

NARVA LINNAVALITSUS



KORRALDUS

Narva

13.07.2011 nr 642-k

**Lepinguliste kohustuste täitmise tähtaja pikendamine
hoonestusõiguse seadmise lepingu järgi (A.Puškini tn 55, Narva)**

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Narva linna ja AS Junona (registrikood 10247262, asukoht Narva, Tuleviku 6) vahel on 10.08.2004 sõlmitud notariaalselt tõestatud hoonestusõiguse seadmise leping, reaalkoormatise seadmise leping, ostueesõiguse seadmise leping ja asjaõigusleping (Jõhvi notari Tatjana Boitsova ametitoimingute raamatu registri nr 10 011) (edaspidi ka hoonestusõiguse seadmise leping) maa-ala kohta asukohaga Puškini 55, Narva, maa pindala 15 575 m², katastritunnus 51104:003:0011, sihtotstarve – ärimaa 50% ja tootmismaa 50%. AS Junona kavatses ehitada nimetatud maa-ala ehitusmaterjalide kaupluse.

Eelnimetatud lepingu punkti 6.1 kohaselt kohustus AS Junona esitama Arhitektuuri ja Linnaplaneerimise Ametile kinnitamiseks detailplaneeringu projekti 6 kuu jooksul arvates hoonestusõiguse tekkimisest (1. etapp), s.o kuni 18.04.2005. Hoonestusõigus tekkis 18.10.2004.

AS Junona taotluse alusel võttis Narva Linnavalitsus 14.06.2006 vastu korralduse nr 772-k „Lepinguliste kohustuste täitmise tähtaja pikendamine hoonestusõiguse seadmise lepingu järgi (Puškini 55, Narva)”, mille alusel sõlmiti 10.07.2006 lepingu muutmise leping (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 6190). Detailplaneeringu kinnitamiseks esitamise tähtaega pikendati kuni 31.12.2006. Puškini 55 maa-ala detailplaneering kehtestati Narva Linnavolikogu 14.02.2008 otsusega nr 34.

Hoonestusõiguse seadmise lepingu punkti 6.1 kohaselt peab hoonestaja koostama tehnilise projekti ja kinnitama selle 3 kuu jooksul arvates detailplaneeringu kehtestamisest (2. etapp), antud juhul kuni 14.05.2008.

Sama lepingu punkti 6.2 kohaselt iga etapi ja ehituse tähtaegade mittetäitmisel või mittetähtaegsel täitmisel maksab hoonestaja trahvi 5 hoonestusõiguse aastatasu suuruses summas.

AS Junona taotles 15.09.2008 kirjas nr 13 tehnilise projekti koostamise ja kinnitamise tähtaja pikendamist kuni 15.10.2009, samuti mitte rakendada tema suhtes hoonestusõiguse seadmise lepingu punktis 6.2 ettenähtud leppetrahvi. Narva Linnavalitsuse 17.12.2008 korraldusega nr 1594-k AS-i Junona taotlus rahuldati ja tähtaega pikendati kuni 01.10.2009. Vastav lepingu muutmise leping sõlmiti 13.01.2009 (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 255).

Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusamet tuletas AS-le Junona 17.09.2009 kirjas meelde lepingulise kohustuse täitmise vajadust s.o koostada ja kinnitada tehniline projekt tähtajaks 01.10.2009. AS-lt Junona 15.10.2009 saadud vastuses teatati, et kujunenud olukord ei võimalda tal realiseerida plaane seoses ehitusmaterjalide kaupluse ehitamisega Puškini 55 asuvale maa-alale. AS Junona põhjendas seda sellega, et turul on täheldatav ehitusmaterjalide nõudluse järsk langus, mille tulemusel puudub võimalus saada ehitustööde rahastamiseks

vajalikkude pangalaenu. Ühtlasi teatas AS Junona, et uurib maa-ala kasutamise võimalusi ja turundust, otsib investoreid ja pangalaenu saamise võimalusi. Seoses maa-ala kasutamise plaanide muutumisega peab AS Junona võimalikuks täita tehnilise projekti koostamise ja kinnitamise kohustus 2011. a juuniks.

Ülaltoodust tulenevalt palus AS Junona Narva Linnavalitsust pikendada tehnilise projekti koostamise ja kinnitamise tähtaega 2011. a juunini. Narva Linnavalitsuse 02.12.2009 korraldusega nr 1396-k AS-i Junona taotlus ka rahuldati ja tähtaega pikendati kuni 01.06.2011. Vastav lepingu muutmise leping sõlmiti 15.12.2009 (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 9241).

Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusamet palus 06.05.2011 kirjas OÜ-i Junona informeerida lepinguliste kohustuste täitmise seisust.

Vastuseks taotles OÜ Junona 21.06.2011 mitte rakendada tema suhtes leppetrahvi ning pikendada 10.08.2004 hoonestusõiguse seadmise lepingu (Jõhvi notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 10 011) punktis 6.1 ja 15.12.2009 lepingu muutmise lepingu (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 9241) punktis 2.1 ettenähtud tehnilise projekti koostamise ja kinnitamise tähtaega kuni 15. oktoobrini 2013. a.

OÜ Junona põhjendas oma taotlust sellega, et pangad ei ole valmis investeerima ehitusmaterjalide kaupluste ehitusse, ettevõtte otsib sponsoreid ja partnereid ning peab läbirääkimisi. Halvemal juhul on nad valmis Puškini 55 maa-ala hoonestusõigusest loobuma.

OÜ Junona taotlust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni istungil 29.06.2011 (protokoll nr 9), kus otsustati:

1. Pidada võimalikuks pikendada OÜ-le Junona 10.08.2004 hoonestusõiguse seadmise lepingu, reaalkoormatise seadmise lepingu, ostueesõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu (Jõhvi notari Tatjana Boitsova ametitoimingute raamatu registri nr 10 011) punktis 6.1., 13.01.2009 ja 15.12.2009 lepingu muutmise lepingute (Narva notari Tatjana Boitsova ametitoimingute raamatu registri nr 255 ja 9241) punktides 2.1. ettenähtud Narvas A. Puškini tn 55 asuva kinnistu (katastritunnus 51104:003:0011, pindala 15575 m², sihtotstarve 1 ja 2 – Ärimaa 50% ja Tootmismaa 50%) hoonestamiseks tehnilise projekti koostamise ja kinnitamise tähtaega (s.o 2. etapi lõpptähtaega) alates 01.06.2011.a kuni 15.10.2013. a.
2. Soovitada mitte rakendada OÜ Junona suhtes 10.08.2004 hoonestusõiguse seadmise lepingu punktis 6.2 ettenähtud trahvi.
3. Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametil esitada lepinguliste kohustuste täitmise tähtaja pikendamise küsimus Narva Linnavalitsuse istungile sellekohase korralduse vastuvõtmiseks.

Narva linn on maa-ala hoonestamisest huvitatud, kuna see toob linna investeringuid ja töökohti ning suurendab linnaelarve tulusid hoonestusõiguse tasu arvel. Seega on otstarbekas OÜ Junona taotlus rahuldada.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

Vastavalt asjaõiguseaduse § 255¹ lõikele 1 hoonestusõiguse sisu hulka kuuluvad ka omaniku ja hoonestaja kokkulepped ehitise püstitamise, korrashoiu ja kasutamise kohta.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi KOKS) § 22 lõike 1 punkti 6 kohaselt volikogu ainupädevusse kuulub linnavara valitsemine, kasutamine ja kasutamise korra kehtestamine. Narva linnas linnavara hoonestusõigusega koormamisega seotud küsimusi reguleerivad Narva Linnavolikogu 21.06.2005 määrus nr 20/57 „Linnavara eeskiri” ja Narva

Linnavolikogu 17.03.2005 määrus nr 13/52 "Narva linna munitsipaalomandis oleva hoonestamata maa hoonestusõiguse seadmise kord" (edaspidi ka *Kord*).

KOKS § 30 lõike 1 punkti 2 kohaselt lahendab ja korraldab linnavalitsus kohaliku elu küsimusi, mis volikogu määruste või otsustega või valla või linna põhimäärusega on pandud täitmiseks valitsusele.

Korra punkti 57 kohaselt juhul, kui täitmise käigus on mõne hoonestusõiguse seadmise lepingu punkti täitmine oluliselt raskendatud, võib poolte kokkuleppel ja Narva Linnavalitsuse otsustuse alusel lepingutingimusi muuta või hoonestusõigust lõpetada.

3. OTSUS

- 3.1. Pikendada OÜ-le Junona 10.08.2004 hoonestusõiguse seadmise lepingu, reaalkoormatise seadmise lepingu, ostueesõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu (Jõhvi notari Tatjana Boitsova ametitoimingute raamatu registri nr 10 011) punktis 6.1., 13.01.2009 ja 15.12.2009 lepingu muutmise lepingute (Narva notari Tatjana Boitsova ametitoimingute raamatu registri nr 255 ja 9241) punktides 2.1. ettenähtud Narvas A. Puškini tn 55 asuva kinnistu (katastritunnus 51104:003:0011, pindala 15575 m², sihtotstarve 1 ja 2 – Ärimaa 50% ja Tootmismaa 50%) hoonestamiseks tehnilise projekti koostamise ja kinnitamise tähtaega (s.o 2. etapi lõpptähtaega) alates 01.06.2011.a kuni 15.10.2013. a.
- 3.2. Mitte rakendada OÜ JUNONA suhtes 10.08.2004 hoonestusõiguse seadmise lepingu, reaalkoormatise seadmise lepingu, ostueesõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu punktis 6.2. ettenähtud trahvi.
- 3.3. Volitada linnapead Tarmo Tammiste't Narva linna nimel allkirjastama vastav notariaalne leping.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametil teha käesolev korraldus teatavaks OÜ-le JUNONA.
- 4.2. Käesolev korraldus jõustub teatavastegemisest.
- 4.3. Korraldust võib vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul arvates Narva Linnavalitsuse poolt korralduse teatavastegemisest.



Tarmo Tammiste
Linnapea



Ants Liimets
linnasekretär