

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS



Narva

11.06.2008 nr 754-k

Investeeringukohustuse täitmise tähtaegade pikendamine 12.08.2005 müügilepingu järgi (Puškini 64, Narva)

1.Asjaolud ja menetluse käik

Vastavalt 12.08.2005 kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingule ja asjaõiguslepingule (Jõhvi notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 6583) ostis OÜ Aleana Kinnisvara Narva linnalt kinnistu aadressil Puškini 64 Narvas. Müügilepingu punkti 5.1 kohaselt kohustus OÜ Aleana Kinnisvara investeerima omandatavasse varasse 86 200 000 krooni alljärgnevalt:

- kuni 12.08.2006 - 200 000 krooni
- kuni 12.08.2007 - 2 100 000 krooni;
- kuni 12.08.2008 - 12 000 000 krooni;
- kuni 12.08.2009 - 12 000 000 krooni;
- kuni 12.08.2010 - 12 000 000 krooni;
- kuni 12.08.2011 - 12 000 000 krooni;
- kuni 12.08.2012 - 12 000 000 krooni;
- kuni 12.08.2013 - 12 000 000 krooni;
- kuni 12.08.2014 - 11 900 000 krooni.

OÜ Aleana Kinnisvara pöördus 15.06.2007 Linnavara- ja Majandusameti poole kirjaga nr 070615-01, kus palus pikendada investeeringukohustuse täitmise graafikut ühe aasta võrra, nii et 2 100 000 krooni investeerimise kohustus, mille OÜ Aleana Kinnisvara pidi täitma tähtajaks 12.08.2007.a, tekiks 2008.a. Nimetatud tähtajaks ei ole võimalik investeeringukohustust täita seoses sellega, omandatud varasse teostatavad investeeringud moodustuvad peamiselt ehitustegevusest, millega aga ei saa alustada enne, kui on kehtestatud Puškini tn 64 detailplaneering ning koostatud selle alusel vastavad ehitusprojektid. Võttes eeltoodu aluseks, võttis Narva Linnavalitsus 08.08.2007 korralduse nr 1100-k investeeringukohustuse tähtaegade pikendamise kohta. 04.09.2007 on sõlmitud kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu ja asjaõiguslepingu muutmise lepingu, mille alusel kohustus OÜ Aleana Kinnisvara investeerima omandatud varasse üldsummas 86 000 000 krooni alljärgnevalt:

- kuni 12.08.2008 - 2 100 000,0 krooni;
- kuni 12.08.2009 - 12 000 000,0 krooni;
- kuni 12.08.2010 - 12 000 000,0 krooni;
- kuni 12.08.2011 - 12 000 000,0 krooni;
- kuni 12.08.2012 - 12 000 000,0 krooni;
- kuni 12.08.2013 - 12 000 000,0 krooni;
- kuni 12.08.2014 - 12 000 000,0 krooni;
- kuni 12.08.2015 - 11 900 000,0 krooni.

Puškini 64 maa-ala detailplaneering kehtestati Narva Linnavolikogu 06.12.2007 otsusega nr 432.

OÜ Aleana Kinnisvara pöördus 15.06.2008 Linnavara- ja Majandusameti poole kirjaga nr 080526-01, kus palus pikendada investeerimiskohustuste täitmise graafikut kolme aasta võrra. Vastavalt Narva linna ja OÜ Aleana Kinnisvara vahel 22.02.2007 sõlmitud lepingu muutmise lepingu punktile 2.1. võttis OÜ Aleana Kinnisvara endale kohustuse investeerida Narva linnalt omandatud varasse - kinnistusse aadressil Puškini 64 Narvas tähtajaks 12.08.2008 - 2 100 000 krooni. Nimetatud tähtajaks ei ole võimalik investeerimiskohustust täita, mille peamiseks põhjuseks tuuakse passiivne kinnisvara turuseis. Praeguses olukorras, kus eluasemeturg on tugevas langustrendis ja valitseb üldine negatiivne foon, oleks liialt riskantne elamuehitusse investeerida, mida toetab ka pankade karmistunud eluasemelaenupoliitika. MTÜ Narva Ettevõtluse Arendusühingu poolt OÜ Aleana Kinnisvara tellimisel 2007. a lõpul 2008. a alguses läbiviidud turu-uuring uute eluasemete turunõudluse väljaselgitamiseks Narva linnas näitas huvi uue eluaseme soetamise vastu, kuid reaalne ostujõud ei kataks tehtavaid investeeringuid, mistõttu tuleks oodata enne elamuarendusega jätkamist kinnisvaraturu ja ehitussektori mõningast stabiliseerumist.

OÜ Aleana Kinnisvara visioon edasistest kuludest. 2007. a detsembris kehtestati Puškini 64 detailplaneering ning edasine tegevuskava näeks ette parima hoonestuskava väljatöötamise, millega OÜ Aleana Kinnisvara on ka juba alustanud. Arhitekt Olavi Nõmmik'u poolt koostatud kogu ala hoonestuse eskiisprojekt on linna peaarhitekti poolt heaks kiidetud, kuid kuna ostjaskonna soovid võivad olla kahe-kolme aasta pärast muutunud, on otstarbekas jätkata projekteerimistöödega kahe aasta pärast. Esialgse kavaga on plaanis koostada arhitektuursed ehitusprojektid neljale elamule, sealhulgas üksikelamu, kaks kahe korteriga elamut ja ridaelamu, projekteerimismaksumusega 400 000 krooni. Detailplaneeringu ala tehnovõrkude ja teede ehitusprojektide koostamine, projekteerimismaksumus vastavalt AS-i Sweco Projekt pakkumisele ca 400 000 krooni. Välisgaasivõrgu väljaehitus vastavalt AS EG Võrguteenus liitumispakkumisele ca 1 200 000 krooni. Töös on Puškini elurajooni kodulehe koostamine ja maine kujundamine.

Tulenevalt eeltoodust taotleb OÜ Aleana Kinnisvara ühekordset investeeringute ümbervaatamist ning palub pikendada investeerimiskohustuste täitmise graafikut kolme aasta võrra nii, et 2 100 000 EEK investeerimiskohustus tekiks 2011. a.

OÜ Aleana Kinnisvara taotlust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni 03.06.2008 istungil (protokoll nr 6) ning otsustati:

1. Pidada võimalikuks rahuldada OÜ Aleana Kinnisvara (registrikood 11049375, asukoht Rakvere 85-65, Narva) taotlus investeerimiskohustuse täitmise tähtaegade pikendamiseks.
2. Mitte rakendada OÜ Aleana Kinnisvara suhtes 12.08.2005 müügilepingu (notariaalregistri nr 6583) punktis 5.1. ettenähtud trahvi investeerimata summast 10(kümne)% ulatuses.
3. Linnavara- ja Majandusametil esitada antud küsimus Narva Linnavalitsuse istungile vastavasisulise korralduse vastuvõtmiseks.

OÜ Aleana Kinnisvara 26.05.2008 taotlus investeerimiskohustuse tähtaegade pikendamiseks on otstarbekas rahuldada, kuna lepinguliste kohustuste täitmine OÜ Aleana Kinnisvara poolt võimaldab edaspidi valmis ehitada Narva linnas kaasaegse elamurajooni ning kindlustada linnaelanikud uute eluasemetega. Narva linn on huvitatud Narvas Puškini 64 asuvalle kinnistule elamukompleksi ehitamisest.

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 põhimäärusega on pandud täitmiseks valitsusele.

Narva Linnavolikogu 09.06.2006 määrusega nr 18/56 kinnitatud "Linnavara võõrandamise korra" punkti 82.5 kohaselt peab võõrandamise korraldaja kontrollima tehtud investeeringute summasid ja fikseerima need aktis. Kui investeeringute summa jääb täielikult või osaliselt tegemata või arvestamata, võib lepingu tingimusi Linnavalitsuse otsusel ja poolte kokkuleppel muuta või leping lõpetada.

Tsiviilseadustiku üldosa seaduse §77 lõike 3 kohaselt saab seadusega ettenähtud vormis tehtud tehingut muuta üksnes samas vormis, milles tehing on tehtud, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Sama seaduse §81 lõike 1 kohaselt, kui seaduses on sätestatud tehingu notariaalne kinnitamine, peab tehingu dokument olema kirjalikult koostatud ning tehingu tegija allkiri notari poolt kinnitatud.

3.Otsus

3.1.Pikendada osaühingule ALEANA KINNISVARA (registrikood 11049375, asukoht Rakvere 85-65, Narva) 12.08.2005 kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu ja asjaõiguslepingu (Jõhvi notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 6583) punktis 5.1., 22.02.2007 lepingu muutmise lepingu (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 1841) punktis 1.1. ja 04.09.2007 lepingu muutmise lepingu (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 8501) punktis 2.1. ettenähtud täitmata jäänud investeerimiskohustuse üldsummas 86 000 000 (kaheksakümmend kuus miljonit) krooni täitmise tähtaegu alljärgnevalt:

- kuni 12.08.2011 - 2 100 000,0 krooni;
- kuni 12.08.2012 - 12 000 000,0 krooni;
- kuni 12.08.2013 - 12 000 000,0 krooni;
- kuni 12.08.2014 - 12 000 000,0 krooni;
- kuni 12.08.2015 - 12 000 000,0 krooni;
- kuni 12.08.2016 - 12 000 000,0 krooni;
- kuni 12.08.2017 - 12 000 000,0 krooni;
- kuni 12.08.2018 - 11 900 000,0 krooni.

3.2.Mitte rakendada OÜ ALEANA KINNISVARA suhtes 12.08.2005 müügilepingu (notariaalregistri nr 6583) punktis 5.1. ettenähtud trahvi investeerimata summast 10 (kümne)% ulatuses.

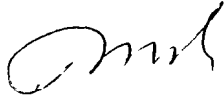
3.3.Linnavara- ja Majandusametil teha käesolev korraldus teatavaks osaühingule ALEANA KINNISVARA.

3.4.Volitada linnapead Tarmo Tammiste't (isikukood 36208175216) allkirjastama Narva linna nimel 12.08.2005 kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu ja asjaõiguslepingu muutmise leping.

4. Rakendussätted

4.1.Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.

4.2.Halduskohtumenetluse seadustiku § 9 lõike 1 kohaselt või korraldust vaidlustada Tartu Halduskohtus Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul arvates Narva Linnavalitsuse korralduse teatavakstegemise päevast.



Tarmo Tammiste
Linnapea



Ants Liimets
Linnasekretär