



Narva

26.08.2015.a nr 950-k

### **Investeeringukohustuse täitmise tähtaegade pikendamine 12.08.2005 müügilepingu järgi (Puškini 64, Narva)**

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

12.08.2005 sõlmitud kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu ja asjaõiguslepingu (Narva notar 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 tähtajaks 12.08.2014 kokku 5 509 184 eurot (86 200 000 krooni).

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

Aastatel 2006-2007 täitis OÜ-le Aleana Kinnisvara investeeringukohustuse summas 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 investeeringukohustuse tähtaegade pikendamise kohta kolme aasta võrra. 01.07.2008 sõlmiti kinnistu tagasiostuõigusega müügileping ja asjaõiguslepingu muutmise leping, mille alusel OÜ Aleana Kinnisvara kohustus teostama investeeringud vastavalt kehtestatud ajakavale tähtajaks 12.08.2018.

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

Samuti on koostöös AS-ga Narva Vesi A.Puškini 64 maa-alale ehitatud ja kinnistuni 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 investeeringukohustuste täitmise algus- ja lõpptähtaega kolme aasta võrra. Investeeringute ajakava mittetäitmise peamiseks põhjuseks toodi jätkuv passiivne olukord kinnisvaraturul ja majanduses. Narvas on täheldatav huvi elamispindade omandamise vastu, kuid reaalne 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 palus pikendada investeerimiskohustuste täitmise algus- ja lõpptähtaega viie aasta võrra. Investeeringute ajakava mittetäitmist põhjendati nii objektiivsete kui subjektiivsete asjaoludega, mis on seotud Narva linna kinnisvaraturu olukorra ja firma osanikega.

08.10.2014 võttis Narva Linnavalitsus vastu korralduse nr 1121-k, millega otsustas rakendada OÜ Aleana Kinnisvara suhtes 12.08.2005. a kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu ja asjaõiguslepingu punktis 5.1. ja 14.07.2011.a. lepingu muutmise lepingu punktis 5.1. ettenähtud leppetrahvi 10% ulatuses tähtajaks 12.08.2014. a tegemata investeeringute summalt (134 215 eurot) suuruses 13 421,50 eurot.

25.05.2015 esitas OÜ Aleana Kinnisvara taas taotluse, milles palus pikendada investeerimiskohustuste täitmise algus- ja lõpptähtaega. Antud küsimus oli arutusel Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni 03.06.2015 koosolekul, kus otsustati jätta rahuldamata OÜ Aleana Kinnisvara ettepanek lepingu muutmiseks ja välja nõuda OÜ-lt Aleana Kinnisvara lepingus ettenähtud leppetrahv.

08.07.2015. a esitas OÜ Aleana Kinnisvara taotluse, milles palub pikendada investeerimiskohustuste täitmise algus- ja lõpptähtaega ning kohustub investeerima Narva linnalt omandatud varasse vähemalt 5 496 404 eurot (86 000 000 krooni) alljärgneva ajakava alusel:

- kuni 12.08.2022 – 134 215 eurot (2 100 000 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 – 766 940 eurot (12 000 000 krooni);
- kuni 12.08.2027 – 766 940 eurot (12 000 000 krooni);
- kuni 12.08.2028 – 766 940 eurot (12 000 000 krooni);
- kuni 12.08.2029 – 760 549 eurot (11 900 000 krooni).

Samuti kohustub Aleana Kinnisvara OÜ, registrikood 11049375, tasuma Narva linnale leppetrahvi summas 13 421,50 eurot vastavalt ALPA 18.06.2015 kirjale nr 1-13.4/2455 alljärgneva maksegraafiku alusel:

- kuni 03.08.2015 – 1 118,45 eurot
- kuni 03.09.2015 – 1 118,45 eurot
- kuni 03.10.2015 – 1 118,45 eurot
- kuni 03.11.2015 – 1 118,45 eurot
- kuni 03.12.2015 – 1 118,45 eurot
- kuni 03.01.2016 – 1 118,45 eurot

- kuni 03.02.2016 – 1 118,45 eurot
- kuni 03.03.2016 – 1 118,45 eurot
- kuni 03.04.2016 – 1 118,45 eurot
- kuni 03.05.2016 – 1 118,45 eurot
- kuni 03.06.2016 – 1 118,45 eurot
- kuni 03.07.2016 – 1 118,55 eurot

Antud küsimus oli arutusel Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni 05.08.2015 koosolekul, kus otsustati:

1. Võtta informatsioon teadmiseks.
2. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil välja nõuda OÜ-lt Aleana Kinnisvara (registrikood 11049375, asukoht Tartu mnt 84a-201, Tallinn) 12.08.2005. a kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu ja asjaõiguslepingu punktis 5.1. ja 14.07.2011. a lepingu muutmise lepingu punktis 5.1. ettenähtud leppetrahv 10% ulatuses tähtajaks 12.08.2014. a tegemata investeeringute summalt (134 215 eurot) suuruses 13 421,50 eurot tähtajaks hiljemalt 31.08.2015. a.
3. OÜ-l Aleana Kinnisvara rajada A. Puškini tn 64 kinnistule jalakäijate jaoks ajutine kõnnitee, heakorrastada Puškini tn 64 maa-ala (s.o koristada ja ära vedada kinnistule omavoliliselt kantud prügi, kõrvaldada võsa jne) hiljemalt 30.11.2015 ning hoida kinnistut ka edaspidi heakorranõuetele vastavas seisundis.
4. Peale otsuse punktis 2 märgitud leppetrahvi tasumist teha OÜ-le Aleana Kinnisvara ettepanek pikendada investeerimiskohustuste täitmise tähtaegu vastavalt OÜ Aleana Kinnisvara taotlusele, kuid alustada täitmist 5 aastat pärast.

07.08.2015 kinnitas OÜ Aleana Kinnisvara oma kirjas nõusolekut Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni 05.08.2015 koosolekul vastuvõetud otsusega ning 14.08.2015 tasus Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti kontole leppetrahvi summas 13 421,50 eurot .

## 2. Õiguslikud alused

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

Narva Linnavolikogu 09.06.2006 määrusega nr 18/56 kinnitatud “Linnavara võõrandamise korra” punkti 76 kohaselt kontrollib võõrandamislepingu tingimuste täitmist linnavara võõrandamise korraldaja. Juhul, kui täitmise käigus on mõne müügilepingu punkti täitmine oluliselt raskendatud, võib poolte kokkuleppel ja Linnavalitsuse otsustuse alusel lepingutingimusi muuta.

Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 77 lõike 3 kohaselt saab seadusega ettenähtud vormis tehtud tehingut muuta üksnes samas vormis, milles tehing on tehtud, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Sama seaduse § 81 lõike 1 kohaselt, kui seaduses on sätestatud tehingu notariaalne kinnitamine, peab tehingu dokument olema kirjalikult koostatud ning tehingu tegija allkiri notari poolt kinnitatud.

## 3. Otsus

3.1. Pikendada osaühingule ALEANA KINNISVARA (registrikood 11049375, asukoht Tartu mnt 84a-201, Tallinn) 12.08.2005 kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu ja

asjaõiguslepingu (Narva notar Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 6583) punktis 5.1., 04.09.2007 kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu ja asjaõiguslepingu muutmise lepingu (Narva notar Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 8501) punktis 2.1. ja 01.07.2008 kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu ja asjaõiguslepingu muutmise lepingu (Narva notar Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 6835) punktis 2.1. ettenähtud investeerimiskohustuse üldsummas 5 496 404 eurot (86 000 000 krooni) täitmise tähtaegu alljärgnevalt:

- kuni 12.08.2020 – 134 215 eurot (2 100 000 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 – 766 940 eurot (12 000 000 krooni);
- kuni 12.08.2027 – 760 549 eurot (11 900 000 krooni).

3.2.Käesoleva korralduse punktis 3.1. ettenähtud investeerimiskohustuse mittetäitmisel või mitteõigeaegsel täitmisel on OÜ Aleana Kinnisvara kohustatud tasuma trahvi 10% ulatuses tähtjaks tegemata investeeringute summat.

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

3.4.OÜ Aleana Kinnisvara on kohustatud rajama A. Puškini tn 64 kinnistule jalakäijate jaoks ajutise kõnnitee, heakorrastama Puškini tn 64 maa-ala (s.o koristama ja ära vedama kinnistule omavoliliselt kantud prügi, kõrvaldama võsa jne) hiljemalt 30.11.2015 ning hoidma kinnistut ka edaspidi heakorranõuetele vastavas seisundis.

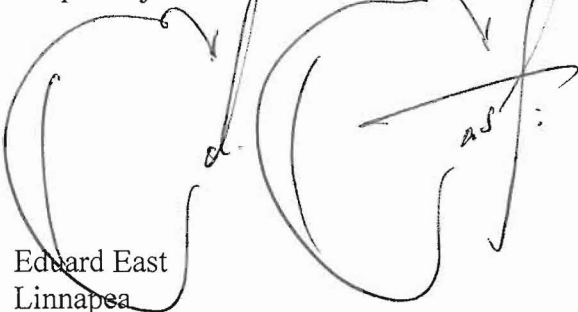
3.4.Volitada linnapead Eduard East allkirjastama Narva linna nimel 12.08.2005 kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu ja asjaõiguslepingu muutmise leping.


#### 4. Rakendussätted

4.1. Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.

4.2. Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil teha käesolev korraldus teatavaks osahingule ALEANA KINNISVARA.

4.3. Korraldust võib vaidlustada, esitades kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale 30 päeva jooksul arvates Narva Linnavalitsuse poolt korralduse teatavakstegemisest.

  
Eduard East  
Linnapea

  
Ants Liimets  
Linnasekretär