

OTSUS

Narva

27.02.2019 nr 11

Hoonestusõiguse lõpetamine kokkuleppel (Rüütli 8, Narva)

1. Asjaolud ja menetluse käik

1.1 Narva linna ja OÜ Euroekspert Grupp (registrikood 10854022) vahel oli 16.09.2010 sõlmitud hoonestusõiguse lõpetamise kokkulepe, kinnistule hoonestusõiguse seadmise leping, reaalkoormatise seadmise leping, ostueesõiguse seadmise leping ja asjaõigusleping (tõestatud Jõhvi notar Tatjana Boitsova poolt ja registreeritud notari ametitoimingute raamatu registris numbri 5112 all) kinnistu asukohaga Rüütli tn 8, Narva (edaspidi Leping või hoonestusõiguse seadmise leping) suhtes. Hoonestusõigus on seatud tähtajaga 50 aastat, s.o kuni 16.09.2060, hoonestusõiguse aastatasu on 1629,74 eurot. Hoonestusõiguse seadmise eelduseks oli nimetatud kinnistule Tartu Ülikooli Narva kolledži ühiselamu ehitamine. Lepingu punktide 6.1. ja 6.2 kohaselt oli hoonestaja kohustatud projekteerima ja valmis ehitama ühiselamu ning vormistama ehitise kasutusloa.

1.2. Lepingu p. 6.2. kohaselt oli ühiselamu ehitamise kohustus jagatud etappideks. 1. etapil oli OÜ Euroekspert Grupp kohustatud esitama hoonestusõiguse eseme detailprojekti Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile 3 aasta jooksul pärast Narva linna Vanalinna osa üldplaneeringu kehtestamist. Detailprojekti koostamise kulud pidid olema vähemalt 100 000 krooni (ehk 6391 eurot). 2. etapil oli OÜ Euroekspert Grupp kohustatud koostama ühiselamu ehitusprojekti ja esitama Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile kinnitamiseks 2 aasta jooksul pärast hoonestusõiguse eseme detailplaneeringu kehtestamist. Ehitusprojekti koostamise kulud pidid olema vähemalt 200 000 krooni (ehk 12782 eurot). 3. etapil oli OÜ Euroekspert Grupp kohustatud lammutama kinnistul olemasolevad ehitised ning ehitama ühiselamu 6 aasta jooksul pärast ehitusloa saamist. Olemasolevate ehitiste lammutamise ning uute ehitiste ehitamise kulud pidid olema vähemalt 10 000 000 krooni (ehk 639 116 eurot).

1.3. Lepingu punkti 6.3 kohaselt pidi hoonestaja maksma iga etapi ja ehitise tähtaegade mittetäitmisel või mittetähtaegsel täitmisel trahvi viie (5) hoonestusõiguse aastatasu suuruses summas.

1.4. Lepingu p-ga 7.1. oli kehtestatud, et OÜ Euroekspert Grupp oli kohustatud hoidma hoonestusõiguse eset heas seisundis, sh tagama hoonestusõiguse tehnilise valve ja teostama omal kulul selleks vajalike hooldustöid summas vähemalt 50 000 krooni (ehk 3003 eurot) igal aastal.

1.5. 17.06.2011 esitas Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusamet Tartu Ülikooli Narva kolledžile järelepärimise (kiri nr 2-6/2175), millega palus teada anda, kas ühiselamu ehitamine on kooskõlastatud Tartu Ülikooli Narva kolledžiga. 15.06.2011 teatas Tartu Ülikooli Narva kolledž Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametile sellest, et ühiselamu ehitamine ei ole Tartu Ülikooli Narva kolledžiga kooskõlastatud.

1.6. 06.07.2011 esitas Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusamet OÜ-le Euroekspert Grupp päringu, milles palus hoonestajal esitada aruande lepingu p-ga 7.1 ettenähtud kohustuste täitmisest. 25.07.2011 vastas OÜ Euroekspert Grupp päringule, et OÜ Euroekspert Grupp kavatseb täita lepingust

1
tulenevad kohustused ainult tingimusel, et hoonestusõigusega koormatud kinnistu läheb üle OÜ Euroekspert Grupp omandisse. 23.08.2011 pöördus Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusamet korduvalt OÜ Euroekspert Grupp poole päringuga, milles palus kinnitada, et OÜ Euroekspert Grupp kavatses täita lepingust tulenevad kohustused, kuid OÜ Ehitusekspert Grupp antud päringule ei vastanud.

1.7. 22.09.2011 esitas OÜ Euroekspert Grupp Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametile aruande lepingu p-st 7.1. tulenevate kohustuste täitmisest, kuid ei esitanud ühtegi kuludokumenti, mis kinnitaksid kohustuste täitmist. Vastuseks esitatud aruandele esitas Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusamet 12.10.2011 OÜ-le Euroekspert Grupp päringu nr 2-6/7420-2, millega palus OÜ-l Euroekspert Grupp esitada 22.09.2011 aruandes märgitud kulusid tõendavad dokumendid. OÜ Euroekspert Grupp antud päringule ei vastanud. 17.01.2012 esitas Narva linna OÜ-le Euroekspert Grupp päringu nr 1.10/179, millega teatas OÜ-le Euroekspert Grupp, et kui hoonestaja ei täida lepingu p.7.1, siis Narva linn taganeb lepingust. 06.02.2012 esitas OÜ Euroekspert Grupp vastuse 17.01.2012 päringule, millega keeldus kuludokumentide esitamisest. 13.03.2012. a kirjaga nr 1.10/1139-2 tuletas Narva Linnavalitsus OÜ-le Euroekspert Grupp meelde kuludokumentide esitamise vajadust.

1.8. Narva Linnavolikogu 22.11.2012 otsusega nr 132 oli kehtestatud Narva Vanalinna linnaosa üldplaneering. 27.11.2012 teatas Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusamet OÜ-le Euroekspert Grupp üldplaneeringu kehtestamisest. Üldplaneeringu kehtestamisega oli täidetud eeldus OÜ Euroekspert Grupp poolt 1. etapi investeeringute täitmiseks.

1.9. OÜ Euroekspert Grupp esitas 26.01.2011 detailplaneeringu algatamise taotluse, millega teatas sellest, et kavatses lepinguga ettenähtud ühiselamu asemel ehitada hotelli. 27.02.2013 kirjaga nr 1.10/789 teatas Narva Linnavalitsus OÜ-le Euroekspert Grupp sellest, et vastavalt lepingule peab OÜ Euroekspert Grupp ehitama ühiselamu. 01.03.2013 esitas OÜ Euroekspert Grupp Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametile kinnituse, milles väidab, et hotelli ja ühiselamu puhul on tegemist sarnaste hoonetega ja sellest lähtudes leiab OÜ Euroekspert Grupp, et ehitades hotelli täidab ta nõuetekohaselt lepingu tingimused.

1.10. Narva Linnavolikogu 20.06.2013 otsusega nr 57 oli algatatud kinnistu asukohaga Rüütli 8, Narva, detailplaneering.

1.11. 13.01.2015 esitas OÜ Euroekspert Grupp taotluse ehitusloa väljastamiseks kinnistul asuvate ehitiste lammutamiseks. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti Ehitusjärelevalve osakond teatas OÜ-le Euroekspert Grupp sellest, et taotlus ja lammutamisprojekt on esitatud puudustega ja nende alusel pole võimalik ehitusluba välja anda.

1.12. 31.08.2015 esitas Narva Linnavalitsus OÜ-le Euroekspert Grupp nõude lepinguliste kohustuste täitmise tõendamise kohta, millega palus korduvalt esitada lepingu p. 7.1. ettenähtud kohustuste täitmist tõendavad kuludokumendid. 12.10.2015 esitas OÜ Euroekspert Grupp teate, millega keeldus kuludokumentide esitamisest.

1.13. 03.05.2016 esitas Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet OÜ-le Euroekspert Grupp nõude nr 1-13.4/2499 lepinguliste kohustuste täitmise kohta, millega viitas sellele, et Narva Vanalinna osa üldplaneering oli kehtestatud 22.11.2012 ja OÜ Euroekspert Grupp detailplaneeringu koostamise kohustus möödus 23.11.2015. Lähtudes sellest paluti OÜ-lt Euroekspert Grupp selgitusi lepinguliste kohustuste täitmata jätmise kohta. 25.11.2016 tuletas Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri ja Linnaplaneerimise Amet kirjaga nr 1-13.4 OÜ-le Euroekspert Grupp korduvalt meelde vajadust täita leping detailplaneeringu koostamise osas.

1.14. Narva Linnavalitsuse 16.04.2014 korraldusega nr 404-k kinnitati Rütli 8 ehitiste lammutamise projekteerimistingimused. Narva Linnavalitsuse 03.08.2016 korraldusega nr 868-k anti välja ehitusluba ehitiste lammutamiseks.

1.15. 23.02.2018 kirjaga nr 1-12.1/850 tuletas Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet OÜ-le Euroekspert Grupp meelde, et OÜ Euroekspert Grupp poolt koostamisel olev detailplaneering ei vasta üldplaneeringule ja teatas, et seoses ehitusseadustiku jõustumisega peavad kõik detailplaneeringud, mis olid algatatud enne seaduse jõustumist (sh Rütli 8, Narva, detailplaneering), olema lõpuni viidud hiljemalt 01.07.2018. Juhul, kui detailplaneering jääb selleks ajaks lõpuni viimata, siis tuleb algatada detailplaneering uuesti.

1.16. 07.02.2019 kirjaga nr 1-7/781-2 tuletas Narva Linnavalitsus Linnamajandusamet OÜ-le Euroekspert Grupp meelde vajadust täita lepingu p. 7.1. 28.03.2019 kirjaga teatas OÜ Euroekspert Grupp Narva Linnamajandusametile sellest, et peab lepingu edasist täitmist ebaotstarbekaks ja taotleb hoonestusõigusega koormatud kinnistu müüki avalikul enampakkumisel.

1.17. 29.08.2019 esitas OÜ Euroekspert Grupp Narva Linnavalitsusse Linnamajandusametile avalduse, millega tegi ettepaneku lõpetada hoonestusõigus kokkuleppel AÕS § 244 alusel, ilma et linn peaks OÜ-le Euroekspert Grupp seoses hoonestusõiguse lõpetamisega midagi hüvitama. Sellest tulenevalt ei teki linnal hoonestusõiguse lõpetamisega täiendavaid kohustusi. Hoonestusõigus ei ole koormatud ja selle suhtes ei ole seatud keelumärke.

1.18. OÜ Euroekspert Grupp avaldus vaadati läbi Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni 04.09.2019 koosolekul ja otsustati nõustuda avaldusega.

1.19. Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjon otsustas nõustuda avaldusega, võttes arvesse järgmiseid asjaolusid: OÜ Euroekspert Grupp ei täitnud oma investeerimiskohustusi ega püstitanud hoonestusõiguse seadmise lepinguga ettenähtud ehitisi tähtaegselt. Antud lepingu rikkumisel tekib Narva linnal AÕS § 244¹ lg-ga 1 ettenähtud õigus nõuda hoonestajalt nõusolekut hoonestusõiguse enda nimele kandmiseks (omanikule langemine). Nimetatud nõude esitamisel võib hoonestaja AÕS § 244² kohaselt esitada Narva linnale nõude hüvitise maksmise kohta hoonestusõiguse hariliku väärtuse ulatuses. Hoonestusõiguse lõpetamisel poolte kokkuleppel sellist nõuet ei teki. OÜ Euroekspert Grupp on tasunud hoonestusõiguse aastatasu kuni 31.12.2019.

1.20. Arvesse on võetud ka seda asjaolu, et Narva linn on huvitatud kinnistu arendamisest ja selle korralduse tagamisest. Juhul, kui hoonestusõigus lõpetatakse poolte kokkuleppel, tekib linnal lähemal ajal võimalus müüa kinnistu ja saada sellest tulu või seada uuesti hoonestusõigus, kohustades kinnistu potentsiaalset ostjat või hoonestajat täitma investeerimiskohustusi. Vastupidiselt sellele võib hoonestusõiguse lõpetamine AÕS § 244¹ lg 1 alusel põhjustada pikaajalist kohtuvaidlust ja linna kohustust maksta OÜ-le Euroekspert Grupp AÕS § 244² lg-ga ettenähtud hüvitist.

1.21. Eeltoodut arvestades asus Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjon seisukohale, et hoonestusõiguse lõpetamine poolte kokkuleppel on linna huvides.

2. Õiguslikud alused

2.1. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 6¹ kohaselt kuulub volikogu ainupädevusse kinnisasja koormamine, kinnisasja koormava hoonestusõiguse võõrandamiseks loa andmine ja kinnisasja koormamine piiratud asjaõigusega kohaliku omavalitsuse üksuse finantsjuhtimise seaduse § 37 lõikes 3 nimetatud tingimustel.

2.2. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduses ja Narva Linnavolikogu 27.08.2015 määrusega nr 26 kehtestatud Narva linna omandis olevale kinnisasjale hoonestusõiguse seadmise korras puuduvad sätted, mis reguleeriksid, milline organ on õigustatud otsustama hoonestusõiguse lõpetamise.

2.3 Üheaegselt hoonestusõiguse lõpetamisega muutub kinnistu õiguslik staatus ja linnavara seisund. Lähtudes sellest ja arvestades, et Narva linnal puuduvad õigusaktid, mis kehtestavad organi, kes otsustab hoonestusõiguse lõpetamise, tuleb lähtuda sellest, et kui volikogu ainupädevuses on hoonestusõiguse seadmise otsustamine, siis on volikogu ainupädevuses ka hoonestusõiguse lõpetamise otsustamine.

2.4. Lähtudes eeltoodust on Narva Linnavolikogu volitatud otsustama hoonestusõiguse lõpetamise.

3. Otsus

3.1. Lõpetada Narva linna ja OÜ Euroekspert Grupp (registrikood 10854022) vahel 16.09.2010 sõlmitud hoonestusõiguse lõpetamise kokkuleppega, kinnistule hoonestusõiguse seadmise lepinguga, reaalkoormatise seadmise lepinguga, ostueesõiguse seadmise lepinguga ja asjaõiguslepinguga (tõestatud Jõhvi notar Tatjana Boitsova poolt ja registreeritud notari ametitoimingute raamatus registri numbri 5112 all) kinnistule asukohaga Rüütli tn 8, Narva, katastritunnus 51101:002:0001, registriosa 776509 OÜ Euroekspert Grupp kasuks seatud hoonestusõigus (registriosa 3857309) AÕS § 244 alusel kokkuleppel OÜ-ga Euroekspert Grupp.

3.2. Hoonestusõiguse lõpetamisega seotud notariaaltasu ja riigilõivu maksab OÜ Euroekspert Grupp.

3.3. Volitada linnapead Aleksei Jevgrafoviti allkirjastama Narva linna nimel notariaalselt kinnitatud kokkulepe hoonestusõiguse lõpetamise kohta.

4. Rakendussätted

4.1. Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametil teha käesolev korraldus teatavaks OÜ-le Euroekspert Grupp (registrikood 10854022, asukoht Ida-Viru maakond, Narva linn, Tallinna mnt 24-43, 20304).

4.2. Käesolev korraldus jõustub teatavakstegemisest.

4.3. Korraldust võib vaidlustada, esitades kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale 30 päeva jooksul arvates Narva Linnavalitsuse poolt korralduse teatavakstegemisest.



Irina Janovitš
Linnavolikogu esimees