

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS



Narva

19.09.2012 nr 868-k

**Narvas Rahu 42 asuvale kinnisasjale
OÜ IV INVEST DEVELOPMENT kasuks
seatud hoonestusõiguse lõpetamine**

1. Asjaolud ja menetluse käik

Narva linna ja OÜ IV Invest Development (registrikood 11129843, asukoht Narva, Kreenholmi 23-37) vahel sõlmiti 26.09.2005 notariaalselt tõestatud hoonestusõiguse seadmise leping, reaalkoormatise seadmise leping, ostueesõiguse seadmise leping ja asjaõigusleping (Jõhvi notari Tatjana Boitsova ametitoimingute raamatu registri nr 7858) (edaspidi ka leping ja hoonestusõiguse seadmise leping) maa-ala kohta asukohaga Rahu 42, Narva, maa pindala 3073 m², sihtotstarve – ärimaa 50% ja tootmismaa 50%. OÜ IV Invest Development kavatses ehitada nimetatud maa-alale kauplus-kohviku, seejärel 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 31.04.2006 (hoonestusõigus tekkis 31.10.2005).

Narva Linnavolikogu võttis 09.12.2005 OÜ IV Invest Development ettepanekul vastu otsuse nr 170 Rahu 42 maa-ala detailplaneeringu algatamise kohta. Narva Linnavalitsuse 14.06.2006 korraldusega nt 773-k pikendati hoonestajale detailplaneeringu projekti Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile kinnitamiseks esitamise tähtaega kuni 01.04.2007 ning sõlmiti sellekohane notariaalse lepingu muutmise leping.

Detailplaneeringu projekti ei esitatud Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile kinnitamiseks ka pikendatud tähtjaks. Põhjenduseks toodi vajadus muuta lähteülesannet ning sõlmida detailplaneeringu koostamise leping uue projekteerijaga, kuna eelmine projekteerija ei täitnud lepingu tingimusi.

05.07.2007 esitas OÜ IV Invest Development Narva Linnavalitsusele taotluse, milles palus luba Rahu 42 maa-ala hoonestusõiguse müügiks OÜ-le Narva Catering. OÜ Narva Catering oli valmis võtma endale kõik Narva linna ja OÜ IV Invest Development vahel sõlmitud hoonestusõiguse seadmise lepingus ettenähtud kohustused. Juhul kui Narva Linnavalitsus annab nõusoleku Rahu 42 maa-ala hoonestusõiguse müügiks, lubas OÜ Narva Catering taotleda Narva linna ja tema vahel uue notariaalse lepingu sõlmimist ning ehitise sihtotstarbe muutmist nimetatud maa-alale toiduainete tootmishoone ehitamiseks, samuti lepinguliste kohustuste täitmise tähtaegade pikendamist.

Küsimust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni 25.07.2007 koosolekul (protokoll nr 8), kus peeti võimalikuks rahuldada OÜ IV Invest Development ja OÜ Narva Catering taotlused. 08.08.2007 võttis Narva Linnavalitsus vastu korralduse nr 1098-k, mille alusel Narva linn, OÜ IV Invest Development ja OÜ Narva Catering sõlmisid 04.09.2007 hüpoteegi lõpetamise kokkuleppe, hoonestusõiguse müügilepingu, lepingu muutmise lepingu ja asjaõiguslepingu (Narva notari Tatjana Boitsova ametitoimingute raamatu registri nr 8497).

26.03.2008 pöördusid OÜ IV Invest Development ja OÜ Narva Catering Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni poole ühistootlusega arutada hoonestusõiguse üleandmist (tagastamist) OÜ-le IV Invest Development ja anda sellekohane nõusolek.

Põhjenduseks toodi OÜ Narva Catering tehtud eeluuringute tulemused, millest selgus, et toiduainete tootmishoone ehitamine nimetatud maa-alale võib osutuda majanduslikult ebaotstarbekaks ning tehniliselt võimatuks.

Küsimust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni 26.03.2008 koosolekul (protokoll nr 3), kus peeti võimalikuks rahuldada OÜ IV Invest Development ja OÜ Narva Catering ühistootlus. Narva Linnavalitsuse 02.04.2008 korraldusega nr 393-k anti OÜ-le Narva Catering (registrikood 11129458, asukoht Võidu 17a, Narva, 21008) nõusolek Narvas Rahu 42 asuva kinnistu (katastritunnus 51104:001:0012, maa pindala 3 073 m², sihtotstarve – ärimaa 50%, tootmismaa 50%) hoonestusõiguse võõrandamiseks osahingule IV Invest Development (registrikood 11129843, asukoht Kreenholmi 23-37, Narva) korralduses kehtestatud tingimustel.

Narva linn, OÜ IV Invest Development ja OÜ Narva Catering sõlmisid 18.04.2008 hoonestusõiguse müügilepingu, lepingu muutmise lepingu ja asjaõiguslepingu (Narva notari Tatjana Boitsova ametitoimingute raamatu registri nr 4394).

18.07.2011 saatis Linnavara- ja Majandusamet OÜ-le Invest Development meeldetuletuse, milles muuhulgas juhtis hoonestaja tähelepanu maa-ala heakorra tagamise vajadusele.

22.08.2011 avalduses teatas OÜ IV Invest Development, et loobub Rahu 42 maa-alast seoses raske majandusliku olukorraga, mis ei luba tal antud maa-ala hoonestamise osas võetud kohustusi täita.

Linnavara- ja Majandusameti spetsialistid tegid 2011. a suvel korduvalt väljasõite kohapeale, et üle vaadata olukord rohu niitmise Rahu 42 maa-alal. Kahjuks rohu niitmist suve jooksul ei toimunud.

Linnavara- ja Majandusamet tegi Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjonile ettepaneku:

1. Määrata hoonestajale ehituse I etapi mittetäitmise eest ettenähtud tähtjaks trahv viie hoonestusõiguse aastatasu ulatuses.
2. Anda hoonestajale täiendav mõistlik tähtaeg endale võetud kohustuste täitmiseks, sealhulgas ehituse ja heakorrastuse osas.
3. Keelduda hoonestusõiguse seadmise lepingu lõpetamisest ning nõuda hoonestajalt endale võetud hoonestamise kohustuste täitmist.
4. Juhul kui hoonestaja jätkab lepingu rikkumist, lõpetada leping ühepoolset. Sel juhul nõuda linnale tekitatud kahju hüvitamist, sealhulgas ka iga-aastase hoonestusõiguse aastatasuna saamata jäänud tulu eest.
5. Kompromissvariandina lõpetada hoonestusõiguse leping poolte kokkuleppel tingimusel, et linnale makstakse hüvitis saamata jäänud tulu eest kümne hoonestusõiguse aastatasu ulatuses.

OÜ IV Invest Development 22.08.2011 taotlust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni koosolekul 07.09.2011 (protokoll nr 11), kus otsustati:

1. Ehitamise kohustuste rikkumise korral rakendada hoonestaja suhtes trahvi.
2. Võttes arvesse hoonestaja avaldust, pidada võimalikuks lõpetada Narvas Rahu 42 asuva maa-ala hoonestusõigus.
3. Linnavara- ja Majandusametil esitada hoonestusõiguse lõpetamise küsimus Narva Linnavalitsusele korralduse vastuvõtmiseks.

Linnavara- ja Majandusamet teavitas hoonestajat 18.10.2011 ja 28.11.2011 kirjades kinnisasja omaniku tingimustest hoonestusõiguse seadmise lepingu lõpetamiseks, millega hoonestaja aga ei nõustunud.

Hoonestusõiguse lõpetamist arutati teistkordselt Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni koosolekul 07.12.2011 (protokoll nr 14), kus peeti taas võimalikuks lõpetada Narvas Rahu 48 asuva maa-ala hoonestusõigus ja tehti Linnavara- ja Majandusametile ülesandeks esitada hoonestusõiguse lõpetamise küsimus Narva Linnavalitsusele 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 IV INVEST DEVELOPMENT 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 IV INVEST DEVELOPMENT nõusolek Narva linna omandis olevale kinnisasjale asukohaga Narvas Rahu 42 (katastritunnus 51104:001:0012, pindala 3073 m², sihtotstarve – ärimaa 50%, tootmismaa 50%) 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 IV INVEST DEVELOPMENT.

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



Marina Borgus
Nõunik
linnasekretäri ülesannetes