

# NARVA LINNAVALITSUS



## KORRALDUS

Narva

14.05.2014. a nr 516-k

### **Trahvi kohaldamine ja lepinguliste kohustuse täitmiseks täiendava tähtaja andmine (Energia 2b, Narva)**

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

Kinnisvarakapitali AS omandas 13.07.2005 ehitiste tagasiostuõigusega müügilepingu (Jõhvi notari Tatjana Boitsova registri nr 5790) alusel Narva linnalt garaažihooned (ehitisregistri kood 118010281, pindala 297,3m<sup>2</sup> ja ehitisregistri kood 118010282, pindala 410,1 m<sup>2</sup>) aadressil Energia tn 2b, Narvas. Alates 20.09.2006 on Narvas Energia 2b asuv vara kinnistu.

Müügilepingu tingimuste kohaselt kohustus ostja investeerima omandatud varasse kolme aasta jooksul kokku 18 728 000 krooni. Investeeringud olid jaotatud aastate lõikes. Esimese aasta investeerimiskohustus täideti: garaažid lammutati, investeeringud moodustasid 701 356 krooni. Teisel aastal pidi ostja investeerima 4 166 400 krooni tähtjaks 13.07.2007. 05.06.2007 pöördus Kinnisvarakapitali AS Narva Linnavalitsuse poole taotlusega lubada müüa temale kuuluv kinnistu aadressil Energia 2b Narvas, pindala 5997m<sup>2</sup>, maa sihtotstarve – 100% ärimaa, OÜ-le Alvel Ventures.

Narva Linnavalitsuse 03.06.2007 korraldusega nr 843-k anti Kinnisvarakapitali AS-le (registrikood 10087315, asukoht Tuukri 1a, Tallinn) nõusolek Narvas Energia 2b asuva kinnistu (kinnistusregistriosa nr 3568809, katastritunnus 51101:006:0116, pindala 5 997 m<sup>2</sup>, sihtotstarve – ärimaa 100%) võõrandamiseks OÜ-le Alvel Ventures (registrikood 11213466, asukoht Tallinna mnt 6, Narva) tingimusel, et OÜ Alvel Ventures investeerib omandatud varasse 18 026 644 krooni vastavalt tema pakutud ajakavale:

- 01.12.2008 500 000 krooni,
- 01.12.2009 1 000 000 krooni,
- 01.12.2010 5 000 000 krooni,
- 01.12.2011 11 526 644 krooni.

Nimetatud linnavalitsuse korralduse alusel sõlmiti Kinnisvarakapitali AS-i, OÜ Alvel Ventures ja Narva linna vahel 31.07.2007 kinnistu müügileping kohustuste ülekandmisega, hüpoteegi loovutamise ja ülekandmise leping, asjaõigusleping ja kinnistamisavaldus (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 7234) (edaspidi Leping).

Narva Linnavalitsuse 19.11.2008 korraldusega nr 1493-k pikendati osaühingule Alvel Ventures tema taotluse alusel 31.07.2007 Lepingus ettenähtud investeerimiskohustuse (kaubanduskeskuse ehitamine Narvas aadressil Energia 2b) täitmise tähtaegu. 28.11.2008 sõlmiti sellekohane lepingu muutmise leping (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 11 915), mille tingimuste kohaselt pidi OÜ Alvel Ventures investeerima kaubanduskeskuse ehitusse 18 026 644 krooni vastavalt järgmisele ajakavale:

- 01.12.2008 51 525 krooni,
- 01.12.2009 448 475 krooni,
- 01.12.2010 6 000 000 krooni,
- 01.12.2011 11 526 644 krooni.

OÜ Alvel Ventures täitis 2008. a investeerimiskohustuse (investeeringuteks arvestati 53 000 krooni).

Narva Linnavalitsuse 10.02.2010 korraldusega nr 149-k pikendati osaühingule Alvel Ventures 31.07.2007 Lepingu punktis 4.2 ja 28.11.2008 lepingu muutmise lepingu punktis 2.1 ette nähtud investeerimiskohustuse 17 975 119 (seitseteist miljonit üheksasada seitsekümmend viis tuhat üks sada üheksateist) krooni täitmise tähtaegu.

26.02.2010 sõlmiti sellekohane lepingu muutmise leping (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 789), mille tingimuste kohaselt kohustus OÜ Alvel Ventures investeerima kaubanduskeskuse ehitusse 17 975 119 krooni (1 148 819,48 eurot) vastavalt järgmisele ajakavale:

- 01.12.2012 28 662,8 eurot (448 475 krooni),
- 01.12.2013 383 469,9 eurot (6 000 000 krooni),
- 01.12.2014 736 686,2 eurot (11 526 644 krooni).

OÜ-le Alvel Ventures arvestati 2012. a investeeringuteks 30 000,0 eurot.

Seisuga 05.03.2014 moodustas Energia tn 2b omandatud varasse tähtjaks 01.12.2013 tegemata investeeringute summa 382 132,7 eurot.

Narvas aadressil Energia tn 2b omandatud vara osas investeerimiskohustuste täitmist arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni koosolekul 05.03.2014 (protokoll nr 2). Komisjon soovitas vastavalt 26.02.2010 lepingu muutmise lepingu (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 789) punktile 2.1. rakendada OÜ Alvel Ventures suhtes investeerimiskohustuse täitmata jätmise eest leppetrahvi 38 213,30 eurot, s. o 10% ulatuses Narvas aadressil Energia tn 2b omandatud varasse tähtjaks tegemata investeeringute summalt 382 132,70 eurot.

Narva Linna Arendus ja Ökonoomika Amet saatis OÜ-le Alvel Ventures 13.03.2014 kirjaga nr 251-3 leppetrahvi kohaldamise teatise.

31.03.2014 pöördus OÜ Alvel Ventures Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika Ameti poole taotlusega pikendada Narvas aadressil Energia tn 2b omandatud vara osas investeerimiskohustuse täitmise tähtaegu vastavalt järgmisele ajakavale:

- 2014 – 80 000,0 eurot – ajutiste ehitiste parandamine,
- 2015 – 100 000,0 eurot – projekti koostamine ja ehitusloa saamine,
- 2016 – 320 000,0 eurot,
- 2017 – 300 000,0 eurot,
- 2018 – 300 000,0 eurot,  
ehitamine ja kasutusloa saamine.

Oma taotlust põhjendab OÜ Alvel Ventures ettevõttesse uue juhatuse liikme Oleg Vaštšenko lisamisega ja finantsolukorra muutumisega.

OÜ Alvel Ventures taotlus oli 16.04.2014. a arutusel Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni koosolekul (protokoll nr 3), kus otsustati:

Pidada võimalikuks pikendada OÜ-le Alvel Ventures 26.02.2010 sõlmitud lepingu muutmise lepingu (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 789) punktis 2.1 Narvas aadressil Energia tn 2b omandatud vara osas ette nähtud, kuid täitmata jäänud investeerimiskohustuse

summas 1 118 819,48 eurot täitmise tähtaega vastavalt tema pakutud ajakavale, kohaldades seejuures trahvi.

## 2. Õiguslikud alused

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 2 kohaselt linnavalitsus lahendab ja korraldab kohaliku elu küsimusi, mis volikogu otsustega pandud täitmiseks valitsusele.

Narva Linnavolikogu 09.06.2005 määrusega nr 18/56 kinnitatud "Linnavara võõrandamise korra" (edaspidi Kord) § 82 lg 5 kohaselt peab võõrandamise korraldaja kontrollima tehtud investeeringute summasid ja fikseerima need aktis. Sama Korra § 76 kohaselt ostja poolt investeerimiskohustuste mittekohase või mitteõigeaegse täitmise puhul kohaldatakse trahvi 10% ulatuses sissekandmata investeeringute summast. Trahvi maksmine ei vabasta müügilepinguga ettenähtud kohustuste täitmisest. Lepptrahvi määramine sarnastel põhjustel on ette nähtud ka OÜ-ga Alvel Ventures sõlmitud Lepingus.

On ilmne, et OÜ Alvel Ventures rikkus oluliselt Lepinguga kehtestatud investeerimiskohustusi. Sellest lähtudes tekkisid õiguslikud alused lepptrahvi määramiseks.

Samas rõhutab Narva Linnavolikogu 21.06.2005 määrusega nr 20 kinnitatud Linnavara eekirja § 60, et linnavara võõrandamise eesmärgiks pole mitte alati suurima müügihinna saamine, vaid linna probleemide lahendamine erasektori investeeringute kaasamise ja avaliku huvi tagamise teel (linna elanike huvides). Lepingul alusel müüdud kinnistute suhtes olid kehtestatud investeerimiskohustused selleks, et tagada antud kinnistute parim kasutusviis Narva linna elanike huvides.

VÕS § 108 lg 2 kohaselt, kui võlgnik rikub kohustust, mis ei seisne raha maksmises, võib võlausaldaja nõuda temalt kohustuse täitmist. VÕS § 114 lg 1 kohaselt, kui võlgnik rikub kohustust, võib võlausaldaja anda võlgnikule kohustuse täitmiseks täiendava mõistliku tähtaja. Sama paragrahvi lõige 2 rõhutab, et täiendava tähtaja andmine ei vabasta võlgnikku vastutusest kohustuse rikkumise eest.

Narva linna Põhimääruse punkti 5.5.1 allpunkti 4 kohaselt Narva Linnavalitsus korraldab Narva linna vara valdamist, kasutamist ja käsutamist.

Eeltoodut arvestades on Narva Linnavalitsus pädev otsustama, kas kohaldada Lepingust tulenevate kohustuste rikkumise korral õiguskaitsevahendeid ja kas anda rikutud lepinguliste kohustuste täitmiseks täiendavat mõistlikku tähtaega.

Õiguskaitsevahendite valimisel on Narva linnal järgmised valikud: karmima õiguskaitsevahendina võib Narva linn esitada nõude kinnistute tagastamiseks Narva linna omandisse. Teiseks õiguskaitsevahendiks võib olla rikutud kohustuse täitmise kohta nõude esitamine ja trahvi kohaldamine.

Õiguskaitsevahendite vahel valides võtab Narva Linnavalitsus arvesse järgmisi kaalutlusi. Lepingul alusel võõrandatud kinnistud olid müüdud investeerimiskohustusega selleks, et tagada antud kinnistute parim arendusviis Narva linna elanike huvides, kaasates selleks erasektori rahalisi vahendeid. Juhul, kui algatada õiguskaitsevahendina OÜ-le Alvel Ventures müüdud kinnistute Narva linna omandisse tagastamise menetlust, siis tõenäoliselt kujuneb see pikaajaliseks, menetluse käigus tekivad tõenäoliselt kohtuvaidlused, mistõttu antud menetlus võib venida. Antud õiguskaitsevahendi kasutamise korral jääb lähiajal täitmata linna vajadus antud kinnistute arendamise osas.

Narva Linnavalitsuse arvamuse kohaselt on kõige kasulikum kohaldada trahvi ja anda OÜ-le Alvel Ventures täiendava mõistliku tähtaja rikutud kohustuse täitmiseks.

OÜ Alvel Ventures 31.03.2014. a taotlusest tuleneb, et OÜ Alvel Trade võib täita investeerimiskohutused täies mahus aastaks 2018. Muu hulgas teatas OÜ Alvel Trade, et ta on valmis täitma 2014. a jooksul investeerimiskohustused summas 80 000 eurot Energia 2b kinnistul ajutiste ehitiste parandamiseks. Seega on mõistlik anda OÜ-le Alvel Ventures täiendav mõistlik tähtaeg 80 000 euro suuruse investeerimiskohustuse täitmiseks ajutiste ehitiste parandamiseks. Mõistlikuks tähtajaks investeerimiskohustuse täitmisel ajutiste ehitiste parandamise osas võib olla 31.12.2014. a.

Narva Linnavalitsus on arvamusel, et sellisel juhul tekib OÜ-l Alvel Ventures stiimul investeerimiskohustuste täitmiseks.

Lähtudes sellest, et Lepinguga ettenähtud lepptrahvi suurus on päris suur ja linna jaoks on primaarne investeringute tegemine, ja arvestades seda, et linna jaoks on parem, kui trahvi summa kulutatakse investeringutele, asus Narva Linnavalitsus seisukohale, et Lepinguga ettenähtud leppetrahv 10% ulatuses tegemata jäänud investeringute summalt määratakse, kuid pööratakse täitmisele ainult sel juhul, kui OÜ Alvel Ventures ei täida investeerimiskohustusi ajutiste ehitiste parandamise osas summas 80 000 eurot täies mahus hiljemalt 31.12.2014.a.

Juhul, kui eelnimetatud tähtajaks täidetakse 80 000 euro suurune investeerimiskohustus ajutise ehitise parandamise osas, vaatab Narva Linnavalitsus uuesti läbi 31.03.2014. a OÜ Alvel Ventures taotluse ülejäänud investeerimiskohustuste ajatamiseks.

Sel juhul tekib Narva linnal ootus, et kinnistute võõrandamise eesmärk saavutatakse lähimal ajal.

### **3. Otsus**

3.1.Määrata OÜ-le Alvel Ventures (registrikood 11213466, asukoht Tallinna mnt 6, Narva) investeerimiskohustuse täitmata jätmise eest leppetrahv 38 213,30 eurot, s. o 10% (kümne protsendi) ulatuses Narvas aadressil Energia tn 2b omandatud varasse tähtajaks tegemata investeringute summalt 382 132,70 eurot.

3.2.Mitte pöörata punktis 3.1 nimetatud leppetrahvi täitmisele juhul, kui OÜ Alvel Ventures investeerib kuni 31.12.2014. a Energia 2b kinnistul ajutiste ehitiste parandamiseks 80 000 eurot. Sel juhul Narva Linnavalitsus otsustab ülejäänud investeringute ajatamise järgmiselt:

- 2015 – 100 000,0 eurot – projekti koostamine ja ehitusloa saamine,
- 2016 – 320 000,0 eurot – ehitustööde teostamine,
- 2017 – 300 000,0 eurot – ehitustööde teostamine,
- 2018 – 318 819,48 eurot – ehitustööde teostamine ja kasutusloa saamine.

Kokku summas 1 118 819,48 eurot.

3.3.Käesoleva korralduse punktis 3.2. ettenähtud investeerimiskohustuse mittetäitmisel või mitteõigeaegsel täitmisel on OÜ Alvel Ventures kohustatud tasuma trahvi 10% (kümne protsendi) ulatuses tähtajaks tegemata investeringute summalt.

3.4.Trahvi tasumine ei vabasta ostjat endale võetud kohustuse täitmisest.

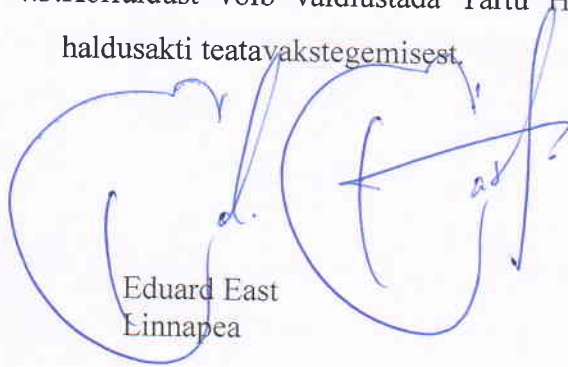
3.5. Volitada linnapead Eduard East'i Narva linna nimel allkirjastama vastav notariaalne leping.

#### 4. Rakendussätted


4.1. Käesolev korraldus jõustub seaduses sätestatud korras.

4.2. Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika Ametil teha käesolev korraldus teatavaks OÜ-le Alvel Ventures.

4.3. Korraldust võib vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul haldusakti teatavakstegemisest.



Eduard East  
Linnapea



Ants Lõimets  
Linnasekretär