



Narva

31.10.2018 nr 934-k

Lepinguliste kohustuste täitmise tähtaja muutmine Nordecon AS-ile (Puškini 27, Narva)

1. Asjaolud ja menetluse käik

Narva linna ja OÜ FAMA Invest vahel 18.12.2006 sõlmitud kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu, hüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu (tõestatud Narva notar Tatjana Boitsova poolt ja registreeritud notari ametitegevuse raamatus registri nr 12435 all) (edaspidi ka kinnistu tagasiostuõigusega müügileping ja leping) ning 16.04.2008 sõlmitud lepingu muutmise lepingu (tõestatud Narva notar Tatjana Boitsova poolt ja registreeritud notari ametitegevuse raamatus registri nr 4272 all) kohaselt kohustus OÜ FAMA Invest investeerima kinnistusse asukohaga Puškini 27, Narva, aastatel 2008 – 2015 vähemalt 117 170 000 krooni.

Aastatel 2007 – 2008 investeeris OÜ FAMA Invest omandatud varasse 2 147 150,99 krooni.

Pärast kinnistu omandamist algatati uus detailplaneering, mis kehtestati 2008. aastal. Detailplaneeringu kohaselt pidi nimetatud piirkonnast tulevikus kujunema kaubandus- ja ärikvartal, kus muu hulgas asuksid ka eksklusiivsed elamispinnad. Pärast detailplaneeringu kehtestamist alustas OÜ FAMA Invest kinnistule asukohaga Puškini 27 planeeritavate kahe 15-korruselise korterielamu ning parkimismaja projekteerimist. 18.12.2008 väljastas Narva Linnavalitsus nimetatud hoonete püstitamiseks ka ehitusloa. Alates projekti alustamisest oli OÜ FAMA Invest teinud selle realiseerimise juures koostööd tema pikaajalise ja usaldusväärse koostööpartneri ning FAMA ja ASTRI Kaubanduskeskuste peatöövõtja - aktsiaseltsiga LINNAEHITUS.

27.02.2009 esitas OÜ FAMA Invest Narva Linnavalitsusele taotluse, kus palus Narva linna nõusolekut Puškini 27 kinnistu võõrandamiseks aktsiaseltsile LINNAEHITUS, kes omakorda garanteeris kõigi 18.12.2006 tagasiostuõigusega müügilepingus sätestatud lepingutingimuste ja kohustuste täitmise ning 13.03.2009 kirjutas palus OÜ FAMA Invest vähendada investeeringute summasid. Taotlused rahuldati Narva Linnavalitsuse 18.03.2009 korraldusega nr 294-k ning 26.03.2009 sõlmiti Narva linna, FAMA Invest OÜ ja aktsiaseltsi LINNAEHITUS vahel vastavasisuline Leping muutmise leping ja kohustuste üleandmise leping (tõestatud Narva notar Tatjana Boitsova poolt ja registreeritud notari ametitegevuse raamatus registri nr 3072 all).

27.03.2009 tehti äriregistris muudatus ning AS Linnaehitus nimetati ümber AS-iks Nordecon Ehitus.

Aastatel 2009–2010 täitis AS Nordecon Ehitus investeerimiskohustust vastavalt lepingu tingimustele (2009. aastal investeeriti 143 162,09 eurot (2 240 000 krooni) ja 2010. aastal – 56 282,45 eurot (880 629,60 krooni)).

10.11.2011 saatis Linnavara- ja Majandusamet AS-le Nordecon Ehitus meeldetuletuse vajadusest esitada tähtajaks 17.12.2011 investeeringute aruanne. 29.11.2011 vastuses teatas AS Nordecon Ehitus, et on täitnud ka 2011. a kohustused, mille käigus lõpetati lammutustöö ja teostati uute hoonete projekteerimistööd. Arvestades lähiaastate prognoose nii kinnisvaraturul kui majanduses tervikuna, pidi AS Nordecon Ehitus mõistlikuks 2012. a lepingujärgsete investeeringute tegemist kogusummas 300 000 krooni (19 173,49 eurot) selliselt, et haljastatakse Puškini 27 kinnistu, misjärel antakse see avalikku kasutusse. Eeltoodust tulenevalt palus AS Nordecon Ehitus muuta lepingu punkti 4.1 järgnevalt:

- Jätta samaks investeeringute summa 300 000 krooni tähtajaga 17.12.2012, kuid kasutada see kinnistu haljastamiseks.
- Muuta lepingu punkti 5.1 viiendat alapunkti selliselt, et hiljemalt 17.12.2017 hindavad AS Nordecon Ehitus ja Narva linn turu ning majanduse olukorda edaspidiste investeeringute teostamiseks.
- Kõikide järgnevate aastate investeeringute ajagraafik sõltub 17.12.2017 tehtud otsustest.

Juhul, kui kinnisvaraturu ja majanduse üldine olukord paraneb enne nimetatud tähtaega, on AS Nordecon Ehitus valmis alustama hoonete ehitusega varem.

Taotlust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni koosolekul 07.12.2011, kus otsustati see rahuldada ning teha lepingu punktis 5.1. järgmised muudatused:

- Investeeringute summa 2012. aastal – 19 173,50 eurot - heakorrastamisele.
- Muuta lepingu punkti 5.1 viiendat alapunkti selliselt, et hiljemalt 17.12.2017 hindavad AS Nordecon Ehitus ja Narva linn turu ning majanduse olukorda edaspidiste investeeringute teostamiseks.
- Kõikide järgnevate aastate investeeringute ajagraafik sõltub 17.12.2017 tehtud otsustest.

Linnavarakomisjoni otsuse alusel võttis Narva Linnavalitsus 11.01.2012 vastu korralduse nr 12-k, mida hiljem muudeti Narva Linnavalitsus 30.05.2012 korraldusega nr 464-k (selleks ajaks ühines AS Nordecon Ehitus Nordecon AS-iga, kellele läksid üle kõik AS Nordecon Ehitus õigused ja kohustused). 07.06.2012 sõlmiti Narva linna ja Nordecon AS-i vahel vastavasisuline Lepingu muutmise leping (tõestatud Narva notar Tatjana Boitsova poolt ja registreeritud notari ametitegevuse raamatus registri nr 1954 all).

07.12.2017 saatis Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet Nordecon AS-ile meeldetuletuse, et 07.06.2012 Lepingu muutmise lepingu punkti 5.1.2. kohaselt, hiljemalt 17.12.2017 hindavad AS Nordecon ja Narva linn turu ning majanduse olukorda edaspidiste investeeringute teostamiseks ning koostavad edaspidiste investeeringute ajagraafiku.

18.12.2017 Nordecon AS vastas, et olukord Narva korterite kinnisvaraturul ei ole paranenud ning palus vabastada investeeringud tähtajalisest kohustusest, kuna ei ole võimalik prognoosida aega, millal oleks võimalus Narva kesklinnas arendada suures mahus elukondlikku kinnisvara. Nordecon AS pakkus üle vaadata investeerimistähtaega 17.12.2025.

Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti spetsialistid kontrollisid muutusi Narva linna korteriturul alates 2012 kuni 2017 Maa-ameti tehingute andmebaasi järgi ja jõudsid seisukohale, et olukord korteriturul pole oluliselt muutunud ega paranenud.

Nordecon AS vastust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni koosolekul 24.01.2018, kus otsustati küsida Nordecon AS-i kirjalikku arvamust selle kohta, kas ta on nõus tegema kinnistul Puškini 27, Narva, enne elamute ehitamise algust heakorrastustööd (näiteks, paigaldama lastemänguväljaku ja/või spordiväljaku ning tagama selle edasise hoolduse ja jooksva korrashoiu), samuti paluti täpsustada kinnistu heakorratööde maksumust ja tegemise tähtaega.

16.02.2018 Nordecon AS vastas, et on nõus rajama laste mänguväljaku.

Oma seisukoha tõendamiseks Narva linna korterituru osas esitas Nordecon AS Narva linnale Arco Vara Kinnisvarabüroo AS-i poolt 31.03.2018 koostatud „Narva linna korterituru ülevaate (2011-2017)“.

Investeeringustähtaja pikendamise ja laste mänguväljaku rajamise, selle maksumuse ja korrashoiuga seonduvat arutati korduvalt Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni koosolekutel 13.03.2018, 20.03.2018, 04.04.2018, 05.06.2018 ja 03.10.2018 ning Nordecon AS-iga toimunud läbirääkimistel.

Kahepoolsete läbirääkimiste tulemusena saatis Nordecon AS 17.10.2018 lõpliku ettepaneku investeeringute graafiku suhtes:

1. Laste mänguväljaku rajamine hiljemalt 01.06.2019 investeeringu suurus 36 666,67 eurot koos käibemaksuga.
2. Tähtajal 31.12.2025 hoonete projekteerimine investeeringu suurus 50 000 eurot.
3. Tähtajal 31.12.2026 esimese korterelamu ehitus investeeringuga 2 000 000 eurot.
4. Tähtajal 31.12.2027 teise korterelamu ehitus investeeringuga 2 768 268,1 eurot.

2. Õiguslikud alused

Narva Linnavolikogu 09.06.2005 määrusega nr 18/56 kinnitatud “Linnavara võõrandamise korra” § 76 kohaselt juhul, kui täitmise käigus on mõne müügilepingu punkti täitmine oluliselt raskendatud, võib poolte kokkuleppel ja Linnavalitsuse otsustuse alusel lepingutingimusi muuta või leping lõpetada.

3. Otsus

3.1. Nõustuda 18.12.2006 sõlmitud *Kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu, hüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu* (tõestatud Narva notar Tatjana Boitsova poolt ja registreeritud notari ametitegevuse raamatus registri nr 12435 all) punkti 5.1 muutmisega alljärgnevas sõnastuses:

„MÜÜJA müüb ja OSTJA ostab lepingu eseme järgmistel tingimustel, s.o OSTJA erikohustused:

5.1. investeerimine omandatavasse varasse vähemalt **5 223 956 euro** ulatuses. Arvestades, et OSTJA on investeerinud omandatud varasse 369 021,24 eurot, kohustub OSTJA investeerima omandatud varasse vastavalt järgmisele graafikule:

5.1.1 **36 666,67 eurot** laste mänguväljaku rajamiseks – hiljemalt 01.06.2019. OSTJA kohustub omal kulul teostama mänguväljaku hooldust kuni korterelamute ehitamise alustamiseni.

5.1.2 **50 000 eurot** hoonete projekteerimiseks – hiljemalt 31.12.2025.

5.1.3 **2 000 000 eurot** esimese korterelamu ehitamiseks – hiljemalt 31.12.2026.

5.1.4 **2 768 268,1 eurot** teise korterelamu ehitamiseks – hiljemalt 31.12.2027.“

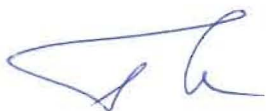
3.2. Volitada linnapead Tarmo Tammiste't Narva linna nimel alla kirjutama vastavale notariaalsele lepingule.

4. Rakendussätted

4.1. Käesolev korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.

4.2. Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametil teha käesolev korraldus teatavaks Nordecon AS-ile.

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



Tarmo Tammiste
Linnapea



Ants Liimets
Linnasekretär