



KORRALDUS

Narva

26.06.2019 nr 474-k

Müügilepingust tuleneva trahvi määramine ja lepingu muutmine (Võidu prospekt 17, Narva)

1. Asjaolud ja menetluse käik

Kinnistu asukohaga Võidu 17, Narva (katastritunnus 51101:005:0039, maa kasutamise sihtotstarve – 100% elamumaa, pindala 2135 m²), mille oluliseks osaks on 5-korruline hoone pindalaga 3468,2 m², oli võõrandatud eelläbirääkimistega enampakkumisel OÜ-le Shinok (registrikood 11088541, asukoht Tallinna mnt 6b, Narva). Enampakkumisel OÜ Shinok pakkus investeeringutena olemasoleva hoone osalist lammutamist ja hoone rekonstrueerimist majutushooneks (hotell) ja toitlustuskohaks (kohvik või restoran). Eeldatav investeeringute summa on mitte vähem kui 300 000 eurot 4-5 aasta jooksul.

Kinnistu võõrandamine oli vormistatud 04.11.2014.a sõlmitud ja Narva notar Tatjana Boitsova poolt notariaalselt tõestatud Kinnistu tagasiostuõiguse müügilepinguga, asjaõiguslepinguga ja kinnistamisavaldusega (Narva notar Tatjana Boitsova ametitegevuse raamatu registri nr 4781, edaspidi ka Kinnistu müügileping).

Kinnistu müügilepinguga oli lepitud kokku, et OÜ Shinok kohustub teostama investeeringud summas 300 000 eurot kahes etapis:

1. etapp – projekteerimistööd ehitusloa saamise staadiumini, hiljemalt 31.12.2016.a,
2. etapp – ehitustööd kasutusloa saamise staadiumini, hiljemalt 31.12.2018.a.

Kinnistu müügilepingu tingimuste kohaselt juhul, kui OÜ Shinok jätab kinnistu müügilepingust tulenevad investeerimiskohustused tähtaegselt täitmata on Narva linnal õigus kohaldada leppetrahvi 10% ulatuses tähtaegselt tegemata jäetud investeerimiskohustuste summast. Leppetrahvi tasumine ei vabasta OÜ-t Shinok lepinguliste kohustuste täitmisest.

Narva linn on igal aastal esitanud OÜ-le Shinok meeldetuletused lepinguliste kohustuste täitmise vajadusest. OÜ Shinok ei ole reageerinud esitatud meeldetuletustele ega esitanud aruandeid investeeringute tegemise kohta.

Viimane meeldetuletus investeeringute tegemise vajaduse kohta oli saadetud OÜ-le Shinok 21.12.2018.a. Meeldetuletusega pöörati OÜ Shinok tähelepanu sellele, et investeerimiskohustused peavad olema täidetud täies mahus hiljemalt 31.12.2018. Selleks päevaks peab kinnistul olema ehitatud hotelli/restorani/kohviku hoone ja selle kasutamiseks peab olema antud välja kasutusluba. Meeldetuletusega kohustati OÜ-t Shinok esitama aruanne investeeringute tegemise kohta hiljemalt 31.01.2019.a.

29.01.2019 OÜ Shinok esitas Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametile aruande investeeringute kohta, mille kohaselt OÜ Shinok tegi investeeringud kinnistu arendamiseks summas 62130,28 eurot. Üheaegselt OÜ Shinok taotles investeeringute tegemise tähtaja pikendamist kuni 31.12.2022.a.

Seoses sellega, et aruande juurde ei olnud lisatud ühtegi kuludokumenti, millega tõendatakse investeeringute suurust, esitas Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet 08.02.2019.a OÜ-le

Shinok nõude, millega kohustas OÜ-t Shinok esitama Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametile hiljemalt 28.02.2019.a investeeringute tegemist tõendavad kuludokumendid. Sama nõudega kohustati OÜ-t Shinok esitama Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneermise Ameti poolt kooskõlastatud ehitatava hoone projekti.

27.02.2019 OÜ Shinok esitas nõudele vastuse, mille kohaselt aruandeperioodi jooksul OÜ Shinok pidas läbirääkimisi seoses kinnistu arendamisega VOLVO ESTONIA OÜ-ga pakkudes VOLVO ESTONIA OÜ-le koostööd multifunktsionaalse keskuse ehitamiseks. Eeldatavas keskuses peaks olema ette nähtud pind hotelli ja restorani korraldamiseks. OÜ Shinok seletuse kohaselt läbirääkimised nurjusid. Sisuliselt ei olnud OÜ Shinok 29.01.2019.a aruandega puudused kõrvaldatud ja investeeringute tegemist tõendavaid kuludokumente ei esitanud.

Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet edastas OÜ Sinok poolt investeerimiskohustuste täitmise küsimuse läbivaatamiseks Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjonile. 13.03.2019 Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni istungil pakkus komisjon Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametile rakendada leppetrahvi seoses investeerimiskohustuste mittetäitmisega.

13.03.2019 OÜ Shinok esitas Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametile taotluse täiendava tähtaja andmiseks investeerimisaruande andmeid tõendavate kuludokumentide esitamiseks kuni 12.04.2019.a.

15.03.2019 OÜ Shinok pöördus Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti poole pakkudes kooskõlastada investeeringute tõendamiseks ehitusauditi teostamist. Pöördumise kohaselt on ehitusauditi teostajaks TADF Ehitus OÜ, pädev isik Fjodor Sokolov.

Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet kontrollis TADF Ehitus OÜ kompetentsust Majandustegevuse registri andmete pinnalt ja leidis, et antud äriühing on pädev ehitusauditi teostamises. 09.06.2005.a Narva Linnavolikogu määrusega nr 18 kehtestatud Linnavara võõrandamise korra § 82 lg. 1 järgi omandatud varasse müügilepingu kohaselt tehtavate investeeringute maht peab olema dokumentaalselt (summad esitatakse aruandes ilma käibemaksuta, välja arvatud juhul, kui vastavalt käibemaksu reguleerivatele õigusaktidele ei ole õigust tasutud käibemaksu sisendkäibemaksuna maha arvata või käibemaksu tagasi taotleda ning käibemaksu ei hüvitata ka muul moel) või muul, lepingupooltele vastuvõetaval viisil tõendatud, või hinnatud kompetentse isiku poolt nende turuväärtuses. Tootmise ja teenuste arendamiseks soetatud käibevahendite, sh tooraine ja inventari, soetamist ning osalust tütarettevõttes ei loeta investeerimiskohustuste täitmiseks. Lähtudes sellest Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet leidis vajalikuks kooskõlastada auditi teostamine.

11.03.2019 OÜ Shinok esitas Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametile TADF Ehitus OÜ poolt tehtud ehitusauditi. Auditi kohaselt OÜ Shinok teostas investeeringud kinnistusse summas 62 130 eurot.

Seoses sellega, et auditi koostamisel on arvestatud nii hoone lammutamisega seotud ehitustöödega kui ka projekteerimis- ja muude töödega, mis ei vasta Narva linna ja OÜ Shinok vahel 04.11.2014. aastal sõlmitud Kinnistu müügilepingule ning kulutused ei ole suunatud vara parendamiseks, jätta esitatud auditist investeeringuteks arvestamata järgmised tööd:

OÜ Shinok aruanne

p.2 - 919,36 eurot (Autokeskus Volvo – projekt ei ole realiseeritud);

p.3 – 150,00 eurot (Autokeskus Volvo – projekt ei ole realiseeritud);

p.4 – 962,00 eurot (Siseministeerium – läbirääkimised hoones aadressil Võidu tn 17, Narva, majutusteenuse osutamise üle, projekt ei ole realiseeritud);
p.13 – 2875,90 eurot (Äriplaan – koostatakse ja esitatakse enne avaliku enampakkumise toimumist, tegemist ei ole investeeringu, vaid ostja valimise kriteeriumiga).
Kokku: 4907,26 eurot.

Eeltoodust tulenevalt leidis Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet, et 11.04.2019 esitatud auditist on 2018. aasta investeeringuteks Võidu 17 kinnistu osas arvestatud summa 57 223,02 eurot.

Arvestades auditi tulemusi esitas Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet OÜ Shinok investeerimiskohustuse täitmise küsimuse uueks läbivaatamiseks Narva Linnavalitsuse Linnavarakomisjonile. Narva Linnavalitsuse Linnavarakomisjon vaatas küsimuse läbi 12.04.2019.a istungil ja otsustas:

1. Nõustada Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti arvamusega selle kohta, et auditis määratud kuludest tuleb arvestada investeeringuks summa 57 223,02 eurot.
2. Soovitada Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametile kohaldada leppetrahvi seoses OÜ Shinok poolt investeerimiskohustuste täitamata jätmisega 10% täitmata jäetud investeerimiskohustuste summast. Lükata edasi leppetrahvi sissenõudmine kuni 31.12.2020.a. Jätta leppetrahv kohaldamata juhul, kui OÜ Shinok täidab kuni 31.12.2020 investeerimiskohustuse täies mahus. Investeerimiskohustuste tegemise tähtaega pikendatakse juhul, kui OÜ Shinok sõlmib Narva linnaga kokkuleppet, millega annab nõusoleku alluda leppetrahvi tasumise osas kohesele sundtäitmisele. Lubada Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametil jätta leppetrahvi sissenõudmise esitamata juhul, kui OÜ Shinok täidab investeerimiskohustuse täies mahus kuni 31.12.2020.a.
3. Narva Linnamajandusametil teavitada OÜ-t Shinok Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni otsusest. Juhul, kui OÜ Shinok on otsusega nõus, esitada Narva Linnavalitsusele vastuvõtmiseks vastava korralduse eelnõu.

29.04.2019.a Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet edastas Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni otsuse tutvumiseks OÜ-le Shinok. OÜ Shinok ei esitanud vastuväiteid otsuse peale.

2. Õiguslikud alused ja kaalutlused

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 linna põhimäärusega on pandud täitmiseks valitsusele.

Narva Linnavolikogu 09.06.2005 määruse nr 18/56 "Linnavara võõrandamise kord" (edaspidi Kord) § 76 esimese ning kolmanda lausete kohaselt võõrandamislepingu tingimuste täitmist kontrollib linnavara võõrandamise korraldaja ning juhul, kui täitmise käigus on mõne müügilepingu punkti täitmine oluliselt raskendatud, võib poolte kokkuleppel ja Linnavalitsuse otsustuse alusel lepingutingimusi muuta või leping lõpetada.

Samuti Korra § 82 lg 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.

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.

Sama sätet on korratud poolte vahel 04.11.2014.a sõlmitud kinnistu müügilepingus.

OÜ Shinok poolt on haldusmenetluses esitatud vastuväide, millega OÜ Shinok vaidleb leppetrahvi kohaldamise vastu. Narva Linnavalitsus ei nõustu OÜ Shinok poolt esitatud vastuväites esitatud väidetega ja leiab jätkuvalt, et leppetrahvi kohaldamine on põhjendatud ja vajalik, kuivõrd Narva Linnavalitsus võtab korralduse tegemisel arvesse asjaolu, et leppetrahvi sissenõudmine toimub tsiviilkohtumenetluses ja leppetrahvi sissenõudmine võib võtta aega 2-3 aastat. Lisaks sellele võtab Narva Linnavalitsus arvesse asjaolu, et kinnisasja asukohaga Võidu prospekt 17, Narva, võõrandamise eesmärgiks oli eelkõige investeeringute kaasamine Narva linna ja uute töökohtade loomine. Lähtudes sellest leiab Narva Linnavalitsus vajalikuks kohaldada leppetrahvi 10% tähtaegselt tegemata jäetud investeeringute summast, so 24 276,67 eurot.

Täitemenetluse seadustiku § 2 lg 1 p 18 kohaselt käesoleva seadustiku alusel täidetakse nõuded, mis tulenevad rahalise nõude kohta notariaalselt tõestatud kokkuleppest, mille kohaselt on võlgnik pärast nõude sissenõutavaks muutumist andnud nõusoleku alluda kohesele sundtäitmisele.

Selleks, et vältida võimalikku pikaajalist kohtuvaidlust leppetrahvi sissenõudmisel on kasulik sõlmida OÜ-ga Shinok kokkulepe selle kohta, et OÜ Shinok tunnistab leppetrahvi sissenõutavaks muutumist ja on nõus alluda kohesele sundtäitmisele leppetrahvi sissenõudmisel.

Üheaegselt, arvestades, et võõrandamislepingu eesmärgiks on Narvas linnas investeeringute kaasamine ja uute töökohtade loomine, leiab Narva Linnavalitsus, et leppetrahv jääb sundtäitmisele pööramata juhul, kui OÜ Shinok kõrvaldab mõistliku tähtaja jooksul (kuni 31.12.2020) rikkumise ja täidab investeerimiskohustused vastavalt lepingule.

Lähtudes eeltoodust otsustab Narva Linnavalitsus järgmist:

3. Otsus

3.1 Määrata OÜ-le Shinok (registrikood 11088541, asukoht Tallinna mnt 6b, Narva) investeerimiskohustuse täitmata jätmise eest leppetrahv summas 24 276,67 (kakskümmend neli tuhat kakssada seitsekümmend kuus eurot ja 67 senti) eurot.

3.2 Jätta leppetrahvi sissenõudmine pööramata juhul, kui OÜ Shinok:

3.2.1 Sõlmib Narva linnaga kokkuleppe, mille kohaselt OÜ Shinok tunnistab leppetrahvi summas 24 276,67 eurot sissenõutavaks muutumist ja OÜ Shinok annab nõusoleku alluda kohesele sundtäitmisele leppetrahvi tasumise nõudes.

3.2.2 Pikendada Narva notari Tatjana Boitsova büroos 18.11.2015 sõlmitud Kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu, asjaõiguslepingu ja kinnistamisavalduse (Narva notar Tatjana Boitsova ametitegevuse raamatu registri nr 4781) punktiga 6.1 kehtestatud investeerimiskohustuste täitmise tähtaega kuni 31.12.2020.a.

3.3 Jätta leppetrahv täitmisele pööramata juhul kui OÜ Shinok täidab Narva notari Tatjana Boitsova büroos sõlmitud Kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu, asjaõiguslepingu ja

kinnistamisavalduse (Narva notar Tatjana Boitsova ametitegevuse raamatu registri nr 4781) punktiga 6.1 kehtestatud investeerimiskohustused kuni 31.12.2020.a.

3.4 Volitada linnapead Aleksei Jefgrafoviti allkirjastama Narva linna nimel vastavasisulise notariaalselt tõestatud Kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu, asjaõiguslepingu ja kinnistamisavalduse (Narva notar Tatjana Boitsova ametitegevuse raamatu registri nr 4781) muutmise lepingu.

4. Rakendussätted

4.1 Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametil teha käesolev korraldus teatavaks OÜ-le Shinok.

4.2 Käesolev korraldus jõustub teatavakstegemisest.

4.3 Korraldust võib vaidlustada, esitades kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale 30 päeva jooksul arvates Narva Linnavalitsuse poolt korralduse teatavakstegemisest.



Viktoria Lutus
Linnavalitsuse liige
linnapea ülesannetes



Üllar Kaljuste
Juriidilise ja personaliteenistuse juhataja
linnasekretäri ülesannetes