

NARVA LINNAVALITSUS



KORRALDUS

Narva

26.06.2019 nr 475-k

Müügilepingust tuleneva trahvi määramine ja lepingu muutmine (Ancis Daumani tn 2, Narva)

1. Asjaolud ja menetluse käik

Narva linna omandis oli kinnistu asukohaga Daumani 2, Narva, mis on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriossa nr 16426009.

Narva Linnavalitsuse 18.05.2011 korraldusega nr 461-k otsustati võõrandada kinnistud asukohaga A. Daumani 2; 2b; 2e; 26; 36 ja 38 eelläbirääkimistega pakkumise korras. Kuulutati välja mitu eelläbirääkimistega pakkumist, kuid kinnistuid müüa ei õnnestunud.

09.06.2015 esitasid Neste Eesti AS (registrikood 10167511) ja AS Hesburger (registrikood 10312806) ühise ettepaneku, milles teatasid soovist osta kinnistu asukohaga A. Daumani 2, Narva, 94 600 euro eest. Ettepaneku kohaselt kavatseti ehitada kinnistule ajavahemikus 2016-2018 AS-i Hesburger poolt kiirtoidurestoran ning Neste Eesti AS-i poolt automaattankla, planeeritavate investeeringute suurus oleks olnud orienteeruvalt 1 500 000 eurot.

Neste ja Hesburgeri ühine ettepanek Narvas, A. Daumani tn 2 asuva kinnistu omandamiseks oli arutusel Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni 01.07.2015 koosolekul, kus otsustati soovitada Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil korraldada Narva linnale kuuluva kinnistu asukohaga A. Daumani 2 võõrandamine Neste Eesti AS-le ja AS-le Hesburger otsustuskorras Narva Linnavalitsuse 18.05.2011 korralduse nr 461-k punktis 3.2 sätestatud müügingimustel.

Arvestades komisjoni otsust ja tulenevalt Narva Linnavolikogu 09.06.2005. a määrusest nr 18/56 "Linnavara võõrandamise kord", teavitas Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet Neste Eesti AS-i ja AS-i Hesburger kirjaga nr 1-13.4/5621-2, et Narva linnale kuuluva kinnistu asukohaga A. Daumani 2 võõrandamine Neste Eesti AS-le ja AS-le Hesburger hinnaga 94 600 eurot on võimalik järgmistel tingimustel:

- investeeringud varasse ostja pakutud suuruses ja tähtaegadel;
- investeerimiskohustuse mittetäitmisel või mitteõigeaegsel täitmisel rakendatakse trahvi 10% ulatuses tähtjaks tegemata investeeringute summalt;
- trahvi tasumine ei vabasta ostjat endale võetud kohustuste täitmisest;
- ostja poolt endale müügilepinguga võetud kohustuste mittetäitmisel või mittenõuetekohasel täitmisel on müüjal asja tagasiostuõigus hinnaga, millega lepingu objekt müüdi;
- maa sihtotstarbe muutmise võimalus.

Samuti juhtis Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet Neste Eesti AS-i ja AS-i Hesburger tähelepanu, et kõik detailplaneeringuga ning äriplaani realiseerimisega või täiendavate investeeringutega seotud riskid jäävad ostja kanda.

24.09.2015 kirjaga teatasid Neste Eesti AS ja AS Hesburger, et on tutvunud Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti vastusega nende 09.06.2015 ettepanekule ning kinnitasid, et nad on valmis ostma Narva linnalt kinnistu asukohaga Narvas A.Daumani tn 2, katastritunnus 51104:001:0098, hinnaga 94 600 eurot. Neste ja Hesburger olid valmis omandama kinnistu kaasomandisse võrdsetes mõttelistes osades.

Samuti kinnitasid võimalikud ostjad, et nad kohustuvad rajama kinnistule AS-i Hesburger poolt kiirtoidurestorani ja Neste Eesti AS-i poolt autokütuste automaattankla hiljemalt 2018. a lõpuks vastavalt lisatud eskiisile. Planeeritavate investeeringute suurus kokku oleks orienteeruvalt 1 200 000 eurot. Ehitised rajatakse vastavalt ostjate poolt Eestis seni kasutatud tüüplahendustele. Kinnistu maksumuse tasuksid ettepaneku tegijad võrdsetes osades oma finantsvahendite arvel.

Üheaegselt sõlmitakse müügilepingu sõlmimisega kaasomanike kokkulepe kinnistu kasutamiseks.

Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjon otsustas 03.07.2015 koosolekul nõustuda esitatud ettepanekuga ja müüa kinnistu huvitatud isikutele.

Narva Linnavolikogu 22.10.2015 otsusega nr 97 otsustati võõrandada kinnistu asukohaga Daumani 2, Narva, Neste Eesti AS-le ja AS-le Hesburger (edasi ka ostjad) võrdsetes mõttelistes osades kaasomandisse 94 600 euro eest, seades ostjatele kohustuseks ehitada kinnistule hiljemalt 2018. a lõpuks kiirtoidurestoran ja automaattankla ning kehtestades vastavate investeeringute suuruseks 1 200 000 eurot.

Volikogu otsusest lähtudes allkirjastasid Narva linn, Neste Eesti AS ja AS Hesburger 18.11.2015 Rahasumma hoiustamise avalduse, kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu, kaasomandi valdamise ja kasutamise korra kokkuleppe, asjaõiguslepingu ja kinnistamisavalduse (Narva notar Tatjana Boitsova ametitegevuse raamatu registri nr 3248), mille kohaselt Narva linn müüs ostjatele eelmainitud kinnistu.

Lepingu punktis 1.3 on loetletud kõik kitsendused, muu hulgas ka soojusvõrguga seotud kitsendused. Kinnistu võõrandati 94 600 euro eest. Lepingu punktis 7.1 kehtestati ostjate kohustus rajada kinnistule kiirtoidurestoran ja automaattankla hiljemalt 2018. a lõpuks.

Lepingu punkti 7.3 kohaselt investeerimiskohustuste mittetäitmisel või mitteõigeaegsel täitmisel ostjatest sõltumatutel asjaoludel rakendatakse leppetrahvi 10% ulatuses tähtjaks tegemata investeeringute summalt.

21.12.2018 saatis Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet ostjatele meeldetuletuse investeerimiskohustuste täitmise kohta.

29.01.2019 esitasid ostjad Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametile taotluse, millega taotlesid täiendavat tähtaega investeerimiskohustuste täitmiseks. Ostjad põhjendasid investeerimiskohustuste tähtaegselt täitmata jätmist sellega, et kinnistuga seotud tulumiskohustused suurenesid. Siinjuures viitasid ostjad raskustele, mis tekkisid AS-lt Narva Soojusvõrk kiirtoidurestorani ja automaattankla ehitamiseks kooskõlastuse saamisel. Ostjad taotlesid täiendavat aega investeerimiskohustuste täitmiseks hiljemalt 2020. a lõpuni.

Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjon arutas esitatud taotlust 14.02.2019. a koosolekul ning otsustas rakendada leppetrahvi.

Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni otsuse alusel oli koostatud Narva Linnavalitsuse korralduse eelnõu ja eelnõu oli tehtud teatavaks Neste Eesti AS-le ja AS-le Hesburger haldusmenetluses ärakuulamise õiguse tagamiseks.

Neste Eesti AS ja AS Hesburger 26.03.2019 esitasid vastuväite Narva Linnavalitsuse korralduse eelnõudele, millega avaldasid mittenõustumist trahvi kohaldamisega. Neste Eesti AS ja AS Hesburger esitasid järgmised vastuväited:

1. Narva linn ei saanud pika aja jooksul võõrandada kinnistut avalikul enampakkumisel tingimustel, millistega oli kinnistu võõrandatud Neste Eesti AS-le ja AS-le Hesburger.
2. Neste Eesti AS-le ja AS-le Hesburger ei ole esitatud Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni 14.02.2019.a otsus.
3. Linn pikendas mitu korda erinevatele linnavaraostjatele investeeringute tegemise tähtaega jättes leppetrahvi kohaldamata ja leppetrahvi kohaldamise puhul on tegemist ebavõrdse kohtlemisega.
4. Investeeringute tegemisega viivitus on põhjustatud Neste Eesti AS-ist ja AS-ist Hesburger sõltumatute põhjustega.
5. Leppetrahvi summa on ebaoproportsionaalne võrreldes rikkumisega.
6. Neste Eesti AS-i ja AS-i Hesburger poolt on teostatud seoses ettevalmistamisega investeeringute tegemiseks kulud kommunikatsioonide projekteerimiseks summas 20 000 eurot.
7. Viivitus investeeringute tegemisega on põhjendatud sellega, et ehitusloa saamise eesmärgil oli vaja leida kinnistule asukohaga Kangelaste prosp. 35, Narva sissesõidutee kompromisslahendus.

Lähtudes eelviidatud asjaoludest palusid Neste Eesti AS ja AS Hesburger jätta leppetrahvi kohaldamata.

Vaadates läbi Neste Eesti AS-i ja AS-i Hesburger vastuväited Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni otsustas:

1. Soovitada Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametile kohaldada leppetrahvi seoses Neste Eesti AS-i ja AS-i Hesburger poolt investeerimiskohustuste täitmata jätmisega 10% täitmata jäetud investeerimiskohustuste summas. Lükata edasi leppetrahvi sissenõudmist kuni 31.12.2020.a. Jätta leppetrahvi kohaldamata juhul, kui Neste Eesti AS ja AS Hesburger kuni 31.12.2020 täidavad investeerimiskohustuse täies mahus. Investeerimiskohustuste tegemise tähtaega pikendatakse juhul, kui Neste Eesti AS ja AS Hesburger sõlmivad Narva linnaga kokkuleppe, millega annavad nõusoleku alluda leppetrahvi tasumise osas kohesele sundtäitmisele. Lubada Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametil jätta leppetrahvi sissenõudmiseks pööramata juhul, kui Neste Eesti AS ja AS Hesburger täidavad investeerimiskohustuse täies mahus kuni 31.12.2020.a.
2. Narva Linnamajandusametil teavitada Neste Eesti AS-i ja AS-i Hesburger Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni otsusest. Juhul, kui Neste Eesti AS ja AS Hesburger on nõus otsusega, siis esitada Narva Linnavalitsusele vastuvõtmiseks vastava korralduse eelnõu.

11.03.2019.a Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet edastas Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni otsuse tutvumiseks Neste Eesti AS-le ja AS-le Hesburger. Neste Eesti AS ja AS Hesburger ei esitanud vastuväiteid otsuse peale.

2. Õiguslikud alused ja kaalutlused

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 linna põhimäärusega on pandud täitmiseks valitsusele.

Narva Linnavolikogu 09.06.2005 määruse nr 18/56 "Linnavara võõrandamise kord" (edaspidi Kord) § 76 esimese ning kolmanda lausete kohaselt võõrandamislepingu tingimuste täitmist kontrollib linnavara võõrandamise korraldaja ning juhul, kui täitmise käigus on mõne müügilepingu punkti täitmine oluliselt raskendatud, võib poolte kokkuleppel ja Linnavalitsuse otsustuse alusel lepingutingimusi muuta või leping lõpetada.

Samuti Korra § 82 lg 5 kohaselt peab võõrandamise korraldaja kontrollima tehtud investeeringute summasid ja fikseerima need aktis. Kui investeeringute summa jääb täielikult või osaliselt tegemata või arvestamata, võib lepingu tingimusi linnavalitsuse otsusel ja poolte kokkuleppel muuta või leping lõpetada.

Korra § 77 kohaselt, ostja poolt investeerimiskohustuste mittekohase või mitteõigeaegse täitmise puhul kohaldatakse trahvi 10% ulatuses sissekandmata investeeringute summast. Trahvi maksmine ei vabasta müügilepinguga ettenähtud kohustuste täitmisest.

Sama sätet on korratud poolte vahel 18.11.2015.a sõlmitud lepingu punktis 7.3.

Neste Eesti AS-i ja AS-i Hesburger poolt on haldusmenetluses esitatud vastuväide, millega Neste Eesti AS ja AS Hesburger vaidlevad leppetrahvi kohaldamise vastu. Narva Linnavalitsus ei nõustu Neste Eesti AS-i ja AS-i Hesburger poolt esitatud vastuväites esitatud väidetega ja leiab jätkuvalt, et leppetrahvi kohaldamine on põhjendatud ja vajalik, kuivõrd Narva Linnavalitsus võtab korralduse tegemisel arvesse asjaolu, et leppetrahvi sissenõudmine toimub tsiviilkohtumenetluses ja leppetrahvi sissenõudmine võib võtta aega 2-3 aastat. Lisaks sellele, võtab Narva Linnavalitsus arvesse, et kinnisasja asukohaga A. Daumani 2, Narva võõrandamise eesmärgiks oli eelkõige investeeringute kaasamine Narva linna ja uute töökohtade loomine. Lähtudes sellest leiab Narva Linnavalitsus vajalikuks kohaldada leppetrahvi 10% tähtaegselt tegemata jäetud investeeringute summast, so 120 000 eurot.

Täitemenetluse seadustiku § 2 lg 1 p 18 kohaselt käesoleva seadustiku alusel täidetakse nõuded, mis tulenevad rahalise nõude kohta notariaalselt tõestatud kokkuleppest, mille kohaselt on võlgnik pärast nõude sissenõutavaks muutumist andnud nõusoleku alluda kohesele sundtäitmisele.

Selleks, et vältida võimalikku pikaajalist kohtuvaidlust leppetrahvi sissenõudmisel on kasulik sõlmida Neste Eesti AS-iga ja AS-iga Hesburger kokkulepe selle kohta, et Neste Eesti AS ja AS Hesburger on nõus alluda kohesele sundtäitmisele leppetrahvi sissenõudmisel.

Üheaegselt, arvestades, et võõrandamislepingu eesmärgiks on Narva linnas investeeringute kaasamine ja uute töökohtade loomine, leiab Narva Linnavalitsus võimalikuks leppetrahvi sundtäitmisele pööramata jätmist juhul, kui Neste Eesti AS ja AS Hesburger kõrvaldavad mõistliku tähtaja jooksul (kuni 31.12.2020) rikkumise ja täidavad investeerimiskohustused vastavalt lepingule.

Lähtudes eeltoodust otsustab Narva Linnavalitsus järgmist:

3. Otsus

3.1 Määrata Neste Eesti AS-le (registrikood 10167511, asukoht Sõpruse pst 155, Tallinn) ja AS-ile Hesburger (registrikood 10312806, asukoht Uusaru 3, Saue linn, Harju Maakond) investeerimiskohustuse täitmata jätmise eest leppetrahv summas 120 000 (ükssada kakskümmend tuhat) eurot.

3.2 Jätta leppetrahv sissenõudmisele pööramata juhul, kui Neste Eesti AS ja AS Hesburger:

3.2.1 Sõlmivad Narva linnaga kokkuleppe, mille kohaselt Neste Eesti AS ja AS Hesburger tunnistavad, et leppetrahv summas 120 000 eurot on muutunud sissenõutavaks ja millega Neste Eesti AS ja AS Hesburger annavad nõusoleku alluda kohesele sundtäitmisele leppetrahvi tasumise nõudes.

3.2.2 Pikendada Narva notari Tatjana Boitsova büroos 18.11.2015 sõlmitud rahasumma hoiustamise avalduse, kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu, kaasomandi valdamise ja kasutamise korra kokkuleppe, asjaõiguslepingu ja kinnistamisavalduse punktiga 7.1 kehtestatud investeerimiskohustuste täitmise tähtaega kuni 31.12.2020.a.

3.3 Jätta leppetrahv täitmisele pööramata juhul kui Neste Eesti AS ja AS Hesburger täidavad Narva notari Tatjana Boitsova büroos 18.11.2015 sõlmitud rahasumma hoiustamise avalduse, kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu, kaasomandi valdamise ja kasutamise korra kokkuleppe, asjaõiguslepingu ja kinnistamisavalduse punktiga 7.1 kehtestatud investeerimiskohustused kuni 31.12.2020.a.

3.4 Volitada linnapead Aleksei Jefgrafoviti allkirjastama Narva linna nimel vastavasisulise notariaalselt tõestatud müügilepingu muutmise lepingu.

4. Rakendussätted

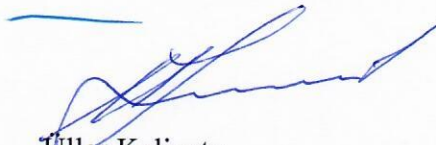
4.1 Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametil teha käesolev korraldus teatavaks Neste Eesti AS-ile ja AS-ile Hesburger.

4.2 Käesolev korraldus jõustub teatavakstegemisest.

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



Viktoria Lutus
Linnavalitsuse liige
linnapea ülesannetes



Üllar Kaljuste
Juriidilise ja personaliteenistuse juhataja
linnasekretäri ülesannetes