

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS



Narva

30.04.2008 nr 558-k

Narva linna ja AS ŽUR vahelise kohtuvaidluse kompromissi kinnitamine ja nõusoleku andmine kinnistu võõrandamiseks (Kalda 5a, Narva)

1. Asjaolud ja menetluse käik

Vastavalt 29.09.2005 sõlmitud ehitise tagasiostuõigusega müügilepingule (Jõhvi notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 7983) ostis AS ŽUR Narva linnalt ühekorruselise laohoone asukohaga Kalda 5A, Narvas (ehitisregistri nr 118001659, üldpind 228,6m²).

Alates 05.01.2007 on Narvas Kalda 5A asuv vara kinnistu (katastritunnuse 51105:004:0156, pindala 400 m², sihtotstarve – 100% ärimaa).

27.07.2007 pöördus AS ŽUR Narva Linnavalitsuse poole taotlusega lubada müüa temale kuuluv kinnistu aadressil Kalda 5a Narvas OÜ-le East-Est (registrikood 110053057, asukoht Valli 4, Tallinn).

OÜ East-Est pöördus 03.08.2007 samuti Narva Linnavalitsuse poole taotlusega lubada tal omandada AS-lt ŽUR Kalda 5a asuv kinnistu.

OÜ East-Est on nõus võtma endale Narva linna ja AS-i ŽUR vahelisest 29.09.2005 ehitise tagasiostuõigusega müügilepingust, notariaalregistri nr 7983, ja selle 22.05.2007 muutmise lepingust, notariaalregistri nr 4723, samuti 15.02.2007 kinnistamisavaldusest, notariaalregistri nr 1518 tulenevad ASi ŽUR investeerimiskohustused. Samuti on OÜ EAST-EST tutvunud trahvisanktsioonide ja linna tagasiostuõigusega, mille rakendamine on eelnimetatud dokumentides ette nähtud ostja poolt kohustuste mittetäitmisel, ning nendega nõus.

OÜ East-Est planeerib investeerida Kalda 5, 5A ja 5D kinnistutesse kokku ca 25 500 000 krooni ning kohustub ehitama objektile 2-korruselise ärihoone (kauplus-büroohoone), investeerides 2008. a projekteerimiseks ca 500 000 krooni ning 2009. a ehituseks ca 25 000 000 krooni.

Arvestades projekteerimistöödeks kuluvat aega palutakse pikendada Kalda 5A objekti 22.05.2007 lepingus ettenähtud 1 465 000 krooni suuruse investeerimiskohustuse täitmise tähtaegu järgmiselt:

- **650 000 krooni – kuni 31.12.2008** (AS ŽUR kohustus - kuni 10.11.2007);
- **815 000 krooni – kuni 31.12.2009** (AS ŽUR kohustus - kuni 10.11.2008).

AS ŽUR ja OÜ East-Est taotlused olid arutusel Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni istungil 05.09.2007 (protokoll nr 11), kus võeti vastu otsus:

1. Kuna AS ŽUR ei täida 29.09.2005 ehitise (Kalda 5a laohoone) tagasiostuõigusega müügilepingus (notariaalregistri nr 7983) ettenähtud investeerimiskohustust, mitte pidada võimalikuks anda AS-le ŽUR nõusolek eelnimetatud vara võõrandamiseks OÜ-le East-Est.
2. Narva linnal kasutada eelnimetatud müügilepingu punktis 4 sätestatud tagasiostuõigust.

29.10.2007 pöördus OÜ East-Est linnavolikogu esimehe hr Stalnuhhini poole palvega osutada kaasabi AS-lt ŽUR Kalda 5a objekti ostmise võimaldamisel.

25.10.2007 kirjas 031/07 pöördus AS ŽUR Narva Linnavalitsuse poole palvega arutada vara müügiküsimust veelkord linnavarakomisjoni istungil.

AS ŽUR ja OÜ East-Est taotlused olid korduvalt arutusel linnavarakomisjonide istungitel: 27.11.2007 (protokoll nr 13), 24.01.2008 (protokoll nr 2), komisjon otsustas jätta jõusse 05.09.2007 otsuse.

Samuti oli küsimus arutusel komisjoni 26.02.2008 istungil (protokoll nr 2), kus võeti vastu otsus:

1. Teha AS-le ŽUR järgmine ettepanek: tasuda linnale linnavara eest tekkinud rendivõlg ning loobuda oma vastuhagist linna vastu, sõlmides linnaga vastava kohtuliku kompromissi (07.06.2004 esitas Narva linn AS-i ŽUR vastu kohtusse hagi 210 228,25 krooni nõudes (nõudesumma sisaldab viivist hagi esitamise päeva seisuga, võlgnevust linnavara – Kalda tn turu hoone ja ehitiste kasutamise eest ning riigilõivu); 15.10.2004 esitas AS ŽUR linna vastu vastuhagi põhihagis esitatud võlanõude tasaarvestamise ja 286 702,03 krooni väljamõistmise nõudes).

2. Läbirääkimiste positiivsete tulemuste korral ja poolte vastastikuste huvide rahuldamisel pidada võimalikuks rahuldada AS ŽUR ja OÜ East-Est taotlused Narva Kalda 5a asuva kinnistu ostuks-müügiks.

3. Küsimuste otsustamiseks seoses AS ŽUR rendivõla kustutamisega, linnaga kohtuliku kompromissi sõlmimisega ja AS-le ŽUR kuuluva kinnistu müügiga Linnavara- ja Majandusametil kutsuda AS ŽUR esindaja Valeri Žuravljov ja OÜ East-Est esindaja Kersti Männik kohtumisele abilinnapea Sofja Homjakova ja volikogu esimehe Mihhail Stalnuhhiniga 25. märtsil 2008 kell 10.00.

Kohtumise tulemusena jõudsid pooled kokkuleppele alljärgnevas:

- AS ŽUR tagab Narva linnale rendivõla kustutamise summas 210 228,25 krooni ning loobub oma vastuhagist Narva linna vastu linna esitatud võlanõude tasaarvestamise ja 286 702,03 krooni väljamõistmise nõudes;
- juhul, kui AS ŽUR täidab antud kohustuse, loobub Narva linn oma hagist AS-i ŽUR vastu renditasu summas 210 228,25 krooni nõudes;
- AS ŽUR ja Narva linn sõlmivad vastava kohtuliku kompromissi;
- pärast kohtuliku kompromissi sõlmimist annab Narva Linnavalitsus AS-le ŽUR nõusoleku viimasele kuuluva kinnistu aadressil Kalda 5a, Narvas, võõrandamiseks OÜ-le East-Est.

2. Õiguslikud alused

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

Narva Linnavolikogu 09.06.2005 määrusega nr 18/56 kinnitatud “Linnavara võõrandamise korra” punkti 75 kohaselt, juhul, kui linnavara võõrandatakse lisatingimuste kehtestamisega investeerimis- või muude kohustuste näol, peab müügilepingus olema märgitud, et nimetatud vara edasine võõrandamine või koormamine võib toimuda ainult Narva linna kirjalikul nõusolekul, mis vormistatakse linnavalitsuse vastava korraldusega.

Võlaõigusseaduse § 179 sätete kohaselt võib lepingupool teise lepingupoolle nõusolekul anda oma lepingust tulenevad õigused ja kohustused üle kolmandale isikule temaga sõlmitud

lepingu alusel, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Lepingu ülevõtmisega loetakse, et kõik lepingust tulenevad õigused ja kohustused on lepingu ülevõtjale üle läinud.

Seega, seadus võimaldab lepingupoole asendamist teise isiku vastu vastaspoole nõusolekul. Lepingu üleandmiseks AS-lt ŽUR OÜ-le East-Est on vajalik anda linnavalituse korraldusega nõusolek lepinguliste kohustuste ja õiguste üleandmiseks AS-lt ŽUR OÜ-le East-Est.

3. Otsus

3.1. Kiita heaks juurdelisatud kohtuliku kompromissi projekt Narva linna ja AS ŽUR vahelise kohtuvaidluse lõpetamiseks Viru Maakohtu menetluses olevas tsiviilasjas nr 2-601/04 Narva linna hagi AS-i ŽUR vastu 210 228,25 krooni nõudes ja AS-i ŽUR vastuhagi Narva linna vastu põhihagi esitatud võlanõude tasaarvestamise ja 286 702,3 krooni väljamõistmise nõudes.

3.2. Anda **Aktsiaseltsile ŽUR** (registrikood 10186477, asukoht Tallinna mnt 19, Sillamäe) nõusolek Narvas Kalda 5A asuva kinnistu (kinnistusregistriosa nr 3604309, katastritunnus 51105:004:0156, pindala 400 m², sihtotstarve – ärimaa 100%), mille reaalosaks on ühekorruseline hoone (ehitisregistri kood nr 118001659, üldpind 228,6m²), võõrandamiseks **Osaühingule East-Est** (registrikood 11053057, asukoht Valli 4, Tallinn) alljärgnevatel tingimustel:

3.2.1. OÜ East-Est kohustub investeerima omandatavasse varasse **1 465 000** (üks miljon nelisada kuuskümmend viis tuhat) krooni vastavalt pakutud graafikule:

- 650 000 krooni - kuni 31.12.2008;
- 815 000 krooni - kuni 31.12.2009.

3.2.2. Investeerimiskohustuse mittetäitmisel või mitteõigeaegsel täitmisel rakendatakse trahvi 10(kümne)% ulatuses tähtjaks tegemata investeeringute summal.

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

3.2.4. OÜ East-Est poolt endale müügilepinguga võetud kohustuste mittetäitmisel või mittenõuetekohasel täitmisel on Narva linnal vara tagasiostuõigus hinnaga, millega vara müüdi.

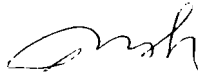
3.3. Volitada linnapead Tarmo Tammiste't Narva linna nimel alla kirjutama korralduses nimetatud kohtulikule kompromissile ja vastavale notariaalsele lepingule.

3.4. Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametil teha käesolev korraldus asjaosalistele teatavaks.

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 teatavakstegemisest.


Tarmo Tammiste
Linnapea


Ants Lõimets
Linnasekretär