



K O R R A L D U S

Narva

19.04.2023 nr 266-k

**Kinnistu asukohaga Raudsilla 1, Narva,
09.06.2016 tagasiostuõigusega müügilepingust tulenevate
investeeringiskohustuste tähtaegade pikendamine**

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

AS Vallikraavi Kinnisvara (edaspidi taotleja) esitas 30.12.2022 taotluse kinnistul Raudsilla 1, Narva linn, investeeringiskohustuste tähtaegade pikendamiseks.

Narva linna ja AS Vallikraavi Kinnisvara vahel on 09.06.2016 sõlmitud kinnistu asukohaga Raudsilla 1, Narva, tagasiostuõigusega müügileping, asjaõigusleping (Narva notar Sergei Nikonovi ametitegevuse raamatu registri nr 1558), mille lisatingimuseks on neljaetapiline investeeringiskohustus.

Müügilepingus fikseeritud investeeringiskohustuse alusel peab taotleja korterelamu ehitamiseks investeeringu alates müügilepingu sõlmimisest omandatud kinnistusse 3 110 000 eurot neljas etapis:

1. esimese aasta jooksul 80 000 eurot;
2. teise ja kolmanda aasta jooksul (vastavalt müügilepingu 07.09.2018. a muudatusele) 30 000 eurot;
3. 3. aasta jooksul pärast detailplaneeringu (edaspidi - DP) kehtestamist (26.06.2020.a.) 1 500 000 eurot;
4. 6. aasta jooksul pärast DP kehtestamist 1 500 000 eurot.

DP kehtestati 26.06.2020. Taotleja on esimese kahe etapi investeeringiskohustused täitnud (kontrollitud toimiku alusel). Kolmanda etapi investeeringiskohustuse tähtaeg on 26.06.2023. Tänaise päeva seisuga on taotleja kolmandas etapis investeerinud projekteerimisele, trassidega liitumisele, müügitegevusele ja reklaamile kokku 320 000 eurot.

Peale DP kehtestamist 26.06.2020 käivitas taotleja hoonestuse täpsemate arhitektuursete eskiiside ja 3D vaadete koostamise. Selle protsessi tavapärane kulg oli häiritud samal ajal eksisteerinud ülemaailmse covid-pandeemia tõttu. 2020. a lõpus ja 2021. a alguses taotles taotleja võimaliku hoonestuse arhitektuurse visioonivariandi kooskõlastust linna peaarhitektilt ning sai linnalt juhise selle hoonestuse visiooni kooskõlastamise eeltingimuseks taotleda täiendavalt projekteerimistingimused. Need väljastati 28.04.2021 ja peale seda sai taotleja käivitada parkla ja esimese eluhoone täiemahulise projekteerimise. Ehitusloa taotlus laeti ehisregistrisse üles 19.10.2021. 2021. a lõpus alustati esimese eluhoone korterite müügitegevusega, sh pandi kinnistu kõrvale Raudsilla tn-le üles reklaamtulp ning avati koduleht (JOAORU RESIDENTSID - Vallikraavi Kinnisvara). Samuti planeeris taotleja teha eraldi reklaami ja müüki ka Sankt-Peterburgis leidmaks ostuhuvilisi Venemaalt. Parkla ja esimese hoone ehitusega oli plaanitud alustada 2022. a kevadel ehituseks soodsate ilmastikutingimuste saabumisel. Kõik need taotleja poolt planeeritud tegevused oleksid taganud kolmanda investeeringisetapi kohustuse tähtaegse täitmise. Majandusanalüütikud prognoosisid 2021. a lõpus, peale covid-pandeemia kontrolli alla saamist, 2022. a-ks Eestis majanduskeskkonna stabiliseerumist ja isegi mõõdukat majanduskasvu.

Kahjuks aga paiskas 24. veebruaril 2022. a Euroopas alanud sõda Euroopa (sh ka Eesti) majanduskeskkonna uude ebastabiilsusesse ja ettearvamatusesse, mis on kestnud tänaseni. Ehitusluba esimese korterelamu ja parkla ehitamiseks väljastati 02.03.2022 ehk siis juba peale nimetatud sõja algust. Tekkinud täiesti uues olukorras, mil ostuhoovi planeeritud korterite vastu järsult langes, müük venemaalastele Sankt-Peterburgis ei tulnud enam kõne alla, Eestis tegutsevad pangad ei olnud enam nõus projekti finantseerima, energiakandjate hinnad on teinud rekordeid, keskpangad on inflatsiooni pidurdamiseks tõstnud laenuraha intresse ja elamispinna soetamiseks laenude saamine on muutunud keerulisemaks ja kallimaks, ehitushinnad on jätkuvalt olnud kiires tõusus ja kokkuvõtvalt majanduslik ebastabiilsus on olnud väga kõrge, taotlejal on osutunud võimatuks planeeritud ehituse käivitamine ning seeläbi ka kolmanda investeerimisetapi tähtaegne täitmine. Hoolimata olukorra kogu keerukusest planeerib taotleja kinnistusse investeerimisega jätkata ja panustada kuni majandusolukorra stabiliseerumiseni peamiselt järgmis(t)e korterelamu(te) ehitusprojekti(de) koostamisse, ehituslubade hankimisse ja sellega ehituse ettevalmistamisse.

Arvestades kõike eelnevat palub taotleja Narva Linnavalitsuse poolset mõistvat suhtumist ja lepingu järgsete kolmanda ja neljanda etapi investeerimiskohustuste pikendamist 3 aasta võrra.

Kontrollimise tulemusel tehti kindlaks, et esitatud dokumentide alusel võib arvestada AS Vallikraavi Kinnisvara poolt perioodil 01.06.2019-31.12.2022 tehtud investeeringud summas 312 485,75 (kolmsada kaksteist tuhat nelisada kaheksakümmend viis) eurot 75 senti. Narva Linnavolikogu 09.06.2005. a määruse nr 18 „Linnavara võõrandamise kord“ (edaspidi Kord) § 82 alusel ja Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti 27.02.2023. a akti kohaselt on eespool märgitud investeeringute summa põhjendatud.

Küsimus oli arutusel Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni 30.01.2023 koosolekul (protokoll nr 3.1-6/3-2023), kus otsustati:

1. Rahuldada Vallikraavi Kinnisvara AS taotlus osaliselt ning pikendada 3. etapi investeeringute tähtaega kuni 26.06.2025 ja 4. etapi investeeringute tähtaega kuni 26.06.2029 tingimusel, et 3. ja 4. etapi investeerimiskohustuste mittetäitmise korral nimetatud tähtaegadeks rakendatakse leppetrahvi 10% täitmata jäetud investeerimiskohustuste summalt.
2. Jätta leppetrahv kohaldamata juhul, kui Vallikraavi Kinnisvara AS täidab 3. ja 4. etapi investeerimiskohustused tähtaegselt.
3. Sõlmida Vallikraavi Kinnisvara AS-iga notariaalpeping, millega Vallikraavi Kinnisvara AS peab andma nõusoleku alluda leppetrahvi nõude kohesele sundtäitmisele p-s 1 nimetatud tingimusel.
4. Linnamajandusametil teavitada Vallikraavi Kinnisvara AS-i Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni otsusest. Juhul, kui Vallikraavi Kinnisvara AS on otsusega nõus, antud küsimus Narva Linnavalitsuse istungile sellekohase korralduse vastuvõtmiseks.

Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet teavitas Vallikraavi Kinnisvara AS-i Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni otsusest. Vallikraavi Kinnisvara AS ei esitanud Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni otsuse kohta vastuväiteid. Esitatud taotlust kaaludes lähtub Narva Linnavalitsus sellest, et Narva linna varasemalt kujunenud seisukoht investeeringute tegemise tähtaja pikendamise ja investeerimiskohustuste rikkumisega seotud leppetrahvide kohaldamise osas oli järgmine. Juhul, kui Narva linnalt ostetud kinnistu omanik esitab teate oma suutmatusest täita investeerimiskohustused tähtaegselt, kuid on täitnud osa investeerimiskohustustest ja aktsepteerib linna nõude leppetrahvi tasumise kohta äramuutval tingimusel (st leppetrahv tasutakse juhul, kui kinnistu omanik ei suuda täita investeerimiskohustust täiendava tähtaja jooksul), siis Narva linn reeglina nõustub investeerimiskohustuste tähtaja pikendamisega (Narva Linnavalitsuse 31.10.2018 korraldus nr 943-k, Narva Linnavalitsuse 01.04.2020 korraldus nr 965-k jne).

Järgides võrdse kohtlemise põhimõtet on mõistlik lähtuda Vallikraavi Kinnisvara AS-i taotluse lahendamisel Narva Linnavalitsuse eelmistest otsustest sarnastes küsimustes.

Narva Linnavalitsuse seisukohalt vastavad Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni 30.01.2023 ettepanekud Vallikraavi Kinnisvara AS-i taotluse rahuldamise ulatuse kohta varasemale praktikale ega ole vastuolus linna või avalike huvidega. Sellest lähtudes peab Narva Linnavalitsus vajalikuks rahuldada Vallikraavi Kinnisvara AS-i taotluse osaliselt Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni 30.01.2023. a koosolekul tehtud ettepanekus toodud ulatuses.

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 põhimäärusega on pandud täitmiseks valitsusele. Vallikraavi Kinnisvara AS-i taotluse osalise rahuldamine toob kaasa vajaduse sõlmida notariaalselt tõestatud kokkulepe 09.06.2016 sõlmitud kinnistu asukohaga Raudsilla 1, Narva, tagasiostuõigusega müügilepingu, asjaõiguslepingu (Narva notar Sergei Nikonovi ametitegevuse raamatu registri nr 1558) juurde. Kokkuleppe sõlmimine notariaalses vormis on kohustuslik tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 77 lõike 3 lähtudes. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 77 lg. 3 kohaselt saab seadusega ettenähtud vormis tehtud tehingut muuta üksnes samas vormis, milles tehing on tehtud, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Sama seaduse § 81 kohaselt, kui seaduses on sätestatud tehingu notariaalne kinnitamine, peab tehingu dokument olema kirjalikult koostatud ning tehingu tegija allkiri notari poolt kinnitatud.

Korra punkti § 82 lg 5 kohaselt, kui investeeringute summa jääb täielikult või osaliselt tegemata või arvestamata, võib lepingu tingimusi Linnavalitsuse otsusel ja poolte kokkuleppel muuta või leping lõpetada.

Lähtudes eeltoodust on Narva Linnavalitsuse pädevuses võtta vastu käesolev korraldus.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

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

2.2.Narva Linnavolikogu 09.06.2006 määruse nr 18 "Linnavara võõrandamise kord" § 76 alusel võõrandamislepingu tingimuste täitmist kontrollib linnavara võõrandamise korraldaja. Kontrolli käigus viiakse läbi vaatlusi, mille kohta koostatakse protokoll. Juhul, kui täitmise käigus on mõne müügilepingu punkti täitmine oluliselt raskendatud, võib poolte kokkuleppel ja Linnavalitsuse otsustuse alusel lepingutingimusi muuta või leping lõpetada.

2.3.Narva Linnavolikogu 09.06.2006 määruse nr 18 "Linnavara võõrandamise kord" § 82 lg 5 kohaselt juhul, kui linnavara võõrandamisel on lisatingimuseks investeerimiskohustus ja selline tingimus on sätestatud müügilepingus, võõrandamise korraldaja peab 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.

2.4.Vastavalt Narva Linnavolikogu 09.06.2006 määruse nr 18 "Linnavara võõrandamise kord" §-le 71 käesoleva Korra kohaselt sõlmitavatele linnavara müügilepingutele ja nende muudatustele kirjutab vastavalt Narva linna kui avalik-õigusliku juriidilise isiku esindamise korrale Narva linna nimel alla linnapea, tema äraolekul – tema poolt volitatud isik.

2.5.Narva Linnavolikogu 09.06.2006 määruse nr 18 "Linnavara võõrandamise kord" § 72 alusel linnavara müügilepingu ja linnavara müügilepingu muutmise lepingu notariaalse tõestamisega seotud kulud, samuti vara riiklikes registrites registreerimisega seotud kulud kannab ostja.

3. OTSUS

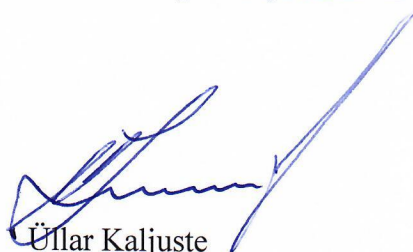
- 3.1. Rahuldada AS Vallikraavi Kinnisvara taotlus osaliselt ning pikendada 09.06.2016 kinnistu asukohaga Raudsilla 1, Narva, tagasiostuõigusega müügilepinguga, asjaõiguslepinguga (Narva notar Sergei Nikonovi ametitegevuse raamatu registri nr 1558) 3. etapi investeeringute tähtaega kuni 26.06.2025 (eespool nimetatud lepingu punkt 6.2.1.3) ja 4. etapi investeeringute tähtaega kuni 26.06.2029 (eespool nimetatud lepingu punkt 6.2.1.4).
- 3.2. Muuta 09.06.2016 kinnistu aadressiga Raudsilla 1, Narva, tagasiostuõigusega müügilepingut, asjaõiguslepingut (Narva notar Sergei Nikonovi ametitegevuse raamatu registri nr 1558) järgmiselt:
- 3.2.1. AS Vallikraavi Kinnisvara nõustub investeeringute 3. etapi tegemata jätmise eest leppetrahvi summas 107 751,36 eurot (ehk 10% summast 1 077 513,56 eurot) määramisega, tunnistab leppetrahvi nõude ja leppetrahvi sissenõutavaks muutmist, samuti nõustub sellega, et leppetrahvi nõue kuulub viivitamatule sundtäitmisele.
- 3.2.2. Lepingu punktis 6.2.1.3 kokkulepitud 3. etapi investeeringute tähtajaks kehtestatakse 26.06.2025. a.
- 3.2.3. Lepingu punktis 6.2.1.4 kokkulepitud 4. etapi investeeringute tähtajaks kehtestatakse 26.06.2029. a.
- 3.2.4. Leppetrahvi summas 107 751,36 eurot jääb sissenõudmisele pööramata juhul, kui AS Vallikraavi Kinnisvara täitab 3. etapi investeeringud kuni 26.06.2025. a.
- 3.3. Volitada linnapead Katri Raiki või tema volitatud isikut allkirjastama Narva linna nimel korralduse punktis 3.1. nimetatud notariaalselt tõestatud kokkulepet.
- 3.4. Notariaalse kokkuleppe sõlmimisega seotud notaritasu ja riigilõivu tasub AS Vallikraavi Kinnisvara.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1 Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.
- 4.2 Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametil teha korraldus teatavaks AS-le Vallikraavi Kinnisvara.
- 4.4 Korralduse peale võib esitada vaide Narva Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud sellest teada saama, või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.



Katri Raik
Linnapea



Üllar Kaljuste
Linnasekretär