

## OTSUS

Narva

21.10.2010 nr 140

**Narva Linnavolikogu 09.10.2003. a. otsuse nr 128/22 „Narvas aadressil Võidu 2 asuva linnavara üleandmine kasutusse“ ning Narvas Võidu tn 2 asuva kinnistu 26.01.2004 üürilepingu nr 1/408-d muutmine**

### 1. Asjaolud ja menetluse käik

Linnavara üürileping nr 1/408-d (edaspidi ka *Leping*) on sõlmitud 26.01.2004. a Osahinguga GENEVA, registrikood 10338183 (edaspidi ka *Üürnik*), juhatuse liige Jevgeni Fjodorov, tähtajaga 26.01.2029. a Narva Linnavolikogu 09.10.2003 otsuse nr 128/22 alusel.

Lepinguga on Osahingule GENEVA kasutusse antud linnavara - Narvas aadressil Võidu 2 asuvad 3-korruseline hoone ja rajatised, samuti ehitistega külgnev territoorium.

Linnavara kasutatakse kultuuri-ja meelelahutuskeskusena ning ärikeskusena.

Lepingu üheks põhitingimuseks olid investeeringud linnavarasse. Lepingu tingimuste kohaselt pidi Üürnik investeerima linnavarasse lepingu esimese kümne kehtivusaasta jooksul mitte vähem kui 20 000 000 krooni.

2007. a taotles Osahing GENEVA lepingu kehtivusaja pikendamist. Narva Linnavolikogu 26.09.2007 otsusega nr 367 pikendati Lepingu kehtivusaega 10 aasta võrra tingimusel, et investeerimiskohustus suureneb 3 000 000 krooni võrra.

Kuni 2009. aastani täitis Üürnik investeerimiskohustust korralikult.

Ajavahemikus 2004 kuni 2008 kohustus Üürnik investeerima linnavarasse 6 400,00 tuh krooni. Esitatud ja kontrollitud dokumentide põhjal investeeriti 20.04.2009 seisuga 7 270,3 tuh krooni.

2009. a taotles Osahing GENEVA Narvas Võidu pr 2 asuva linnavara võõrandamist, kuid Riigi Maamamet ei nõustunud muutma sotsiaalmaa sihtotstarvet ärimaaks.

Mitmetel majanduskriisiga seotud põhjustel ei saanud Osahing GENEVA 2009. a täita linna ees võetud investeerimiskohustust. Nõnda oli 2009. a investeeringute mahuks ette nähtud 2 600 000 krooni, millest faktiliselt investeeriti 1 004 128 krooni.

Lepingu tingimuste kohaselt, kui üürnik ei täida investeerimiskohustust, on ta kohustatud üürileandja nõudel maksma leppetrahvi, mis on võrdne 10% vastava kalendriaasta investeeringute kogumahust, s.o. 260 000 krooniga.

Samal ajal võivad pooled vastavalt Lepingu punktile 6.2 kokkuleppel muuta investeeringute summasid aastate lõikes, kusjuures investeeringute kogusumma ei või olla väiksem Lepingu punktis 6.1

kokkulepitust. Lepingu punkti 6.1. kohaselt on Üürnik kohustatud investeerima linnavarasse kuni 31.12.2013 kokku 23 000 000 krooni.

Seisuga 31.12.2009 on investeeritud 7 404 128 krooni.

OÜ GENEVA juhtkond esitas Narva Linnavalitsusele taotluse, milles palub teha Lepingus nr 1/408-d muudatused investeeringute tegemise tähtaegade osas.

Üürnik palub pikendada 2009. a tegemata jäänud investeeringute summas 1 595 872 krooni ning ajavahemikus 2010 – 2013 ettenähtud investeeringute tegemise tähtaega perioodile 2013 kuni 2018 vastavalt järgmisele ajakavale:

2013. a	-	1 595 872 Eesti krooni ehk 101 994,81 EUR;
2014. a	-	2 000 000 Eesti krooni ehk 127 823,29 EUR;
2015. a	-	3 000 000 Eesti krooni ehk 191 734,95 EUR;
2016. a	-	3 000 000 Eesti krooni ehk 191 734,95 EUR;
2017. a	-	3 000 000 Eesti krooni ehk 191 734,95 EUR;
2018. a	-	3 000 000 Eesti krooni ehk 191 734,95 EUR;
Kokku:	-	15 595 872 Eesti krooni ehk 996 757,89 EUR.

Samuti palub Osäühing GENEVA mitte rakendada tema suhtes Lepingu punktis 6.2 ettenähtud leppetrahvi 2009. a investeerimiskohustuse mittetäieliku täitmise eest. Taotlust põhjendatakse sellega, et aastatel 2004 kuni 2008 täitis Osäühing GENEVA investeerimiskohustusi kohusetundlikult, 2009. a kohustuse mittetäielik täitmine on aga tingitud riiki tabanud majanduskriisist.

Osäühing kinnitab, et jätkab investeeringute tegemist varasema investeeringute ajakava alusel kohe, kui firma finantsolukord paraneb. Investeeringute tegemisel on prioriteediks hoone fassaadi renoveerimine.

Osäühingu GENEVA taotlust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni istungil 08.09.2010. a (protokoll nr 9) ning otsustati:

1. Nõustuda Osäühingu GENEVA taotlusega pikendada Narvas Võidu 2 asuvasse linnavarasse investeeringute tegemise tähtaega 5 aasta võrra.
2. Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametil esitada punktis 1 nimetatud otsus Narva Linnavalitsuse istungilise otsuse vastuvõtmiseks.
3. Soovitada Linnavara- ja Majandusametil mitte rakendada Osäühingu GENEVA suhtes Lepingu punktis 6.8. ettenähtud leppetrahvi, kui Narva Linnavolikogu pikendab Narvas Võidu 2 asuvasse linnavarasse investeeringute tegemise tähtaega 5 aasta võrra.

## 2. Õiguslikud alused

2.1 Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 64 lõike 1 teise lause kohaselt haldusakti kehtetuks tunnistamise kohta sätestatud kohaldatakse ka haldusorgani poolt haldusakti muutmise ja haldusakti kehtivuse peatamise suhtes. Seega võib antud linnavolikogu otsuse vastuvõtmisel arvesse võtta alljärgnevat HMS sätteid.

HMS § 64 lõike 2 kohaselt haldusorgan otsustab haldusakti muutmise kaalutusõiguse kohaselt, kui seadus ei keela haldusakti muuta või ei kohusta haldusakti muuta.

HMS § 68 lõike 2 kohaselt haldusakti muutmise otsustab haldusorgan, kelle pädevuses oleks haldusakti andmine muutmise ajal. Narva Linnavolikogu 17.03.2005 määruse nr 14/52 „Linnavara



kasutusse andmise kord" (edaspidi ka *Kord*) punkti 57 viimase lause kohaselt juhul, kui kasutuslepingu täitmise käigus on mõne kasutuslepingu punkti täitmine oluliselt raskendatud, võib poolte eelneval kokkuleppel ning linnavara kasutusse andmise otsuse teinud organi otsustuse alusel lepingutingimusi muuta. Antud juhul anti Narvas Võidu tn 2 asuva kinnistu kasutusse OÜ-le GENEVA Narva Linnavolikogu otsuse alusel ning seega on Narva Linnavolikogu pädevuses ka otsuse vastuvõtmine üürilepingu muutmise kohta.

HMS § 70 lõike 1 kohaselt haldusakti muutmise vormistatakse iseseisva haldusaktiga, mille kohta kehtivad kõik tavalisele haldusaktile kohaldatavad nõuded. Antud juhul tuleb Narva Linnavolikogu 09.10.2003 otsuse nr 128/22 muutmise vormistada linnavolikogu otsusega.


2.2 Korra punkti 82 kohaselt kui kasutaja ei täida investeerimiskohustusi kasutuslepinguga ettenähtud summades ja tähtaegadel, kohustub ta tasuma trahvi 10% (kümne protsendi) ulatuses investeringute mahust vastava kalendriaasta eest. Eelnimetatud leppetrahvi tasumise kohustus on ka ettenähtud üürilepingu nr 1/408-d punktis 6.8. Siiski leppetrahvi rakendamisel tuleb silmas pidada võlaõigusseaduse (*VÕS*) § 7, mille kohaselt peavad võlgnik ja võlausaldaja käituma teineteise suhtes hea usu põhimõttest lähtuvalt ning tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 138 lõike 1, mille kohaselt tuleb tsiviilõiguste teostamisel ja kohustuste täitmisel toimida heas usus. Sama paragrahvi lõike 2 keelab õiguste teostamise selliselt, et õiguse teostamise eesmärgiks on kahju tekitamine teisele isikule. Samuti vastavalt VÕS § 160 kohustuse rikkumise vabandatavuse korral ei või leppetrahvi nõuda, kui lepinguga ei ole ette nähtud teisiti. Kuna aastatel 2004 kuni 2008 täitis Osaühing GENEVA investeerimiskohustusi kohusetundlikult ning 2009. a kohustuse mittetäielik täitmine on tingitud riiki tabanud majanduskriisist on heas usus mitte rakendada OÜ GENEVA suhtes üürilepingu nr 1/408-d punktis 6.8 ettenähtud leppetrahvi.

### 3. Otsus

- 3.1 Nõustuda Osaühingu GENEVA taotlusega ning pikendada Narvas Võidu 2 asuvasse linnavarasse 2009. a tegemata jäänud investeringute summas 1 595 872 krooni ning ajavahemikus 2010 – 2013 ettenähtud investeringute tegemise tähtaega perioodile 2013. a kuni 2018. a.
- 3.2 Muuta Narva Linnavolikogu 09.10.2003.a otsuse nr 128/22 „Narva aadressil Võidu 2 asuva linnavara üleandmine kasutusse” punkti 3 järgmiselt: sõnad „10 aastat” asendatakse sõnadega „15 aastat”.
- 3.3 Lubada muuta 26.01.2004 linnavara üürilepingu nr 1/408-d punkti 6.1 vastavalt käesoleva otsuse punktile 3.1 ning Osaühingu GENEVA poolt esitatud ajakavale.
- 3.4 Lubada mitte rakendada Osaühingu GENEVA suhtes 26.01.2004 linnavara üürilepingu nr 1/408-d punktis 6.8 ettenähtud leppetrahvi.

### 4. Rakendussätted

- 4.1 Narva Linnavolikogu kantseilil teha otsus teatavaks asjaosalistele.
- 4.2 Otsus jõustub seadusega sätestatud korras.
- 4.3 Otsust võib vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstelemise päevast.

  
Mihhail Stalnuhhin  
Linnavolikogu esimees