

# NARVA LINNAVALITSUS



## KORRALDUS

Narva

16.02.2022 nr 121-k

### **Kinnistu asukohaga Narva, A. Puškini tn 64 võõrandamislepingust tuleneva trahvi määramine ja lepingu muutmise (Osaühing Aleana Kinnisvara)**

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

Narva linn ja Osaühing Aleana Kinnisvara (registrikood 11049375; edaspidi ka Ostja) sõlmisid 12. augustil 2005. a kinnistu asukohaga Narva, A. Puškini tn 64 tagasiostuõigusega müügi- ja asjaõiguslepingu (notari ametitoimingute raamatu registri nr 6583; edaspidi ka Leping), mida viimati muudeti investeeringute tegemise tähtaegade osas 1. oktoobri 2015. a lepingu muutmise lepinguga (tõestatud Narva notar Tatjana Boitsova poolt ja registreeritud notari ametitoimingute raamatus registri nr 2854 all; edaspidi ka: Lepingu muutmise kokkulepe).

Lepingu muutmise kokkuleppe järgi oli Osaühing Aleana Kinnisvara kohustatud ajavahemikul 12.08.2020-12.08.2027 investeerima Lepingu esemesse (s.o kinnistusse registriosa numbriga 1642809) 5 496 404 eurot. Seejuures pidi esimene investeering summas 134 215 eurot olema tehtud hiljemalt 12. augustiks 2020. a. Lisaks kohustus Osaühing Aleana Kinnisvara Lepingu muutmise kokkuleppega rajama Lepingu esemele hiljemalt 30. novembriks 2015. a ajutise kõnnitee jalakäijate jaoks, koristama ja ära vedama Lepingu esemele omavoliliselt kantud prügi, kõrvaldama võsa ning ka edaspidi hoidma Lepingu eset heakorranõuetele vastavas seisundis. Vastavalt Lepingu muutmise kokkuleppe punktile 2.4. jätsid lepingu pooled Lepingu ülejäänud osas muutmata.

12.05.2020. a esitas Osaühing Aleana Kinnisvara taotluse, milles palub taas pikendada investeerimiskohustuste täitmise tähtaega. Osaühing Aleana Kinnisvara palub edasi lükata I investeeringute osa summas 134 215 eurot tegemise tähtaega kuni 12.08.2026. Ülejäänud investeeringud kavatses Osaühing Aleana Kinnisvara teha osade kaupa ajavahemikul alates 12.08.2027 kuni 12.08.2033, investeerides igal aastal summa 766 940 eurot. Viimase investeeringute osa teeb Osaühing Aleana Kinnisvara 12.08.2033.a summas 760 549 eurot.

Põhjendades oma taotlust viitab Osaühing Aleana Kinnisvara sellele, et Osaühing Aleana Kinnisvara tegi märkimisväärsed kulud ettevalmistustööde ja kinnisvaraprojekti realiseerimiseks. Lisaks sellele viitab ostja, et eriolukorra pärast oodatakse majanduslangust, mille tõttu nõrgeneb rida-, individuaal- ja korruselamute turg. Osaühing Aleana Kinnisvara põhjendab oma taotlust ka sellega, et AS-i Narva Vesi tellimusel paigaldas OÜ Pipes Building Osaühingu Aleana Kinnisvara kinnistutele Pilve tn L2 ja Puhangu 18 ühisveevarustustorud, kanalisatsiooni survetorud. Ostja märgib, et torud olid paigaldatud kinnistutele ilma Osaühingu Aleana Kinnisvara nõusolekuta.

Oma taotluse õiguslikuks aluseks märgib Osaühing Aleana Kinnisvara „Linnavara võõrandamise korra“ § 82 lg 5 ja „Linnavara eeskirja“ § 60. Samuti rõhutab Osaühing Aleana Kinnisvara, et sarnases olukorras pikendas Narva linn investeeringute tegemise tähtaega teiste linnavara ostjate suhtes.

Osaühing Aleana Kinnisvara, põhjendades oma taotlust, rõhutas, et Osaühing Aleana Kinnisvara tegi investeerimiskohustuste täitmisel märkimisväärsed kulutusi investeerimiskohustuste täitmiseks ettevalmistamisele. Seejuures taotlusest lähtuvalt viitab Osaühing Aleana Kinnisvara peamiselt kuludele, mis on seotud kinnistul tekkivate prügilate koristamisega. Antud tegevuse osas tuleb asuda seisukohale, et tegemist ei ole investeerimiskohustuse täitmisega. Kinnistu korrashoid on kinnistu omaniku kohustus.



Linnavara võõrandamise korra § 82 lg 1 kohaselt 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. Osühing Aleana Kinnisvara ei esitanud aruandeid, mis võiksid kinnitada Osühingu Aleana Kinnisvara poolt investeerimiskohustuste täitmist. Arvestades antud asjaolu ei ole Osühingu Aleana Kinnisvara viide sellele, et investeerimiskohustused on osaliselt täidetud, kontrollitav. Seega ei või olla arvesse võetud Osühingu Aleana Kinnisvara väide selle kohta, et investeerimiskohustused on täidetud märkimisväärses summas.

Osühingu Aleana Kinnisvara taotlus vaadati läbi linnavarakomisjoni 21.05.2020. a koosolekul. Komisjon leidis, et ükski Osühingu Aleana Kinnisvara poolt esitatud põhjustest ei anna alust investeerimiskohustuste täitmise tähtaja pikendamiseks. Komisjon otsustas jätta taotluse rahuldamata. Osühing Aleana Kinnisvara ei esitanud teist taotlust, mis oleks Narva linnale vastuvõetav.

2020. a oktoobrikuu seisuga lasi Osühingu Aleana Kinnisvara mööda I investeeringu summas 134 215 eurot tegemise tähtaja (investeering pidi olema tehtud hiljemalt 12. augustiks 2020. a). Osühing Aleana Kinnisvara ei esitanud aruannet investeerimiskohustuse täitmise kohta. Linnavara võõrandamise korra § 77 järgi ostja poolt investeerimiskohustuste mittekohase või mitteõigeaegse täitmise puhul kohaldatakse trahvi 10% ulatuses sissekandmata investeeringute summast. Trahvi tasumine ei vabasta müügilepinguga ettenähtud kohustuste täitmisest. Nimetatud tingimus on sätestatud ka osühinguga Aleana Kinnisvara sõlmitud lepingus. Lähtudes sellest tekkis Narva linnal õigus määrata osühingule Aleana Kinnisvara leppetrahvi 10% ulatuses tegemata investeeringute summast ehk 13 421,50 eurot. Leppetrahvi määramise otsustab Narva Linnavalitsus.

Haldusemenetluse seaduse § 40 lg 1 kohaselt enne haldusakti väljaandmist peab haldusorgan andma menetlusosalisele võimaluse esitada kirjalikus, suulises või muus sobivas vormis asja kohta oma arvamus ja vastuväited. Käesoleval juhul puuduvad seadusega ettenähtud alused, mis võimaldavad jätta osühingu Aleana Kinnisvara ära kuulamata. Selleks, et vältida leppetrahvi määrava korralduse vaidlustamist, on otstarbekas enne küsimuse Narva Linnavalitsusele otsustamiseks esitamist saata leppetrahvi määrava korralduse eelnõu osühingule Aleana Kinnisvara arvamus ja vastuväidete esitamiseks.

Narva Linnavalitsuse Linnavarakomisjoni 14.10.2020.a koosolekul otsustati rakendada leppetrahvi eeltoodud summas.

Narva linn esitas käesoleva haldusakti eelnõu Osühingule Aleana Kinnisvara 13.01.2021.a ja küsis menetlusaluse isiku arvamust kavandatava haldusakti eelnõu kohta. Menetlusalune isik oma arvamust kavandatava haldusakti kohta ei esitanud. Sellega on menetlusaluse isiku ärakuulamise õigus tagatud.

Osühing Aleana Kinnisvara pöördus Narva Linnavalitsuse poole palvega korraldada läbirääkimised seoses leppetrahvi määramisega ja edaspidise investeerimiskohustuste täitmisega. Läbirääkimiste tulemusel tegi Osühing Aleana Kinnisvara Narva Linnavalitsusele kompromisettepaneku, millega pakkus välja järgmised alternatiivsed variandid:

1. Osühing Aleana Kinnisvara kohustub tasuma Narva linnale ühekordse kompromisstasu summas 50 000,00 (viiskümmend tuhat) eurot (sisaldab kõiki tasusid, sh leppetrahve jms) ning Narva linn vabastab Osühingu Aleana Kinnisvara kõikidest Lepingus kokku lepitud kohustustest, muu hulgas loobub tagasiostuõigusest ja vabastab Osühingu Aleana Kinnisvara investeerimiskohustustest;



2. Alternatiivselt p-s 1 toodule kohustub Osühing Aleana Kinnisvara tasuma Narva linnale ühekordse kompromisstasu summas 20 000,00 (kaksikümmend tuhat) eurot (sisaldab leppetrahve jms). Leping jääb kehtima, kuid kõik investeerimiskohustuse täitmise tähtajad lükkuvad edasi kümne kalendriaasta võrra;

3. Alternatiivselt p-des 1 ja 2 toodule kohustub Osühing Aleana Kinnisvara tasuma Narva linnale ühekordse kompromisstasu summas 30 000,00 (kolmkümmend tuhat) eurot (sisaldab leppetrahve jms). Leping jääb kehtima, kuid pooled vähendavad investeerimiskohustust 50% võrra ja investeerimiskohustuse (vähendatud kujul) täitmise tähtajad lükkuvad edasi kümne aasta võrra.

Narva Linnavalitsus ei pidanud esitatud variante mõistlikuks ja 19.08.2021.a kirjaga teatas Osühingule Aleana Kinnisvara sellest, et linn ei ole pakutud kompromissiga nõus ja palus Osühingul Aleana Kinnisvara esitada mõistlikuma ettepaneku. Osühing Aleana Kinnisvara Narva linna 19.08.2021.a kirjale ei vastanud.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 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 kohaselt kontrollib võõrandamislepingu tingimuste täitmist linnavara võõrandamise korraldaja. Antud juhul oli võõrandamislepingu korraldajaks määratud Narva Linnavalitsus.

Arvestades eeltoodut on võõrandamislepingust tulenevate võlaõiguslike kohustuste täitmise tähtaja pikendamine ja täitmisele pööramise otsustamine Narva Linnavalitsuse kaalutusõigus. Seoses sellega on Narva Linnavalitsus õigustatud otsustama trahvi määramise.

Korra § 82 lg 1 kohaselt juhul, kui linnavara võõrandamisel on lisatingimuseks investeerimiskohustus ja selline tingimus on sätestatud müügilepingus, juhindub võõrandamise korraldaja kontrolli läbiviimisel järgmistest sätetest: 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 käibe vahendite, sh tooraine ja inventari, soetamist ning osalust tüürettevõttes ei loeta investeerimiskohustuste täitmiseks. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt investeeringuteks loetakse vara parendamiseks suunatud kulutused, sealhulgas kapitaalremondiks ja renoveerimiseks ning sellel eesmärgil põhivara, seadmete, masinate, ehitiste, rajatiste ja tehnoloogiate soetamiseks, aga ka nende parendusteks, moderniseerimiseks ja kapitaalremondiks tehtud kulutusi.

Lähtudes eeltoodust on linnavara ostjal õigus arvestada investeeringute hulka Korraga ettenähtud kulusid ja esitada aruanded kulude suuruse kohta.

Korra § 76 kohaselt on võõrandamislepingu tingimuste muutmine Narva Linnavalitsuse pädevuses.

OÜ Aleana Kinnisvara esitas taotluse investeerimiskohustuste täitmise tähtaja pikendamiseks kuni 2033.a. Tähtaja pikendamise otsustamisel tuleb arvesse võtta seda asjaolu, et Narva linn on juba pikendanud investeerimiskohustuse täitmise tähtaega.

Leping oli sõlmitud aastal 2005, aga aastal 2015 sõlmiti leping, millega pikendati esialgse lepinguga kehtestatud investeerimiskohustuse täitmise tähtaega. OÜ-l Aleana Kinnisvara oli 15 aastat selleks, et tegeleda investeeringute tegemisega, kuid ta ei teinud seda. Seega ükski 12. augustil 2005. a sõlmitud tagasiostuõigusega müügi- ja asjaõiguslepinguga ettenähtud investeerimiskohustustest ei



ole täidetud, vaatamata sellele, et 1. oktoobri 2015. a Lepingu muutmise lepinguga pikendati investeerimiskohustuste tegemise tähtaega oluliselt.

12.05.2020. a esitatud taotluses viitab ostja sellele, et kontrollib pidevalt kinnistu seisukorda ja likvideerib aeg-ajalt kinnistul tekkivaid omavolilisi prügilaid, taotlust põhjendatakse COVID-epideemia tõttu tekkinud olukorraga ja OÜ Pipes Building poolt kommunikatsiooni rajamisega kinnistul, mis raskendab oluliselt investeerimiskohustuste täitmist.

Kinnistu korrashoiu tagamine, sh omavoliliste prügilate likvideerimine on kinnistu omaniku kohustus.

Kinnistu omanik võib muu hulgas paigaldada piirdeaia, mis takistab kolmandate isikute sisenemist kinnistule. Ostja ei pöördunud kunagi Narva Linnavalitsuse poole kaebustega omavoliliste prügilate kohta. Puudub arusaam sellest, kuidas omavolilised prügilad võivad takistada investeerimiskohustuste täitmist (uute rida-, individuaal- ja korruselamute ehitamist).

COVID-epideemia tekkis aastal 2020. a. Ei ole selge, kuidas COVID-epideemia osutas mõju investeerimiskohustuste täitmisele ajavahemikul alates aastast 2005 kuni aasta 2019 lõpuni.

Puudub arusaam ka sellest, kuidas OÜ Pipes Building tehnovõrgu paigaldamine mõjutas investeerimiskohustuste täitmist. OÜ Pipes Building tegi ehitustööd (ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitamine Puidu-Laastu tänavatel Narvas) 2019. aastal. Narva Linnavalitsuse andmete kohaselt oli tehnovõrgu paigaldamine OÜ Aleana Kinnisvara poolt kooskõlastatud. Tehnovõrgu ehitamine toob kaasa kaitsevööndi seadmise, kuid olemasolevatel andmetel OÜ Pipes Building poolt ehitatud tehnovõrgu asukoht ja kaitsevöönd ei takista OÜ-l Aleana Kinnisvara ehitada 12. augustil 2005. a tagasiostuõigusega müügi- ja asjaõiguslepingu alusel ostetud kinnistutele rida-, individuaal- ja korruselamud.

Lähtudes eeltoodust ei esitanud ostja ühtegi veenvat põhjust selleks, et Narva Linnavalitsus võiks nõustuda lepingust tulenevate investeerimiskohustuste täitmise tähtaja pikendamisega (lepingu muutmisega). Sellest lähtudes tuleb jätta ostja 12.05.2020. a taotlus lepingust tulenevate investeerimiskohustuste täitmise tähtaja pikendamiseks rahuldamata.

Ostja ei esitanud investeerimistähtaja lõpus aruannet investeerimiskohuste täitmise kohta. Vastupidi, ostja 12.05.2020. a taotlusega kinnitatakse, et ostja ei teinud investeeringuid Korra § 82 lg 2 mõttes.

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. Kokkulepe leppetrahvi kohaldamise kohta on toodud ka Lepingu p-s 7.3.

Trahvi määramisel lähtub Narva Linnavalitsus sellest, et enne kinnistu võõrandamislepingu sõlmimist oli ostja teavitatud kõikidest kinnistuga seotud kitsendustest ja talumiskohustustest. Enne võõrandamislepingu sõlmimist kinnitas ostja, et ta võtab kogu detailplaneeringu ja teiste planeeringutega seotud riisiko endale. Investeerimiskohustusi ei täidetud üldse, vaatamata sellele, et lepingu sõlmimisest on möödunud ca 15 aastat ja investeerimiskohustuste täitmise tähtaega on juba üks kord pikendatud. Seejuures tuleb rõhutada, et 1. oktoobril 2015. a Lepingu muutmise lepinguga kehtestatud investeerimiskohustuste täitmise tähtaeg oli ostja enda pakutud.

Lähtudes sellest leiab Narva Linnavalitsus, et trahvi määramine on põhjendatud täies mahus, s.o 13 421,50 eurot ehk 10% (kümne protsendi) ulatuses Narvas aadressil A. Puškini tn 64 omandatud varasse tähtjaks tegemata investeeringute summalt 134 215,0 eurot, kuna puuduvad trahvi määramist välistavad asjaolud, puuduvad investeerimiskohustuste täitmata jätmist vabandavad asjaolud ja trahvi suurus on mõistlik ja põhjendatud arvestades täitmata jäetud kohustuste suurust ja kohustuste täitmiseks antud tähtaega.



## 2. Õiguslikud alused

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 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 kohaselt kontrollib võõrandamislepingu tingimuste täitmist linnavara võõrandamise korraldaja, milleks on Narva Linnavalitsus.

Korra § 82 lg 5 kohaselt linnavara võõrandamislepingu tingimuste muutmine juhul, kui muutmine on tingitud investeerimiskohustuste täitmata jätmisest, on Narva Linnavalitsuse pädevuses.

Korra § 76 kohaselt, on Narva Linnavalitsusel õigus kontrollida võõrandamislepingu täitmist ja lähtudes sellest on Narva Linnavalitsusel õigus otsustada leppetrahvi määramist.

## 3. Otsus

3.1. Jätta Osahingu Aleana Kinnisvara (registrikood 11049375, asukoht Tartu mnt 84a-201, 10112, Tallinn) 12.05.2020. a taotlus 12. augustil 2005. a tagasiostuõigusega müügi- ja asjaõiguslepingu (tõestatud Narva notar Tatjana Boitsova poolt, notari ametitoimingute raamatu registri nr 6583) ja 1. oktoobril 2015. a sõlmitud lepingu muutmise lepingu (tõestatud Narva notar Tatjana Boitsova poolt ja registreeritud notari ametitoimingute raamatus registri nr 2854 all) muutmiseks rahuldamata.

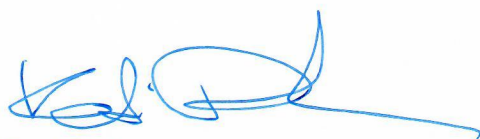
3.2. Määrata Osahingule Aleana Kinnisvara (registrikood 11049375) investeerimiskohustuse täitmata jätmise eest leppetrahv summas 13 421,50 (kolmteist tuhat nelisada kakskümmend üks eurot ja 50 senti) eurot. Leppetrahv tuleb tasuda Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti (registrikood 75039729) pangakontole nr EE241010220258552222 SEB Pangas 30 (kolmekümne) päeva jooksul käesoleva korralduse teatavakstegemise päevast arvates. Trahvi tasumine ei vabasta Osahingut Aleana Kinnisvara endale võetud kohustuste täitmisest.

## 4. Rakendussätted

4.1. Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametil teha käesolev korraldus teatavaks Osahingule Aleana Kinnisvara.

4.2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

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



Katri Raik  
Linnapea



Üllar Kaljuste  
Linnasekretär