

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS



Narva

07.04.2010 nr 430-k

Lepinguliste kohustuste täitmise tähtaja pikendamine ostu-müügi lepingu järgi (Raja 3, Narva)

1. Asjaolud ja menetluse käik

OÜ Fervesta Grupp (registrikood 10349301, asukoht Vana-Viru 4, Tallinn) ostis Narva linnalt 06.08.2001 ostu-müügi lepingu (Jõhvi notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 8491) alusel kinnistu aadressil Raja 3, Narvas, katastritunnus 51101:007:0001, sihtotstarve 100% ärimaa, maa pindala 7 371m², millel paikneb ajaloolise väärtusega hoone, hinnaga 460 000 krooni järgmistel tingimustel:

- Maatüki kasutamine vastavalt sihtotstarbele.
- Hoone rekonstrueerimisprojekti kooskõlastamine Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri ja Linna Plaanerimise Ameti muinsuskaitse inspektoriga.
- Keskkonnakaitsealaste tingimuste täitmine.
- Investeeringute tegemine hoone rekonstrueerimise ja kapitaalremonti, territooriumi heakorrasusse summas 12 000 000 (kaksteist miljonit) krooni järgmise graafiku alusel:
 - esimese aasta jooksul ostu-müügilepingu sõlmimise hetkest alates – 2 500 000 krooni;
 - teise aasta jooksul ostu-müügilepingu sõlmimise hetkest alates – 5 500 000 krooni;
 - kolmanda aasta jooksul ostu-müügilepingu sõlmimise hetkest alates - 4 000 000 krooni.
- Investeeringukohustuse mittetäitmisel ettenähtud suuruses ja tähtjaks - trahv 10% tegemata jäänud investeeringute summast.

Aastatel 2002-2003 investeeris OÜ Fervesta Grupp omandatud varasse 2 134 920 krooni.

OÜ FERVESTA GRUPP pöördus 05.11.2003 Narva Linnavalitsuse poole taotlusega pikendada investeeringute tegemise tähtaegu vastavalt järgmisele graafikule:

01.12.2005	2 865 080 krooni;
01.12.2006	3 000 000 krooni;
01.12.2007	4 000 000 krooni.

Taotlust põhjendati vajadusega läbi viia ajaloolises kaitsetsoonis, kus asub eelnimetatud vara, eksperthinnangu koostamiseks vajalikud geodeetilised uuringud.

OÜ Fervesta Grupp taotlus rahuldati. Narva Linnavalitsus võttis vastu 12.11.2003 korralduse nr 873-k investeerimiskohustuse tähtaegade muutmise kohta, mille alusel sõlmiti 17.12.2003 kinnistu ostu-müügi lepingu muutmise leping (Jõhvi notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 15 127).

Teistkordselt pöördus OÜ Fervesta Grupp linnavalitsuse poole taotlusega pikendada investeerimise tähtaegu 09.08.2005.

Narva Linnavalitsuse 24.08.2005 korraldusega nr 860-k pikendati OÜ-le Fervesta Grupp 17.12.2003 kinnistu ostu-müügi lepingu muutmise lepingu punktis 4.2 ettenähtud 9 865 080 krooni suuruse investeerimiskohustuse täitmise tähtaegu alljärgnevalt:

01.12.2006.a	2 865 080 krooni
01.12.2007.a	3 000 000 krooni
01.12.2008.a	4 000 000 krooni

Sellekohane kinnistu ostu-müügi lepingu muutmise leping sõlmiti 28.09.2005 (Jõhvi notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 7969).

2007. a algul esitas OÜ Fervesta Grupp Linnavara- ja Majandusametile dokumentide paketi 2006. a investeerimiskohustuste täitmise kohta. Dokumendid jäid kontrollimata, kuna võeti 05.07.2007 ära Ida Politseiprefektuuri poolt.

12.12.2008 esitas OÜ Fervesta Grupp aruande investeerimiskohustuste täitmise kohta ajavahemikus 01.12.2006 kuni 01.12.2008 summas 1 692 033,01 krooni. Aruannet kontrolliti ning võeti arvesse investeeringud summas **1 333 926,28 krooni** (maha arvati käibemaks ning 2006. a juunis ja septembris MTÜ-le Narva Ettevõtluse Arendusühing äriplaanide koostamise eest tasutud summad).

12.12.2008 taotles OÜ Fervesta Grupp tegemata jäänud investeeringute summas **8 531 153,72 krooni** (9 865 080 – 1 333 926,28) tähtaja pikendamist kuni 2010. a märtsini, samuti palus mitte rakendada tema suhtes 06.08.2001 ostu-müügi-lepingu punktis 5.3.3. ettenähtud trahvisanktsioone alates 01.12.2006.

Narva Linnavalitsuse 04.03.2009 korraldusega nr 224-k pikendati OÜ-le Fervesta Grupp 28.09.2005 kinnistu ostu-müügi lepingu muutmise lepingu punktis 2.1. ettenähtud 8 531 153,72 krooni suuruse investeerimiskohustuse täitmise tähtaega kuni 01.03.2010.a. Sellekohane kinnistu ostu-müügi lepingu muutmise leping sõlmiti 17.03.2009 (Jõhvi notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 2697).

26.02.2010 esitas OÜ Fervesta Grupp taotluse, kus palub edasi lükata 2008. a investeeringute aruande esitamise tähtaega 18 kuuks seoses pikaajaliste kohtumenetlustega. Samuti palub OÜ Fervesta Grupp mitte rakendada tema suhtes trahvisanktsioone.

Antud asjas on alust eeldada, et tegelikult on tegemist ostja poolt investeerimiskohustuse mittetäitmisega, mitte aga investeeringute aruande mitteesitamisega määratud tähtajaks. Seda tõendab ka Narvas Raja tn 3 asuva linnavara visuaalne ülevaatus. Narvas Raja tn 3 asuva kinnistu ostu-müügilepingus on ette nähtud leppetrahv investeerimiskohustuse mittetäitmise, mitte aga investeeringute aruande mitteesitamise eest. Seega, sisuliselt tuleb otsustada OÜ Fervesta Grupp investeerimiskohustuse täitmise tähtaja pikendamise ning leppetrahvi mitterakendamise küsimus.

OÜ Fervesta Grupp taotlust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni istungil 03.03.2010 (protokoll nr 2), kus otsustati:

1. Arvesse võttes, et Narvas Raja tn 3 objektiga seotud kriminaalasi on Ida Politseiprefektuuris uurimisel alates 2007. aastast ning praegu pole antud kriminaalasjas kohtuotsust veel tehtud, mistõttu ostja poolsed investeeringud on peatunud, pidada võimalikuks rahuldada OÜ Fervesta Grupp taotlus ning pikendada OÜ-le Fervesta Grupp 17.03.2009 kinnistu ostu-müügi lepingu muutmise lepingu punktis 2.1. ettenähtud investeerimiskohustuse summas **8 531 153,72 krooni** täitmise tähtaega **kuni 01.09.2011.**
2. Pidada investeerimiskohustuse mittetäitmise põhjust põhjendatuks ning mitte rakendada OÜ Fervesta Grupp suhtes 06.08.2001 kinnistu ostu-müügi lepingu punktis 5.3.3. ettenähtud leppetrahvi.
3. Linnavara- ja Majandusametil esitada antud küsimus Narva Linnavalitsuse istungile vastavasisulise korralduse vastuvõtmiseks.

2. Õiguslikud alused

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*) punkti 76 esimese ning kolmanda lause 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 punkti 82.5 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.

Vastavalt Korra punktile 82.4 aruande tehtud investeeringute kohta peab linnavara ostja esitama võõrandamise korraldajale 1 (ühe) kuu jooksul arvates investeeringute kohustuse täitmise tähtaja saabumist.

3. Otsus

3.1 Pikendada osaühingule FERVESTA GRUPP (registrikood 10349301, asukoht Vana-Viru 4, Tallinn) 17.03.2009 kinnistu ostu-müügi lepingu muutmise lepingu (Jõhvi notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 2697) punktis 2.1. ettenähtud investeerimiskohustuse summas 8 531 153 (kaheksa miljonit viissada kolmkümmend üks tuhat ükssada viiskümmend kolm) krooni 72 senti täitmise tähtaega **kuni 01.09.2011**.

3.2 Osaühingu FERVESTA GRUPP investeeringute aruanne esitada Linnavara- ja majandusametile 1 (ühe) kuu jooksul arvates investeerimiskohustuse täitmise tähtaja saabumisest.

3.3 Mitte rakendada osaühingu FERVESTA GRUPP suhtes 06.08.2001 kinnistu ostu-müügi lepingu (Jõhvi notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 8491) punktis 5.3.3. ettenähtud leppetrahvi.

3.4 Volitada linnapead Tarmo Tammiste't allkirjastama Narva linna nimel vastav notariaalselt tõestatud lepingu muudatus.

4. Rakendussätted

4.1 Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametil teha käesolev korraldus teatavaks OÜ-le Fervesta Grupp.

4.2 Käesolev korraldus jõustub seaduses sätestatud korras.

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


Tarmo Tammiste
Linnapea


Ants Liimets
Linnasekretär