

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS



Narva

10.09.2008 nr 1120-k

**Adelan KVH Osaühing omandis oleva
kinnistu Hariduse 18B koormamine
isikliku kasutusõiguse seadmisega
Narva linna kasuks**

1. Asjaolud ja menetluse käik

2006.a tellis Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusamet Osaühingult Tadias (projekteerimisbüroo) ehitusprojekti nimetusega „Hoone Puškini 29, 31, 33 soojavarustuse rekonstrueerimise projekt“ töö nr. 32-2006, mis sisaldas endas ka soojustrassi läbiviimist läbi Hariduse 18B kinnistu, mis kuulub Adelan KVH Osaühingule.

Ülalpool nimetatud tööprojekt sai kooskõlastatud 15.06.2006.a Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti peaarhitekti poolt.

2007.a esitas Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusamet taotluse Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti poole ja palus seada isikliku kasutusõiguse Narva Linna (asukohaga Peetri plats 5, Narva 20308) kasuks Adelan KVH Osaühingu omandis olevale Narva linna, Hariduse 18B olevale kinnistule ning sõlmida Adelan KVH OÜ-ga soojustorustiku ehitamist, omamist ja kasutamist võimaldav notariaalne kokkulepe. Isiklik servituut (isiklik kasutusõigus) on vajalik, et rajada Hariduse 18B kinnistule tehnoarajatisena uus soojustorustik, lähtuvalt „Hoone Puškini 29, 31, 33 soojavarustuse rekonstrueerimise projektist“ töö nr. 32-2006.

Küsimust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni istungil 01.09.2008.a (protokoll nr.11), kus otsustati seada isiklik kasutusõigus Narva linna (registrikood 75008485, asukohaga Peetri plats 5, Narva 20308) kasuks Adelan KVH Osaühing omandis olevale maale asukohaga Ida-Virumaa, Narva linn, Hariduse 18B (katastritunnus 51101:003:0048) ja sõlmida Adelan KVH Osaühing soojustorustiku ehitamist, omamist ja kasutamist võimaldav notariaalne kokkulepe.

Narva Linnavalitsus pidas Adelan KVH Osaühing läbirääkimisi. Adelan KVH Osaühing kooskõlastas Narva Linnavalitsuse korralduse eelnõu 26. augustil 2008.a tingimusega, et kooskõlastuse servituudi sõlmimiseks peab saama ka Krediidipangalt, kelle kasuks on Adelan KVH Osaühingul seatud hüpoteek Hariduse 18B kinnistule.

28. augustil 2008.a andis Krediidipank omapoolse nõusoleku isikliku kasutusõiguse seadmisega tingimusega, et nende jurist osaleks notariaalse lepingu sõlmimisel (isikliku kasutusõiguse seadmisel).

2. Õiguslikud alused

Asjaõiguseaduse § 158 kohaselt on kinnisasja omanik kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab

ülemääraseid kulusi. Ehitusseaduse § 33 lg 8 kohaselt teisele isikule kuuluvale kinnisasjale ehitatud tehnovõrgu või -rajatise kasutusloa väljastatakse tehnovõrgu või -rajatise omanikule. Võõrale maale ehitatud tehnovõrgu või -rajatise kasutusloa taotlemisel peab tehnovõrgu või -rajatise omanik esitama kinnituse oma omandiõiguse kohta tehnovõrgu või -rajatise suhtes.

Asjaõigusseaduse § 183 sätestab, et kui mitu servituuti või servituut ning muu kasutusõigus koormavad kinnisasja kinnistusraamatu ühel ja samal järjekohal ning neid õigusi ei saa koos kas täielikult või osaliselt teostada, võib iga õigustatud isik nõuda õiguste teostamist viisil, mis vastab kõige enam kõigi õigustatud isikute huvidele. Kõigi õigustatud isikute seadmiseks võrdsesse olukorda on Narva Linnavalitsuse korralduse eelnõu punktis 3.1.5.7 sätestatud õigustatud isiku kohustus nõustuda kinnistule teiste reaalservituutide ja isiklike servituutide seadmisel nende kandmisega kinnistusraamatusse käesolevas punktis nimetatud isikliku kasutusõigustega samale järjekohale selle eest tasu nõudmata.

Asjaõigusseaduse § 225 sätestab, et isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele reaalservituudile ja § 226 kohaselt võib isikliku kasutusõiguse kinnisasja omaniku nõusolekul teisele isikule üle anda, muutmata seejuures isikliku kasutusõiguse kestust. Isikliku kasutusõiguse omandaja ja esialgne omaja vastutavad kinnisasja omaniku ees isiklikust kasutusõigusest tekkivate kohustuste täitmise eest solidaarselt. Linnavalitsuse korralduse eelnõu punkti 3.1.5.6 kohaselt peab õigustatud isik teatama kinnisasja valitsejale tehnovõrgu kasutusõiguse üleminekust kinnisasja valitsejale 1 (ühe) nädala jooksul.

Asjaõigusseaduse § 228 kohaselt kohaldatakse lisaks paragrahvides 225-227 sätestatud isiklikule kasutusõigusele reaalservituudi vastavaid sätteid. Asjaõigusseaduse § 172 lg 1 kohaselt reaalservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma ja lg 2 kohaselt reaalservituut ei või teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja arvatud teod, mis on reaalservituudi teostamisel abistava tähendusega. § 173 lg 1 kohaselt reaalservituudi seadmiseks vajalik asjaõigusleping peab olema notariaalselt tõestatud. § 179 lg 1 kohaselt, kui reaalservituuti teostatakse teenival kinnisasjal mingi ehitise või seadeldise abil, on valitseva kinnisasja omanik kohustatud selle rajama ja korras hoidma ning servituudi lõppemisel selle teeniva kinnisasja omaniku nõudel omal kulul ära vedama, kui seaduses või servituudi seadmise tehinguga ei ole sätestatud teisiti.

Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15⁴ lg 2 kohaselt kinnisasja omanikule tema kinnisasjal paikneva tehnovõrgu või -rajatise talumise või tehnovõrgu või -rajatise kaitsevööndist tuleneva maa kasutamise kitsenduse talumise eest makstava iga-aastase tasu suurus on tehnovõrgu või -rajatise kaitsevööndile vastava maa üheprotsendilise maksustamishinna arvulise näitaja ja käesoleva paragrahvi lõikes 3 või 4 sätestatud koefitsiendi korrutis. Sama paragrahvi lg 3 kohaselt maa sihtotstarbe koefitsient on ärimaa – 0,5. Maa maksustamishind on Hariduse 18B tänaval ärimaa sihtotstarbega kinnistul maatüki maksustamishinna Keskkonnaministri 30. novembri 2001. aasta määruse nr. 50 „Maa korralise hindamise tulemuste kehtestamine lisa 47” kohaselt 70 kr/m².

16. detsembri 2005.a määruse nr. 76 Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus § 2 lg 1 p 1 kohaselt on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustikutelejoonest mõlemale poole alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m.

Isikliku kasutusõiguse alad ja kaitsevööndi alad on määratud lähtuvalt eeltoodust. Narva Linnavalitsuse korralduse eelnõus on tehtud ettepanek kohustada kinnistute ja kinnisasjade omanikku hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab soojustorustiku sihipärast kasutamist. Samuti järgima soojustorustiku kaitsevööndi alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid

kitsendusi ning nõudma seda ka isikutelt, kelle kasuks on seatud kinnistule piiratud asjaõigus või kellel on lepingust tulenev õigus kinnistu kasutamiseks või kinnistul tööde teostamiseks.

Vastavalt Narva Linnavolikogu 21.06.2005 määrusega nr 20/57 "Linnavara eeskirja" punktile 67.2. otsustuse linnavara koormamise kohta, kui linna omandis olev kinnisasi koormatakse isikliku kasutusõigusega võtab vastu Linnavalitsus.

3. Otsus

3.1. Rahuldada Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusameti taotlus ja seada isiklik kasutusõigus Narva Linna (asukohaga Peetri plats 5, Narva 20308) kasuks Adelan KVVH Osahingu omandile Narva linnas, Hariduse 18B olevale kinnistule ning sõlmida Adelan KVVH OÜ-ga soojustorustiku ehitamist, omamist ja kasutamist võimaldav notariaalne kokkulepe ning määrata isikliku kasutusõiguse ala ja soojustorustiku kaitsevööndi ala järgmiste tingimustega:

3.1.1 isikliku kasutusõiguse ning soojustorustiku kaitsevööndi ala 428,6 m², mis on skeemil tähistatud viirutatud alana (joonis lisa 1).

3.1.2 isikliku kasutusõiguse kestvus on 50 aastat;

3.1.3 Lepingu pooltel on õigus nõuda kasutusõiguse lõpetamist Asjaõigusseaduses sätestatud alustel ja korras.

3.1.4 isiklikust kasutusõigusest tulenevate õigustatud isiku kõikide õiguste teostamine on võimalik ka kolmandate isikute poolt.

3.1.5 õigustatud isik kohustub:

3.1.5.1 pärast kinnistul teostatud soojustorustiku ehitus-, hooldus- ja/või remonttööde lõpetamist oma kulul taastama tööde alustamise hetkeolukorra, juhindudes kehtestatud kaevetööde eeskirjadest, kui ei lepita teisiti kokku kinnistu valitsejaga.

3.1.5.2 teavitama kinnistu valitsejat plaanilistest hooldus- ja remonttöödest vähemalt 1 (kuu) enne tööde alustamist. Avariiremondi korral alustab õigustatud isik vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teatades kinnistu valitsejat.

3.1.5.3 soojustorustiku avarii viivitamatult likvideerima ja rakendama abinõud kinnistu omanikule kahju tekitamise vältimiseks. Avariiremondi vajadusel võib õigustatud isik viivitamatult, ilma kooskõlastust taotlemata alustada vajalike töödega, kui ta teatab sellest esimesel võimalusel kinnistu valitsejale. Avariiks loetakse soojustorustiku ootamatut või juhuslikku purunemist, tehnovõrkude seiskumist või muud riket, mille tulemusena võib tekkida märkimisväärne materiaalne kahju;

3.1.5.4 servituudist tulenevate õiguste teostamisel tegutsema heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud, vältimaks omaniku või kolmandate isikute vara või õiguste kahjustamist, kasutama oma tegevuses loodussäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid.

3.1.5.5 hüvitama tema ja/või tema õigusi teostatavate kolmandate isikute poolt servituudi teostamisega seotud tegevusest või tegevusetusest tuleneva omanikule ja/või mistahes kolmandale isikule tekitatud kahju täies ulatuses.

3.1.5.6 isikliku kasutusõiguse üleminekust või isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste ja kohustuste teostamise üleandmisest kolmandale isikule teatama kinnistu valitsejale 1 (ühe) nädala jooksul alates isikliku kasutusõiguse üleminekust või kohustuste teostamise üleandmisest arvates;

3.1.5.7 nõustuma kinnistule teiste realservituutide ja isiklike servituutide seadmisel nende kandmisega kinnistusraamatusse käesolevas punktis nimetatud isikliku kasutusõigustega samale järjekohale selle eest tasu nõudmata;

- 3.1.5.8 tasuma isikliku kasutusõiguse seadmisega seotud kulud (notaritasu ja riigilõivu).
- 3.1.5.9 maksma enne isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu sõlmimist isikliku kasutusõiguse kogu kestvuse aja (50 aasta) eest tasu 7500 krooni (150 krooni aasta eest);
- 3.1.6 kinnistu omanik kohustub:
- 3.1.6.1 hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab soojustorustiku sihipärasel kasutamisel;
 - 3.1.6.2 järgima soojustorustiku kaitsevööndi alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi ning nõudma seda ka isikutelt, kelle kasuks on seatud kinnistule piiratud asjaõigus või kellel on lepingust tulenev õigus kinnistu kasutamiseks või kinnistul tööde teostamiseks;
 - 3.1.6.3 võimaldama tasuta juurdepääsu mehhanismidega soojustorustiku majandamiseks.
 - 3.1.6.4 teavitama õigustatud isikut kinnistu valitseja muutmisest, teiste realservituutide ja isiklike servituutide seadmisest ja kinnistu võõrandamisest;
 - 3.1.6.5 kinnistu koormamisel teiste realservituutide ja isiklike servituutidega või soojustorustiku ehitamist, omamist ja kasutamist võimaldava notariaalse kokkuleppe sõlmimisel teavitama isikuid, kelle kasuks kinnistu koormatakse käesolevas punktis nimetatud isikliku kasutusõiguse seadmise tingimustest ja soojustorustiku ehitamist, omamist ja kasutamist võimaldavast notariaalse kokkuleppe tingimustest;
 - 3.1.6.6 teavitama kinnistul tegutsevaid isikuid soojustorustiku kaitsevööndi olemasolust ja selles kehtivatest piirangutest, samuti järgima nimetatud piiranguid oma tegevuses. Omanik on kohustatud hoiduma tegevusest, mis takistaks soojustorustiku majandamist, halvendaks soojustorustiku korrashoidu ja/või ohustaks soojustorustiku toimimist.
- 3.2 isikliku kasutusõiguse võib enne tähtaega kinnistusraamatust kustutada õigustatud isiku ja kinnistu omaniku kokkuleppel.
- 3.3 Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametil tasuda isikliku kasutusõiguse seadmisega seotud kulud (servituudi, riigilõivu ja notaritasu).
- 3.4 Narva linnapeal Tarmo Tammiste'1, isikukood 36208175216, linna nimel kirjutada alla punktis 3.1. nimetatud lepingule.
- 3.5 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil teha korraldus teatavaks Adelan KVH Osühingule.
- 3.6 Kanda isiklik kasutusõigus kinnistusraamatusse.

4. Rakendussätted

- 4.1 Käesolev korraldus jõustub seaduses sätestatud korras.
- 4.2 Korraldust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul arvates Narva Linnavalitsuse poolt korralduse teatavakstegemise päevast.



Tarmo Tammiste
Linnapea



Ants Liimets
Linnasekretär