

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS



Narva

29.06.2006 nr 856-k

**Nõusoleku andmine Gesti Hotel OÜ-le kohustuste ülevõtmiseks
06.03.2003. a kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu järgi**

1. Asjaolud ja menetluse käik

Vastavalt Narva linna ja osatüingu Balti Ehitusteenused (registrikood 10896434) vahel 06.03.2003.a sõlmitud kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu (notariaalregistri nr 2356), mille esemeks on Narvas Maslovi 5 asuv kinnistu (katastritunnus 51105:004:0068, maa pindala 4 415 m², sihtotstarve – 100% elamumaa), mille oluliseks osaks on pooleliolev elamu, punktile 7 võttis OÜ Balti Ehitusteenused endale järgmised kohustused:

- maatüki kasutamine vastavalt sihtotstarbele – 100% elamumaa;
- maatüki sihtotstarbe muutmise korral – detailplaneeringu projekteerimise ja nimetatud töö teostamise tingimuste saamine Narva Linna Arhitektuuri ja Linnaplaneerimise Ametilt kooskõlas kehtiva seadusandlusega;
- juhul, kui hoonet pole aasta jooksul võimalik sihtotstarbelistel eesmärkidel kasutada, siis aasta möödudes kuulub ta lammutamisele (kuni 06.03.2004.a);
- ostja poolt endale müügilepinguga võetud kohustuste mittetäitmisel või mittenõuetekohasel täitmisel on müüjal asja tagasiostuõigus hinnaga, millega lepingu objekt müüdi;
- hoone kasutamise kohustuse mittetäitmisel rakendatakse trahvi 10 000 (kümme tuhat) krooni.

Balti Ehitusteenused OÜ pöördus 18.05.2004 Linnavara- ja Majandusameti poole taotlusega pikendada lepinguliste kohustuste täitmise tähtaja kuni 31.12.2005.a.

Küsimust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni 26.05.2004.a istungil (protokoll nr 10) vastuvõetud otsusest tulenevalt võeti vastu Narva Linnavalitsuse 09.06.2005 korraldus nr 571-k: Anda osatühingule Balti Ehitusteenused nõusolek Narva linna ja osatüingu Balti Ehitusteenused vahel 06.03.2003.a sõlmitud kinnistu müügilepingu punktis 7 ettenähtud kohustuse – Maslovi 5 kinnistu oluliseks osaks oleva poolelioleva elamu lõpuni ehitamise või lammutamise tähtaja pikendamiseks 06. märtsilt 2004.a 31. detsembrini 2005.a.

Nimetatud otsusest tulenevalt sõlmiti 28.09.2004.a kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu (06.03.2003 notariaalregistri nr 2356) muutmise leping (notariaalregistri nr 11518). Kohustuste täitmisest OÜ Balti Ehitusteenused Linnavara- ja Majandusametit ei teavitanud.

Linnavara- ja Majandusameti poolt 16.01.2006.a tehtud kinnistusraamatu väljatrükist nähtub, et eelnimetatud kinnistu omanikeks oli asjaõiguskokkuleppe alusel 05.12.2005.a kantud Reisvar Ärigrupp OÜ (registrikood 10793680, Tallinn) ja OÜ T.P. PROJEKT (registrikood 10839086, Tallinn). Seejärel on kinnistu omanikuks asjaõiguskokkuleppe alusel 05.12.2005.a kantud Alvel Trade (registrikood 11191150, asukoht Tallinn). Kuna Narva linna ja OÜ Balti Ehitusteenused vahel 06.03.2003.a sõlmitud müügilepingu kohaselt on kinnistusraamatusse sisse kantud eelmärge tagasiostuõiguse kohta Narva linna kasuks, siis, vaatamata sellele, et kinnistu omanikuks on kolmas isik, on Narva linnal õigus nõuda ostjalt, so O-lt Balti Ehitusteenused asjaõiguslepingu sõlmimist ja enda omanikuna sissekandmist kinnistusraamatusse.

Küsimust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni 25.01.2006 istungil (protokoll nr 2), kus võeti vastu otsus: Linnavara- ja Majandusametil ette valmistada Narva linna nimel kohtusse hagiavaldus OÜ Balti Ehitusteenused (registrikood 10896434) vastu ja nõuda OÜ-lt Balti Ehitusteenused Narva linna poolt tagasiostuõiguse teostamist ning vara üleminekut linna omandisse, lähtuvalt 06.03.2003.a kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu ja asjaõiguslepingu (notariaalregistri nr 2356) punktist 6.

Kuid 13.02.2006 toimus abilinnapea S. Homjakova juures Maslovi 5 kinnistu omanike esindajate osavõtul nõupidamine, mille käigus avaldasid nad soovi saata Narva Linnavalitsusele taotlus tegevuse alustamiseks antud kinnistul (kavas on ehitada sinna korruselamu).

06.03.2006 saabus Narva Linnavalitsusele vastavasisuline taotlus Gesti Hotel OÜ volitatud asindaja Advokaadibüroo Concordia OÜ advokaadi Anto Variku poolt. Taotleja palub Narva linna poolt mõistvat suhtumist Gesti Hotel OÜ suhtes, kes on huvitatud Maslovi 5 asuva kinnistu arendamise alustamisest niipea kui tagasiostuõigusega seotud küsimused on lahendatud. Gesti Hotel OÜle palub anda temale täiendav tähtaeg Maslovi 5 asuva kinnistu väljaarendamiseks. Maslovi 5 asuv kinnistu on itaallastest investorite esimene projekt Narva linnas ning seetõttu oleksid kinnistu omanikud väga tänulikud konstruktiivse koostöö eest. Nad on valmis vastama kõikidele tekkida võivatele küsimustele ning ära kuulama kõik Narva linna poolsed soovid ja ettepanekud antud küsimuses.

Küsimust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni 22.03.2006 istungil (protokoll nr 5), kus otsustati:

1. Jätkata läbirääkimisi Gesti Hotel OÜga, selgitamaks välja nende seisukohad ja konkreetsed ettepanekud Narva linnale.
2. Juhul, kui Narva linna loobub praegu Narvas Maslovi 5 asuva kinnistu tagasiostuõiguse teostamisest, ette valmistada täiendavad lepingutingimused: kehtestada kinnistu oluliseks osaks oleva poolelioleva hoone rekonstrueerimise lõpetamise tähtaeg, kehtestada lepingus trahvisumma Gesti Hotel OÜ poolt endale võetud kohustuste mittetäitmise või mittetähtaegse täitmise eest.
3. Vormistada Gesti Hotel OÜ, Narva linna ja OÜ Balti Ehitusteenused vaheline notariaalne kokkulepe Gesti Hotel OÜ poolt Narva linna ees võetud kohustuste ülevõtmise kohta, lähtuvalt Narva linna ja OÜ Balti Ehitusteenused vahel 06.03.2003 sõlmitud notariaalsest lepingust (registri nr 2356).
4. Esitada antud küsimus arutamiseks linnavarakomisjoni istungile.

07.06.2006 andis OÜ Gesti Hotel Narva linnale nõusoleku 06.03.2003 sõlmitud kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu (notariaalregistri nr 2356) punktist 7 tulenevate OÜ Balti Ehitusteenused kohustuste ülevõtmiseks Narva linna ees ning ühtlasi esitas Narva Linnavalitsusele taotluse lepinguliste kohustuste täitmise tähtaja pikendamiseks 31. detsembrilt 2005.a kuni 31. detsembrini 2007. a.

OÜ Balti Ehitusteenused omakorda esitas 08.06.2006 Narva Linnavalitsusele taotluse, milles palub lubada üle anda tema poolt endale 06.03.2003 notariaalse müügilepinguga (notariaalregistri nr 2356) võetud lepingulised kohustused Narvas Maslovi 5 asuva kinnistu (katastritunnus 51105:004:0068, maa pindala 4 415 m²,

sihtotstarve – 100% elamumaa, mille oluliseks osaks on pooleliolev elamu) uuele omanikule - OÜ-le Gesti Hotel.

Küsimust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni 21.06.2006 istungil (protokoll nr 8), kus otsustati:

1. Anda Gesti Hotel osaühingule nõusolek Narva linna ja osaühingu Balti Ehitusteenused vahel 06.03.2003 sõlmitud kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu (notariaalregistri nr 2356), mille esemeks Narvas Maslovi 5 asuv kinnistu, katastritunnus 51105:004:0068, maa pindala 4 415 m², sihtotstarve – 100% elamumaa, mille oluliseks osaks on pooleliolev elamu, punktis 7 ettenähtud kohustuste ülevõtmiseks OÜ Gesti Hotel poolt kohustusse astumise teel osaühingu võlgniku asemele alljärgnevatel tingimustel:

- Gesti Hotel osaühing kohustub ehitama aadressil Maslovi 5 Narvas paikneval maatükil elamumaja valmis, tegema heakorrastustööd ning saama hoone kasutusloa hiljemalt 31. detsembriks 2007.a.
 - Gesti Hotel osaühing võtab endale ka muud, 06.03.2003 sõlmitud kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingus nimetamata, kohustused ja nimelt kohustub tegema aadressil Maslovi 3 (Narva Linna Rehabilitatsioonikeskus) ja Maslovi 3a (Laste Varjupaik) Narvas paiknevatel maatükkidel heakorrastustööd summas vähemalt 500 000 (viissada tuhat) krooni hiljemalt 01.06.2007.a., sh:
 - Maslovi 3 maatükil – seljatagedega pinkide ostmise ja paigaldamine (koguses vähemalt 3 tükki), puude lõikus;
 - Maslovi 3a maatükil - seljatagedega pinkide ostmise ja paigaldamine (koguses vähemalt 4 tükki), piirde vahetus (metallvõrgu ostmise ja paigaldamine postidele, värvimine), laste- ja spordiväljakute elementide ostmise ja paigaldamine, puude lõikus.
 - Gesti Hotel osaühing võtab endale kohustuse käesolevas punktis nimetatud heakorrastustööde tegemise kohustuse mittetäitmisel või mittetähtaegsel täitmisel tasuda trahvi 10% (kümne protsendi) ulatuses tähtajaks tegemata heakorrastustööde summalt;
 - Narva linn võib lugeda heakorrastustöid nõuetekohaselt tehtuks ka maksumusega alla 500 000 krooni juhul, kui see ei mõjuta tehtavate heakorrastustööde sisu ja kvaliteeti.
 - trahvi tasumine ei vabasta Gesti Hotel osaühingut endale võetud kohustuste täitmisest;
2. Gesti Hotel osaühingu poolt endale võetud kohustuste süülisel mittetäitmisel või mittenõuetekohasel täitmisel kehtivad Narva linna kinnistu tagasiostuõigus hinnaga, millega kinnistu müüdi (06.03.2003 kinnistu müügilepingu punkt 6), ja selle tagamiseks kinnistusregistri ossa nr 443809 sisse kantud eelmärke.
3. Gesti Hotel osaühingu poolt endale võetud lepinguliste kohustuste mittetäitmisel rakendatakse lepinguline trahv summas 100 000 (üks sada) krooni.
4. Pikendada 06.03.2003 kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu punktis 7 ette nähtud ja 28.09.2004 kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu muutmise lepingu (Jõhvi notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 11518) punktiga 7.3 muudetud kohustuste täitmise tähtaega 31.12.2005 kuni 31.12.2007.a.
5. Esitada antud küsimus Narva Linnavalitsuse istungile korralduse vastuvõtmiseks.

2. Õiguslik alus

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 punkti 3 kohaselt lahendab linnavalitsus ja korraldab kohaliku elu küsimusi, mis ei kuulu volikogu pädevusse.

Võlaõigusseaduse § 13 lg 1 kohaselt lepingut võib muuta või lepingu võib lõpetada lepingupoolte kokkuleppel või lepingus või seadusega ettenähtud muul alusel.

Võlaõigusseaduse § 89 lõike 2 alusel võlausaldaja nõude rahuldamise eesmärgil võlgniku poolt võlausaldaja ees uue kohustuse võtmist ei loeta täitmise asendamiseks, kui seadusest või lepingust ei tulene teisiti. Kui võlausaldaja võtab uue kohustuse täitmise vastu, loetakse ka esialgne kohustus täidetuks.

Võlaõigusseaduse § 175 lõike 1 alusel kolmas isik võib võlausaldajaga sõlmitud lepingu alusel üle võtta võlgniku kohustuse nii, et kolmas isik astub senise võlgniku asemele.

3. Otsus

1. Anda Gesti Hotel osaühingule (registrikood 11059002, asukoht Tartu mnt 14, Tallinn) nõusolek Narva linna ja osaühingu Balti Ehitusteenused (registrikood 10896434, asukoht Kreenholmi 28-43, Narva) vahel 06.03.2003 sõlmitud kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu (Jõhvi notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 2356) punktis 7 ette nähtud kohustuste ülevõtmiseks Gesti Hotel osaühingu poolt kohustusse astumise teel osaühingu Balti Ehitusteenused asemele alljärgnevatel tingimustel:

1.1. Gesti Hotel osaühing kohustub ehitama aadressil Maslovi 5 Narvas paikneval maatükil elamumaja valmis, tegema heakorrastustööd ning saama hoone kasutusloa hiljemalt 31. detsembriks 2007.a.

1.2. Gesti Hotel osaühing võtab endale ka muud, 06.03.2003 sõlmitud kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingus nimetamata, kohustused ja nimelt kohustub tegema aadressil Maslovi 3 (Narva Linna Rehabilitatsioonikeskus) ja Maslovi 3a (Laste Varjupaik) Narvas paiknevatel maatükkidel heakorrastustööd summas vähemalt 500 000 (viissada tuhat) krooni hiljemalt 01.06.2007.a., sh:

1.2.1. Maslovi 3 maatükil – seljatugedega pinkide ostmise ja paigaldamine (koguses vähemalt 3 tükki), puude lõikus;

1.2.2. Maslovi 3a maatükil - seljatugedega pinkide ostmise ja paigaldamine (koguses vähemalt 4 tükki), piirde vahetus (metallvõrgu ostmise ja paigaldamine postidele, värvimine), laste- ja spordiväljakute elementide ostmise ja paigaldamine, puude lõikus.

- 1.3. Gesti Hotel osaühing võtab endale kohustuse käesolevas punktis nimetatud heakorrastustööde tegemise kohustuse mittetäitmisel või mittetähtaegsel täitmisel tasuda trahvi 10% (kümne protsendi) ulatuses tähtajaks tegemata heakorrastustööde summalt;
 - 1.4. Narva linn võib lugeda heakorrastustöid nõuetekohaselt tehtuks ka maksumusega alla 500 000 krooni juhul, kui see ei mõjuta tehtavate heakorrastustööde sisu ja kvaliteeti.
 - 1.5. Trahvi tasumine ei vabasta Gesti Hotel osaühingut endale võetud kohustuste täitmisest;
 - 1.6. Gesti Hotel osaühingu poolt endale võetud kohustuste süülisel mittetäitmisel või mittenõuetekohasel täitmisel kehtivad Narva linna kinnistu tagasiostuõigus hinnaga, millega kinnistu müüdi (06.03.2003 kinnistu müügilepingu punkt 6), ja selle tagamiseks kinnistusregistri ossa nr 443809 sisse kantud eelmärke.
 - 1.7. Gesti Hotel osaühingu poolt endale võetud lepinguliste kohustuste mittetäitmisel rakendatakse lepinguline trahv summas 100 000 (ükssada) krooni.
2. Pikendada 06.03.2003 kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu punktis 7 ette nähtud ja 28.09.2004 kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu muutmise lepingu (Jõhvi notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 11518) punktiga 7.3 muudetud kohustuste täitmise tähtaega 31.12.2005 kuni 31.12.2007.a.
 3. Volitada Narva linnapead Tarmo Tammiste (isikukood 36208175216) Narva linna nimel sõlmima Gesti Hotel ja Balti Ehitusteenused osaühingutega kohustuste ülevõtmise leping ja korralduse punktides 1.1 ja 1.2 nimetatud kohustuste võtmise leping.
 4. Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametil teha korraldus teatavaks Balti Ehitusteenused ja Gesti Hotel osaühingutele.

4. Rakendussätted

4.1. Halduskohtumenetluse seadustiku § 9 lõike 1 kohaselt võib korraldust vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul arvates Narva Linnavalitsuse poolt korralduse teatavakstegemise päevast.

4.2. Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.



Tarmo Tammiste
Linnapea



Endla Müür
Asjaajamisteenistuse juhataja
linnasekretäri ülesannetes