

NARVA LINNAVALITSUS



KORRALDUS

Narva

07.11.2007 nr 1691-k

Linnavara tasuta kasutuslepingu ülesütlemine (Puškini 25a, Narva) ning Narva Linnavalitsuse 23.07.2003.a korralduse nr 577-k „Linnavara kasutaja kinnitamine” ja Narva Linnavalitsuse 06.08.2003 korralduse nr 599-k „Narva Linnavalitsuse 23.07.2003 korralduse nr 577-k „Linnavara kasutaja kinnitamine” täiendamise” kehtetuks tunnistamine

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Narva Linnavolikogu 29.05.2003 otsuse nr 72/17 alusel kuulutas Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusamet 2003. a juulis välja eelläbirääkimistega pakkumise Narvas Puškini tn 25a asuva hoone ja varustuse tasuta kasutusse andmiseks alljärgnevatel tingimustel:

- tasuta kasutuslepingu tähtaeg 15 aastat;
- põhitingimus - hoonesse suunatud investeeringute tegemine;
- tasuta kasutuslepingu täiendavad tingimused:
 - hoone ja ümbritseva territooriumi hooldus;
 - kommunaalteenuste eest tasumine vastavalt tegelikule tarbimisele;
 - Paemurru Spordikooli laskeosakonna õppe-treeningutöö korraldamisega seotud kommunaalkulude katmine Paemurru Spordikooli ja linnavara kasutaja vahel sõlmitud lepingu alusel;
 - kehtivate üürilepingute säilitamine üürnikega, kel vara kasutusse andmise hetkel puudub üüritasu ega kommunaalteenustasu võlgnevus.

Pakkumises osales 2 osalejat: AS Nakro ning OÜ ULATUS, kelle esindajatega toimusid eelläbirääkimised 16.07.2003. Eelläbirääkimiste käigus esitasid esindajad omad lõplikud pakkumised hoone parendamisele suunatud investeeringute ning kasutusala kohta.

OÜ ULATUS pakkumine oli:

- hoone parendamisele ja muu varale suunatud investeeringud üldsummas 3 000 000 krooni;
- kasutusala: sporditeenused, kaubandus ning toitlustamine, turismiteenused jne.

AS Nakro pakkumine oli:

- hoone parendamisele ja muu varale suunatud investeeringud üldsummas 5 000 000 krooni;
- kasutusala: spordi- ning ravi- ja profülaktikakeskus.

Hääletamise tulemuste põhjal (OÜ ULATUS „poolt” – 2 häält, AS Nakro „poolt” – 5 häält) Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjon otsustas:

1. Tunnistada Narvas Puškini tn 25a asuvate hoone ning rajatiste tasuta kasutusse andmiseks korraldatud eelläbirääkimistega pakkumise võitjaks AS Nakro.

2. Teha Linnavaraametile ülesandeks sõlmida AS-ga Nakro ülalnimetatud linnavara tasuta kasutusleping vastavuses eelläbirääkimistega pakkumise tingimustega.

Narva Linnavalitsuse 23.07.2003.a korraldusega nr 577-k kinnitati Narvas Puškini tn 25a asuva hoone tasuta kasutusse andmiseks korraldatud eelläbirääkimistega pakkumise tulemused ning nimetatud hoone kasutajaks kinnitati AS Nakro.

Vastavalt AS-i Nakro taotlusele ning arvestades, et lasketiiru ülekolimisel hoone 3. korrusele ning sel eesmärgil ruumide rekonstrueerimisel läheb aega rekonstrueerimisprojekti koostamiseks ning kooskõlastamiseks Linnavaraametiga (pärast reorganiseerimist Linnavara- ja Majandusamet) ja Narva Paemurru juhtkonnaga, Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt ehitusloa saamiseks ning rekonstrueerimistööde teostamiseks, kehtestas Narva Linnavalitsus 06.08.2003 korraldusega nr 599-k investeringute tähtajad alates 2005. aastast.

Vastavalt Narva Linnavalitsuse 23.07.2003 korraldusele nr 577-k ja 06.08.2003 korraldusele nr 599-k sõlmiti AS-ga Nakro 01.10.2003. a Narvas Puškini tn 25a asuva hoone tasuta kasutusleping nr 1/396-b. Vastavuses eelläbirääkimistega pakkumise tingimustega sätestati tasuta kasutuslepingus järgmised AS-i Nakro põhikohustused:

- kasutada kasutusse antud vara sihipäraselt vastavalt lepingule, nimelt spordi- ning ravi- ja profülaktikakeskusena, samuti muudel eesmärkidel, mille vajadus tuleneb jooksvast majandustegevusest, ning kanda vastutust selle säilimise eest lepingu kehtivusajal (lepingu punkt 4.2.2);
- sõlmida Narva Paemurru Spordikooliga leping laskeosakonna õppe-treeningtöö korraldamiseks tasuta kasutuslepingu kehtivusajal (lepingu punkt 4.2.3);
- vajadusel teostada oma kulul vara jooksvat remonti, kooskõlastades eelnevalt kirjalikult kasutusse andjaga remondi teostamise aja ning kõik varale tehtavad muudatused (lepingu punkt 4.2.4);
- tegema kasutusse andja eelneval kirjalikul nõusolekul oma kulul varasse investeringuid alljärgnevalt:
 - hoonesse suunatud investeringud – 3 500 000 krooni, sh:
2005.a. – 700 000 krooni; 2006.a. – 700 000 krooni; 2007.a.– 700 000 krooni;
2008.a. – 700 000 krooni; 2009.a. – 700 000 krooni;
 - muule varale suunatud investeringud - 1 500 000 krooni, sh:
2005.a. – 300 000 krooni; 2006.a. – 300 000 krooni; 2007.a. – 300 000 krooni;
2008.a. - 300 000 krooni; 2009.a. – 300 000 krooni.

Vastavalt tasuta kasutuslepingu tingimustele sõlmis AS Nakro Narva Paemurru Spordikooliga 15.08.2007.a allürilepingu nr 156 (edaspidi allürileping) 3. korruse ruumide üldpindalaga 1395,6 m² kasutamiseks eraldi sissepääsuga. Lepingu tähtaeg kehtestati algselt kuni 01.09.2004.a ning hiljem pikendati kuni 01.10.2018.a.

Allürilepingu tingimuste kohaselt kohustus AS Nakro demonteerima ühiselt Narva Paemurru Spordikooliga 2. korrusel asuva lasketiiru ja muu vara ning paigaldama selle 3. korruse ruumidesse 25-meetrise lasketiiru avamiseks (allürilepingu punkt 4.1.5) tähtajaks 01.11.2003.a. Narva Paemurru Spordikool kohustus samaks tähtajaks vabastama 2. korruse ruumid (allürilepingu punkt 4.2.2).

11.12.2003 pöördus AS Nakro Linnavaraameti poole taotlusega (kiri nr 212) anda nõusolek remonditööde teostamiseks summas 2 130 000 krooni, sh 3. korruse rekonstrueerimine lasketiiruks summas 1 500 000 krooni.

Linnavaraamet andis nõusoleku remonditööde teostamiseks ning palus AS-i Nakro eelnevalt kooskõlastada Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametiga ehitusprojekt ning saada vajalik ehitusluba.

Linnavara- ja Majandusameti andmetel pole antud töid seniajani tehtud ega ehitusluba hoone 3. korruse rekonstrueerimiseks saadud. Samuti puuduvad aruanded lasketiiru rekonstrueerimise kohta.

2006. a novembris esitas AS Nakro Linnavara- ja Majandusametile 2 kirja (03.11.2006 nr 375 ja 06.11.2006 nr 376). 03.11.2006 kirjas teatas AS Nakro, et kavatseb 10.11.2006.a alustada ehitustöid lasketiiru üleviimiseks 2. korruselt 3. korrusele ning palus selleks nõusolekut. Need tööd olid ette nähtud AS-i Nakro ning Narva Paemurru Spordikooli vahelises 15.08.2003 lepingus nr 156, mille kohaselt AS Nakro pidi lasketiiru üle viima juba aasta tagasi. Kuna taotluse esitamise ajal toimus spordikooli laskeosakonnas õppe- ja treeningtegevus, mis oleks remonditööde alustamisel katkenud, oli mõistlik edasi lükata remonditööd suveajale.

06.11.2006 kirjas nr 376 teatas AS Nakro, et kavatseb teostada hoone 1. korruse remonditööd väikehulgemüügi kaupluse avamiseks. Tasuta kasutuslepingu tingimuste kohaselt anti Puškini tn 25a linnavara AS-le Nakro tasuta kasutusse eelläbirääkimistega pakkumise tulemusena spordi-, ravi- ja profülaktikakeskusena kasutamiseks.

Ülaltoodust lähtuvalt esitas Linnavara- ja Majandusamet AS-i Nakro taotlused arutamiseks Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni 15.11.2006 istungile (protokoll nr 14) ning komisjon otsustas:

- Arvesse võttes, et 01.10.2003.a tasuta kasutuslepinguga nr 1/396-d ettenähtud investeerimiskohustused on täitmata ning AS-i Nakro ja Narva Paemurru Spordikooli vahel 15.08.2003.a sõlmitud lepinguga nr 156 ettenähtud 3. korruse rekonstrueerimise tähtaeg lasketiiru üleviimiseks on ületatud, soovitada Linnavara- ja Majandusametil alustada 01.10.2003.a. tasuta kasutuslepingu nr 1/396-d lõpetamise menetlus.

Linnavara- ja Majandusamet teavitas AS-i Nakro linnavarakomisjoni otsusest (07.12.2006 kiri nr 4064-2, nr 4065-2). 21.02.2007.a saabus AS-lt Nakro vastus, milles investeerimiskohustuse täitmata jätmist põhjendati sellega, et 1. korruse ruume kasutab allüürilepingu alusel OÜ Micro-Fix, mis takistab investeringute tegemist, ning taotleb investeerimistähtaegade pikendamist. 04.04.2007 avaldas AS Nakro soovi osta Narvas Puškini tn 25a asuv hoone.

Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjon arutas antud küsimust 25.04.2007.a istungil (protokoll nr 5) ja otsustas:

1. Linnavara- ja Majandusametil ette valmistada Narvas Puškini tn 25a asuv kinnistu võõrandamiseks avaliku enampakkumise tingimustel.
2. Linnavara- ja Majandusametil teavitada vastuvõetud otsusest AS-i Nakro.

Puškini tn 25a kinnistu võõrandamise avalik enampakkumine oli määratud 10.07.2007.a ning tunnistati nurjunuks osavõtjate puudumise tõttu. 2007.a augustis sai Linnavara- ja Majandusamet informatsiooni, et Puškini tn 25a hoone 2. korrusel tegutseb õmblustöököda. AS-ga Nakro sõlmitud tasuta kasutuslepingu punkti 5.1.1 kohaselt on Linnavara- ja Majandusametil õigus kontrollida vara kasutamise sihipärasust, tema säilitamist ja korrashoidu ning lepingu tingimuste täitmist AS Nakro poolt.

Ehitusseaduse § 60 lõige 1 punkti 2 kohaselt on linnavalitsuse ehitusjärelvalvet teostava ametiisiku pädevuses kontrollida ehitusseaduse täitmist kasutatavas ehitises takistamatult.

Ehitusseaduse § 60 lg 1 punkti 2 kohaselt on linnavalitsuse ehitusjärelvalvet teostava ametiisiku pädevuses kontrollida käesoleva seaduse täitmist kasutatavas ehitises takistamatult.

Ülaltoodust lähtuvalt külastasid Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti ehitusjärelvalve peaspetsialist koos Linnavara- ja Majandusameti esindajatega 17.08.2007.a. Narvas Puškini tn 25a asuvat hoonet ehitusjärelvalve teostamise eesmärgil ning tasuta kasutuslepingu tingimuste nõuetekohase täitmise kontrollimiseks.

Kontrollimise käigus avastati, et hoone teise korruse laskeradade ruumi vasakut osa (ruum nr 33) ja laoruumi (ruum nr 23) kasutatakse õmblustsehina, laoruumi (ruum nr 28) kasutatakse õmblustsehhi abiruumina.

Ehitusjärelvalve arhiivi ning ehitisregistri andmetel pole taotlust nimetatud ruumide kasutusotstarbe muutmiseks esitatud.

Kontrolli tulemuste põhjal saatis Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet Linnavara- ja Majandusametile kui Puškini tn 25a hoone bilansilisele valdajale 23.08.2007 kirja, milles teatas, et vastavalt ehitusseaduse § 29 lõike 1 punktile 12 on omanik kohustatud tagama ehitise kasutamise vastavalt kasutamise otstarbele. Kuna Puškini tn 25a hoone teise korruse ruumide olid ehitatud lasketiiruna kasutamiseks ja seadusega ettenähtud korras taotlust ruumide kasutamise otstarbe muutmiseks ei esitatud, võib lasketiiru ruumide kasutamist õmblustsehina kvalifitseerida kui ehitusseaduse § 29 lõike 1 punkti 12 nõuete mittetäitmist.

Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet palus Linnavara- ja Majandusametit tagada nimetatud vara bilansilise valdajana omaniku kohustuste täitmine Puškini tn 25a hoone rekonstrueerimisel (hoone kuulub Narva linna).

Samuti pole AS Nakro senini esitanud tõendavaid dokumente 2006. aasta investeeringute kohta ega investeeringute mittetäitmise põhjendatud põhjuseid, rikkudes sellega tasuta kasutuslepingu punktides 6.1, 6.2 sätestatud kasutaja kohustusi.

Puškini tn 25a hoone kasutamise sihipärasus, tasuta kasutuslepingu täitmine ning kontrolli käigus avastatud ehitusseaduse rikkumised olid arutusel 05.09.2007 Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni istungil (protokoll nr 9), kus otsustati seoses 01.10.2003.a tasuta kasutuslepingu nr 1/396-b tingimuste rikkumisega, ja nimelt:

- linnavara kasutamine vastuolus lepingus ettenähtud sihipärase otstarbega, s.o spordi- ning ravi- ja profülaktikakeskus (alus: lepingu punkt 8.3.1);
- investeerimiskohustuste mittetäitmine ning vajaliku põhjenduse puudumine (alus: lepingu punkt 8.3.2);
- vara koosseisu kuuluvate ruumide ümberehitus ning muudatuste tegemine ilma kasutusse andja eelneva kirjaliku nõusolekuta ning ehitusseaduse sätteid rikkudes (alus: lepingu punkt 8.3.4),

soovitada Linnavara- ja Majandusametil alustada 01.10.2003.a tasuta kasutuslepingu nr 1/396-b lõpetamise protsess.

Linnavara- ja Majandusamet saatis AS-le Nakro 05.10.2007 kirja nr 1.6/3440-2, milles teatas ilmnenu tasuta kasutuslepingu tingimuste rikkumistest AS Nakro poolt, palus kõrvaldada need hiljemalt 24.10.2007.a ning esitada oma selgitused AS Nakro poolt lepingu tingimuste rikkumise kohta. Samas kirjas teatas Linnavara- ja Majandusamet, et kui AS Nakro ei esita määratud ajaks oma selgitusi lepingu tingimuste rikkumise kohta ning ei kõrvalda neid, on Linnavara- ja Majandusamet sunnitud esitama linnavarakomisjoni otsuse tasuta kasutuslepingu erakorralise ülesütlelemise kohta Narva Linnavalitsuse istungile vastava korralduse vastuvõtmiseks ning tegema AS-le Nakro 01.10.2003 tasuta kasutuslepingu nr 1/396-b ülesütlelemisavalduse.

Määratud ajaks AS Nakro oma selgitusi ei esitanud. Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt saadud informatsiooni kohaselt ei pöördunud AS Nakro kirjas määratud ajaks nende poole ehitusloa või kasutusloa saamise protsessi algatamiseks. Samuti jätkab tegutsemist õmblustöökoda ning Linnavara- ja Majandusametile ei esitatud 2006. a investeeringuid tõendavaid dokumente või oma põhjendatud selgitusi investeerimiskohustuste mittetäitmise kohta koos taotlusega investeeringute mahu muutmiseks aastate kaupa.

Ülaltoodust tulenevalt taotleb Linnavara- ja Majandusamet Narva Linnavalitsuselt vastu võtta korraldus Aktsiaseltsi Nakro tasuta kasutuslepingu ülesütlelemise ning Narva Linnavalitsuse

23.07.2003.a korralduse nr 577-k „Linnavara kasutaja kinnitamine” ja Narva Linnavalitsuse 06.08.2003 korraldusele nr 599-k „Narva Linnavalitsuse 23.07.2003 korralduse nr 577-k „Linnavara kasutaja kinnitamine” täiendamine” kehtetuks tunnistamise kohta.

2. ÕIGUSLIKUD JÄRELDUSED

Võlaõigusseaduse (edaspidi VÕS) § 101 lõike 4 kohaselt kui võlgnik on kohustust rikkunud, võib võlausaldaja öelda leping üles. VÕS § 100 kohaselt kohustuste rikkumine on võlasuhtest tuleneva kohustuse täitmata jätmine või mittekohane täitmine, sealhulgas täitmisega viivitamine.

VÕS § 392 lõike 1 kohaselt kasutaja võib eset kasutada üksnes lepingus ettenähtud viisil ning § 392 lõike 2 kohaselt kasutaja ei või anda eseme kasutamist üle kolmandale isikule ilma kasutusse andja nõusolekuta.

VÕS § 394 lõike 2 kohaselt kasutusse andja võib tasuta kasutamise lepingu üles öelda ja kasutusse antud eseme tagasi nõuda, kui kasutaja kasutab eset vastuolus VÕS § 392 sätestatuga, eelkõige kui ta annab eseme kasutamise õigustamatult üle kolmandale isikule.

VÕS § 196 lõike 2 kohaselt, kui mõjuv põhjus seisneb selles, et teine lepingupool rikub lepingulist kohustust, võib lepingu üles öelda alles pärast kohustuse rikkumise lõpetamiseks määratud mõistliku tähtaja tulemusteta lõppemist. Kuna AS-le Nakro anti mõistlik tähtaeg lepinguliste kohustuste rikkumise kõrvaldamiseks ja selgituste esitamiseks, AS Nakro aga jättis Linnavara- ja Majandusameti nõudmised täitmata, on olemas seaduslikud alused lepingu ülesütlemiseks.

01.10.2003 tasuta kasutamise lepingu nr 1/396-b AS-ga Nakro (edaspidi Leping) punkti 8.3 kohaselt võib kasutusse andja (Linnavara- ja Majandusamet) Lepingut ka ennetähtaegselt erakorraliselt üles öelda, teatades sellest kasutajale (AS-le Nakro) 1 kuu ette alljärgnevatel juhtudel: kui kasutaja kasutab vara vastuolus Lepingus ettenähtud sihtotstarbega (Lepingu punkt 8.3.1); kasutaja ei täida investeerimiskohustust (Lepingu punkt 8.3.2); kasutaja teostab vara koosseisu kuuluvates ruumides ja territooriumil ümberehitusi ning muudatusi ilma kasutusse andja eelneva kirjaliku nõusolekuta (Lepingu punkt 8.3.4); kasutaja rikub Narva Paemurru Spordikooliga sõlmitud lepingut (Lepingu punkt 8.3.5).

Seega lubab VÕS 01.10.2003 tasuta kasutuslepingu nr 1/396-b ennetähtaegselt üles öelda lepingust tulenevate kohustuste rikkumisel kasutaja poolt.

Haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) § 64 lõike 2 kohaselt haldusorgan otsustab haldusakti kehtetuks tunnistamise kaalutusõiguse kohaselt, kui seadus ei keela haldusakti kehtetuks tunnistada või ei kohusta haldusakti kehtetuks tunnistama.

HMS § 68 lõike 2 kohaselt haldusakti kehtetuks tunnistamise otsustab haldusorgan, kelle pädevuses oleks haldusakti andmine kehtetuks tunnistamise ajal.

HMS § 68 lõike 3 kohaselt haldusakt loetakse kehtetuks tunnistamise jõustumise hetkest, kui haldusorgan ei kehtesta teist ajamomenti.

HMS § 70 lõike 1 kohaselt haldusakt tunnistatakse kehtetuks iseseisva haldusaktiga, mille suhtes kohaldatakse peale HMS 4. jao sätete ka muid haldusakti kohta kehtivaid nõudeid.

Seega lubab HMS Narva Linnavalitsuse 23.07.2003.a korralduse nr 577-k „Linnavara kasutaja kinnitamine” ja Narva Linnavalitsuse 06.08.2003 korralduse nr 599-k „Narva Linnavalitsuse 23.07.2003 korralduse nr 577-k „Linnavara kasutaja kinnitamine” täiendamine” kehtetuks tunnistada kaalutusõiguse kohaselt, käesoleva korralduse punktis 1 nimetatud asjaolusid kaaludes.

Ülaltoodust lähtuvalt tuleb vastu võtta linnavalitsuse korraldus ülesütlemisavalduse tegemiseks Aktsiaseltsile Nakro.

3. OTSUS

- 3.1. Seoses lepingust tulenevate kohustuste mittenõuetekohase täitmisega Aktsiaseltsi Nakro poolt üles öelda Narvas Puškini tn 25a asuva linnavara 01.10.2003 linnavara tasuta kasutusleping nr 1/396-b.
- 3.2. Linnavara- ja Majandusametil teha Aktsiaseltsile Nakro käesoleva korralduse punktis 1 nimetatud tasuta kasutuslepingu ülesütlemisavaldus lepingus sätestatud etteteatamistähtaega järgides.
- 3.3. Tunnistada kehtetuks Narva Linnavalitsuse 23.07.2003.a korraldus nr 577-k „Linnavara kasutaja kinnitamine” ja Narva Linnavalitsuse 06.08.2003 korraldus nr 599-k „Narva Linnavalitsuse 23.07.2003 korraldus nr 577-k „Linnavara kasutaja kinnitamine” täiendamine”.
- 3.4. Linnavara- ja Majandusametil teha korraldus teatavaks Aktsiaseltsile Nakro ning Narva Paemurru Spordikoolile.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.
- 4.2. Korraldust vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul arvates Narva Linnavalitsuse poolt korralduse teatavakstegemise päevast.



Tarmo Tammiste
Linnapea



Endla Mür
Asjaajamisteenistuse juhataja
linnasekretäri ülesannetes