



Narva

18.02.2009 nr 158-k

Hoonestusõiguse lepingu muutmine (Daumani 2c, Narva)

1. Asjaolud ja menetluse käik

OÜ Arendus-Invest on 28.12.2006 hoonestusõiguse tasuta võõrandamise lepingu ja asjaõiguslepingu alusel (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 12 814) (edaspidi ka hoonestusõiguse leping) Narvas **Daumani 2c** asuva maa-ala hoonestaja.

Kasutatud autode kaupluse ehitusprojekti koostamise ja Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile kinnitamiseks esitamise tähtaega muudeti Narva Linnavalitsuse 02.04.2008 korraldusega nr 394-k järgmiselt: ehitusprojekti koostamine ja kinnitamine **1 aasta jooksul pärast Daumani 2a, Daumani 2b, Daumani 4a ja Daumani 30 maa-alade detailplaneeringute kehtestamist.**

Daumani 2c maa-ala detailplaneering kehtestati Narva Linnavolikogu 17.01.2008 otsusega nr 17. Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine maa-alale kasutatud autode remonditöökoja ja müügisalongi ehitamiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse ka maa-ala heakorrastus, haljastus ja liikluskorraldus (juurdepääsud Daumani 2b ja Daumani 30 tänavate poolt ning parkimine 12 kohale).

Daumani 2c maa-ala hoonestusõiguse realiseerimine on seotud Daumani 2a, Daumani 2b, Daumani 4a ja Daumani 30 maa-alade detailplaneeringute ja ehitusprojektidega.

Daumani 4a ja Daumani 30 maa-alade detailplaneeringud on kehtestatud Narva Linnavolikogu otsustega 27.03.2008 nr 76 ja 14.08.2008 nr 252.

Daumani 2a ja Daumani 2b maa-alade detailplaneering võeti vastu ning suunati avalikule arutelule Narva Linnavolikogu 15.11.2007 otsusega nr 405. Detailplaneeringuga nähakse ette kruntide ühendamise tasulise parkla rajamise eesmärgil, määratakse ehitusõigus ühe hoone ehitamiseks ja lahendatakse maa-ala heakorrastus, haljastus ning liikluskorraldus (juurdepääsud).

Avaliku arutelu käigus laekusid protestid naaberkinnistute omanikelt. See asjaolu ei võimalda kehtestada Daumani 2a ja Daumani 2b maa-alade detailplaneeringut optimaalse aja jooksul.

Eeltoodust tulenevalt puudub OÜ Arendus-Invest võimalus täita lepingulisi kohustusi temast mitteolenevatel põhjustel.

Narva Linnavalitsusele laekus 23.12.2008 OÜ Arendus-Invest ja OÜ Puhasenergia ühistootlus, milles teatatakse raskustest lepinguliste kohustuste täitmisel seoses Daumani 2a ja Daumani 2b maa-alade detailplaneeringu menetlusaja pikenemisega.

OÜ Arendus-Invest ja OÜ Puhasenergia märgivad oma taotluses, et Daumani 2a ja 2b maa-alade detailplaneeringu menetluse venimise tõttu ei pea OÜ Arendus-Invest ja OÜ Puhasenergia majanduslikult otstarbekaks rahastada projekte, mida ei saa arendada, kuna puudub võimalus realiseerida projekte naaberkinnistutel.

Seoses sellega palutakse linnavalitsust peatada hoonestusõiguse tasu arvestamine kõigi hoonestusõiguse seadmise lepingute järgi kuni Daumani 2a ja Daumani 2b maa-alade detailplaneeringu kehtestamiseni või lõpetada hoonestusõigus ning hüvitada hoonestajale tema poolt seoses nimetatud maa-aladega kantud kulud.

Hoonestajate taotlus oli arutusel Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni istungil 14.01.2009 (protokoll nr 1), kus otsustati:

1.Arvesse võtta, et **Daumani 2a ja 2b** maa-alade detailplaneering on Narva Linnavolikogu 15.11.2007 otsusega nr 405 vastu võetud ning suunatud avalikule arutelule, kuid pole siiani kehtestatud hoonestajast mitteolenevatel põhjustel.

2.Kuna OÜ Arendus-Invest ja OÜ Puhasenergia saavad teostada **Daumani 2a, Daumani 2b, Daumani 2c, Daumani 4a ja Daumani 30** maa-alade hoonestamist ainult terviklikult ning pärast kõigi maa-alade detailplaneeringute kehtestamist, pidada võimalikuks **peatada hoonestusõiguse tasu arvestamine** OÜ-le Arendus-Invest Daumani 2a, Daumani 2b, Daumani 2c, Daumani 4a maa-alade eest ning OÜ-le Puhasenergia Daumani 30 maa-ala eest.

3.Mitte arvestada nimetatud hoonestajatele hoonestusõiguse epingutes ettenähtud hoonestusõiguse tasu ajavahemiku eest 01.07.2008 kuni 31.12.2009.

4.Mitte rakendada eelnimetatud hoonestajate suhtes hoonestusõiguse lepingutes ettenähtud trahvi.

5.Linnavara- ja Majandusametil esitada antud küsimus Narva Linnavalitsuse istungile vastavate korralduste vastuvõtmiseks.

2.Õiguslikud alused

Asjaõigusseaduse (edaspidi *AÕS*) § 254 lõike 1 kohaselt hoonestaja maksab kinnisasja omanikule hoonestusõiguse eest tasu, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Seega AÕS ei keela tasuta hoonestusõiguse seadmist. Samuti võib AÕS § 254 lõike 3 kohaselt hoonestusõiguse seadmisel kokku leppida hoonestusõiguse tasu suuruse muutmises vastavalt muutuval tingimustele, kui tingimuste muutumine on ajaliselt ja ulatuselt määratav.

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

Narva Linnavolikogu 17.03.2005 määruse nr 13/52 "Narva linna munitsipaalomandis oleva hoonestamata maa hoonestusõiguse seadmise kord" (edaspidi *Kord*) punkti 57 kohaselt juhul, kui lepingu täitmise käigus on mõne hoonestusõiguse seadmise lepingu punkti täitmine oluliselt raskendatud, võib poolte kokkuleppel ja Narva Linnavalitsuse otsustuse alusel lepingutingimusi muuta või hoonestusõigust lõpetada.

Korra punkt 45 sätestab muu hulgas, et hoonestusõiguse aastasu osamaksete tähtaegu saab määrata (muuta) poolte kokkuleppel.

3.Otsus

3.1.Vabastada Osühing Arendus-Invest (registrikood 11188550, asukoht Tallinna mnt 24-M1, Narva) 28.12.2006 hoonestusõiguse tasuta võõrandamise lepingus ja asjaõiguslepingus (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 12 814) ettenähtud hoonestusõiguse tasu maksmisest Narvas **Daumani 2c** asuva maa-ala hoonestusõiguse eest ajavahemikus 01.07.2008 kuni 31.12.2009.

3.2.Mitte rakendada OÜ Arendus-Invest suhtes hoonestusõiguse lepingu punktis 3.1. ettenähtud trahvi.

3.3.Volitada linnapead Tarmo Tammiste't allkirjastama Narva linna nimel vastav notariaalne lepingu muudatus.

4.Rakendussätted

4.1.Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametil teha korraldus teatavaks OÜ-le Arendus-Invest.

4.2.Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.

4.3.Korraldust võib vaidlustada, esitades kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajja 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemist.



Tarmo Tammiste
Linnapea



Ants Liimets
Linnasekretär