

# NARVA LINNAVALITSUS



## KORRALDUS

Narva

13.07.2011 nr 641-k

**Lepinguliste kohustuste täitmise tähtaja pikendamine  
hoonestusõiguse seadmise lepingu järgi (Rahu tn 48, Narva)**

### 1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Narva linna ja OÜ IV Invest Development (registrikood 11129843, asukoht Kreenholmi 23-37, Narva) vahel on 26.09.2005 sõlmitud notariaalselt tõestatud hoonestusõiguse seadmise leping, reaalkoormatise seadmise leping, ostueesõiguse seadmise leping ja asjaõigusleping (Jõhvi notari Tatjana Boitsova ametitoimingute raamatu registri nr 7854) (edaspidi ka leping ja hoonestusõiguse seadmise leping) maa-ala kohta asukohaga Rahu 48, Narva, maa pindala 11 576 m<sup>2</sup>, sihtotstarve – ärimaa 50% ja tootmismaa 50%. OÜ IV Invest Development kavatses ehitada nimetatud maa-alale rehvitöökoja ja tasulise autoparkla.

Eelnimetatud lepingu punkti 5.2. kohaselt kohustus OÜ IV Invest Development esitama Arhitektuuri ja Linnaplaneerimise Ametile kinnitamiseks detailplaneeringu projekti 6 kuu jooksul arvates hoonestusõiguse kohta kinnistusraamatusse kande tegemise päevast, s.o kuni 13.04.2006 (hoonestusõigus tekkis 13.10.2005).

Narva Linnavolikogu võttis 09.12.2005 OÜ IV Invest Development ettepanekul vastu otsuse nr 169 Rahu 48 maa-ala detailplaneeringu algatamise kohta. Detailplaneeringu projekti Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile lepingus ettenähtud tähtajaks ei esitatud.

OÜ IV Invest Development taotluste alusel pikendati Rahu 48 maa-ala detailplaneeringu kinnitamiseks esitamise tähtaega Narva Linnavalitsuse 14.06.2006 korraldusega nr 774-k kuni 01.04.2007 ning 19.09.2007 korraldusega nr 1284-k kuni 15.02.2008. Sellekohased lepingu muutmise lepingud sõlmiti 12.07.2007 ja 16.10.2007 (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 6324 ja 10 450).

Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusamet palus 18.02.2008 kirjas OÜ IV Invest Development informeerida hoonestusõiguse seadmise lepingus sätestatud kohustuste täitmise seisust. Ühtlasi tuletati hoonestajale meelde, et ehituse iga etapi mittetäitmisel (26.09.2005 lepingu punkt 5.3) on ette nähtud trahvi rakendamine hoonestusõiguse viie aastatasa suuruses summas.

30.04.2008 pöördus OÜ IV Invest Development taas Narva Linnavalitsuse poole taotlusega Rahu 48 maa-ala detailplaneeringu projekti esitamise tähtaja pikendamiseks kuni 30.11.2009. Kohustuse mittetäitmist ettenähtud tähtajaks põhjendas OÜ IV Invest Development sellega, et Rahu 48 maa-ala detailplaneeringu koostamiseks on sõlmitud uus leping, kuna eelmine projekteerija ei täitnud lepingu tingimusi. Töid hakkab teostama OÜ SAMMAS ARHITEKTUURIBÜROO, kes saab asuda detailplaneeringu koostamise juurde alles aasta lõpus.

OÜ IV Invest Development taotluse alusel pikendati Rahu 48 maa-ala detailplaneeringu kinnitamiseks esitamise tähtaega Narva Linnavalitsuse 14.06.2006 korraldusega nr 774-k kuni 30.11.2009. Sellekohane lepingu muutmise leping sõlmiti 17.06.2008 (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 6542).

Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusamet palus oma kirjades korduvalt OÜ IV Invest Development informeerida lepingus sätestatud kohustuste täitmise seisust. Viimane kiri saadeti 06.05.2011. a. Ühtlasi tuletati hoonestajale meelde, et ehituse iga etapi mittetäitmisel (26.09.2005 lepingu punkt 5.3) on ette nähtud trahvi rakendamine hoonestusõiguse viie aastatasa suuruses summas.

Lõpuks selgitas IV Invest Development OÜ oma 21.06.2011 kirjas järgmist. Seoses majanduslangusega ning kavandatavate projektide realiseerimise ebaotstarbekusega praegustes majandustingimustes on ettevõtte omanik peatanud kõik hoonestusõiguse seadmise toimingud. Praegu kaalub ettevõtte omanik hoonestusõiguse lõpetamist või pikendamist. Nimetatud asjaolude tõttu taotleb IV Invest Development OÜ lepingus ettenähtud detailplaneeringu esitamise tähtaja pikendamist kuni 2012. a lõpuni s. o kuni omaniku lõpliku otsuse tegemiseni.

Samuti palub IV Invest Development OÜ mitte rakendada tema suhtes trahvi ja arvestada taotluse läbivaatamisel asjaolu, et ettevõtte on kogu aeg korralikult maksnud linnaeelarvesse hoonestusõiguse tasu ning tänase seisuga tal linna ees võlga ei ole.

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

1. Pidada võimalikuks pikendada Osahingule IV INVEST DEVELOPMENT (registrikood 11129843, asukoht Kreenholmi 23-37, Narva) 26.09.2005 hoonestusõiguse seadmise lepingu, reaalkoormatise seadmise lepingu, ostueesõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu (Jõhvi notari Tatjana Boitsova ametitoimingute raamatu registri nr 7854) punktis 5.2., 12.07.2007, 16.10.2007 ja 17.06.2008 lepingu muutmise lepingute (Narva notari Tatjana Boitsova ametitoimingute raamatu registri nr 6324, 10 450 ja 6542) punktides 2.1. ettenähtud Narvas Rahu tn 48 asuva kinnistu (katastritunnus 51104:001:0011, pindala 11576 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 1 ja 2 – Ärimaa 50% ja Tootmismaa 50%) detailplaneeringu projekti Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile kinnitamiseks esitamise tähtaega alates 30.11.2009 kuni 31.12.2012.
2. Soovitada mitte rakendada OÜ IV Invest Development suhtes 26.09.2005 hoonestusõiguse seadmise lepingu punktis 5.3 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 linnaeelarve tulusid hoonestusõiguse tasu arvel. Seega on otstarbekas OÜ IV INVEST DEVELOPMENT taotlus rahuldada.

## 2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

Vastavalt asjaõigusseaduse § 255<sup>1</sup> 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 käsutamise 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 Osatühingule IV INVEST DEVELOPMENT (registrikood 11129843, asukoht Kreenholmi 23-37, Narva) 26.09.2005 hoonestusõiguse seadmise lepingu, reaalkoormatise seadmise lepingu, ostueesõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu (Jõhvi notari Tatjana Boitsova ametitoimingute raamatu registri nr 7854) punktis 5.2., 12.07.2007, 16.10.2007 ja 17.06.2008 lepingu muutmise lepingute (Narva notari Tatjana Boitsova ametitoimingute raamatu registri nr 6324, 10 450 ja 6542) punktides 2.1. ettenähtud Narvas Rahu tn 48 asuva kinnistu (katastritunnus 51104:001:0011, pindala 11576 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 1 ja 2 – Ärimaa 50% ja Tootmismaa 50%) detailplaneeringu projekti Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile kinnitamiseks esitamise tähtaega alates 30.11.2009 kuni 31.12.2012.
- 3.2. Mitte rakendada OÜ IV Invest Development suhtes 26.09.2005 hoonestusõiguse seadmise lepingu, reaalkoormatise seadmise lepingu, ostueesõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu (Jõhvi notari Tatjana Boitsova ametitoimingute raamatu registri nr 7854) punktis 5.3. 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 IV Invest Development.
- 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