi vald on kohustatud omandatavat kinnisasja kasutama sihtotstarbeliselt. Mittesihtotstarbelise kasutamise korral on riigil õigus nõuda kinnisasja omandanud isikult leppetrahvi, mille suurus on vähemalt 25%, kuid mitte rohkem kui 100% vara väärtusest selle üleandmise hetkel;

2.2.5. Kui Viimsi vald omandatud kinnisasja võõrandab või koormab hoonestusõigusega, peab omandaja hüvitama riigile 50% vara harilikust väärtusest, mis sellel oli tema poolt omandamise hetkel. Riik arvab hüvitisest suurusest maha kohaliku omavalitsuse üksuse poolt kinnisasjale tehtud kasulikud kulutused, kui nendega on kinnisasja oluliselt parendatud. Hüvitist ei pea tasuma, kui kohaliku omavalitsuse üksus on oma eelarvevahenditega püstitanud kinnisasjale hoone, mis oli vajalik ülesande täitmiseks, milleks riik kinnisasja talle üle andis.

2.2.6. Viimsi Vallavalitsus on kohustatud teatama koheselt riigivara valitsejat omandatava kinnisasja võõrandamisest või hoonestusõigusega koormamisest ning mõistliku aja jooksul välja selgitama kinnisasja vajalikkuse riigile. Avaliku huvi korral on riigil õigus kinnisasi omandada, et täita oma ülesandeid või arvata maa maareservi.

2.3. Määrata lepingu sõlmimise ja avalikustamise korraldajaks RMK.

2.4. Välisfinantseerimise osakonnal korraldada vähese tähtsusega abi andmise kohta teatise esitamine riigiabi ja vähese tähtsusega abi registrile.

3. VAIDLUSTAMISVIIDE

Käskkirja peale võib esitada kaebuse Tallinna Halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähtaja jooksul.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristen Michal

Minister

Saata: RMK, Viimsi Vallavalitsus