

# NARVA LINNAVALITSUS



## KORRALDUS

Narva

19.10.2011 nr 960-k

### **OÜ Fervesta Grupp suhtes leppetrahvi rakendamine investeerimiskohustuse mittetäitmise eest (Raja tn 3, Narva)**

#### **1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

OÜ Fervesta Grupp (registrikood 10349301, asukoht Vana-Viru 4, Tallinn) ostis Narva linnalt 06.08.2001 kinnistu ostu-müügi lepingu (Jõhvi notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 8491) (edaspidi ka ostu-müügi leping) alusel kinnistu Narvas aadressil Raja tn 3 (katastritunnus 51101:007:0001, sihtotstarve 100% ärimaa, maa pindala 7 371m<sup>2</sup>), millel paikneb ajaloolise väärtusega hoone, hinnaga 460 000 krooni järgmistel tingimustel:

- maatüki kasutamine vastavalt sihtotstarbele.
- hoone rekonstrueerimisprojekti kooskõlastamine Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri ja Linna Planeerimise Ameti muinsuskaitse inspektoriga.
- keskkonnakaitsealaste tingimuste täitmine.
- investeringute tegemine hoone rekonstrueerimisse ja kapitaalremonti, territooriumi heakorrastusse 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.
- investeerimiskohustuse mittetäitmisel ettenähtud suuruses ja tähtajaks - trahv 10% tegemata jäänud investeringute summast.

Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusamet (edaspidi Linnavara- ja Majandusamet) võttis ajavahemikul 2002-2003 arvesse OÜ Fervesta Grupp poolt omandatud varasse tehtud investeringud kogusummas 2 134 920 krooni.

05.11.2003 pöördus OÜ FERVESTA GRUPP Narva Linnavalitsuse poole taotlusega pikendada investeringute 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, ekspert hinnangu koostamiseks vajalikud geodeetilised uuringud.

OÜ Fervesta Grupp taotlus rahuldati ja 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 need võeti 05.07.2007 Ida Politseiprefektuuri poolt ära.

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 kr – 1 333 926,28 kr) 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 palus seoses pikaajaliste kohtumenetlustega edasi lükata 2008. a investeeringute aruande esitamise tähtaega 18 kuu võrra. Samuti palus OÜ Fervesta Grupp mitte rakendada tema suhtes trahvisanktsioone.

Narva Linnavalitsuse 07.04.2010 korraldusega nr 430-k pikendati OÜ-le Fervesta Grupp 17.03.2009 kinnistu ostu-müügi lepingu muutmise lepingu punktis 2.1. ettenähtud 8 531 153,72 krooni suuruse investeerimiskohustuse täitmise tähtaega kuni 01.09.2011.a. Sellekohane kinnistu ostu-müügi lepingu muutmise leping sõlmiti 16.05.2010 (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 2539).

13.09.2011 teostasid Linnavara- ja Majandusameti spetsialistid Narvas Raja 3 asuva kinnistu vaatluse, mille eesmärgiks oli kontrollida ostu-müügi lepingus ettenähtud investeerimiskohustuste täitmist. Vaatluse käigus mingeid nähtavaid parendusi ei täheldatud. Hoone katus on sisse kukkunud, ukсед, aknad, piirded puuduvad, maa-ala on heakorrastamata, kõrvaliste isikute juurdepääs hoonesse pole takistatud.

16.09.2011 saatis Linnavara- ja Majandusamet OÜ-le FERVESTA GRUPP kirja, milles tuletas meelde investeeringute tegemise tähtaja saabumist (investeeringute tegemise tähtaeg saabus 01.09.2011, investeeringute aruande esitamise tähtaeg - 30.09.2011). Kirjale oli lisatud eelnimetatud vaatluse protokoll. OÜ Fervesta Grupp määratud tähtajaks aruannet ei esitanud.

Viru Maakohtu 06.05.2010 otsusega kriminaalasjas nr 1-09-12287 (07240100138) tunnistati OÜ Fervesta Grupp ja selle juhatuse liige Vladimir Saksin süüdi kuriteo toimepanemises karistusseadustiku § 280 lg 1 järgi (valeandmete esitamine). Süüdistuse kohaselt esitati linnale Raja tn 3 kinnistule tehtud investeeringute kohta valeandmed, kuna tegelikult investeeriti kinnistusse aruandes näidatud 2 134 920 krooni asemel 1 140 357,41 krooni võrra väiksem summa, s. o 994 562,59 krooni, mis tulebki arvestada tegelikult investeeringuks ajavahemiku eest 2002-2003.

Antud kohtuasja materjalide alusel ning arvestades, et kohtuotsust ei vaidlustatud ning see jõustus, kuulub seisuga 13.10.2011 Raja 3 objekti osas investeringutena arvestamisele kokku 2 328 488,87 krooni (994 562,59 krooni + 1 333 926,28 krooni).

Seega jäid määratud tähtjaks 01.09.2011 täitmata investeringud summas vähemalt 9 671 511,13 krooni (12 000 000 krooni – 994 562,59 krooni – 1 333 926,28 krooni) ehk 618 122,22 eurot .

06.08.2001 ostu-müügi lepingus (Jõhvi notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 8491) on investeerimiskohustuse mittetäitmisel ette nähtud trahvi rakendamine 10% tegemata jäänud investeringute summast. Seega, tegemata jäänud investeringute korral summas 618 122,22 eurot kuulub rakendamisele rahaline trahv summas vähemalt 61 812,22 eurot. Trahvi maksmine ei vabasta müügilepinguga ettenähtud kohustuste täitmisest.

Arvestades, et kõnealusesse varasse investeerimise tähtaegu on korduvalt pikendatud ning trahvi pole seejuures kordagi määratud, samuti asjaolu, et ajaloolise väärtusega hoone seisund pidevalt halveneb, teeb Linnavara- ja Majandusamet ettepaneku rakendada OÜ Fervesta Grupp suhtes vastavalt lepingu tingimustele trahvi 10% tegemata jäänud investeringute summast ehk 61 812,22 eurot ning tunnistada OÜ Fervesta Grupp mittenõuetekohaseks kasutajaks vastavalt Narva Linnavalikogu 21.06.2005 määruse nr 20/57 «Linnavara eeskiri» punktile 72.5.

## 2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

Narva linnale kuuluva vara käsutamist reguleerivad Narva Linnavalikogu 21.06.2005 määrus nr 20/57 «Linnavara eeskiri» (LE) ning Narva Linnavalikogu 09.06.2005 määrus nr 18/56 «Linnavara võõrandamise kord» (LVõK).

LVõK punkti 77 kohaselt investeerimiskohustuste mittekohase või mitteõigeaegse täitmise puhul kohaldatakse ostja suhtes (leppe)trahvi 10% ulatuses täitmata investeringute summast, kusjuures (leppe)trahvi maksmine ei vabasta müügilepinguga ettenähtud kohustuste täitmisest (leppetrahv kohustuse täitmisele sundimiseks).

Vastavalt LVõK punkti 76 esimesele ja teisele lausele võõrandamislepingu tingimuste täitmist kontrollib linnavara võõrandamise korraldaja. Kontrolli käigus viiakse läbi vaatlusi, mille kohta koostatakse protokoll. LVõK punkti 11 järgi on linnavara võõrandamise korraldaja Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusamet.

LVõK punkti 76 kolmandas lauses on sätestatud erand, mille puhul on vajalik linnavalitsuse otsustus lepingu tingimuste täitmisel. Vastavalt LVõK punkti 76 kolmandale lausele juhul, kui täitmise käigus on mõne müügilepingu punkti täitmine oluliselt raskendatud, võib poolte kokkuleppel ja linnavalitsuse otsustuse alusel lepingutingimusi muuta või leping lõpetada. Antud juhul leppetrahvi kohaldamine ei muuda lepingut, kuna leppetrahv on ostu-müügilepingu punktis 5.3.3 sätestatud. Samuti ei ole tegemist lepingu lõpetamisega.

Ülaltoodust lähtuvalt Linnavara- ja Majandusametil on LVõK punktides 76 ja 77 sätestatud iseseisev õigus ja kohustus kohaldada ostja suhtes leppetrahvi ilma linnavalitsuse korralduse vastuvõtmiseta.

Samuti LE punkti 72.5 kohaselt on Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametil õigus tunnistada mittekohaseks kasutajaks linnavara omandaja, kes ei ole täitnud linnavara müügilepingu sõlmimisel võetud kohustusi.

Linnavara- ja Majandusameti põhimääruse § 26 lõige 2 punkti 10 kohaselt põhimääruses sätestatud ülesannete täitmist riigi ja Narva linna õigusaktidega sätestatud korras korraldab ameti direktor. Sama põhimääruse § 26 lõike 2 punkti 14 alusel esindab direktor ametit ilma täiendavate volitusteta suhetes füüsiliste ja juriidiliste isikutega.

### 3. OTSUS

- 3.1. Võtta Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusameti informatsioon teadmiseks.
- 3.2. Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusameti direktori kt T. Luigas'el otsustada ja esitada OÜ-le Fervesta Grupp leppetrahvi määramise teatis.

### 4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Narva Linnakantseleil teha käesolev korraldus teatavaks Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja majandusametile.
- 4.2. Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.
- 4.3. Korraldust võib vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.



Tarmo Tammiste  
Linnapea



Ants Liimets  
Linnasekretär