

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS



Narva

29.06.2011 nr 615-k

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

1. Asjaolud ja menetluse käik

12.08.2005 sõlmitud kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu ja asjaõiguslepingu (notariaalregistri nr 6583) ostis OÜ ALEANA KINNISVARA Narva linnalt kinnistu aadressil Puškini 64 Narvas. Lepingu punkti 5.1 kohaselt kohustus OÜ ALEANA KINNISVARA investeerima omandatavasse varasse kuni 12.08.2014 kokku 86 200 000 krooni (5 509 184 eurot).

OÜ ALEANA KINNISVARA pöördus 15.06.2007 Linnavara- ja Majandusameti poole kirjaga nr 070615-01, kus palus pikendada investeeringukohustuse täitmise graafikut ühe aasta võrra. Taotlus esitati seoses sellega, et investeeringud moodustuvad peamiselt ehitustegevusest, millega aga ei saa alustada enne, kui on kehtestatud Puškini tn 64 detailplaneering ning selle alusel on koostatud vastavad ehitusprojektid. Eeltoodud alusel võttis Narva Linnavalitsus 08.08.2007 vastu korralduse nr 1100-k investeeringukohustuse tähtaegade pikendamise kohta. 04.09.2007 sõlmiti kinnistu tagasiostuõigusega müügileping ja asjaõiguslepingu muutmise leping, mille alusel kohustus OÜ ALEANA KINNISVARA teostama investeeringud vastavalt kehtestatud graafikule kuni 12.08.2015.

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

OÜ ALEANA KINNISVARA pöördus 26.05.2008 Linnavara- ja Majandusameti poole kirjaga nr 080526-01, kus palus pikendada investeeringukohustuste täitmise algus- ja lõpptähtaega kolme aasta võrra.

Peamiseks põhjuseks, mille tõttu ei olnud võimalik investeeringukohustust täita, toodi passiivne kinnisvara turuseis. Olukorras, kus eluasemeturg oli tugevas langustrendis ja valitses üldine negatiivne foon, oleks liialt riskantne elamuehitusse investeerida, mida toetas ka pankade karmistunud eluasemelaenupoliitika. MTÜ Narva Ettevõtlike Arendusühingu poolt OÜ ALEANA KINNISVARA tellimisel 2007 lõpus ja 2008 alguses läbiviidud turu-uuring uute eluasemete turunõudluse väljaselgitamiseks Narva linnas näitas huvi uue eluaseme soetamise vastu, kuid reaalne ostujõud ei oleks katnud tehtavaid investeeringuid, mistõttu oleks tulnud oodata enne elamuarendusega jätkamist kinnisvaraturu ja ehitussektori mõningast stabiliseerumist.

11.06.2008 võttis Narva Linnavalitsus vastu korralduse nr 754-k investeeringukohustuse tähtaegade pikendamise kohta kolme aasta võrra. 01.07.2008 sõlmiti kinnistu tagasiostuõigusega müügileping ja asjaõiguslepingu muutmise leping, mille alusel kohustus OÜ ALEANA KINNISVARA teostama investeeringud vastavalt kehtestatud graafikule kuni 12.08.2018.

27.05.2011 esitas OÜ ALEANA KINNISVARA taotluse, milles palus pikendada investeeringukohustuste täitmise algus- ja lõpptähtaega kolme aasta võrra.

Investeeringute ajakava mittetäitmise peamiseks põhjuseks tuuakse jätkuv passiivne olukord kinnisvaraturul ja majanduses. Narvas on täheldatav huvi elamispiindade omandamise vastu, kuid reaalne ostuvõime ei kataks tehtavaid investeeringuid, mistõttu tuleb ära oodata olukorra paranemine kinnisvaraturul. OÜ ALEANA KINNISVARA kinnitab oma huvi ja valmidust investeerida kohe, kui turuseis seda võimaldab. Samas on jätkatud ettevalmistavate tööde teostamisega.

OÜ ALEANA KINNISVARA on korraldanud Puškini 64 maa-ala jagamise kaheks katastriüksuseks vastavalt kehtestatud detailplaneeringule, mille tulemusena on moodustatud uute aadressidega maaüksused ja Puhangu ja Tuisu tänavad.

Samuti on koostöös AS-ga Narva Vesi Puškini 64 maa-alale ehitatud ja selle juurde toodud vee- ja kanalisatsioonivõrk ning sadeveekanaliseerimine ja loodud tingimused rajatava elamurajooni liitumiseks tehnovõrkudega vastavalt detailplaneeringule.

Koostatud on ehitatava elamurajooni eskiisprojekti, mis on saanud linna peaarhitekti heakskiidu.

OÜ ALEANA KINNISVARA taotlust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni koosolekul 01.06.2011 (protokoll nr 7) ning otsustati:

1. Pikendada OÜ ALEANA KINNISVARA (registrikood 11049375, asukoht Tartu mnt. 84a-201, Tallinn) 12.08.2005 kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu ja asjaõiguslepingu (notariaalregistri nr 6583) punktis 5.1. ette nähtud investeerimiskohustuse üldsummas 5 496 402 eurot (86 000 000 krooni) täitmise tähtaegu alljärgnevalt:

- kuni 12.08.2014 – 134 215 eurot (2 100 000 krooni);
- kuni 12.08.2015 – 766 940 eurot (12 000 000 krooni);
- kuni 12.08.2016 – 766 940 eurot (12 000 000 krooni);
- kuni 12.08.2017 – 766 940 eurot (12 000 000 krooni);
- kuni 12.08.2018 – 766 940 eurot (12 000 000 krooni);
- kuni 12.08.2019 – 766 940 eurot (12 000 000 krooni);
- kuni 12.08.2020 – 766 940 eurot (12 000 000 krooni);
- kuni 12.08.2021 - 760 549 eurot (11 900 000 krooni).

2. Linnavara- ja Majandusametil esitada antud küsimus Narva Linnavalitsuse istungile vastavasisulisel korraldusel vastuvõtmiseks.

2. Õiguslikud alused

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 76 kohaselt kontrollib võõrandamislepingu tingimuste täitmist linnavara võõrandamise korraldaja. Juhul, kui täitmise käigus on mõne müügilepingu punkti täitmine oluliselt raskendatud, võib poolte kokkuleppel ja Linnavalitsuse otsustuse alusel lepingutingimusi muuta.

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 osatühingule ALEANA KINNISVARA (registrikood 11049375, asukoht Tartu mnt. 84a-201, Tallinn) 12.08.2005 kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu ja asjaõiguslepingu (notariaalregistri nr 6583) punktis 5.1., 04.09.2007 kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu ja asjaõiguslepingu muutmise lepingu (notariaalregistri nr 8501) punktis 2.1. ja 01.07.2008 kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu ja asjaõiguslepingu muutmise lepingu (notariaalregistri nr 6835) punktis 2.1. ettenähtud investeerimiskohustuse üldsummas 5 496 402 eurot (86 000 000 krooni) täitmise tähtaegu alljärgnevalt:

- kuni 12.08.2014 – 134 215 eurot (2 100 000 krooni);
- kuni 12.08.2015 – 766 940 eurot (12 000 000 krooni);
- kuni 12.08.2016 – 766 940 eurot (12 000 000 krooni);
- kuni 12.08.2017 – 766 940 eurot (12 000 000 krooni);
- kuni 12.08.2018 – 766 940 eurot (12 000 000 krooni);
- kuni 12.08.2019 – 766 940 eurot (12 000 000 krooni);
- kuni 12.08.2020 – 766 940 eurot (12 000 000 krooni);
- kuni 12.08.2021 – 760 549 eurot (11 900 000 krooni).

3.2. 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 Linnavara- ja Majandusametil teha käesolev korraldus teatavaks osatühingule ALEANA KINNISVARA.

4.2 Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.

4.3 Korraldust võib vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul arvates Narva Linnavalitsuse poolt korralduse teatavastegemisest.



Tarmo Tammiste
Linnapea



Ants Liimets
Linnasekretär