

NARVA LINNAVALITSUS



KORRALDUS

Narva

10.02.2016.a nr 172-k

Trahvi kohaldamine (Energia 2b, Narva)

1. Asjaolud ja menetluse käik

Kinnisvarakapitali AS omandas 13.07.2005 ehitiste tagasiostuõigusega müügilepingu (Jõhvi notari Tatjana Boitsova registri nr 5790) alusel Narva linnalt garaažihooned (ehitisregistri kood 118010281, pindala 297,3m² ja ehitisregistri kood 118010282, pindala 410,1 m²) aadressil Energia tn 2b, Narvas. Alates 20.09.2006 on Narvas Energia 2b asuv vara kinnistu.

Müügilepingu tingimuste kohaselt kohustus ostja investeerima omandatud varasse kolme aasta jooksul kokku 18 728 000 krooni. Investeeringud olid jaotatud aastate lõikes. Esimese aasta investeerimiskohustus täideti: garaažid lammutati, investeeringud moodustasid 701 356 krooni. Teisel aastal pidi ostja investeerima 4 166 400 krooni tähtajaks 13.07.2007. 05.06.2007 pöördus Kinnisvarakapitali AS Narva Linnavalitsuse poole taotlusega lubada müüa temale kuuluv kinnistu aadressil Energia 2b Narvas, pindala 5997m², maa sihtotstarve – 100% ärimaa, OÜ-le Alvel Ventures.

Narva Linnavalitsuse 03.06.2007 korraldusega nr 843-k anti Kinnisvarakapitali AS-le (registrikood 10087315, asukoht Tuukri 1a, Tallinn) nõusolek Narvas Energia 2b asuva kinnistu (kinnistusregistriosa nr 3568809, katastritunnus 51101:006:0116, pindala 5 997 m², sihtotstarve – ärimaa 100%) võõrandamiseks OÜ-le Alvel Ventures (registrikood 11213466, asukoht Tallinna mnt 6, Narva) tingimusel, et OÜ Alvel Ventures investeerib omandatud varasse 18 026 644 krooni vastavalt tema pakutud ajakavale:

- 01.12.2008 500 000 krooni,
- 01.12.2009 1 000 000 krooni,
- 01.12.2010 5 000 000 krooni,
- 01.12.2011 11 526 644 krooni.

Nimetatud linnavalitsuse korralduse alusel sõlmiti Kinnisvarakapitali AS-i, OÜ Alvel Ventures ja Narva linna vahel 31.07.2007 kinnistu müügileping kohustuste ülekandmisega, hüpoteegi loovutamise ja ülekandmise leping, asjaõigusleping ja kinnistamisavaldus (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 7234) (edaspidi Leping).

Narva Linnavalitsuse 19.11.2008 korraldusega nr 1493-k pikendati osaühingule Alvel Ventures tema taotluse alusel 31.07.2007 Lepingus ettenähtud investeerimiskohustuse (kaubanduskeskuse ehitamine Narvas aadressil Energia 2b) täitmise tähtaegu. 28.11.2008 sõlmiti sellekohane lepingu muutmise leping (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 11 915), mille tingimuste kohaselt pidi OÜ Alvel Ventures investeerima kaubanduskeskuse ehitusse 18 026 644 krooni vastavalt järgmisele ajakavale:

- 01.12.2008 51 525 krooni,
- 01.12.2009 448 475 krooni,
- 01.12.2010 6 000 000 krooni,
- 01.12.2011 11 526 644 krooni.

OÜ Alvel Ventures täitis 2008. a investeerimiskohustuse (investeeringuteks arvestati 53 000 krooni).

Narva Linnavalitsuse 10.02.2010 korraldusega nr 149-k pikendati osaühingule Alvel Ventures 31.07.2007 Lepingu punktis 4.2 ja 28.11.2008 lepingu muutmise lepingu punktis 2.1 ette nähtud investeerimiskohustuse 17 975 119 (seitseteist miljonit üheksasada seitsekümmend viis tuhat ükssada üheksateist) krooni täitmise tähtaegu.

26.02.2010 sõlmiti sellekohane lepingu muutmise leping (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 789), mille tingimuste kohaselt kohustus OÜ Alvel Ventures investeerima kaubanduskeskuse ehitusse 17 975 119 krooni (1 148 819,48 eurot) vastavalt järgmisele ajakavale:

- 01.12.2012 28 662,8 eurot (448 475 krooni),
- 01.12.2013 383 469,9 eurot (6 000 000 krooni),
- 01.12.2014 736 686,2 eurot (11 526 644 krooni).

OÜ-le Alvel Ventures arvestati 2012. a investeeringuteks 30 000,0 eurot.

Seisuga 05.03.2014 moodustas Energia tn 2b omandatud varasse tähtjaks 01.12.2013 tegemata investeeringute summa 382 132,7 eurot.

Narvas aadressil Energia tn 2b omandatud vara osas investeerimiskohustuste täitmist arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni koosolekul 05.03.2014 (protokoll nr 2). Komisjon soovitas vastavalt 26.02.2010 lepingu muutmise lepingu (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 789) punktile 2.1. rakendada OÜ Alvel Ventures suhtes investeerimiskohustuse täitmata jätmise eest leppetrahvi 38 213,30 eurot, s. o 10% ulatuses Narvas aadressil Energia tn 2b omandatud varasse tähtjaks tegemata investeeringute summalt 382 132,70 eurot.

Narva Linna Arendus ja Ökonoomika Amet saatis OÜ-le Alvel Ventures 13.03.2014 kirjaga nr 251-3 leppetrahvi kohaldamise teatise.

31.03.2014 pöördus OÜ Alvel Ventures Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika Ameti poole taotlusega pikendada Narvas aadressil Energia tn 2b omandatud vara osas investeerimiskohustuse täitmise tähtaegu vastavalt järgmisele ajakavale:

- 2014 – 80 000,0 eurot – ajutiste ehitiste parandamine,
- 2015 – 100 000,0 eurot – projekti koostamine ja ehitusloa saamine,
- 2016 – 320 000,0 eurot,
- 2017 – 300 000,0 eurot,
- 2018 – 300 000,0 eurot,
- ehitamine ja kasutusloa saamine.

Oma taotlust põhjendab OÜ Alvel Ventures ettevõttesse uue juhatuse liikme Filipp Levada lisamisega ja finantsolukorra muutumisega.

OÜ Alvel Ventures taotlus oli 16.04.2014. a arutusel Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni koosolekul (protokoll nr 3), kus otsustati:

Pidada võimalikuks pikendada OÜ-le Alvel Ventures 26.02.2010 sõlmitud lepingu muutmise lepingu (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 789) punktis 2.1 Narvas aadressil Energia tn 2b omandatud vara osas ette nähtud, kuid täitmata jäänud investeerimiskohustuse summas 1 118 819,48 eurot täitmise tähtaega vastavalt tema pakutud ajakavale, kohaldades seejuures trahvi. 14.05.2014.a võttis Narva Linnavalitsus vastu vastavasisulise korralduse nr 516-k.

Notariaalne leping jäi sõlmimata, kuna OÜ Alvel Ventures esindaja ei ilmunud kokkulepitud ajal notari juurde. Kinnistu müügilepingu puhul on notariaalne tehinguvorm kohustuslik. Arvestades seda, et kokkulepe kinnistu Energia 2b, Narva, müügilepingu muutmise kohta jäi notariaalses vormis sõlmimata, jäi leping kehtima varem kokkulepitud redaktsioonis.

Kuna kinnistu asukohaga Energia 2b, Narva, müügilepingu muutmise kokkulepe jäi sõlmimata ja lepinguga kokkulepitud investeeringud tegemata ning arvestades linnavara võõrandamise korra § 76 ja muid sätteid, esitas Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika Amet OÜ-le Alvel Ventures nõude tasuda hiljemalt 03.10.2014. a ameti arvelduskontole leppetrahv summas 38 213,30 eurot, s.o 10% (kümne protsendi) ulatuses Narvas aadressil Energia 2b omandatud varasse tähtjaks tegemata investeeringute summalt 382 132,70 eurot.

Leppetrahv on siia maani tasumata ja mingeid investeeringuid pole tehtud. Energia tn 2b omandatud varasse tähtjaks 01.12.2014 tegemata investeeringute summa moodustab 736 686,2 eurot. Perioodil alates juulist 2014.a kuni septembrini 2015.a esitas OÜ Alvel Ventures korduvalt taotlusi leppetrahvi mitterakendamise, investeeringute tegemise tähtaja pikendamise ja investeeringute summa vähendamise kohta, venitades lepingust tuleneva investeerimiskohustuse täitmisega.

2. Õiguslikud alused

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 2 kohaselt linnavalitsus lahendab ja korraldab kohaliku elu küsimusi, mis volikogu otsustega pandud täitmiseks valitsusele.

Narva Linnavolikogu 09.06.2005 määrusega nr 18/56 kinnitatud "Linnavara võõrandamise korra" (edaspidi Kord) § 82 lg 5 kohaselt peab võõrandamise korraldaja kontrollima tehtud investeeringute summasid ja fikseerima need aktis. Sama Korra § 77 kohaselt ostja poolt investeerimiskohustuste mittekohase või mitteõigeaegse täitmise puhul kohaldatakse trahvi 10% ulatuses sissekandmata investeeringute summast. Trahvi maksmine ei vabasta müügilepinguga ettenähtud kohustuste täitmisest. Lepptrahvi määramine sarnastel põhjustel on ette nähtud ka OÜ-ga Alvel Ventures sõlmitud Lepingus.

On ilmne, et OÜ Alvel Ventures rikkus oluliselt Lepinguga kehtestatud investeerimiskohustusi. Sellest lähtudes tekkisid õiguslikud alused leppetrahvi määramiseks.

Samas rõhutab Narva Linnavolikogu 21.06.2005 määrusega nr 20 kinnitatud linnavara eekirja § 60, et linnavara võõrandamise eesmärgiks pole mitte alati suurima müügihinna saamine, vaid linna probleemide lahendamine erasektori investeeringute kaasamise ja avaliku huvi tagamise teel (linna elanike huvides). Lepingul alusel müüdud kinnistute suhtes olid kehtestatud investeerimiskohustused selleks, et tagada antud kinnistute parim kasutusviis Narva linna elanike huvides.

VÕS § 108 lg 2 kohaselt, kui võlgnik rikub kohustust, mis ei seisne raha maksmises, võib võlausaldaja nõuda temalt kohustuse täitmist. VÕS § 114 lg 1 kohaselt, kui võlgnik rikub kohustust, võib võlausaldaja anda võlgnikule kohustuse täitmiseks täiendava mõistliku tähtaja. Sama paragrahvi lõige 2 rõhutab, et täiendava tähtaja andmine ei vabasta võlgnikku vastutusest kohustuse rikkumise eest.

Narva linna Põhimääruse punkti 5.5.1 allpunkti 4 kohaselt Narva Linnavalitsus korraldab Narva linna vara valdamist, kasutamist ja käsutamist.

Narva Linnavalitsus jõudis järeldusele, et puuduvad alused rahuldada OÜ Alvel Ventures taotlused leppetrahvi mitterakendamise, investeeringute tegemise tähtaja pikendamise ja investeeringute summa vähendamise kohta. Nagu eespool mainitud, pole linnavara võõrandamise eesmärgiks mitte alati suurima müügihinna saamine, vaid linna probleemide lahendamine erasektori investeeringute kaasamise ja avaliku huvi tagamise teel (linna elanike huvides). Sellest lähtudes puuduvad linnal võimalused loobuda investeeringute tegemise nõudest või seda vähendada. Lisaks sellele viib investeeringute tegemise nõudest loobumine või selle vähendamine teiste isikute õiguste rikkumiseni. Antud objekti müük toimus avalikul enampakkumisel ja investeeringute tegemise kohustus oli pakkumiste hindamise tingimuseks. OÜ Alvel Ventures pakkumine tunnistati paremaks, arvestades muu hulgas ka pakkumuses määratud investeeringute suurus, millised OÜ Alvel Ventures lubas teostada objektil. Investeeringukohustuste muutmine pole sellisel juhul võimalik, kuna sellega rikutakse teiste enampakkumises osalejate õigusi.

3. Otsus

- 3.1. Jätta rahuldamata OÜ Alvel Ventures taotlused leppetrahvi mitterakendamise, investeeringute tegemise tähtaja pikendamise ja investeeringute summa vähendamise kohta.
- 3.2. Määrata OÜ-le Alvel Ventures (registrikood 11213466, asukoht Tallinna mnt 6, Narva) investeeringukohustuse täitmata jätmise eest leppetrahv 73 668,62 eurot, s.o 10% (kümne protsendi) ulatuses Narvas aadressil Energia tn 2b omandatud varasse tähtajaks tegemata investeeringute summalt 736 686,2 eurot.
- 3.3. Trahvi tasumine ei vabasta ostjat endale võetud kohustuse täitmisest.

4. Rakendussätted

- 4.1. Käesolev korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.
- 4.2. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil teha käesolev korraldus teatavaks OÜ-le Alvel Ventures.
- 4.3. Korraldust võib vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul haldusakti teatavakstegemisest.



Tatjana Patsanovskaja
Abilinnapea
linnapea ülesannetes



Ants Liimets
Linnasekretär