



Narva

04.03.2020 nr 155-k

Narva Linnavalitsuse 26.06.2019.a korralduse nr 474-k „Müügilepingust tuleneva trahvi määramine ja lepingu muutmine (Võidu prospekt 17, Narva)” muutmine ja leppetrahvi sissenõudmisele pööramine

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, võõrandati eelläbirääkimistega pakkumisel OÜ-le Shinok (registrikood 11088541, asukoht Tallinna mnt 6b, Narva), mille kohta sõlmiti OÜ Shinok ja Narva linna vahel 04.11.2019 kinnistu tagasiostuõiguse müügileping, asjaõigusleping ja kinnistamisavaldus (Narva notar Tatjana Boitsova ametitegevuse raamatu registri nr 4781). OÜ Shinok kavandas omandatud hoone osalist lammutamist ja rekonstrueerimist majutushooneks (hotell) ja toitlustuskohaks (kohvik või restoran). Eeldatav investeeringute summa on mitte vähem kui 300 000 eurot 4-5 aasta jooksul.

Lepingu tingimuste kohaselt kohustus OÜ Shinok investeerima omandatud varasse vähemalt 300 000 eurot kahes etapis:

1. etapp – projekteerimistööd kuni ehitusloa saamiseni hiljemalt 31.12.2016,
2. etapp – ehitustööd, kasutusloa saamine hiljemalt 31.12.2018.

Linnamajandusamet saatis igal aastal OÜ-le Shinok meeldetuletusi lepinguliste kohustuste (I ja II etapi) täitmise kohta ning palus esitada investeeringute aruande. Aruannet ei esitatud (lepingus polnud seda ette näinud).

Viimane meeldetuletus lepinguliste kohustuste täitmise ja investeeringute aruande esitamise vajaduse kohta saadeti OÜ-le Shinok 21.12.2018. a. OÜ Shinok tähelepanu juhiti sellele, et vastavalt lepingule peavad investeerimiskohustused olema täidetud hiljemalt 31.12.2018. Selleks tähtjaks peab kinnistul olema ehitatud hotelli/restorani/kohviku hoone ja selle kasutamiseks peab olema saadud kasutusluba. Meeldetuletuses kohustati OÜ-d Shinok esitama investeeringute aruanne 23.01.2019 seisuga hiljemalt 31.01.2019. OÜ Shinok aruannet ega mingit taotlust ei esitanud.

Lepingu kohaselt juhul, kui OÜ Shinok jätab kinnistu müügilepingust tulenevad investeerimiskohustused tähtaegselt täitmata on Narva linnal õigus kohaldada leppetrahvi 10% ulatuses tähtjaks tegemata investeeringute summalt s.o 30 000 eurot (trahvi tasumine ei vabasta OÜ-d Shinok lepinguliste kohustuste täitmisest).

29.01.2019 esitas OÜ Shinok Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametile investeeringute aruande summas 62 130,28 eurot ning taotluse investeerimistähtaaja pikendamiseks. OÜ Shinok palus taotluses pikendada investeerimiskohustuse täitmise tähtaega kuni 31.12.2022 ja mitte kohaldada lepingus ettenähtud leppetrahvi.

Kuna aruanne oli esitatud puudustega (avaldatud investeeringute summa polnud kuludokumentidega tõendatud), saatis Linnamajandusamet 08.02.2019 OÜ-le Shinok nõude, milles palus OÜ-l Shinok kõrvaldada puudused hiljemalt 28.02.2019.a.

Küsimust arutati komisjoni koosolekul 13.03.2019, kus otsustati soovitada Linnamajandusametil kohaldada OÜ Shinok suhtes leppetrahvi müügilepinguga võetud kohustuste täitmata jätmise eest.

13.03.2019 esitas OÜ Shinok linnamajandusametile taotluse investeerimiskohustuste täitmist tõendavate dokumentide esitamise tähtaja pikendamiseks kuni 12.04.2019.

15.03.2019 tegi OÜ Shinok ettepaneku kooskõlastada tehtud investeeringute väärtuse määramiseks ehitusauditi läbiviimine TADF Ehitus OÜ poolt. Linnamajandusamet kontrollis TADF Ehitus OÜ pädevust majandustegevuse registri andmete pinnalt ja kooskõlastas ehitusauditi läbiviimise. Vastavalt linnavara võõrandamise korra § 82 lg 1 omandatud varasse müügilepingu kohaselt tehtavate investeeringute maht peab olema dokumentaalselt (summad esitatakse aruandes ilma käibemaksuta) või muul, lepingupooltele vastuvõetaval viisil tõendatud, või hinnatud kompetentse isiku poolt nende turuväärtuses.

11.04.2019 esitas OÜ Shinok TADF Ehitus OÜ koostatud ehitusauditi, mille kohaselt on tehtud investeeringute turuväärtus 62 130 eurot ilma käibemaksuta.

Seoses sellega, et auditis oli arvestatud nii hoone lammutamisega seotud ehitustöödega kui ka projekteerimis- ja muude töödega, jäeti esitatud auditist investeeringuteks arvestamata tööd, mis ei vastanud müügilepingule ja ei olnud vara parendamiseks suunatud kulutused. Seega arvestas Linnamajandusamet Võidu 17 kinnistu osas tehtud investeeringuteks 57 223,02 eurot.

Oma 11.03.2019 kirjas palub OÜ Shinok pikendada täitmata jäänud investeerimiskohustuse täitmise tähtaega kuni 31.12.2022 ja mitte kohaldada leppetrahvi, kuna kohustuste osaline mittetäitmine oli seotud temast mittesõltuvate asjaoludega (vääramatu jõuga).

Võlaõigusseaduse § 103 lg 1 ja 2 tulenevalt ei ole kohustuse rikkumine üldjuhul vabandav, välja arvatud sel juhul, kui võlgnik rikkus kohustust vääramatu jõu tõttu. Vääramatu jõud on ootamatult tekkinud asjaolu, mida pooled ei saanud lepingu sõlmimisel ette näha. Taotlusest ei nähtu, milline vääramatu jõud takistas ostjal 4 aasta jooksul vormistada lammutusluba ja tellida ehitusloa saamiseks vajalik projekt. Antud rikkumine ei ole vabandav ning leppetrahvi tasumisest vabastamiseks puudub alus. See tähendab, et taotluses toodud viide VÕS §-le 103 ei ole asjakohane.

Ostja taotleb investeerimiskohustuse täitmise tähtaja pikendamist kuni 2022. aastani. See tähendab, et ostja palub anda talle investeerimiskohustuse täitmiseks sama pikk tähtaeg (4 aastat), nagu oli antud esimeses lepingus (2014-2018), mis on ebaotstarbekas.

Küsimust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni koosolekul 12.04.2019, kus võeti vastu otsus:

1. Nõustada Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti arvamusega investeeringute osalise arvestamise kohta (summas 57 223,02 eurot).
2. Soovitada Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametil kohaldada leppetrahvi seoses OÜ Shinok poolt investeerimiskohustuste täitmata jätmisega 10% täitmata jäetud investeerimiskohustuste summalt. Lükata edasi leppetrahvi sissenõudmine kuni 31.12.2020. a. Jätta leppetrahvi kohaldamata juhul, kui OÜ Shinok täidab kuni 31.12.2020

investeeringukohustuse täies mahus. Investeeringukohustuste tegemise tähtaega pikendatakse juhul, kui OÜ Shinok sõlmib Narva linnaga kokkuleppe, millega annab nõusoleku alluda leppetrahvi tasumise osas kohesele sundtäitmisele. Lubada Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametil jätta leppetrahv sissenõudmisele pööramata, kui OÜ Shinok täidab investeeringukohustuse täies mahus kuni 31.12.2020.a.

3. Linnamajandusametil teavitada OÜ-d Shinok Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni otsusest. Juhul, kui OÜ Shinok on otsusega nõus, esitada Narva Linnavalitsusele vastuvõtmiseks vastava korralduse eelnõu ja sõlmida selle alusel notarileping.

29.04.2019 teavitas linnamajandusamet OÜ-d Shinok linnavarakomisjoni otsusest ning palus esitada selle kohta oma seisukoht.

21.05.2019 esitas OÜ Shinok juhatuse liige kinnituskirja, milles kinnitas oma nõusolekut komisjoni otsusega Võidu 17 lepingu pikendamise tingimuste osas.

Narva Linnavalitsus võttis 26.06.2019 vastu vastava korralduse nr 474-k „Müügilepingust tuleneva trahvi määramine ja lepingu muutmine (Võidu prospekt 17, Narva)“. Korraldust pole vaidlustatud ja see on jõustunud.

07.10.2019 saatis OÜ Shinok juhatuse liige kirja, milles teatab, et ei ole nõus sõlmima lepingut 26.06.2019 korralduses nr 474-k sätestatud tingimustel. Ta teatas, et kohustuste täitmise uus tähtaeg erineb tema taotluses esitatud tähtajast ning ta peab seda tähtaega ebareaalseks. Samuti ei ole ta nõus trahvi määramisega. OÜ Shinok palus pikendada investeeringutähtaega kuni 31.12.2023 või kuni linna majandusliku olukorra muutumiseni. Taotluse rahuldamise korral oli OÜ Shinok valmis investeerima oma kinnistu ja sellega külgneva kinnistu haljastusse (Võidu tiik).

OÜ Shinok pakkus teha oma kulul haljastustööd, näiteks tiigi puhastamine ja valgustusega purskkaevu paigaldamine, laste mänguväljaku või spordielementide paigaldamine tiigi territooriumile või tema enda kinnistu territooriumile.

Küsimust arutati linnavarakomisjoni koosolekul 09.10.2019, kus otsustati täpsustada OÜ-lt Shinok tema poolt pakutud heakorratööde täitmise tähtaega ning arutada küsimust Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni järgmisel koosolekul. 12.11.2019 esitas OÜ Shinok tööde teostamise kava.

Küsimust arutati linnavarakomisjoni koosolekul 27.11.2019, kus osutati:

1. Soovitada Linnamajandusametil määrata OÜ-le Shinok leppetrahv investeeringukohustuse mittetäitmise eest 10% ulatuses tegemata investeeringute summalt.

Teha OÜ-le Shinok ettepanek muuta lepingut järgmiselt:

- Täielikult lammutada hoone aadressil Võidu prospekt 17, Narva, hiljemalt 31.08.2020 (investeeringute summa 50 000 eurot).
- Pikendada ülejäänud investeeringukohustuse täitmise tähtaega (242 776,98 euro investeerimine ja kasutusloa saamine) kuni 31.12.2021.

Notarilepingus peab OÜ Shinok tunnistama leppetrahvi summas 24 276,67 eurot sissenõutavaks muutumist ja andma nõusoleku alluda kohesele sundtäitmisele leppetrahvi tasumise nõudes.

Lubada Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametil jätta leppetrahv sissenõudmisele 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 investeeringukohustused kuni 31.12.2021.

2. Notarileping peab olema sõlmitud 30 päeva jooksul vastavasisulise Narva Linnavalitsuse korralduse OÜ Shinok poolt kättesaamise päevast arvates.

3. Teavitada OÜ Shinok komisjoni otsusest ja pakkuda väljendada oma arvamust kahe nädala jooksul käesoleva teate kättesaamise päevast arvates. Juhul, kui OÜ Shinok ei esita oma arvamust ega ei ole komisjoni otsusega nõus, rakendada viivitamatult tema suhtes leppetrahv investeerimiskohustuse täitmata jätmise eest summas 24 276,67 (kakskümmend neli tuhat kakssada seitsekümmend kuus eurot ja 67 senti) eurot.

25.01.2020 vastas OÜ Shinok, et ei ole komisjoni otsusega nõus. Seega kooskõlas linnavarakomisjoni soovitusel tuleb rakendada OÜ Shinok suhtes leppetrahvi.

Narva Linnavalitsuse 26.06.2019 korraldusega nr 474-k kehtestati, et OÜ Shinok suhtes tuleb rakendada lepinguga ettenähtud leppetrahvi summas 24 276,67 (kakskümmend neli tuhat kakssada seitsekümmend kuus eurot ja 67 senti), seejuures jätta trahv sissenõudmisele pööramata juhul, kui OÜ Shinok sõlmib lepingu juurde kokkuleppe ja võtab endale kohustuse täita investeringud kuni 31.12.2020. OÜ Shinok ei kasutanud 26.06.2019 korraldusega nr 474-k antud võimalust ja ei sõlminud kokkulepet. Sellest tulenevalt tuleb leppetrahv pöörata sissenõudmisele.

Lähtudes eeltoodust on tekkinud vajadus muuta Narva Linnavalitsuse 26.06.2019 korraldust nr 474-k.

Haldusmenetluse seaduse § 64 lg 3 kohaselt tuleb kaalutlusõiguse teostamisel arvestada haldusakti andmise ja haldusakti kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikule, haldusakti andmise menetluse põhjalikkust, haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust ning nende seost isiku osalemisega haldusakti andmise menetluses ja isiku muu tegevusega, haldusakti andmisest möödunud aega ning muid tähtsust omavaid asjaolusid.

Narva Linnavalitsuse 26.06.2019 korralduse nr 474-k muutmine toob OÜ-le halvemad tagajärjed. Kaaludes Narva Linnavalitsuse 26.06.2019 korralduse nr 474-k muutmist, võtab Narva Linnavalitsus arvesse asjaolu, et eelviidatud haldusaktiga võimaldas linn OÜ-le Shinok täiendavat aega investeerimiskohustuste täitmiseks, kuid OÜ Shinok keeldus esitatud võimaluse kasutamisest. Kujunenud olukorras on korralduse muutmine põhjendatud. Linnavara müügil lähtub linn kõigepealt linna elukeskkonna arendamise huvidest. Kinnistu asukohaga Võidu 17, Narva, võõrandati investeerimiskohustustega. Investeerimiskohustuste täitmise tulemusel pidi linna elukeskkond parenema, kuid see eesmärk ei olnud saavutatud. OÜ-le Shinok oli antud piisavalt aega investeerimiskohustuse täitmiseks ja linn oli valmis andma täiendavat aega, kuid OÜ Shinok seda võimalust ei kasutanud. Kaaludes linna elanike avalikke huvisid (elukeskkonna arendamine) ja OÜ Shinok erahuvisid, leiab Narva Linnavalitsus, et avalikud huvid on kaalukamad ja on olemas avalik huvi Narva Linnavalitsuse 26.06.2019 korralduse nr. 474-k muutmiseks.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

2.1. 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.

2.2. Narva Linnavolikogu 09.06.2005 määruse nr 18/56 "Linnavara võõrandamise kord" (edaspidi *Kord*) § 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.

- 2.3. Haldusmenetluse seaduse § 64 lg 1 järgi kohaldatakse haldusakti muutmisele nimetatud seaduse 4. jao sätteid. Nimetatud jao § 68 lg 2 sätestab, et haldusakti kehtetuks tunnistamise otsustab haldusorgan, kelle pädevuses oleks haldusakti andmine kehtetuks tunnistamise ajal.

3. OTSUS

- 3.1. Muuta Narva Linnavalitsuse 26.06.2019 korraldust nr 474-k alljärgnevalt:

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

- 3.1.2. Tunnistada kehtetuks korralduse punkt 3.2;

- 3.1.3. Tunnistada kehtetuks korralduse punkt 3.3;

- 3.1.4. Tunnistada kehtetuks korralduse punkt 3.4.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Käesolev korraldus jõustub teatavakstegemisest.

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

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



Aleksei Jevgrafov
Linnapea



Üllar Kaljuste
Linnasekretär