



Narva

11.01.2012 nr 12-k

**Lepinguliste kohustuste täitmise tähtaja muutmine
AS-le Nordecon Ehitus (Puškini 27, Narva)**

1. Asjaolud ja menetluse käik

Narva linna ja OÜ FAMA Invest vahel 18.12.2006 sõlmitud kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu, hüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 12435) (edaspidi ka kinnistu tagasiostuõigusega müügileping ja leping) ning 16.04.2008 sõlmitud lepingu muutmise lepingu (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 4272) kohaselt kohustus OÜ FAMA Invest investeerima Narvas aadressil Puškini 27 omandatud varasse aastatel 2008 – 2015 vähemalt 117 170 000 krooni.

OÜ FAMA Invest täitis aastatel 2007 – 2008 investeerimiskohustuse kogusummas 2 147 150,99 krooni.

27.02.2009 esitas OÜ FAMA Invest Narva Linnavalitsusele taotluse, kus palub Narva linna nõusolekut Puškini 27 kinnistu võõrandamiseks AS-le Linnaehitus. AS Linnaehitus garanteerib kõigi 18.12.2006 kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingus sätestatud lepingutingimuste ja kohustuste täitmise.

Pärast Narva linnalt Puškini 27 kinnistu soetamist alustas OÜ FAMA Invest nimetatud alale uue detailplaneeringu tegemist, mis kehtestati 2008. aastal. Detailplaneeringu kohaselt kujuneb tulevikus nimetatud piirkonnast kaubandus- ja ärikvartal, kus asuvad muuhulgas ka linna ühed eksklusiivsemad elamispinnad.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist käivitas OÜ FAMA Invest kinnistule asukohaga Puškini 27 planeeritavate kahe 15-korruselise korterielamu ning parkimismaja projekteerimise ning 18.12.2008 väljastas Narva Linnavalitsus nimetatud hoonete püstitamiseks ka ehitusloa.

Alates antud projekti käivitamisest on OÜ FAMA Invest teinud selle realiseerimise juures koostööd tema pikaajalise ja usaldusväärse koostööpartneri ning FAMA ja ASTRI Keskuste peatöövõtja - AS-ga Linnaehitus.

Hiljemalt 17.12.2012 vaatavad Narva Linnavalitsus ja kinnistu omanik üle edaspidise ehituse investeerimisgraafiku, vastavalt Eesti majanduse hetkeseisule ja korterite turu olukorrale Narva linnas.

13.03.2009 kirjutas on OÜ FAMA Invest ära toonud põhjused, miks oleks vaja vähendada investeeringute summasid.

18.03.2009 võeti vastu sellekohane Narva Linnavalitsuse korraldus nr 294-k ja 26.03.2009 sõlmiti vastavasisuline lepingu muutmise leping (Narva notar Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 3072).

27.03.2009 tehti äriregistris muudatus ning AS Linnaehitus nimetati ümber AS-iks Nordecon Ehitus.

Aastatel 2009–2010 on AS Nordecon Ehitus täitnud investeerimiskohustust heauskselt ja vastavalt lepingu tingimustele. Nii investeeriti Puškini 27 kinnistusse 2009. aastal 143 162,09 eurot (2 240 000 krooni) ja 2010. aastal – 56 282,45 eurot (880 629,60 krooni).

10.11.2011. a saatis Linnavara- ja Majandusamet AS-le Nordecon Ehitus meeldetuletuse vajaduse kohta esitada tähtajaks 17.12.2011 tehtud investeeringute aruanne.

29.11.2011 Narva Linnavalitsusele saadetud vastuses teatab AS Nordecon Ehitus, et on täitnud ka 2011. a kohustused, mille käigus lõpetati lammutustöö ja teostati uute hoonete projekteerimistööd. Vastav dokumentatsioon esitatakse lepingus ettenähtud tähtaegadel (16.01.2012. a). Arvestades lähiaastate prognoose nii kinnisvaraturul kui majanduses tervikuna, peab AS Nordecon Ehitus mõistlikuks 2012. a lepingujärgsete investeeringute tegemist kogusummas 300 000 krooni (19 173,49 eurot) selliselt, et haljastatakse Puškini 27 kinnistu, misjärel antakse see avalikku kasutusse.

Eeltoodust lähtudes palub AS Nordecon Ehitus Narva Linnavalitsust muuta lepingu punkti 4.1 järgnevalt:

1. Jätta samaks investeeringute summa 300 000 krooni tähtajaga 17.12.2012, kuid kasutada see kinnistu haljastamiseks.
2. Muuta lepingu punkti 5.1 viiendat alapunkti selliselt, et hiljemalt 17.12.2017. a hindavad AS Nordecon Ehitus ja Narva linn turu ning majanduse olukorda edaspidiste investeeringute teostamiseks.
3. Kõikide järgnevate aastate investeeringute ajagraafik sõltub 17.12.2017.a tehtud otsustest.

Juhul kui kinnisvaraturu ja üldise majanduse olukord paraneb enne nimetatud tähtaega, on AS Nordecon Ehitus omalt poolt valmis alustama hoonete ehitusega varem.

AS Nordecon Ehitus taotlus oli arutusel Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni koosolekul 07.12.2011 (protokoll nr 14), kus võeti vastu otsus:

1. Arvestades praegust olukorda kinnisvaraturul ja majanduses tervikuna, nõustuda AS Nordecon Ehitus taotlusega.
2. Soovitada teha müügilepingu punktis 5.1. järgmised muudatused:
 - 2.1. Investeeringute summa 2012. aastal – 300 000 krooni (19 173,50 EUR) - heakorrastamisele.
 - 2.2. Muuta lepingu punkti 5.1 viiendat alapunkti selliselt, et hiljemalt 17.12.2017. a hindavad AS Nordecon Ehitus ja Narva linn turu ning majanduse olukorda edaspidiste investeeringute teostamiseks.
 - 2.3. Kõikide järgnevate aastate investeeringute ajagraafik sõltub 17.12.2017.a tehtud otsustest.
3. Linnavara- ja Majandusametil esitada antud küsimus Narva Linnavalitsuse istungile.

2. Õiguslikud alused

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 2 kohaselt lahendab ja korraldab kohaliku elu küsimusi, mis volikogu määruste või otsustega või valla või linna põhimäärusega on pandud täitmiseks valitsusele.

Narva Linnavolikogu 09.06.2005 määrusega nr 18/56 kinnitatud “Linnavara võõrandamise korra” punkti 76 kohaselt juhul, kui täitmise käigus on mõne müügilepingu punkti täitmine oluliselt raskendatud, võib poolte kokkuleppel ja Linnavalitsuse otsustuse alusel lepingutingimusi muuta või leping lõpetada.

3. Otsus

- 3.1 Enne 18.12.2006 sõlmitud Kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu, hüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 12435) muutmise lepingu sõlmimist teha Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametile ülesandeks koostööstada AS-ga Nordecon Ehitus tema poolt Narvas Puškini 27 asuval kinnistul kavandatavate heakorratööde mahud, iseloom ning teostamise tähtajad.
- 3.2 Teha AS-le Nordecon Ehitus ettepanek rajada Narvas Puškini 27 asuval kinnistule lastemänguväljak, koostööstades eelnevalt selle eskiisi ning ehitustööde tähtajad Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametiga
- 3.3 Pärast punktides 3.1 ja 3.2 toodud tingimuste täitmist muuta 18.12.2006 sõlmitud *Kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu, hüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu* (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 12435) punkti 5.1 ning sõnastada see alljärgnevalt:

„MÜÜJA müüb ja OSTJA ostab lepingu eseme järgmistel tingimustel, s.o OSTJA erikohustused:

- 5.1 investeerimine omandatavasse varasse vähemalt 5 223 956 euro (81 737 150 krooni) ulatuses. Arvestades, et OSTJA on investeerinud omandatud varasse 336 672,54 eurot (5 267 780,59 krooni), kohustub OSTJA investeerima omandatud varasse vastavalt järgmisele graafikule:
- 5.1.1 19 173,50 eurot (300 000 krooni) kinnistu heakorramiseks selle edasiseks avalikuks kasutamiseks kuni edaspidiste investeeringute teostamiseni ostja poolt koostööst käesoleva lepingu punktis 5.1.2 nimetatud ajagraafikuga – hiljemalt 17.12.2012. a.
- 5.1.2 Hiljemalt 17.12.2017. a hindavad AS Nordecon Ehitus ja Narva linn turu ning majanduse olukorda edaspidiste investeeringute teostamiseks ning koostavad edaspidiste investeeringute ajagraafiku.
- 5.1.3 Kinnisvaraturu ja üldise majandusolukorra paranemisel enne 17.12.2017.a alustavad Narva linn ning AS Nordecon Ehitus viivitamatult investeeringute ajagraafiku koostamist.
- 3.4 Volitada linnapead Tarmo Tammiste't Narva linna nimel alla kirjutama korralduses nimetatud vastavale notariaalsele lepingule.

4. Rakendussätted

- 4.1. Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametil teha käesolev korraldus teatavaks AS-le Nordecon Ehitus.
- 4.2. Korraldust võib vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul haldusakti teatavakstegemisest.
- 4.3. Korraldus jõustub seaduses sätestatud korras.



Tarmo Tammiste
Linnapea



Ants Liimets
Linnasekretär