

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS



Narva

07.11.2007 nr 1695-k

**Narvas Võidu tn 2 asuva kinnistu 26.01.2004 üürilepingu nr 1/408-d
muutmine ning kinnistusraamatusse üürilepingu kohta märke tegemine
(Osaühing GENEVA)**

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Narva Linnavalitsusele ning Linnavara- ja Majandusametile laekus OÜ-lt GENEVA, registrikood 10338183, juhatuse liige Jevgeni Fjodorov, 2 taotlust:

1. 21.06.2007 taotluses palutakse muuta Narvas Võidu tn 2 asuva kinnistu 26.01.2004 üürilepingut nr 1/408-d, ja nimelt täiendada üürilepingut punktiga, mis reguleerib linnavarasse tehtud investeeringute kompenseerimist üürilepingu lõppemisel linna süül või algatusel, s.o üürnikust sõltumatutel põhjustel.

OÜ GENEVA kasutab Narvas Võidu tn 2 asuvat 3-korruselist hoonet koos ümbritseva territooriumiga järgmiselt:

- hoonet kasutatakse kultuuri-meelelahutuskeskusena;
- üürilepingu tähtaeg kuni 26.01.2039.a.;
- üüritasu 1000 krooni kuus;
- linnavarasse investeeringute tegemine 23 000 000 krooni ulatuses esimese 10 aasta jooksul.

Üürileping näeb ette 2 võimalust üürilepingu lõppemiseks üürnikust sõltumatutel põhjustel:

- 1) Üürileandjal on õigus Leping igal ajal 6 (kuue) kuulise etteteatamistähtajaga erakorraliselt üles öelda, kui Narva linnal tekib Lepingu eseme järele ettenägematul põhjusel vajadus (üürilepingu p 9.6);
- 2) Üürnikul on õigus 2 (kahe) kuulise etteteatamisega Leping erakorraliselt üles öelda, kui Üürnikul ei ole võimalust Lepingu eset Üürileandjast süülise tegevuse või tegemata jätmise tõttu kasutada, või kui Üürileandja tahtlikult või raske hooletuse tõttu rikub teisi temale Lepingust tulenevaid kohustusi olulisel määral ega kõrvalda rikkumist Üürniku poolt antud täiendava tähtaja jooksul (üürilepingu p 9.8).

Lepingu ülesütlemisel üürileandja poolt lepingu p 9.6 ja/või p 9.8 alusel on üürnikul õigus saada hüvitust investeerimiskohustuse täitmise raames üürileandjaga celnevalt kooskõlastatud investeeringute eest ulatuses, mille võrra on lepingu eseme väärtus nimetatud kulutuste tõttu oluliselt suurenenud, kui neid ei ole võimalik lepingu eset kahjustamata eraldada. Hüvituse summa määratakse kindlaks Üürileandjaga kooskõlastatud ja dokumentaalselt tõendatud kulutuste alusel, millest arvatakse maha amortisatsioonikulum 2% aastas hoonetelt ja 15-30% aastas rajatistelt ja inventarilt (lepingu p 6.12).

OÜ GENEVA põhjendab oma avaldust sellega, et teeb linnavarasse investeeringuid pikaajaliste pangalaenu arvelt. Seepärast võib tekkida olukord, kus linna algatusel või süül üürilepingu lõppemise hetkel kannab OÜ GENEVA olulist kahju, nimelt laenuintresside tasumine, väljamaksed töötajatele seoses koondamisega ning üürilepingus ettenähtud

investeeringute amortisatsioonikulum, mille suurus lepingu lõppemise hetkel võib mitte vastata investeeringute tegelikule seisundile.

Seoses sellega tegi OÜ GENEVA ettepaneku muuta üürilepingut selliselt, et tal oleksid suuremad garantiid investeeringute kompenseerimiseks üürilepingu lõppemisel linna algatusel või süül.

Linnavara- ja Majandusameti ning OÜ GENEVA vahel toimunud läbirääkimiste käigus leppisid pooled kokku muuta üürilepingut, ja nimelt täiendada üürilepingut punktiga 6.12¹ järgmises sõnastuses: „Kui Lepingu lõppemise hetkel on ilmne, et Lepingu p. 6.12 toodud korras määratud hüvituse suurus on oluliselt väiksem kui Lepingu eseme tegelike parenduste suurus, on Üürnikul õigus omal kulul tellida Üürileandjaga eelnevalt kooskõlastatud eksperdilt ekspertiis tehtud parenduste tegelike kulude hindamiseks. Ekspertiisiakt on aluseks hüvituse suuruse määramisel tingimusel, et ekspertiisiaktis määratud parenduste summa ei ületa Lepingu p-des 6.6 ja 6.7 toodud korras Üürileandja poolt aktsepteeritud investeeringute mahu”.

26.01.2004 üürilepingu nr 1/408-d muutmise küsimust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni 02.11.2007 istungil (protokoll nr 12) ning otsustati täiendada 26.01.2004 üürilepingut nr 1/408-d punktiga 6.12¹ eeltoodud sõnastuses.

2. 10.09.2007 taotluses taotleb OÜ GENEVA kinnistusraamatusse märke tegemist Narvas Võidu tn 2 asuva kinnistu 26.01.2004.a üürilepingu nr 1/408-d kohta.

OÜ GENEVA põhjendab oma taotlust üürilepingu punktiga 8.1:

„Lepingu eseme omandiõiguse ülekandmisel või Lepingu eseme koormamisel piiratud asjaõigusega jääb Leping kehtima uue omaniku suhtes või isiku suhtes, kelle kasuks on Lepingu ese piiratud asjaõigusega koormatud. Lepingu eseme uus omanik või isik, kelle kasuks on Lepingu ese koormatud piiratud asjaõigusega, kohustub lubama Üürnikul Lepingu eseme kasutamist vastavalt Lepingule. Selle tagamiseks kohustuvad Pooled 3 (kolme) kuu jooksul Lepingu eseme kinnistusraamatusse kandmisest arvates koostama ja esitama avalduse kinnistusametile kinnistusraamatusse Lepingu kohta märke tegemiseks. Poolte avalduse ja märke kandmisega seonduvad kulud kannab Üürnik”.

Narvas Võidu tn 2 asuv kinnistu kanti kinnistusraamatusse 09.07.2007 katastritunnusega 51102:005:0038, omanikuna on kinnisturaamatusse kantud Narva linn.

Kinnistusraamatusse 26.01.2004 üürilepingu nr 1/408-d kohta märke tegemist arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni 02.11.2007 istungil (protokoll nr 12) ning otsustati teha kinnistusraamatusse vastav märged.

Samuti otsustati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni 02.11.2007 istungil esitada OÜ GENEVA avalduste osas vastuvõetud otsused Narva Linnavalitsuse istungile korralduse vastuvõtmiseks.

2. ÕIGUSLIKUD JÄRELDUSED

Võlaõigusseaduse § 7 kohaselt peavad võlgnik ja võlausaldaja käituma teineteise suhtes hea usu põhimõttest lähtuvalt.

Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 138 lõike 1 kohaselt tuleb tsiviilõiguste teostamisel ja kohustuste täitmisel toimida heas usus ja lõike 2 keelab õiguste teostamise selliselt, et õiguste teostamise eesmärgiks on kahju tekitamine teisele isikule.

Võlaõigusseaduse § 286 lõike 1 kohaselt kui üürilepingu lõppemisel ilmneb, et asja väärtus on üürileandja nõusolekul tehtud parenduste või muudatuste tõttu oluliselt suurenenud, võib üürnik nõuda selle eest mõistlikku hüvitist.

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

Narva Linnavolikogu 17.03.2005.a määrusega nr 14/52 kinnitatud "Linnavara kasutusse andmise korra" punktile 57 kohaselt juhul, kui lepingu täitmise käigus on mõne kasutuslepingu punkti täitmine oluliselt raskendatud, võib poolte kokkuleppel ja Narva linnavalitsuse otsustuse alusel lepingutingimusi muuta.

VÕS § 324 lõike 1 kohaselt üürnik võib nõuda kinnistusraamatusse üürilepingu kohta märke tegemist. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt kinnistusraamatusse kantud märke tagab, et kinnisasja igakordne omanik või isik, kelle kasuks kinnisasja piiratud asjaõigusega koormatakse, peab lubama üürnikku kinnisasja vastavalt üürilepingule kasutada ja uuel omanikul ei ole õigust üürilepingut vastavalt VÕS § 323 sätestatutele üles öelda.

Kuna VÕS § 323 lg 1 kohaselt üüritud asja võõrandamise või koormamise tõttu võib uus üürileandja üürilepingu kolme kuu jooksul üles öelda ning sama paragrahvi lõike 2 kohaselt vastutab eelmine asja omanik sel juhul lepingu lõppemisega üürnikule tekkinud kahju eest, siis otstarbeks teha kinnistusraamatusse üürilepingu kohta märke, et tagada Narva linna lepingujärgsete kohustuste täitmist.

3. OTSUS

- 3.1. Täiendada Narvas Võidu tn 2 asuva linnavara 26.01.2004 üürilepingut nr 1/408-d punktiga 6.12¹ järgmises sõnastuses: „Kui Lepingu lõppemise hetkel on ilmne, et Lepingu p. 6.12 toodud korras määratud hüvituse suurus on oluliselt väiksem kui Lepingu eseme tegelike parenduste suurus, on Üürnikul õigus omal kulul tellida Üürileandjaga eelnevalt kooskõlastatud ekspertiis ekspertide tehtud parenduste tegelike kulude hindamiseks. Ekspertiisiakt on aluseks hüvituse suuruse määramisel tingimusel, et ekspertiisiaktis määratud parenduste summa ei ületa Lepingu p-des 6.6 ja 6.7 toodud korras Üürileandja poolt aktsepteeritud investeeringute mahu”.
- 3.2. Esitada avaldus kinnistusraamatusse märke tegemiseks OÜ-ga GENEVA 26.01.2004 sõlmitud Narvas Võidu tn 2 asuva kinnistu üürilepingu nr 1/408-d kohta.
- 3.3. Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametil teha korraldus teatavaks OÜ-le GENEVA ning teha kõik vajalikud toimingud korralduse punktides 3.1, 3.2 nimetatud otsuste täitmiseks.

4. RAKENDUSSÄTTED

4.1 Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras

4.2 Korraldust võib vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul arvates Narva Linnavalitsuse poolt korralduse teatavaks tegemise päevast.



Tarmo Tammiste
Linnapea



Endla Müür
Asjaajamisteenistuse juhataja
linnasekretäri ülesannetes