



# NARVA LINNAVALITSUS

**Fraktsioon Meie Narva**

Teie 26.09.2019 nr 2-21/10357

Meie 11.10.2019 nr 1.27/10357-2

Vastus arupärimisele

Lugupeetud Narva Linnavolikogu fraktsiooni Meie Narva liikmed

Esitame vastuse Teie arupärimisele investeerimiskohustuste täitmisest linnavara müügilepingute järgi.

Vastavalt Narva Linnavolikogu 09.06.2005 määrusele nr 18/56 „Linnavara võõrandamise kord” (edaspidi ka Kord), juhul kui linnavara võõrandamisel on lisatingimuseks investeerimiskohustus ja selline tingimus on sätestatud müügilepingus, kontrollib investeeringute tegemist Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet.

Korra § 76 kolmanda lause kohaselt, juhul, kui täitmise käigus on mõne müügilepingu punkti täitmine oluliselt raskendatud, võib poolte kokkuleppel ja Linnavalitsuse otsustuse alusel lepingutingimusi muuta või leping lõpetada.

Korra § 82 lg 5 teise lause kohaselt, kui investeeringute summa jääb täielikult või osaliselt tegemata või arvestamata, võib lepingu tingimusi Linnavalitsuse otsusel ja poolte kokkuleppel muuta või leping lõpetada.

Seisuga 07.10.2019 on Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti (edaspidi Linnamajandusamet) kontrolli all 14 investeerimiskohustusega müügilepingut:

1. kinnistu asukohaga Kose 4, Narva linn, omanik OÜ WILCKEN (järgmine kohustuse täitmise tähtaeg on 31.12.2019);
2. kinnistu asukohaga Sepa 10, Narva linn, omanik AS EESTI ESM;
3. kinnistu asukohaga Raja 3, Narva linn, omanik OÜ Fervesta Grupp;
4. kinnistu asukohaga Hariduse 15C, Narva linn, omanik OÜ MOLONG;
5. kinnistu asukohaga Energia 2b, Narva linn, omanik OÜ ALVEL VENTURES;
6. kinnistu asukohaga A. Puškini 64, Narva linn, omanik OÜ ALEANA KINNISVARA (järgmine kohustuse täitmise tähtaeg on 12.09.2020);
7. kinnistu asukohaga Kalda 5a, Narva linn, omanik OÜ EAST-EST;
8. kinnistu asukohaga Aleksander Puškini 27, Narva linn, omanik AS NORDECON EHITUS (järgmine kohustuse täitmise tähtaeg on 31.12.2025);
9. kinnistu asukohaga Võidu 17c, Narva linn, omanik OÜ Ventklapp (lõplik kohustuse

- täitmise tähtaeg on 31.12.2019);
10. kinnistu asukohaga Võidu 17, Narva linn, omanik OÜ Shinok;
  11. kinnistu asukohaga Daumani 2, Narva linn, omanik Neste Eesti AS ja AS Hesburger (lõplik kohustuse täitmise tähtaeg on 31.12.2020);
  12. kinnistu asukohaga A. Puškini 23a, Narva linn, omanik FAMA Invest OÜ (lõplik kohustuse täitmise tähtaeg on 31.12.2020);
  13. kinnistu asukohaga Raudsilla 1, Narva linn, omanik AS Vallikraavi Kinnisvara (järgmine kohustuse täitmise tähtaeg saabub kolme aasta jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist, detailplaneering ei ole veel kehtestatud);
  14. kinnistu asukohaga Tapamaja 8, Narva linn, omanik Juri Živetjev (lõplik kohustuse täitmise tähtaeg on 24.10.2021).

Nendest lepingutest 6 müügilepingu investeerimiskohustused on osaliselt või täielikult täitmata. Ülejäänud lepingute osas investeerimiskohustusi täidetakse või ei ole nende täitmise tähtaeg veel saabunud. 3 müügilepingu järgi (kinnistud asukohaga **Kalda 5a, Hariduse 15c, Sepa 10, Narva**) on investeerimiskohustuste rikkumise tõttu esitatud hagiavaldused Viru Maakohule. Linna huvisid esindab kohtumenetluses Sven Sillari advokaadibüroo. Kohtuotsused nimetatud asjades ei ole käesoleva ajani veel tehtud.

OÜ Alvel Ventures (kinnistu asukohaga **Energia 2b, Narva** omanik) suhtes on tehtud kohtuotsus Narva linna kasuks ja asi on pankrotihalduri Terje Eipre menetluses, kes kuulutus välja nimetatud kinnistu enampakkumise (enampakkumine toimub 07.10.2019).

Kinnistu asukohaga **Raja 3, Narva**, suhtes on Sven Sillari advokaadibüroo poolt tehtud juriidiline analüüs, milles pakutud lahendusi käesoleval ajal kaalutakse ning langetatakse otsus kõige otstarbekama õiguskaitsevahendi rakendamise osas.

Tänase seisuga on tekkinud uus lepingu tingimuste rikkuja - Osäühing Shinok (kinnistu asukohaga **Võidu 17, Narva** omanik). Osäühing Shinok omandas eelnimetatud kinnistu Narva linnalt 04.11.2014 sõlmitud Kinnistu tagasiostuõiguse müügilepingu, asjaõiguslepingu ja kinnistamisavalduse (Narva notar Tatjana Boitsova ametitegevuse raamatu registri nr 4781) alusel. Osäühing Shinok kohustus osaliselt lammutama kinnistul asuva hoone (endise ühiselamu) ja rekonstrueerima selle majutushooneks (hotell) ja toitlustuskohaks (kohvik või restoran) kuni 31.12.2018. Investeeringute summa on 300 000 eurot. Osäühing Shinok oma lepingulist kohustust õigeaegselt ei täitnud - investeeris hoone lammutamiseks 57 223,02 eurot, kuid uut objekti ei rajanud. Narva Linnavalitsus on 26.06.2019 võtnud vastu korralduse nr 474-k „Müügilepingust tuleneva trahvi määramine ja lepingu muutmine“, mille kohaselt määratakse Osäühingule Shinok investeerimiskohustuse täitmata jätmise eest leppetrahv summas 24 276,67 eurot. Leppetrahvi sissenõudmine jäetakse täitmisele pööramata juhul, kui Osäühing Shinok sõlmib Narva linnaga kokkuleppe, mille kohaselt ta tunnistab leppetrahvi summas 24 276,67 eurot sissenõutavaks muutumist ja annab nõusoleku alluda kohesele sundtäitmisele leppetrahvi tasumise nõudes. Sellisel juhul pikendatakse investeerimiskohustuste täitmise tähtaega kuni 31.12.2020. Juhul, kui Osäühing Shinok täidab investeerimiskohustused määratud ajaks, jäetakse leppetrahv täitmisele pööramata. Narva Linnavalitsuse korraldus on jõustunud ja seda ei ole vaidlustatud, kuid käesoleva ajani ei ole notariaalne leping veel sõlmitud, kuna Osäühing Shinok viivitab selle sõlmimisega.

07.10.2019 esitas Osäühingu Shinok esindaja teate, milles loobub lepingu sõlmimisest ja teatab, et ei ole nõus trahvi määramisega ning palub pikendada investeerimise tegemise tähtaega kuni 31.12.2022 või linna majandusliku olukorra muutumiseni. Taotluse rahuldamise korral on OÜ Shinok valmis investeerima oma kinnistu või sellega külgneva kinnistu haljastusse (Võidu tiik). OÜ Shinok pakub teha oma kulul haljastustöid, näiteks tiigi puhastamine ja valgustusega purskkaevu paigaldamine, laste mänguväljaku või spordielementide paigaldamine tiigi territooriumile või Võidu 17, Narva, territooriumile. Küsimust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni koosolekul 09.10.2019, kus otsustati küsida OÜ-lt Shinok pakutud

tegevuste täpset ajakava ning pöörduda küsimuse arutamise juurde tagasi linnavarakomisjoni järgmisel koosolekul.

Vastuses Teie 21.02.2018 arupärimisele nr 2-21/1861 oli lepingu tingimuste rikkujana näidatud ka Nordecon AS (kinnistu asukohaga **A. Puškini 27, Narva** omanik), kuid Narva Linnavalitsus võttis 31.10.2018 vastu korralduse nr 934-k, millega pikendati investeringute tegemise tähtaega tingimusel, et Nordecon AS rajab kinnistule avaliku laste mänguväljaku väärtuses 36 666,67 eurot. Vastavalt korraldusele tuleb 50 000 eurot investeerida hoonete projekteerimiseks hiljemalt 31.12.2025; 2 000 000 eurot tuleb investeerida esimese korterelamu ehitamiseks hiljemalt 31.12.2026 ja 2 768 268,1 eurot tuleb investeerida teise korterelamu ehitamiseks hiljemalt 31.12.2027. Korralduse alusel on sõlmitud vastavasisuline notariaalselt tõestatud leping. Tänapäeva seisuga on mänguväljak rajatud ning Nordecon AS kohustub omal kulul teostama mänguväljaku hooldust kuni korterelamute ehitamise alustamiseni.

Samuti oli samas vastuses arupärimisele lepingu tingimuste rikkujana näidatud Osäühing Ventklapp (kinnistu **Võidu 17c, Narva** omanik), kelle lepingu rikkumine seisnes ajatatud müügihinna tasumisega viivitamises. Osäühinguga Ventklapp on sõlmitud kohtulik kompromiss, mille alusel ta peab kustutama võlgnevuse kuni 31.12.2019. Tänapäeva seisuga on ta kustutanud põhivõlgnevuse ja kustutab igakuiselt intressinõuet.

Investeerimiskohustuste summade muutmise kohta Linnamajandusameti kontrolli all olevates müügilepingutes teatame, et investeringute summat on alandatud ainult üks kord ühe objekti suhtes, milleks on kinnistu asukohaga **Hariduse 15c, Narva** (kinnistu omanik Osäühing Molong).

Narva linna ja Osäühing Molong vahel oli 02.12.2003 sõlmitud Hoone tagasiostuõigusega müügileping (tõestatud Narva notar Tatjana Boitsova poolt ja registreeritud notari ametitoimingute raamatus registrinumbriga 14255 all). Kinnistu omandamise eesmärgiks oli hotelli ehitamine. Investeringute summa: 10 000 000 Eesti krooni (s.o 639 116 eurot), täitmise tähtaeg: kahe aasta jooksul lepingu sõlmimise päevast arvates, s.o 02.12.2005.

Nimetatud lepingut muudeti Narva linna ja Osäühing Molong vahel 09.11.2004 sõlmitud Lepingu muutmise lepingu (tõestatud Narva notar Tatjana Boitsova poolt ja registreeritud notari ametitoimingute raamatus registrinumbriga 12746 all) alusel. Investeringute summat alandati Osäühingu Molong taotlusel kuni 3 500 000 Eesti kroonini (s.o 223 690 eurot), täitmise tähtaeg: 02.12.2007 (alus: Narva Linnavalitsuse 20.10.2004 korraldus nr 1047-k, [lisa 1](#)). Nagu eespool märgitud, on tsiviilasi nimetatud müügilepingu suhtes Viru Maakohtu menetluses.

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Aleksei Jevgrafov  
linnapea

Lisa: Narva Linnavalitsuse 20.10.2004 korraldus nr 1047-k

Natalja Maslennikova 359 9152  
[natalja.maslennikova@narva.ee](mailto:natalja.maslennikova@narva.ee)