

NARVA LINNAVALITSUS



KORRALDUS

Narva

13.10.2021 nr 815-k

Linnavara tasuta kasutusse andmise lepingu osaline lõpetamine ja SA Narva Sadam sõlmitud äriruumide üürilepingu ülevõtmine (Jõe tn 3, Narva)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

1.1. Narva Linnavalitsuse 17.12.2008 korraldusega nr 1599-k „Narvas Jõe 3 ja Kulgu 10 asuvate asjade tasuta kasutusse andmine sihtasutusele Narva Sadam“ otsustati anda sihtasutusele Narva Sadam, registrikood 90003692, avaliku enampakkumist korraldamata määramata ajaks tasuta kasutusse Narvas Jõe tn 3 asuva Narva jõe sadama ning Narvas Kulgu tn 10 asuva Kulgu sadama territoorium koos ehitistega ning sadamate kasutamiseks vajaliku varaga sihtasutuse Narva Sadam eesmärgi saavutamiseks.

Narva Linnavalitsuse 17.12.2008 korralduse nr 1599-k alusel Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja majandusameti ja SA Narva Sadam vahel oli 12.02.2009 sõlmitud „Linnavara tasuta kasutamise leping nr 1/506-T“. Leping on sõlmitud tähtajatult.

Linnavara tasuta kasutamise lepingu nr 1/506-T alusel sai SA Narva Sadam tasuta kasutusse muu hulgas Narva linnas aadressil Jõe 3 asuva hoone ja Narva sadama territooriumi.

1.2. 21.04.2009. a SA Narva Sadam sõlmis OÜ-ga KOMANDOR, registrikood 10133334, äriruumide üürilepingu nr 9-001, mille alusel andis OÜ-le KOMANDOR üürile hoones asukohaga Jõe tn 3, Narva, asuvad ruumid, mis on märgitud inventuuriplaanil numbriga 2-20 (esimesel korrusel) ja 2-21 (teisel korrusel) kokku pindalaga 217,5 m². Lisaks sellele äriruumide üürilepingu alusel andis SA Narva Sadam OÜ-le KOMANDOR osa kinnistust asukohaga Jõe tn 3, Narva, katastriüksus 51101:003:0057, mida kasutatakse suvekohviku ja grillplatsi aluse maa-alana. Suvekohvik ja grillplats on Ehitisregistrisse kandmata.

Alates 01.01.2017 äriruumide üürilepingu nr 9-001 pool (üürnik) on OÜ Puhtus ja Hoolitsus (OÜ KOMANDOR asemel).

Äriruumide üürileping nr 9-001 oli esialgselt sõlmitud tähtjaks kuni 19.04.2014. Vastavalt üürilepingu punktile 7.1.1: kui kumbki Pool ei teavita teist Poolt kolm kuud enne lepingu lõppemist oma soovimatusest lepingut pikendada, pikendatakse lepingut sarnastel tingimustel 3 aastaks. Arvestades antud lepingu tingimust, on üürilepingu nr 9-001 kehtivusaeg kuni 19.04.2024.

1.3. Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja majandusameti ja SA Narva Sadam vahel 12.02.2009. a sõlmitud Linnavara tasuta kasutamise lepingu nr 1/506-T punkti 7.2 kohaselt lepingu lõpetamine toimub Poolte kirjalikul kokkuleppel ühe Poole taotluse alusel.

Samuti VÕS § 13 lõike 1 kohaselt lepingu võib lõpetada lepingupoolte kokkuleppel või lepingus või seadusega ettenähtud muul alusel.

18.06.2020 Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti spetsialistid kohtusid SA Narva Sadam juhatuse esimehega ning pärast SA Narva Sadam esindajate ja Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti spetsialistide kohtumist oli kokku lepitud, et tuleb kehtivad lepingud uuendada nii, et linn võtab enda kanda kõik majanduslikud kohustused (territooriumite, kommunikatsioonide ja hoonete majandamine, allüürilepingute sõlmimine jne) ning SA-ga Narva Sadam sõlmitakse üksikute inventariühikute kasutamiseks kaks eraldi lepingut – Kulgu sadama ja Narva sadama territooriumi kohta.

19.08.2020. a toimunud Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjonil kiideti heaks Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti algatus uuendada SA-ga Narva Sadam lepingud.

2020. a oktoobrikuus Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti varade osakonna esindajad kohtusid korduvalt SA Narva Sadam esindajatega kohapeal ning tegid ülevaate olemasolevate varade kasutamisest. Selle tulemusel 18.12.2020. a laekus SA-lt Narva Sadam sooviavaldus, milles uue tasuta kasutamise lepingu sõlmimiseks paluti anda neile üle kasutamiseks linnavara, mis on vajalik ainult sihtasutuse tegevuse korraldamiseks ja põhikirjas sätestatud eesmärgi saavutamiseks.

Narva Linnavalitsuse 14.04.2021 korraldusega nr 264-k „Linnavara tasuta kasutusse andmine SA-le Narva Sadam ja Narva Noorte Meremeeste Klubile (Narvas Jõe tn 3 ja Kulgusadama tee 10)“ anti SA-le Narva Sadam tasuta kasutusse muu hulgas Narvas Jõe tn 3 asuvad ruumid, v. a OÜ Puhtus ja Hoolitsus kasutatavad ruumid, kuna SA Narva Sadam ning OÜ Puhtus ja Hoolitsus vahel sõlmitud 21.04.2009. a linnavara äriruumide üürilepingus nr 9-001 toodud ruumid ei ole vajalikud SA Narva Sadam põhikirjaga kehtestatud eesmärkide saavutamiseks. SA Narva Sadam põhikirja punkti 1.8 kohaselt sihtasutuse tegevuse eesmärk on rahaliste ja mitterahaliste vahendite kogumine Narva jõe sadama (k. a Kulgu) rekonstrueerimiseks, arendamiseks turistidele ja kohalike elanikele kvaliteetseid teenuseid pakkuvaks jahi- ja väikelaevade sadamaks, haldamiseks, opereerimiseks ja muudeks sellega seonduvateks toiminguteks.

1.4. Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja majandusameti ning SA Narva Sadam vahel 12.02.2009. a sõlmitud „Linnavara tasuta kasutamise lepingu nr 1/506-T“ lõppemisega lõpeb ka OÜ Puhtus ja Hoolitsus õigus kasutada SA-lt Narva Sadam üüritud ruume ja kinnistu osa. Varasemas kohtupraktikas Riigikohus on leidnud, et üürileandja ja üürniku vahelise üürilepingu lõppemisel kaotab ruumide allkasutaja tulenevalt VÕS § 288 lõikest 6 õiguse üüritud asja kasutada ning üürileandjal on VÕS § 334 lg 5 järgi õigus nõuda allkasutajalt üüritud asja tagastamist (RKTKo asjas 3-2-1-60-09). Üheaegselt Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja majandusameti ja SA Narva Sadam vahel 12.02.2009. a sõlmitud „Linnavara tasuta kasutamise lepingust nr 1/506-T“ tuleneva OÜ Puhtus ja Hoolitsus allkasutusõiguse lõpetamisega OÜ-l Puhtus ja Hoolitsus võib tekkida õigus esitada Narva linna vastu nõue ruumides tehtud parenduste hüvitamiseks. Lisaks sellele OÜ Puhtus ja Hoolitsus on korraldanud ruumides toitlustuskoha ja see toitlustuskoht (klubi Ro-Ro) on saanud Narva linna visiitkaardiks nii Eestis kui ka ülemaailmselt ning, lähtudes sellest, antud toitlustuskoha säilitamine on Narva linna huvides.

1.5. Võlaõigusseaduse § 179 lg 1 kohaselt lepingupool võib teise lepingupoole nõusolekul anda oma lepingust tulenevad õigused ja kohustused üle kolmandale isikule temaga sõlmitud lepingu alusel, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

Tekkinud olukorras on mõistlik lõpetada Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti ja SA Narva Sadam vahel 12.02.2009. a sõlmitud „Linnavara tasuta kasutamise leping nr 1/506-T“ (edaspidi ka *Leping nr 1/506-T*) järgmiselt:

1) Leping SA-le Narva Sadam tasuta kasutusse antud linnavara osas, v. a alapunktis 2 nimetatud varad, lõpetatakse kokkuleppel ja SA-ga Narva Sadam sõlmitakse uus linnavara tasuta kasutamise leping vastavalt Narva Linnavalitsuse 14.04.2021 korraldusele nr 264-k „Linnavara tasuta kasutusse andmine SA-le Narva Sadam ja Narva Noorte Meremeeste Klubile (Narvas Jõe tänav 3 ja Kulgusadama tee 10)“.

2) Hoones asukohaga Jõe tn 3, Narva, asuvate ruumide suhtes, mis on märgitud inventuuriplaanil numbriga 2-20 (esimesel korrusel) ja 2-21 (teisel korrusel) kokku pindalaga 217,5 m², ja kinnistul asukohaga Jõe 3, Narva, asuva suvekohviku ja grillplatsi aluse maa-ala suhtes sõlmitud 21.04.2009 äriruumide üürilepingust nr 9-001 tulenevad üürileandja õigused ja kohustused antakse SA-lt Narva Sadam üle Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametile ning õiguste ja kohustuste üleandmisega lõpetatakse Leping nr 1/506-T.

3) SA-l Narva Sadam teha OÜ-le Puhtus ja Hoolitsus ettepaneku 21.04.2009. a SA Narva Sadam ning OÜ Puhtus ja Hoolitsus vahel sõlmitud äriruumide üürilepingust nr 9-001 tulenevad üürileandja õigused ja kohustused anda üle Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametile. Juhul kui OÜ Puhtus ja Hoolitsus on nõus 21.04.2009. a SA Narva Sadam ning OÜ Puhtus ja Hoolitsus vahel sõlmitud äriruumide üürilepingu nr 9-001 ülevõtmisega, Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametil sõlmida ülevõtmise leping.

Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni 12.03.2021 koosolekul (protokoll nr 3) otsustati:

a) soovitada Narva Linnavalitsuse Linnamajanduse Ametile valmistada ette Narva Linnavalitsuse jaoks korralduse eelnõu SA Narva Sadam ning hoones aadressil Jõe 3, Narva, esimese korruse ruumide nr 2-20 ja teise korruse ruumide nr 21-29 kasutaja vahel sõlmitud üürilepingu ümbersõlmimise kohta, et linnavara üürileandjaks oleks Narva linn otseselt;

b) soovitada SA-le Narva Sadam loovutada Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametile kõik SA Narva Sadam ja hoones aadressil Jõe 3, Narva, esimese korruse ruumide nr 2-20 ja teise korruse ruumide nr 21-29 kasutaja vahel sõlmitud üürilepingust tulenevad nõuded esimese korruse ruumide nr 2-20 ja teise korruse ruumide nr 21-29 hoones aadressil Jõe 3, Narva, kasutaja vastu.

Narva Linnavolikogu 17.03.2005. a määruse nr 14 „Linnavara kasutusse andmise kord“ § 5 lõike 1 punkti 2 kohaselt kinnisasjade kasutusse andmisel linnavalitsus otsustab kinnisasja või selle osa kasutusse andmist tähtajaga 1 (üks) aasta või kauemaks, kuid mitte kauemaks kui 25 (kakskümmend viis) aastat. 21.04.2009. a SA Narva Sadam ning OÜ Puhtus ja Hoolitsus vahel sõlmitud äriruumide üürileping nr 9-001 kehtib kuni 19.04.2024 (ehk 12 aastat). Narva Linnavalitsus on pädev otsustama antud äriruumide üürilepingu ülevõtmise üle, kuna äriruumide üürilepingu kehtivuse tähtaeg ei ületa 25 aastat.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

Võlaõigusseaduse § 179 lõike 1 kohaselt lepingupool võib teise lepingupoole nõusolekul anda oma lepingust tulenevad õigused ja kohustused üle kolmandale isikule temaga sõlmitud lepingu alusel, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 2 kohaselt linnavalitsus lahendab ja korraldab kohaliku elu küsimusi, mis ei kuulu volikogu pädevusse.

Narva Linnavolikogu 17.03.2005. a määruse nr 14 „Linnavara kasutusse andmise kord“ § 5 lõike 1 punkti 2 kohaselt kinnisasjade kasutusse andmisel linnavalitsus otsustab kinnisasja või selle osa kasutusse andmist tähtajaga 1 (üks) aasta või kauemaks, kuid mitte kauemaks kui 25 (kakskümmend viis) aastat.

3. OTSUS

- 3.1 Lõpetada Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti ja SA Narva Sadam vahel 12.02.2009. a sõlmitud „Linnavara tasuta kasutamise leping nr 1/506-T“ (edaspidi ka *Leping nr 1/506-T*) järgmiselt:
- 1) Leping SA-le Narva Sadam tasuta kasutusse antud linnavara osas, v. a otsuse punkti 3.1 alapunktis 2 nimetatud varad, lõpetakse kokkuleppel ja SA-ga Narva Sadam sõlmitakse uus linnavara tasuta kasutamise leping vastavalt Narva Linnavalitsuse 14.04.2021 korraldusele nr 264-k „Linnavara tasuta kasutusse andmine SA-le Narva Sadam ja Narva Noorte Meremeeste Klubile (Narvas Jõe tänav 3 ja Kulgusadama tee 10)“.
 - 2) Hoones asukohaga Jõe tn 3, Narva, asuvate ruumide suhtes, mis on märgitud inventuuriplaanil numbriga 2-20 (esimesel korrusel) ja 2-21 (teisel korrusel) kokku pindalaga 217,5 m², ja kinnistul asukohaga Jõe 3, Narva, asuva suvekohviku ja grillplatsi aluse maa-ala suhtes sõlmitud 21.04.2009 äriruumide üürilepingust nr 9-001 tulenevad üürileandja õigused ja kohustused antakse SA-lt Narva Sadam üle Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametile ning õiguste ja kohustuste üleandmisega lõpetatakse Leping nr 1/506-T.
 - 3) SA-l Narva Sadam teha OÜ-le Puhtus ja Hoolitsus ettepaneku 21.04.2009. a SA Narva Sadam ning OÜ Puhtus ja Hoolitsus vahel sõlmitud äriruumide üürilepingust nr 9-001 tulenevad üürileandja õigused ja kohustused üle Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametile. Juhul kui OÜ Puhtus ja Hoolitsus on nõus 21.04.2009. a SA Narva Sadam ja OÜ Puhtus ja Hoolitsus vahel sõlmitud äriruumide üürilepingu nr 9-001 ülevõtmisega, Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametil sõlmida ülevõtmise leping.
- 3.2. Anda nõusoleku 21.04.2009. a SA Narva Sadam ja OÜ Puhtus ja Hoolitsus vahel sõlmitud äriruumide üürilepingu nr 9-001 ülevõtmiseks Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti poolt juhul, kui SA Narva Sadam ja OÜ Puhtus ja Hoolitsus on nõus lepingu ülevõtmisega tingimusel, et eeltoodud äriruumide üürilepingu kehtivuse kogutähtaeg ei ületa 25 aastat arvates üürilepingu sõlmimise päevast, s. o alates 21.04.2009. a.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.
- 4.2 Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametil teha korraldus teatavaks SA-le Narva Sadam ning OÜ-le Puhtus ja Hoolitsus.
- 4.3 Korraldust võib vaidlustada, esitades kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale 30 päeva jooksul arvates Narva Linnavalitsuse poolt korralduse teatavakstegemisest.



Ants Liimets
Linnapea



Üllar Kaljuste
Linnasekretär