

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS



Narva

08.10.2014. a nr 1121-k

Leppetrahvi kohaldamine 12.08.2005 müügilepingu järgi (Aleksandr Puškini tn 64, Narva)

1. Asjaolud ja menetluse käik

12.08.2005 sõlmitud kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu ja asjaõiguslepingu (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 6583) alusel ostis OÜ Aleana Kinnisvara Narva linnalt kinnistu aadressil Aleksandr Puškini 64, Narva. Lepingu punkti 5.1 kohaselt kohustus OÜ Aleana Kinnisvara investeerima omandatavasse varasse tähtjaks 12.08.2014 kokku 5 509 184 eurot (86 200 000 krooni).

08.08.2007 võttis Narva Linnavalitsus vastu korralduse nr 1100-k investeerimiskohustuse tähtaegade pikendamise kohta. 04.09.2007 sõlmiti kinnistu tagasiostuõigusega müügileping ja asjaõiguslepingu muutmise leping, mille alusel OÜ Aleana Kinnisvara kohustus teostama investeeringud vastavalt kehtestatud graafikule tähtjaks 12.08.2015.

OÜ-le Aleana Kinnisvara arvestati 2006.-2007. a investeeringuteks 213 601 krooni (13 652 eurot). Narva Linnavolikogu 06.12.2007 otsusega nr 432 kehtestati A. Puškini 64 maa-ala detailplaneering.

11.06.2008 võttis Narva Linnavalitsus vastu korralduse nr 754-k investeerimiskohustuse tähtaegade pikendamise kohta kolme aasta võrra. 01.07.2008 sõlmiti kinnistu tagasiostuõigusega müügileping ja asjaõiguslepingu muutmise leping, mille alusel kohustus OÜ Aleana Kinnisvara teostama investeeringud vastavalt kehtestatud graafikule tähtjaks 12.08.2018.

OÜ Aleana Kinnisvara korraldas A. Puškini 64 maa-ala jagamise kaheks katastriüksuseks vastavalt kehtestatud detailplaneeringule, mille tulemusena moodustati uute aadressidega maaüksused ja Puhangu ja Tuisu tänavad.

Samuti on koostöös AS-ga Narva Vesi A.Puškini 64 maa-alale ehitatud ja selle juurde toodud vee- ja kanalisatsioonivõrk ning sadeveekanalisatsioon ja loodud tingimused rajatava elamurajooni liitumiseks tehnovõrkudega vastavalt detailplaneeringule.

Koostatud on ehitatava elamurajooni eskiisprojekt, mis on saanud linna peaarhitekti heakskiidu.

27.05.2011 esitas OÜ Aleana Kinnisvara taotluse, milles palus pikendada investeerimiskohustuste täitmise algus- ja lõpptähtaega kolme aasta võrra. Investeeringute ajakava mittetäitmise peamiseks põhjuseks toodi jätkuv passiivne olukord kinnisvaraturul ja majanduses. Narvas on täheldatav huvi elamisvõimaluste omandamise vastu, kuid reaalse ostuvõime ei kataks tehtavaid investeeringuid, mistõttu tuleb ära oodata kinnisvaraturu olukorra paranemine. OÜ Aleana Kinnisvara kinnitas oma huvi ja valmidust investeerida kohe, kui turuseis seda võimaldab. Samas jätkatakse ettevalmistavate tööde teostamisega.

Narva Linnavalitsuse 29.06.2011 korraldusega nr 615-k pikendati OÜ-le Aleana Kinnisvara 12.08.2005 kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu ja asjaõiguslepingu (notariaalregistri nr 6583) punktis 5.1., 04.09.2007 kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu ja asjaõiguslepingu muutmise lepingu (notariaalregistri nr 8501) punktis 2.1. ja 01.07.2008 kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu ja asjaõiguslepingu muutmise lepingu

(notariaalregistri nr 6835) punktis 2.1. ettenähtud investeerimiskohustuse üldsummas 5 496 402 eurot (86 000 000 krooni) täitmise tähtaegu alljärgnevalt:

- kuni 12.08.2014 – 134 215 eurot (2 100 000 krooni);
- kuni 12.08.2015 – 766 940 eurot (12 000 000 krooni);
- kuni 12.08.2016 – 766 940 eurot (12 000 000 krooni);
- kuni 12.08.2017 – 766 940 eurot (12 000 000 krooni);
- kuni 12.08.2018 – 766 940 eurot (12 000 000 krooni);
- kuni 12.08.2019 – 766 940 eurot (12 000 000 krooni);
- kuni 12.08.2020 – 766 940 eurot (12 000 000 krooni);
- kuni 12.08.2021 – 760 549 eurot (11 900 000 krooni).

Nimetatud linnavalitsuse korralduse alusel sõlmiti 14.07.2011 kinnistu tagasiostuõigusega müügileping ja asjaõiguslepingu muutmise leping (Narva notar Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 2656).

12.09.2014 esitas OÜ Aleana Kinnisvara taotluse, milles palub pikendada investeerimiskohustuste täitmise algus- ja lõpptähtaega viie aasta võrra.

Investeeringute ajakava mittetäitmise põhjuseks on toodud nii objektiivsed kui subjektiivsed põhjused, mis on seotud Narva linna kinnisvaraturu olukorraga ja firma osanikega.

OÜ Aleana Kinnisvara taotleb pikendada Narvas aadressil A. Puškini tn 64 omandatud vara osas investeerimiskohustuse täitmise tähtaegu vastavalt järgmisele ajakavale:

- kuni 12.08.2019 – 134 215 eurot (2 100 000 krooni);
- kuni 12.08.2020 – 766 940 eurot (12 000 000 krooni);
- kuni 12.08.2021 – 766 940 eurot (12 000 000 krooni);
- kuni 12.08.2022 – 766 940 eurot (12 000 000 krooni);
- kuni 12.08.2023 – 766 940 eurot (12 000 000 krooni);
- kuni 12.08.2024 – 766 940 eurot (12 000 000 krooni);
- kuni 12.08.2025 – 766 940 eurot (12 000 000 krooni);
- kuni 12.08.2026 – 760 549 eurot (11 900 000 krooni).

OÜ Aleana Kinnisvara taotlust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni koosolekul 17.09.2014 (protokoll nr 11) ning otsustati:

1. Rakendada OÜ Aleana Kinnisvara (registrikood 11049375, asukoht Tartu mnt 84A-201, Tallinn) suhtes investeerimiskohustuse täitmata jätmise eest leppetrahvi 13 421,50 eurot, s. o 10% (kümne protsendi) ulatuses Narvas aadressil A. Puškini tn 64 omandatud varasse tähtajaks tegemata investeeringute summalt 134 215,0 eurot.

2. Tulla tagasi Puškini 64 kinnistusse investeerimise uute tähtaegade arutamise juurde pärast trahvi tasumist.

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 Korda) § 82 lg 5 kohaselt peab võõrandamise korraldaja kontrollima tehtud investeeringute summasid ja fikseerima need aktis. Sama Korda § 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 Aleana Kinnisvara sõlmitud Lepingus.

On ilmne, et OÜ Aleana Kinnisvara on rikkunud oluliselt Lepinguga kehtestatud investeerimiskohustusi. Sellest lähtudes tekkisid õiguslikud alused lepptrahvi määramiseks.

3. Otsus

3.1. Rakendada OÜ Aleana Kinnisvara (registrikood 11049375, asukoht Tartu mnt 84A-201, Tallinn) suhtes 12.08.2005 kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu ja asjaõiguslepingu (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 6583) punktis 5.1. ja 14.07.2011 lepingu muutmise lepingu (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 2656) punktis 5.1 ettenähtud leppetrahvi 10% ulatuses 12.08.2014 tähtjaks tegemata investeeringute summalt (134 215 eurot) suuruses **13 421,50 eurot**.

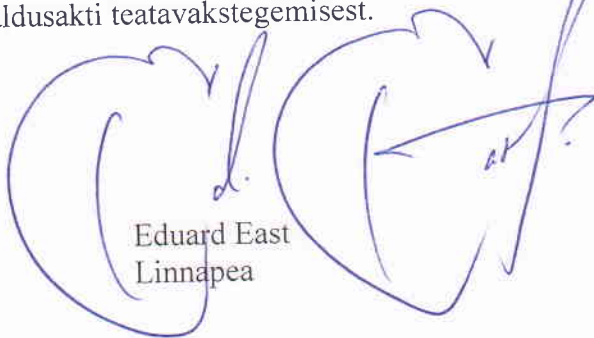
3.2. Trahvi tasumine ei vabasta ostjat endale võetud kohustuse täitmisest.

4. Rakendussätted


4.1. Käesolev korraldus jõustub seaduses sätestatud korras.

4.2. Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika Ametil teha käesolev korraldus teatavaks OÜ-le Aleana Kinnisvara.

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



Eduard East
Linnapea



Üllar Kaljuste
Juriidilise teenistuse juhataja
linnasekretäri ülesannetes