

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS



Narva

18.03.2009 nr 294-k

**Nõusoleku andmine kinnistu võõrandamiseks,
lepinguliste kohustuste ülevõtmiseks ja
investeeringiskohustuse muutmiseks (Puškini 27, Narva)**

1. Asjaolud ja menetluse käik

Narva linna ja OÜ FAMA Invest vahel on 18.12.2006 sõlmitud kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu, hüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 12435) (edaspidi ka kinnistu tagasiostuõigusega müügileping) ning 16.04.2008 sõlmitud lepingu muutmise lepingu (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 4272) kohaselt kohustus OÜ FAMA Invest investeerima Narvas aadressil Puškini 27 omandatud varasse vähemalt 117 170 000 krooni vastavalt järgmisele graafikule:

- | | | |
|---------------------|---|-----------------|
| - 2 000 000 krooni | - | 2008. a jooksul |
| - 2 500 000 krooni | - | 2009. a jooksul |
| - 10 000 000 krooni | - | 2010. a jooksul |
| - 58 000 000 krooni | - | 2011. a jooksul |
| - 10 000 000 krooni | - | 2014. a jooksul |
| - 34 000 000 krooni | - | 2015. a jooksul |

OÜ FAMA Invest täitis aastatel 2007 – 2008 investeerimiskohustuse kogusummas 2 147 150,99 krooni.

27.02.2009 esitas OÜ FAMA Invest Narva Linnavalitsusele taotluse, kus palub Narva linna nõusolekut Puškini 27 kinnistu võõrandamiseks AS-le Linnaehitus. AS Linnaehitus garanteerib kõigi 18.12.2006 kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingus sätestatud lepingutingimuste ja kohustuste täitmise.

Pärast Narva linnalt Puškini 27 kinnistu soetamist alustas OÜ FAMA Invest nimetatud alale uue detailplaneeringu tegemist, mis kehtestati 2008. aastal. Detailplaneeringu kohaselt kujuneb tulevikus nimetatud piirkonnast kaubandus- ja ärikvartal, kus asuvad muuhulgas ka linna ühed eksklusiivsemad elamispinnad.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist käivitas OÜ FAMA Invest kinnistule asukohaga Puškini 27 planeeritavate kahe 15-korruselise korterielamu ning parkimismaja projekteerimise ning 18.12.2008 väljastas Narva Linnavalitsus nimetatud hoonete püstitamiseks ka ehitusloa.

Alates antud projekti käivitamisest on OÜ FAMA Invest teinud selle realiseerimise juures koostööd tema pikaajalise ja usaldusväärse koostööpartneri ning FAMA ja ASTRI Keskuste peatöövõtja, AS-ga Linnaehitus. AS-il Linnaehitus, kes on Eesti ühe suurima ehituskontserni Eesti Ehitus tütarettevõtte, on väga suured kogemused just niisuguste korterelamute ehitamisel ja projektide elluviimisel. AS Linnaehitus on huvitatud Narva korterelamute projekti teostamisest.

Hoonete projekteerimine lõpetatakse 2012. aastal ja selle ajani täidetakse investeerimiskohustused allpool toodud graafiku alusel.

Hiljemalt 17.12.2012. vaatavad Narva Linnavalitsus ja kinnistu omanik üle edaspidise ehituse investeerimisgraafiku, vastavalt Eesti majanduse hetkeseisule ja korterite turu olukorrale Narva linnas.

Seoses eeltooduga palub OÜ FAMA Invest:

1. Narva Linnavalitsuse nõusolekut FAMA Invest OÜ ja Narva linna vahel 18.12.2006 sõlmitud Narvas Puškini 27 asuva kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingust ning 16.06.2008 sõlmitud lepingu muutmise lepingust tulenevate OÜ FAMA Invest Lepingu punktides 4, 5 ja 8 sätestatud õiguste ja kohustuste üleandmiseks AS-le Linnaehitus tingimusel, et AS Linnaehitus võtab endale kohustuse täitma kõik 18.12.2006 kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu hüpoteegi seadmise lepingus sätestatud lepingutingimused ja kohustused.
2. Seoses tekkinud ülemaailmse sügava majanduskriisiga ja deflatsiooniga ning üldise ehitushindade langusega vähendada investeringute teostamise graafik 35 432 850 krooni võrra järgmiselt:
 - 17.12.2007 – 139 900 EEK Detailplaneering (investeering teostatud)
 - 17.12.2008 – 2 007 250 EEK Projekteerimine ehitusloa mahus (investeering teostatud)
 - 17.12.2009 – 2 200 000 EEK Projekteerimine tööprojekti mahus
 - 17.12.2010 – 870 000 EEK Projekteerimine tööprojekti mahus
 - 17.12.2011 – 200 000 EEK Olemasolevate hoonete lammutus
 - 17.12.2012 – 300 000 EEK Tootejoonised
 - 17.12.2012 – investeerimisgraafiku ülevaatus ja korrigeerimine vastavalt Eesti majanduse hetkeseisule ja korterite turu olukorrale (ostu-müügitehingute arv ja korterite ühe m2 ostu-müügi hind) Narva linnas.

Ehituse investeerimisgraafik vastavalt veebruar 2009 nägemusele:

- 17.12.2013 – 3 000 000 EEK Ehitus, esimene 15-korruseline elamu
 - 17.12.2014 – 29 560 000 EEK Ehitus, esimene 15-korruseline elamu valmis
 - 2015 – 2016 – Esimese korterelamu korterite müük
 - 17.12.2017 – 5 000 000 EEK Ehitus, teine 15-korruseline elamu
 - 17.12.2018 – 38 460 000 EEK Ehitus, teine 15-korruseline elamu valmis.
- Kokku: 81 737 150 EEK.

13.03.2009 kirjas on OÜ FAMA Invest ära toonud põhjused, miks oleks vaja vähendada investeringute summasid.

Kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu sõlmimisel ei olnud OÜ-l FAMA Invest täpsemaid ettekujutusi kinnistule tekkivate hoonete mahtude osas. Täna on valminud kinnistule ehitusloa mahus hoonete projektid, milles arhitektide ja planeerijate koostöös on selgunud kui suuremahulised hooned kinnistule arhitektuurselt sobivad. Lepingu allkirjastamise aegsest mahtudest on täna projekteeritud mahud orienteeruvalt 25% väiksemad (algselt oli ühe hoone alune pind 490 m2, aga valminud projekti kohaselt on see 340 m2) ja sellest tuleneb ka osaliselt vajadus vähendada investeringute mahtusid.

Teise põhjusena tuuakse välja tänaste ehitushindade langemine võrreldes 2006. a.

Näiteks, alljärgnevalt on ära toodud mõnede suuremate ehitushinna komponentide hindade langus:

	<u>2006. a detsember</u>	<u>2009. a märts</u>
Konstruksioonid	7000 EEK/m ³	5500 EEK/m ³
Avatäited (aknad, ukсед)	3500 EEK/m ³	2600 EEK/m ³
Tööjõukulu		ca – 20%

Nendest põhjustest lähtuvalt palub OÜ FAMA Invest vähendada Puškini 27 kinnistule tehtavaid investeerimise kohustusi.

OÜ FAMA Invest taotlused olid arutusel Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni istungil 11.03.2009 (protokoll nr 3), kus võeti vastu otsus:

1. Pidada võimalikuks anda OÜ-le FAMA Invest nõusolek võõrandada Narvas Puškini 27 asuv kinnistu AS-le Linnaehitus, kusjuures AS Linnaehitus garanteerib kõigi 18.12.2006 kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingus sätestatud lepingutingimuste ja kohustuste täitmise.
2. Muuta investeerimiskohustuste täitmise tähtaegu ning vähendada investeerimissummasid 81 737 150 kroonini. Arvestades, et aastatel 2007 – 2008 OÜ FAMA Invest investeeris omandatud varasse 2 147 150,99 krooni, lugeda investeerimiskohustuse jäägiks 79 590 000 krooni.
3. Linnavara- ja Majandusametil esitada antud küsimus Narva Linnavalitsuse istungile korralduse võtmiseks.

2. Õiguslikud alused

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 2 kohaselt lahendab ja korraldab kohaliku elu küsimusi, mis volikogu määruste või otsustega või valla või linna põhimäärusega on pandud täitmiseks valitsusele.

Narva Linnavolikogu 09.06.2005 määrusega nr 18/56 kinnitatud “Linnavara võõrandamise korra” punkti 75 kohaselt, juhul, kui linnavara võõrandatakse lisatingimuste kehtestamisega investeerimis- või muude kohustuste näol, peab müügilepingus olema märgitud, et nimetatud vara edasine võõrandamine või koormamine võib toimuda ainult Narva linna kirjalikul nõusolekul, mis vormistatakse linnavalitsuse vastava korraldusega.

Võlaõigusseaduse § 179 sätete kohaselt võib lepingupool teise lepingupoole nõusolekul anda oma lepingust tulenevad õigused ja kohustused üle kolmandale isikule temaga sõlmitud lepingu alusel, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Lepingu ülevõtmisega loetakse, et kõik lepingust tulenevad õigused ja kohustused on lepingu ülevõtjale üle läinud.

Narva Linnavolikogu 09.06.2005 määrusega nr 18/56 kinnitatud “Linnavara võõrandamise korra” punkti 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.

Seega, seadus võimaldab lepingupoole asendamist teise isiku vastu vastaspoole nõusolekul. Lepingu üleandmiseks OÜ-lt FAMA Invest AS-le Linnaehitus on vajalik anda linnavalitsuse korraldusega nõusolek lepinguliste kohustuste ja õiguste üleandmiseks OÜ-lt FAMA Invest AS-le Linnaehitus.

3. Otsus

- 3.1. Vähendada **Osaühingule FAMA Invest** Narvas aadressil Puškini 27 omandatud varasse investeerimise kohustust, mis on ette nähtud 18.12.2006 kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu, hüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 12435), 117 170 000 kroonilt **81 737 150 kroonini**, s.o 35 432 850 krooni võrra.
- 3.2. Anda **Osaühingule FAMA Invest** (registrikood 11135542, asukoht Viljandi mnt 13, Tartu, 50412) nõusolek Narvas Puškini 27 asuva kinnistu (kinnistusregistriosa nr 3406209, katastritunnus 51101:004:0027, pindala 3586 m², sihtotstarve – sotsiaalmäe 100%) koos selle oluliste osade ja päraldistega võõrandamiseks **Aktsiaseltsile Linnaehitus** (registrikood 10210032, asukoht Ringtee 12, Tartu) alljärgnevatel tingimustel:
- 3.2.1. AS Linnaehitus kohustub investeerima omandatavasse varasse **79 590 000** (seitsekümmend üheksa miljonit viissada üheksakümmend tuhat) krooni vastavalt pakutud graafikule:
- 17.12.2009 – 2 200 000 krooni
 - 17.12.2010 – 870 000 krooni
 - 17.12.2011 – 200 000 krooni
 - 17.12.2012 – 300 000 krooni
 - 17.12.2012 – investeringugraafiku ülevaatus ja korrigeerimine vastavalt Eesti majanduse hetkeseisule ja korterite turu olukorrale (ostu-müügitehingute arv ja korterite ühe m² ostu-müügi hind) Narva linnas.
 - 17.12.2013 – 3 000 000 krooni
 - 17.12.2014 – 29 560 000 krooni
 - 2015 – 2016 – Esimese korterelamu korterite müük
 - 17.12.2017 – 5 000 000 krooni
 - 17.12.2018 – 38 460 000 krooni
- 3.2.2. Investeerimiskohustuse mittetäitmisel või mitteõigeaegsel täitmisel rakendatakse trahvi 10 (kümne)% ulatuses tähtjaks tegemata investeringute summalt.
- 3.2.3. Trahvi tasumine ei vabasta ostjat endale võetud kohustuse täitmisest.
- 3.2.4. AS Linnaehitus poolt endale müügilepinguga võetud kohustuste mittetäitmisel või mittenõuetekohasel täitmisel on Narva linnal vara tagasiostuõigus hinnaga, millega vara müüdi.
- 3.3. Anda OÜ-le FAMA Invest nõusolek FAMA Invest OÜ ja Narva linna vahel 18.12.2006 sõlmitud Narvas Puškini 27 asuva kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingust (notariaalregistri nr 12435) ning 16.04.2008 sõlmitud lepingu muutmise lepingust (notariaalregistri nr 4272) tulenevate OÜ FAMA Invest õiguste ja kohustuste üleandmiseks AS-le Linnaehitus.
- 3.4. Volitada linnapead Tarmo Tammiste't Narva linna nimel alla kirjutama korralduses nimetatud vastavale notariaalsele lepingule.

4. Rakendussätted

- 4.1. Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametil teha korraldus teatavaks asjaosalistele.
- 4.2. Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.
- 4.3. Korraldus võib vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul arvates Narva Linnavalitsuse poolt korralduse teatavakstegemise päevast.



Tarmo Tammiste
Linnapea



Ants Liimets
Linnasekretär