

# NARVA LINNAVALITSUS



## KORRALDUS

Narva

22.03.2017.a nr 288-k

### **Lepinguliste kohustuste täitmiseks täiendava tähtaja andmine (Daumani 20, Narva)**

#### **1. Asjaolud ja menetluse käik**

Pooleliolev elamu, asukohaga Daumani 20 Narvas, oli Narva linna poolt müüdud AS-ile Narva Kinnisvarabüroo 01.04.1998 sõlmitud ostu-müügi lepingu (tõestatud Jõhvi notar Tatjana Boitsova poolt ja registreeritud notariaalregistris nr 4438 all) alusel.

Narva Linnavalitsuse 28.08.2002 korralduse nr 841-k alusel omandas Garaažiühistu Zarja Garaažid (alates 11.10.2007 Hooneühistu Zarja Garaažid) AS-lt Narva Kinnisvarabüroo, mille kohta sõlmiti 30.12.2002 Lammutatava elamu ostu-müügi lepingu (tõestatud Jõhvi notar Tatjana Boitsova poolt ja registreeritud notari ametitoimingute raamatu registri nr 13 249 all). Ostu-müügi lepingu punktiga 4 võttis Garaažiühistu Zarja Garaažid endale üle Narva linna ja AS Narva Kinnisvarabüroo vahel 01.04.1998 sõlmitud ostu-müügi lepingust (tõestatud Jõhvi notar Tatjana Boitsova poolt ja registreeritud notariaalregistris nr 4438 all) tuleneva kohustuse nimetatud elamu lõpuni ehitada ja eksploatatsiooni anda või maha kanda ja teha elamu teenindamiseks eraldatud maatüki heakorrastustööd tähtajaks 31.12.2003. Garaažiühistu Zarja Garaažid taotluste alusel on eelnimetatud kohustuse täitmise tähtaegu Narva Linnavalitsuse korraldustega korduvalt pikendatud (28.04.2004 nr 384-k - kuni 30.06.2005, 19.10.2005 nr 1092-k - kuni 31.12.2005).

Vastavalt 30.12.2002 elamu ostu-müügi lepingu punktile 4, esitas Linnavara- ja Majandusamet Garaažiühistule Zarja Garaažid 50 000 krooni suuruse trahvinõude (14.02.2006 arve nr 411). Garaažiühistu Zarja Garaažid tasus 06.03.2006 trahvi summas 10 000 krooni.

Narva Linnavalitsuse korraldustega 28.06.2007 nr 872-k ja 08.08.2007 nr 1099-k pikendati Garaažiühistule Zarja Garaažid lepinguliste kohustuste täitmise tähtaega kuni 31.12.2008 ning ülejäänud trahvisumma 40 000 krooni tasumise tähtaega kuni 30.09.2007. Notariaalse lepingu muutmise leping sõlmiti 04.09.2007 (tõestatud Narva notar Tatjana Boitsova poolt ja registreeritud notari ametitoimingute raamatu registri nr 8486 all). Trahv tasuti 04.09.2007.

19.01.2007 esitas Hooneühistu Zarja Garaažid Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile taotluse garaažibokside kasutusloa saamiseks, mille kohta tehti 04.03.2009 ettekirjutus nr 1-13/236 puuduste kõrvaldamiseks.

23.04.2009 pöördus Hooneühistu Zarja Garaažid Narva Linnavalitsuse poole taotlusega, milles teatab, et ei saanud täita garaažibokside valmishitamise kohustust tähtajaks 31.12.2008 garaažiühistust sõltumatutel põhjustel. Taotluses palutakse pikendada Narvas aadressil Daumani 20 asuva poolelioleva elamu lõpuni ehitamise ja eksploatatsiooni andmise tähtaega kuni 31.12.2010. Narva Linnavalitsuse 13.05.2009 korraldusega nr 510-k pikendati Garaažiühistu Zarja Garaažid lepingulise kohustuse tähtaega kuni 31.12.2010.

27.05.2011 teatas Hooneühistu Zarja Garaažid, et pole saanud lõpetada garaažide ehitust temast mitteolenevatel asjaoludel ega anda garaaže eksploatatsiooni, kuna siiani on lahendamata HÜ Zarja Garaažid õiguslik staatus. Alles 31.03.2011 kanti 82 garaažiboksi hoonestajad registrisse

Kreenholmi tn 21 garaažiühistu Zarja Garaažid liikmetena. Juristi hinnangul võtab Daumani tn garaažide õigusliku staatuse saamine aega 6–8 kuud. Hooneühistu Zarja Garaažid palus mitte rakendada tema suhtes trahvisanktsioone, kuna ühistu on juba korra tasunud temale määratud trahvi summas 50 000 krooni. Uue trahvi määramine vaid süvendaks ühistu olemasolevaid raskusi. Hooneühistu Zarja Garaažid taotles Daumani tn 20 garaažide ekspluatatsiooni võtmise tähtaja pikendamist.

Hooneühistu Zarja Garaažid taotlust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni istungil 01.06.2011 (protokoll nr 7), kus peeti võimalikuks rahuldada taotlus Narvas aadressil Daumani 20 asuvate garaažibokside lõpuni ehitamise ja ekspluatatsiooni andmise tähtaja pikendamiseks alates 31.12.2010 kuni 01.01.2014.

15.06.2011 Narva Linnavalitsuse korraldusega nr 575-k rahuldati Hooneühistu Zarja Garaažid taotlust ja pikendati AS-i Narva Kinnisvarabüroo ja Garaažiühistu Zarja Garaažid vahel 30.12.2002 sõlmitud Lammutatava elamu ostu-müügi lepingu (tõestatud Jõhvi notar Tatjana Boitsova poolt ja registreeritud notari ametitoimingute raamatu registri nr 13 249 all) punktis 4 ja Narva linna ja Garaažiühistu Zarja Garaažid vahel 04.09.2007 sõlmitud kokkuleppe punktis 2.2 ettenähtud lepingulise kohustuse - lõpuni ehitada ja ekspluatatsiooni anda garaažiboksid aadressil Daumani 20 Narvas - täitmise tähtaega alates 31.12.2010 kuni 01.01.2014, lepingust tulenev leppetrahv rakendatud ei olnud.

06.07.2011 Narva linna ja Hooneühistu Zarja Garaažid oli sõlmitud vastavasisuline Leping muutmise leping (tõestatud Narva notar Tatjana Boitsova poolt ja registreeritud notari ametitoimingute raamatus registri numbril 2507 all).

02.11.2015 tegi Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet (Linnavara- ja Majandusameti õigusjärglane) Hooneühistule Zarja Garaažid päringu lepinguliste kohustuse täitmise käigu kohta.

03.12.2015 teatas Hooneühistu Zarja Garaažid, et garaažiboksid, asukohaga Daumani 20, Narva, on valmis ehitatud, aga kasutusluba on saamata jäänud kuna projekti läbivaatamisel ja objekti ülevaatuse käigus Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti Ehitusjärelevalve- ja hoonete osakonna poolt olid avastatud puudused ja tehtud ettekirjutused nende kõrvaldamiseks. Osa puudustest on kõrvaldatud, kuid puudub Ida-Eesti Päästkeskuse arvamus. Garaažiboksid olid ehitatud enne 2008.a vastavalt 2003.a projektile. 2009.a aga esitas Ida-Eesti Päästkeskus nõudmisi garaaživärvate (E1-30) suhtes, mille maksumus moodustab peaaegu pool garaažibokside maksumusest. Nimetatud küsimus oli korduvalt Hooneühistu Zarja Garaažid liikmete üldkoosoleku arutusel, kuid jäi lahendamata kuna olemasolevate garaaživärvate kvaliteet ei ole madalam kui teistel Narva linna hooneühistutel ja hooneühistu liikmed ei ole nõus lisakulutusi kanda.

Hooneühistu Zarja Garaažid teadet arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni koosolekul 06.01.2016 (protokoll nr 1), kus otsustati, võttes arvesse lepinguliste kohustuste täitmata jätmise põhjust, seletada Hooneühistule Zarja Garaažid (registrikood 80015694) võimalust taotleda lepinguliste kohustuste tähtaja pikendamist vastava motiveeritud taotluse olemasolul ning pikendada kasutusloa saamise tähtaja kolmeks aastaks vastavasisulise taotluse saamisel.

10.02.2016 esitas Hooneühistu Zarja Garaažid taotluse, milles palub pikendada kasutusloa saamise tähtaja ja mitte rakendada leppetrahvi.

09.03.2016 taotlus oli korduvalt arutusel Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni koosolekul (protokoll nr 3), kus otsustati soovitada pikendada lepinguliste kohustuste tähtaja kuni 31.12.2016 leppetrahvi kohaldamata. Lepinguliste kohustuste seisuga 31.12.2016 täitmata jätmisel kohaldada Hooneühistu Zarja Garaažid suhtes leppetrahvi, summas 3195 (kolm tuhat üks sada üheksakümmend viis) eurot.

Narva Linnavalitsuse 23.03.2016 korraldusega nr 378-k anti HÜ Zarja Garaažid täiendava tähtaja lepinguliste kohustuste täitmiseks.

Vastavasisulise lepingu muutmise lepingu sõlmiti 18.05.2016 (tõestatud Narva notar Tatjana Boitsova poolt ja registreeritud notari ametitegevuse raamatu registri nr 1221 all).

Seisuga 05.01.2017 puudusid Ehitisregistris andmed ehitisele asukohaga Daumani tn 20, Narva, kasutusloa väljastamise kohta saatis, seega 05.01.2017 saatis Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet HÜ-le Zarja Garaažid meeldetuletuse lepinguliste kohustuste täitmise kohta.

16.01.2017 saatis HÜ Zarja Garaažid vastuse, kus selgitas, et hooneühistu kõrvaldab puudusi, mis takistavad kasutusloa saamist ning paluvad pikendada lepinguliste kohustuste täitmise tähtaega kuni 31.08.2017 ning mitte rakendada leppetrahvi.

15.02.2017 taotlus oli arutusel Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni koosolekul, kus otsustati soovitada pikendada lepinguliste kohustuste tähtaja leppetrahvi kohaldamata. Lepinguliste kohustuste seisuga 31.12.2017 täitmata jätmisel kohaldada Hooneühistu Zarja Garaažid suhtes leppetrahvi, summas 3195 (kolm tuhat üks sada üheksakümmend viis) eurot (ehk 50 000 Eesti krooni).

16.02.2017 esitas HÜ Zarja Garaažid täiendava taotluse, kus palub pikendada lepinguliste kohustuste täitmise tähtaega kuni 31.12.2017.

## **2. Õiguslikud alused**

Narva Linnavolikogu 09.06.2005 määrusega nr 18 kinnitatud "Linnavara võõrandamise korra" § 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.

## **3. Otsus**

3.1. Anda Hooneühistule Zarja Garaažid (registrikood 80015694, asukoht Kangelaste 4-67, Narva) Narva linna ja Hooneühistu Zarja Garaažid vahel 06.07.2011 sõlmitud Leping muutmise lepingu (tõestatud Narva notar Tatjana Boitsova poolt ja registreeritud notari ametitoimingute raamatus registri numbri 2507 all) punktis 2 ettenähtud lepingulise kohustuse - anda ekspluatatsiooni garaažiboksid aadressil Daumani 20 Narvas - täitmiseks täiendav tähtaeg kuni 31.12.2017.

3.2. Mitte rakendada Hooneühistu Zarja Garaažid suhtes leppetrahvi, mis on ette nähtud AS Narva Kinnisvarabüroo ja garaažiühistu Zarja Garaažid vahel 30.12.2002 sõlmitud Lammutatava elamu ostu-müügi lepingu (tõestatud Jõhvi notar Tatjana Boitsova poolt ja registreeritud notari ametitoimingute raamatu registri nr 13 249 all) punktiga 4.

3.3.Lepinguliste kohustuste seisuga 31.12.2017 täitmata jätmisel kohaldada Hooneühistu Zarja Garaažid suhtes AS Narva Kinnisvarabüroo ja garaažiühistu Zarja Garaažid vahel 30.12.2002 sõlmitud Lammutatava elamu ostu-müügi lepingu (tõestatud Jõhvi notar Tatjana Boitsova poolt ja registreeritud notari ametitoimingute raamatu registri nr 13 249 all) punktiga 4 ette nähtud leppetrahvi summas 3195 (kolm tuhat üks sada üheksakümmend viis) eurot.

3.4.Volitada Narva linnapead linna nimel allkirjastama vastavat notariaalselt tõestatud lepingu muutmise lepingut.

#### **4. Rakendussätted**

4.1.Korraldus jõustub seaduses sätestatud korras.

4.2.Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametil teha käesolev korraldus teatavaks Hooneühistule Zarja Garaažid (registrikood 80015694, asukoht Kangelaste 4-67, Narva).

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



Tarmo Tammiste  
Linnapea



Ants Liimets  
Linnasekretär