

NARVA LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Narva

____.04.2024 nr ____

Narvas Võidu prospekt 2 asuva linnavara 26.01.2004 üürilepingust nr 1/408-d tulenevate investeerimiskohustuste täitmise tähtaja pikendamine**1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

Linnavara üürileping nr 1/408-d (edaspidi ka *Leping*) on sõlmitud 26.01.2004. a Osäühinguga GENEVA, registrikood 10338183 (juhatuse liikmed Jevgeni Fjodorov, Irina Fjodorova ja Vladimir Aret) (edaspidi ka *Üürnik*) tähtajaga 26.01.2039. a Narva Linnavolikogu 09.10.2003 otsuse nr 128/22 alusel.

Lepingu esemeks on Narvas aadressil Võidu prospekt 2 asuvad ehitised, s.o hoone ja rajatised koos inventariga, samuti ehitistega külgnev territoorium. Üürilepingu järgi on üüritud linnavara kasutamise sihtotstarve kultuuri- ja ärikeskuse tegevus.

Lepinguga on kehtestatud Osäühingu GENEVA investeerimiskohustused, milliste kohaselt on Osäühing GENEVA kohustatud tegema vara parandamiseks ja vara sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajaliku vara soetamiseks investeringuid, nimelt lepingu punkti 6.1 kohaselt on Osäühing GENEVA kohustatud investeerima Lepingu esemesse esimese kümne kehtivusaja jooksul mitte vähem kui 1 278 233 eurot nii linnavarasse kui ka kultuuri- ja ärikeskuse tegevuseks seadmete soetamisele.

Osäühing GENEVA tegi üürilepinguga ettenähtud investeringud osaliselt ja ülejäänud investeringute osas taotleb investeringute tegemise tähtaja pikendamist. Varasemalt on investeringute tegemise tähtaegu muudetud järgmiselt.

Osäühingu GENEVA taotlusel otsustas Narva Linnavolikogu (26.09.2007 otsus nr 367) pikendada Osäühingule GENEVA linnavara üürilepingu nr 1/408-d kehtivusaega 10 (kümne) aasta võrra tingimusel, et OÜ investeerib antud linnavarasse täiendavalt 191 734, 95 eurot. Osäühingu GENEVA taotlusel otsustas Narva Linnavolikogu (21.10.2010 otsus nr 140) veel pikendada Osäühingule GENEVA ajavahemikus 2010-2013 ettenähtud investeringute tegemise tähtaega perioodiks 2013-2018 ning lubada muuta Lepingu punkti 6.1. vastavalt Osäühingu GENEVA poolt esitatud ajakavale. Narva Linnavolikogu 15.06.2017 otsusega nr 36 pikendati Narvas Võidu prospekt 2 asuvasse linnavarasse investeringute tegemise tähtaega 3 (kolme) aasta võrra kuni 2021 ning lubati linnamajandusametile muuta Lepingu punktis 6.1. investeringute tegemiseks ettenähtud tähtaegu ja summasid. Seejärel pikendati investeerimise tähtaega Narva Linnavolikogu 25.03.2021 otsusega nr 36 selliselt, et linnavolikogu otsuse tegemise päevaks täitmata investeerimiskohustus summas 592 460,84 eurot täidetakse täielikult hiljemalt 31. detsembriks 2021. a.

Osäühing GENEVA esitas Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametile tehtud investeringute kohta aruande, mille kohaselt aastatel 2018-2021 on tehtud investeringuid (esitatud aruannete alusel) järgmiselt:

			Tehtud investeeringud, euro		
	2018. a	2019.a	2020. a	2021. a	26.01.2004- 31.12.2021
Üüritud vara parendamine	53 096.20	74 387.40	54 968.12	22 434.25	967 651.12
Vara soetamine	12 138.05	5 869.17	463.92		358 169.63
Kokku	65 234.25	80 256.57	55 431.04	22 434.25	1 325 820.75

Osaühingu GENEVA esitatud investeeringute aruanne on Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti poolt kontrollitud ja aruandes märgitud investeeringud on tunnistatud linnavara üürilepingu nr 1/408-d tingimustele ja Narva Linnavolikogu 17.03.2005 määruse nr 14 „Linnavara kasutusse andmise kord“ nõuetele vastavaks.

Tänase seisuga on Osaühingul GENEVA tegemata investeeringud summas 161 403,17 eurot.

21.12.2023 esitas Osaühing GENEVA Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametile taotluse, milles taotleb investeeringute jäägi summas 161 403,17 eurot tegemise tähtaja pikendamist järgmiselt: 2024. a – 80 000 eurot; 2025. a – 81 403,17 eurot.

Osaühingu GENEVA 21.12.2023 taotluse rahuldamine on mõistlik lähtudes järgmistest kaalutlustest.

Varasem investeerimiskohustuste täitmine: suurem osa investeerimiskohustustest on täidetud. Võrreldes investeerimiskohustuste kogusummaga ei ole tegemata investeeringute summa oluline. See asjaolu näitab Osaühingu Geneva tõsist soovi täita linnavara üürilepingust tulenevaid kohustusi nõuetekohaselt.

Investeerimiskohustuste täitmisega viivitamine: Osaühing GENEVA planeeris investeerida remonditöödeks muusikakohvikusse 161 403,17 eurot, kuid tööde viibimine oli tingitud ehitusprojekti koostamise tähtaegade märkimisväärselt pikendamisest. Projekti valmimise viivitused ei olnud Osaühingu GENEVA kontrolli all, vaid olid seotud ehitusjärelevalve kõrgete nõuetega.

Tulevikuplaanid: Osaühingul GENEVA on plaanis taotleda linnavara remonditoetust 2024. aastal avatavast investeerimistoetuse meetmest Ida-Virumaa väike- ja keskmise suurusega ettevõtetele. Selleks on juba alustatud ettevalmistusi ning läbi viidud esialgsed läbirääkimised Ettevõtluse Arendamise Sihtasutusega. See toetab ettevõtte võimekust täita investeerimiskohustusi.

Majanduslik olukord: Osaühingu GENEVA tulusus on vähenenud. On üldteada asjaolu, et viimaste aastate jooksul olid massiürituste korraldamise võimalused oluliselt piiratud seoses COVID-pandeemiaga seotud piirangutega. Samuti on üldteada, et peale COVID-pandeemiaga seotud piirangute kehtetuks tunnistamist majanduslik olukord Euroopa Liidus ja kitsamalt Eestis

on oluliselt halvenenud: on suurenenud kommunaalmaksed, suurenenud inflatsioon, mis on mõjutanud ettevõtte rahalist olukorda negatiivselt.

Kokkuvõtteks: andes Osaühingule GENEVA täiendava aasta investeerimiskohustuste täitmiseks võimaldatakse ettevõtte lõpule viia muusikakohviku remonditööd ja tagada linnavara edasine parendamine vastavalt lepingutingimustele. Lisaks on ettevõtte võimalus taotleda 2024. aastal toetust, mis aitab kaasa investeringute tegemisele ning seeläbi linnavara väärtuse suurendamisele.

Eespool mainitud põhjused annavad alust asuda seisukohale, et Osaühing GENEVA tõepoolest teeb tõsiseid pingutusi investeerimiskohustuste täitmiseks ja järelejäänud investeerimiskohustuste täitmine Osaühingu GENEVA taotlusega taotletava aja jooksul on tõenäoline.

Vastavalt linnavara üürilepingu nr 1/408-d punktile 6.2 võivad pooled kokkuleppel muuta investeringute summasid aastate lõikes, kusjuures investeringute kogusumma ei või olla väiksem Lepingu punktis 6.1 kokkulepitust.

Osaühingu GENEVA avaldust arutati 19.01.2024. a toimunud Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni e-koosolekul (protokoll 5.3.1-6/1-2024), kus otsustati soovitada:

- 1.1. Rahuldada Osaühingu GENEVA taotlus ning pikendada investeringute tähtaega kuni 31.12.2025 tingimusel, et investeerimiskohustuste mittetäitmise korral nimetatud tähtajaks rakendatakse leppetrahvi 10% täitmata jäetud investeerimiskohustuste summalt.
 - 1.2. Jätta leppetrahv kohaldamata juhul, kui Osaühing GENEVA täidab investeerimiskohustused tähtaegselt, s.o 31.12.2025. a.
 - 1.3. Sõlmida Osaühinguga GENEVA notariaalne leping, millega Osaühing GENEVA peab andma nõusoleku alluda leppetrahvi nõude kohesele sundtäitmisele punktis 8.1. nimetatud tingimusel.
 - 1.4. Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametil teavitada Osaühingut GENEVA Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni koosolekul vastuvõetud otsusest. Juhul, kui Osaühing GENEVA on otsusega nõus, esitada antud küsimus Narva Linnavolikogu istungile sellekohase otsuse vastuvõtmiseks.
- 05.02.2024 teatas Osaühing GENEVA vastuskirjas, et on nõus Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni otsusega ja on valmis sõlmima notariaalse lepingu.
- Lähtudes Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni otsusest ja võttes arvesse eespool toodud asjaolusid ning kaalutlusi esitatakse Osaühingu GENEVA taotlus lahendamiseks Narva Linnavolikogule.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 2.1. Narva Linnavolikogu 17.03.2005 määruse nr 14 „Linnavara kasutusse andmise kord“ § 57 viimase lause kohaselt juhul, kui kasutuslepingu täitmise käigus on mõne kasutuslepingu punkti täitmine oluliselt raskendatud, võib poolte eelneval kokkuleppel ning linnavara kasutusse andmise otsuse teinud organi otsustuse alusel lepingutingimusi muuta. Üürilepingu sõlmimise otsuse tegi Narva Linnavolikogu. Eespool toodud alustel kuulub Osaühingu GENEVA taotluse lahendamine Narva Linnavolikogu pädevusse.
- 2.2. Haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 1 teise lause kohaselt kehtetuks tunnistamise kohta sätestatud kohaldatakse ka haldusorgani poolt haldusakti muutmise ja haldusakti kehtivuse peatamise suhtes.
- 2.3. Haldusmenetluse seaduse § 68 lõike 2 kohaselt haldusakti kehtetuks tunnistamise otsustab haldusorgan, kelle pädevuses oleks haldusakti andmine muutmise ajal.

3. OTSUS

- 3.1. Rahuldada Osaühingu GENEVA (registrikood 10338183) taotlus ning pikendada Narvas Võidu prospekt 2 asuva kinnistu 26.01.2004 üürilepingust nr 1/408-d tuleneva investeerimiskohustuse summas 161 403,17 eurot täitmise tähtaega kuni 31.12.2025.
- 3.2. Sõlmida Osaühinguga GENEVA notariaalne kokkulepe alljärgnevas:
 - 3.2.1. Osaühing GENEVA nõustub investeringute tegemata jätmise eest leppetrahvi 16 140 eurot (ehk 10% summast 161 403,17 eurot) määramisega, tunnistab leppetrahvi nõude ja leppetrahvi sissenõutavaks muutmist, samuti nõustub sellega, et leppetrahvi nõue kuulub viivitamatule sundtäitmisele.
 - 3.2.2. 26.01.2004. a linnavara üürilepingu nr 1/408-d punktis 6.1. kokkulepitud investeringute tähtjaks kehtestatakse 31.12.2025.a.
 - 3.2.3. Kokkulepe summas 16 140 eurot jääb sissenõudmisele pööramata juhul, kui Osaühing GENEVA täidab investeerimiskohustuse täielikult kuni 31.12.2025. a.
- 3.3. Volitada linnapead Jaan Tootsi või tema volitatud isikut allkirjastama Narva linna nimel otsuse punktis 3.2. nimetatud notariaalselt tõestatud kokkulepet.
- 3.4. Notariaalse kokkuleppe sõlmimisega seotud notaritasu ja riigilõivu tasub Osaühing GENEVA.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Narva Linnavolikogu kantseleil teha otsus teatavaks asjaosalistele.
- 4.2. Otsus jõustub seadusega sätestatud korras.
- 4.3. Otsust võib vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemise päevast.

Irina Janovitš
Esimees