



Narva

29.06.2010 nr 838-k

Narvas Kangelaste 21a asuvale kinnisasjale OÜ Blizzard kasuks seatud hoonestusõiguse lõpetamine

1. Asjaolud ja menetluse käik

Narva linn ja OÜ Blizzard (registrikood 10161342, asukoht Narva, Kalda 8) sõlmisid 27.09.2005 notariaalselt tõestatud hoonestusõiguse seadmise lepingu, reaalkoormatise seadmise lepingu, ostueesõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu (Jõhvi notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 7882) (edaspidi ka leping) maa-ala kohta aadressil Kangelaste 21a, Narva, maa pindala 4 522 m², sihtotstarve – korruselamumaa 60% ja ühiskondlike hoonete maa 40%. OÜ Blizzard kavatses ehitada nimetatud maa-alale 9-korruselise elamu.

Eelnimetatud lepingu punkti 5.2. kohaselt kohustus OÜ Blizzard esitama detailplaneeringu projekti Arhitektuuri ja Linnaplaneerimise Ametile kinnitamiseks 6 kuu jooksul arvates hoonestusõiguse kohta kinnistusraamatusse kande tegemisest, s. o kuni 25.04.2006. Hoonestusõigus tekkis 25.10.2005.

OÜ Blizzard ettepanekul võttis Narva Linnavalikogu 09.02.2006 vastu otsuse nr 12 Kangelaste 21a maa-ala detailplaneeringu algatamise kohta. Detailplaneeringu projekti Arhitektuuri ja Linnaplaneerimise Ametile määratud tähtjaks ei esitatud.

OÜ Blizzard pöördus 15.05.2006 Narva Linnavalitsuse poole taotlusega pikendada eelnimetatud maa-ala detailplaneeringu projekti esitamise tähtaega kuni 15.11.2006. Kohustuse täitmata jätmist põhjendati sellega, et detailplaneeringu projekt oli kooskõlastamise järgus, mida aeglustas aga tehnovõrkude suur arv maa-alal, kuna kooskõlastused oli vaja saada kõigilt tehnovõrkude omanikelt.

OÜ Blizzard taotlus rahuldati ja Narva Linnavalitsuse 14.06.2006 korraldusega nr 771-k pikendati detailplaneeringu Arhitektuuri ja Linnaplaneerimise Ametile kinnitamiseks esitamise tähtaega kuni 31.12.2006, mille kohta sõlmiti 11.07.2006 vastav lepingu muutmise leping (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 6214).

27.12.2006 kirjutas tuletas Linnavara- ja Majandusamet OÜ-le Blizzard meelde vajadust kinni pidada 11.07.2006 lepingu muutmise lepingus sätestatud tähtaegadest ning trahvisanktsioone, mille rakendamist näeb ette 27.06.2005 lepingu punkt 5.3 (iga etapi ja ehituse tähtaegade mittetäitmisel või mittetähtaegsel täitmisel – trahv viie hoonestusõiguse aastatasu suuruses summas). Hoonestusõiguse aastatasu oli 3 330 krooni.

24.05.2007 pöördus OÜ Blizzard taas Narva Linnavalitsuse poole taotlusega, milles palus pikendada Kangelaste 21a maa-ala detailplaneeringu projekti Arhitektuuri ja Linnaplaneerimise Ametile kinnitamiseks esitamise tähtaega kuni 31.01.2008. Kohustuse mittetäitmist põhjendati tekkinud vajadusega täpsustada geodeetilist alust ning muuta veetorustiku ja kanalisatsiooni projekteerimise tehnilisi tingimusi, kuna varem väljastatud tingimused sellele planeeringule ei sobinud ning nõudnuksid tulevikus olulisi materiaalseid kulutusi.

OÜ Blizzard taotlust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni istungil 07.06.2007 (protokoll nr 7), kus otsustati:

1. Pikendada osaühingule Blizzard (registrikood 10161342, asukoht Kalda 8, Narva) 11.07.2006 lepingu muutmise lepingu (Jõhvi notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 6214) punktis 2.1 ette nähtud Kangelaste 21a maa-ala detailplaneeringu projekti Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile kinnitamiseks esitamise tähtaega alates 31.12.2006 kuni 31.01.2008.
2. Mitte rakendada osaühingu Blizzard suhtes 27.09.2005 hoonestusõiguse seadmise lepingu, reaalkoormatise seadmise lepingu, ostueesõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu (Jõhvi notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 7882) punktis 5.3. ettenähtud trahvi.
3. Linnavara- ja Majandusametil esitada tähtaja pikendamise küsimus Narva Linnavalitsuse istungile korralduse vastuvõtmiseks.

Narva Linnavalitsuse 13.06.2007 korraldusega nr 848-k pikendati OÜ-le Blizzard detailplaneeringu projekti Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile kinnitamiseks esitamise tähtaega alates 31.12.2006 kuni 31.01.2008. Sellekohane lepingu muutmise leping sõlmiti 05.07.2007 (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 6194).

01.02.2008 esitati Narvas Kangelaste 21a asuva maa-ala detailplaneeringu projekt Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile avalikuks väljapanekuks ja aruteluks.

07.06.2010 laekus Narva Linnavalitsusele OÜ-lt Blizzard avaldus selle kohta, et detailplaneeringu projekti koostamise jooksul on osaühingu plaanid muutunud. Asjaolude muutumise tõttu loobub OÜ Blizzard antud projekti realiseerimisest ning palub lõpetada Kangelaste 21a kinnisasjale OÜ Blizzard kasuks seatud hoonestusõigus.

Hoonestusõiguse seadmise lepingu lõpetamist arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni istungil 16.06.2010 (protokoll nr 7), kus otsustati:

1. Nõustuda OÜ Blizzard avaldusega.
2. Lõpetada Narvas Kangelaste 21a asuvale kinnisasjale OÜ Blizzard kasuks seatud hoonestusõigus.
3. Linnavara- ja Majandusametil esitada antud küsimus Narva Linnavalitsuse istungile vastava korralduse vastuvõtmiseks.

2. Õiguslikud järelused

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 2 kohaselt linnavalitsus lahendab ja korraldab 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" punkti 57 viimase lause 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. Antud juhul soovib OÜ Blizzard hoonestusõigust lõpetada.

Vastavalt Korra punktile 58 hoonestusõiguse lõpetamine toimub asjaõigusseaduses sätestatud korras.

Asjaõigusseadus (edaspidi AÕS) lubab lõpetada hoonestusõiguse poolte kokkuleppel ning vastavalt AÕS §-le 244 on hoonestusõiguse lõpetamiseks vajalik kinnisasja omaniku nõusolek,

mis tuleb anda kinnistusosakonnale või hoonestusõiguse omajale (hoonestaja). Nõusolek ei ole tagasivõetav.

AÕS § 64² kohaselt on kinnisasja koormava asjaõiguse lõpetamiseks nõutav õigustatud isiku notariaalselt kinnitatud avaldus õiguse lõpetamise kohta ja õiguse kustutamine kinnistusraamatust, kui seadus ei sätesta teisiti. Avaldus tuleb anda kinnistusosakonda või isikule, kelle kasuks õigus lõpetatakse.

3. Otsus

3.1. Anda OÜ-le Blizzard nõusolek Narva linna omandis olevale kinnisasjale asukohaga Narvas Kangelaste 21a (katastritunnus 51104:003:0046, pindala 4522 m², sihtotstarve – elumumaa 60%, ühiskondlike ehitiste maa 40%) seatud hoonestusõiguse lõpetamiseks

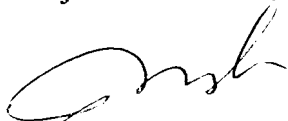
3.2. Volitada linnapead Tarmo Tammiste't allkirjastama Narva linna nimel notariaalselt kinnitatud avaldus korralduse punktis 3.1 nimetatud kinnisasja hoonestusõiguse lõpetamise ning kinnistusraamatust kustutamise kohta.

4. Rakendussätted

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

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