

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS



Narva

22.03.2006 nr 379-k

Investeeringiskohustuse pikendamine erastamise ostu-müügi lepingu järgi ja nõusoleku andmine kohustuste ülevõtmiseks

1. Asjaolud ja menetluse käik

Vastavalt 20.03.2001.a Narva linna ja OÜ Optimaks vahel sõlmitud munitsipaalvara (AS Narva Saun 150 aktsiat) erastamise ostu-müügi lepingule (Jõhvi notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 3284) omandas OÜ Optimaks ASi Narva Saun aktsiad.

Sama lepingu punkti 3.4.1 kohaselt kohustus OÜ Optimaks investeerima varasse 260 000 krooni aastatel 2001-20045.

OÜ Optimaks on korduvalt pöördunud Narva Linnavalitsuse ja Linnavara- ja Majandusameti poole taotlusega investeerimistähtaegade pikendamiseks. Objektiivseid põhjusi arvesse võttes on Narva Linnavalitsus tähtaegu pikendanud. Viimati pikendati investeeringute tähtaega Narva Linnavalitsuse 01.06.2005 korraldusega nr 517-k, mille kohaselt pidi OÜ OPTIMAKS investeerima omandatud varasse 2 339 239 krooni kuni 31.12.2005. a.

11.08.2005 kirjas nr 08 teatas OÜ Optimaks Linnavara- ja Majandusametile AS-i Narva Saun aktsiate edasimüügist füüsilistele isikutele:

- Nikolai Naumovile (OÜ Optimaks volitatud isikule) – 120 aktsiat;
- Fjodor Sokolovile - 30 aktsiat.

OÜ Optimaks selgitas aktsiate edasimüüki osutatud isikutele nende sooviga investeerida omavahendid vastavalt aktsiate erastamise ostu-müügi lepingus kehtestatud graafikule.

Nikolai Naumov teatas oma kavatsusest täita OÜ Optimaks investeerimiskohustused sõltumata teise aktsionäri soovist ning palus sõlmida OÜ Optimaks taotluse alusel vastav leping.

Lähtuvalt sellest teatas Narva Linnavalitsus uutele aktsionäridele 17.08.2005.a kirjas nr 1.10/1295 sellest, et AS Narva Saun aktsiate ostmisega võtsid nad endale lepingujärgsed investeerimiskohustused ning muudatuste tegemiseks erastamise ostu-müügi lepingus on vajalikud kõigi aktsionäride taotlused.

Fjodor Sokolov teatas 30.08.2005 kirjas, et aktsiaid ostes polnud ta teadlik nende koormatusest mistahes kohustustega ega andnud Narva linnale ega aktsiate müüjale mingeid tagatise ASi Narva Saun investeerimiseks.

31.08.2005. a kirjas teatas Nikolai Naumov, et võtab investeerimiskohustuse summas 2 339 239 krooni täielikult enda kanda vastavalt järgmisele graafikule:

- kuni 31.12.2005 investeerib varasse – 500 000 krooni;
- kuni 31.12.2006 investeerib varasse – 1 839 239 krooni.

Ühtlasi teatati, et kui vaidlus AS Narva Sauna hoones asuva elektrialajaama ruumi kuuluvuse üle lahendatakse Narva Sauna kasuks kuni 31.12.2005. a, tekib võimalus täita investeeringud täismahus kuni 30.03.2006. a.

Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni 08.09.2005 (protokoll nr 13) istungil võeti vastu otsus:

1. Linnavara- ja Majandusametil määratleda juriidiline põhjendus trahvi määramiseks.
2. Esitada antud küsimus läbivaatamiseks komisjoni korralisele istungile.

23.01.2006 pöördus OÜ OPTIMAKS Narva Linnavalitsuse poole taotlusega pikendada lepinguliste investeerimiskohustuste täitmise tähtaega. OÜ OPTIMAKS andmetel investeeriti ajavahemikus 01.01.2005 kuni 31.12.2005 kokku 282 293,30 krooni, sh OÜ OPTIMAKS investeeringud 208 590,30 krooni ja OÜ OPTIMAKS aktsionäri Nikolai Naumovi investeeringud - 73 703 krooni. Seoses sellega, et taotlus ja investeeringute aruanne laekusid linnavarakomisjoni istungi eelõhtul, ei olnud investeeringud ameti spetsialistide poolt veel kontrollitud ega kinnitatud. OÜ OPTIMAKS palub pikendada täitmata jäänud investeeringute summas 2 056 945,70 krooni täitmise tähtaega kuni **31.12.2006. a.**

Küsimust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni 25.01.2006 istungil (protokoll nr 2) ning otsustati:

1. Linnavara- ja Majandusametil täpsustada OÜ Optimaks poolt 23.01.2005 esitatud aruande alusel 2005. a varasse investeeritud rahasummad.
2. Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 punkti 3 Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 77 lg 3 ja § 881, rakendada OÜ OPTIMAKS suhtes 30.03.2001 erastamise ostu-müügi lepingu (notariaalregistri nr 3284) punktis 3.4.1. ettenähtud trahvi 10% ulatuses investeerimata summast investeerimiskohustuse summas 2 339 239 krooni (miinus täpsustatud 2005.a investeeringute summa) mittetäitmise eest tähtajaks kuni 31.12.2005. a.
3. Rahuldada AS Narva Saun aktsionäri Nikolai Naumovi 31.08.2005 ja 23.01.2006 taotlused ning pikendada Narva linna ja OÜ OPTIMAKS vahel 30.03.2001 munitsipaalvara (aktsiate) erastamise ostu-müügi lepingus, mida on muudetud 02.05.2003. a ja 23.08.2004. a, sätestatud investeeringute 2 339 239 krooni (miinus täpsustatud 2005.a investeeringute summa) täitmise tähtaega kuni 31.12.2006.a.
4. Linnavara- ja Majandusametil nõutada OÜ-lt Optimaks täitmata jäänud investeeringute graafik tähtsajaga aasta lõpuni, näidates ära konkreetsete summad, tähtajad ja suunited.
5. Anda OÜ-le OPTIMAKS nõusolek investeerimiskohustuse summas 2 339 239 krooni, millest arvatakse maha 2005.a investeeringud, ülevõtmiseks Nikolai Naumovi poolt.
6. Teha vastavad muudatused 30.03.2001 munitsipaalvara (aktsiate) erastamise ostu-müügi lepingus ning sõlmida Narva linna ja Nikolai Naumovi vahel leping OÜ OPTIMAKS investeerimiskohustuste ülevõtmiseks, milles ette näha trahvi rakendamine kohustuste mittetäitmise eest ning võimalus loobuda lepingust selle mittenõuetekohase täitmise korral.
7. Linnavara- ja Majandusametil esitada antud küsimus Narva Linnavalitsuse istungile korralduse vastuvõtmiseks.

Linnavara- ja Majandusamet kontrollis OÜ Optimaks poolt 23.01.2006 esitatud investeeringute aruannet ning kuni 31.12.2005 täidetud investeeringud on tõendatud summas **176 771,50 krooni** (kohustus oli 2 339 239 krooni). Vahetult Nikolai Naumovi poolt tehtud investeeringud on tõendatud summas 62 460,20 krooni, mis aga ei või olla praegu arvestatud, kuna Narva linna, OÜ Optimaks ja Nikolai Naumovi vahel puudub vastav kokkulepe Nikolai Naumovi poolt lepinguliste investeerimiskohustuste ülevõtmiseks.

Seega jäid tähtajaks täitmata investeeringud summas **2 162 467, 50 krooni**. Tulenevalt erastamise ostu-müügi lepingu tingimustest moodustab trahvisumma 10% tähtajaks investeerimata summast, s.o **216 246,75 krooni**.

Vastuseks Linnavara- ja Majandusameti 01.03.2006 päringule esitas OÜ Optimaks 16.03.2006 investeeringute täitmise graafiku, kus on ära näidatud AS Narva Saun hoone ja külgneva maa-ala arendamiseks 2006.a planeeritud investeeringute summad, tähtajad ja suunitlused, kogusummas **2 390 000** krooni sh:

- Kerese tn 27 hoone 1. korruse mittekandvate vaheseinte ja konstruktsioonide lammutamine - aprill 2006 – **150 000** krooni;
- hoone 1. korruse ruumide projekteerimistööde teostamine, ehitus- ja rekonstrueerimisloa saamine – mai 2006 – **180 000** krooni;
- aurusauna TYLO kahe komplekti soetamine (kumbki 12 inimesele) ja nende paigaldamine meeste ja naiste osakonda – aprill-mai 2006 – **380 000** krooni;
- detailplaneeringu koostamine ASga Narva Saun külgneva maa-ala arendamiseks Kerese tänaval (sh tiigi maa-ala) Center-Pargi loomiseks, mis tagab elektri-, vee-, kanalisatsiooni- ja soojustvõrkude rekonstrueerimise külgneval territooriumil (detailplaneeringu algatamise avaldus esitati Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile 22.12.2005 nr 14) – juuni-juuli 2006 – **180 000** krooni;
- sotsiaalsauna ehitus 1. korrusele (hoone idapoolne külg) koos meeste ja naiste osakonnaga – oktoober 2006 – **500 000** krooni;
- tiigi ja selle ümbruse projekteerimistööde ning maastikukujunduse teostamine, ehitus- ja rekonstrueerimisloa saamine – november 2006 - **200 000** krooni;
- projekteerimistööde teostamine ning ehitusloa saamine objekti teise järgu (veepark pindalaga 1500 m²) ehituseks hoone läänepoolsel küljel – mai-detsember 2006 – **800 000** krooni.

2. Õiguslikud järeldused

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.

Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 77 lõike 3 kohaselt saab seadusega ettenähtud vormis tehtud tehingut muuta üksnes samas vormis, milles tehing on tehtud. Sama seaduse § 81 kohaselt, kui seaduses on sätestatud tehingu notariaalne kinnitamine, peab tehingudokument olema kirjalikult koostatud ning tehingu tegija allkiri notari poolt kinnitatud.

Võlaõigusseaduse § 178 lg 1 kohaselt võib kohustuse võib üle võtta ka nii, et kolmas isik astub võlasuhtesse uue võlgnikuna senise võlgniku kõrvale (kohustusega ühinemine).

Narva Linnavolikogu 09.06.2005 määrusega nr 18/56 kinnitatud "Linnavara võõrandamise korra" punkti 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.

30.03.2001 erastamise ostu-müügi leping (Jõhvi notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 3284), Narva Linnavalitsus e 01.06.2005 korraldus nr 517-k ja OÜ Optimaks taotlused 11.08.2005 nr 8 ning 23.01.2006 nr 01.

3. Otsus

- 3.1 Rakendada osaühingu OPTIMAKS (registrikood 10633255, asukoht Tiimani 20, Narva) suhtes 30.03.2001 sõlmitud munitsipaalvara (aktsiate) erastamise ostu-müügi lepingu (Jõhvi notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 3284) punktis 3.4.1. ettenähtud trahvi suuruses 10% tähtajaks 31.12.2005 investeerimata summast (2 162 467,50 krooni) suuruses **216 246** (kakssada kuusteist tuhat kakssada nelikümmend kuus) **krooni 75 senti**.
- 3.2 Pikendada osaühingule OPTIMAKS 30.03.2001 sõlmitud munitsipaalvara (aktsiate) erastamise ostu-müügi lepingus, mida on muudetud 02.05.2002 ning 23.08.2004 lepingutega ja Narva Linnavalitsuse 01.06.2005 korraldusega nr 517-k, ettenähtud investeerimiskohustuse summas **2 162 467** (kaks miljonit ükssada kuuskümmend kaks tuhat nelisada kuuskümmend seitse) **krooni 50 senti** täitmise tähtaega kuni **31.12.2006. a.**
- 3.3 Anda osaühingule OPTIMAKS nõusolek käesoleva korralduse punktis 2 nimetatud investeerimiskohustuse summas **2 162 467 krooni 50 senti** ülevõtmiseks Nikolai Naumovi poolt kohustusega ühinemise teel.
- 3.4 Teha vastavad muudatused 30.03.2001 munitsipaalvara (aktsiate) erastamise ostu-müügi lepingus ning sõlmida Narva linna ja Nikolai Naumovi vahel leping OÜ OPTIMAKS investeerimiskohustuste ülevõtmiseks, milles ette näha trahvi rakendamine kohustuste mittetäitmise eest ning võimalus loobuda lepingust selle mittenõuetekohase täitmise korral.
- 3.5 Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametil teha käesolev korraldus asjaosalistele teatavaks.

4. Rakendussätted

- 4.1 Halduskohtumenetluse seadustiku § 9 lõike 1 kohaselt võib korraldust vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul arvates Narva Linnavalitsuse poolt korralduse teatavakstegemise päevast.
- 4.2 Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.



Tarmo Tammiste
Linnapea



Endla Määr
Asjaajamisteenistuse juhataja
linnasekretäri ülesannetes