



NARVA NOTAR TATJANA BOITSOVA

NOTARI AMETITOIMINGUTE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

2258

**KINNISTUSRAAMATU KANNETE JÄRJEKOHA MUUTMISE KOKKULEPE
KINNISTULE HOONESTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING
REAALKOORMATISE SEADMISE LEPING
OSTUEESÕIGUSE SEADMISE LEPING
ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUSED**

Käesoleva notariaalakti koostas ja tõestas Narva notar Tatjana Boitsova **28.05.2013** (kahekümne kaheksandal mail kahe tuhande kolmeteistkümnenal) aastal enda büroos Eesti Vabariigis Narva linnas Aleksander Puškini tn 17 ning selles notariaalaktis osalejad on

Narva linn, asukohaga Eesti Vabariik, Ida-Viru Maakond, e-posti aadress narvalv@narva.ee, mille esindajana tegutseb abilinnapea **Tatjana Patsanovskaja**, isikukood 48101293747, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel,

OSAÜHING HALAVER-TORU, registrikood 10693814, asukoht Narva linn, Aleksander Puškini tn 59, e-posti aadress info@halavertoru.ee, mille esindajana tegutseb juhatuse liige **Aleksei Vassiljev**, isikukood 36609103717, kelle isikusamasus on tuvastatud isikutunnistuse alusel,

Osaühing VKG ELEKTRIVÕRGUD, registrikood 10855041, asukoht Narva linn, Kerese tn 11, e-posti aadress aare.aas@ev.vkg.ee, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Aare Aas**, isikukood 35805022211, kes on akti tõestajale tuntud isik.

Narva linn edaspidi nimetatud **Omanik**,
OSAÜHING HALAVER-TORU edaspidi nimetatud **Hoonestaja**,
Osaühing VKG ELEKTRIVÕRGUD edaspidi nimetatud **Kasutaja**,
Omanik ja Hoonestaja edaspidi koos nimetatud **Lepingupooled**.

Omaniku esindaja ja Kasutaja esindaja avaldasid, et valdavad nii eesti kui ka vene keelt ning loobusid notariaalakti ettelugemisest akti tõestaja poolt. Kuna Hoonestaja esindaja tema enda teateil ei valda piisavalt eesti keelt, selgitas notariaalakti tõestaja talle õigust nõuda notariaalakti kirjaliku tõlke koostamist, kuid Hoonestaja esindaja loobus sellest ja taotles notariaalakti suulist tõlget vene keelde notariaalakti tõestaja poolt.

Notariaalaktis toodud andmed eraõiguslike juriidiliste isikute olemasolu, nime, registrikoodi ja esindusõigusliku isiku kohta on Notariaadiseaduse § 31 kohaselt akti tõestaja poolt välja antud tõend; registriandmed on kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval registriandmete väljatrüki alusel.

Lepingupooled sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE JA KINNISTUSRAAMATU SEIS

- 1.1. **Lepingu Esemeks** on Viru Maakohtu Kinnistusosakonna Narva kinnistusjaoskonna kinnistusregistri **registriosas nr 80609** kantud **kinnistu** ilma nimetuseta, koos selle oluliste osade ja päraldistega. Eelnimetatud kinnistu kohta avatud kinnistusregistri registriosas andmed on

I jagu

Katastritunnus: 51104:001:0020
Sihtotstarve: Ärimaa 50%, Tootmismaa 50%
Asukoht: **Ida-Virumaa, Narva linn, Aleksander Puškini tn 61**
Pindala: 6065 m²

II jagu

Omanik: **Narva linn**

III jagu

Koormatised ja kitsendused: 1. Isiklik kasutusõigus Osühing VKG ELEKTRIVÕRGUD (registrikood 10855041, Narva linn) kasuks. Isiklik kasutusõigus on seatud tähtajatult elektrivõrgu kaitsevõõndi ulatuses kinnistuga püsivalt ühendatud kaablite ja juhtmete kogumite (liinirajatised) ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks vastavalt lepingu punktile 3 ning lepingu lisaks olevale plaanile. 23.02.2007 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 21.03.2007. Kohtunikuabi Ilona Kirm

2. Isiklik kasutusõigus OSAÜHING HALAVER-TORU (registrikood 10693814) kasuks. Isikliku kasutusõiguse ulatus ja sisu on määratletud isikliku kasutusõiguse seadmise aluseks oleva lepingu punktis 3. Veetorstiku paiknemine kinnistul on tähistatud lepingule lisatud plaanil viirutatud alana. 22.07.2008 asjaõiguskokkuleppe alusel sisse kantud 1.08.2008. Kohtunikuabi Tiiu Karu

IV jagu

Hüpoteegid: kehtivad kanded puuduvad

- 1.2. Eeltoodud andmeid on akti tõestaja kontrollinud kinnistusosakonna elektroonilisest andmebaasist lepingu sõlmimise päeva seisuga.
- 1.3. Lepingu Esemee väärtus on maamaksustamishinna kohaselt **15 504 eurot (viisteist tuhat viissada neli) eurot ja 97 senti.**

2. LEPINGUPOOLTE KINNITUSED

Lepingupooled kinnitavad, et

- 2.1. nad omavad kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks lepingus toodud tingimustel ning et lepingu sõlmimist takistavad asjaolud puuduvad; lepingu sõlmimisel ja täitmisel juhinduvad nad Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest (s.h. Narva linna õigusaktidest);
- 2.2. nad on akti tõestajale teatavaks teinud kõik Lepingu Esemega ning sellele seatava hoonestusõigusega seotud nendevahelised kokkulepped ning käesoleva lepingu sõlmimisega lõpetavad nad kõik nende vahel varem sõlmitud Lepingu Esemele seatava hoonestusõiguse puudutavad kokkulepped, mis on vastuolus käesoleva lepinguga;
- 2.3. nad on tutvunud kinnistusraamatu seisuga ning käesoleva lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentide sisuga ja aktsepteerivad neid täielikult ega soovi täiendavate dokumentide muretsemist, notariaalaktile lisamist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist akti tõestaja poolt;
- 2.4. nad annavad nõusoleku viia käesoleva lepingu kooskõlla kinnistuskohtuniku ettekirjutusega ning volitavad akti tõestajat tegema käesolevas lepingus hilisemad vajalikud täiendusi, parandusi ja esitama avaldusi ulatuses, mis ei muuda Lepingupoolte kokkuleppeid ega too enesega kaasa Lepingupoolte jaoks tahtevastaseid tagajärgi.

Omaniku esindaja kinnitab, et

- 2.5. Lepingu Ese on Omaniku seaduslikus omandis, valduses ja kasutuses;
- 2.6. käsitletava lepingu punktis 1.1. toodud kinnistusraamatu seis ei ole muutunud ning Lepingu Esemega suhtes ei ole kinnistusosakonnale kinnistamisavaldusi esitatud;
- 2.7. kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole Lepingu Eset kellelegi võõrandatud ega koormatud käesolevas lepingus nimetatata piiratud asjaõigustega, Lepingu Eset pole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi (s.h. kohtulikke vaidlusi) tekkinud, samuti puuduvad asjaolud, millega kaasneks Lepingu Esemega kasutamise keeld (kohtu- või muu riigiasutuse otsuse tagajärjel), samuti ei ole lepinguid Lepingu Esemega võõrandamiseks ega koormamiseks sõlmitud;
- 2.8. Lepingu Eset ei ole koormatud kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittedispositsiooniliste kolmandate isikute õigustega (näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud);
- 2.9. Lepingu Esemega valdamise, kasutamise ega kasutamise suhtes ei kehti Omanikule teadaolevalt muinsuskaitse- ja looduskaitsealaseid ega muid piiranguid, v.a. elektripaigaldise kaitsevöönd ulatusega 130 m² (Elektrimaakaabelliin (AJ-241 - Puškini 59)), elektripaigaldise kaitsevöönd ulatusega 126 m² (Elektrimaakaabelliin (Põhja AJ - AJ-79)), elektripaigaldise kaitsevöönd ulatusega 3422 m² (Elektriõhuliin 35-110kV (Kõrgepingeliin) (Narva Põhja AJ - Narva-Jõesuu AJ)), ühisveevärk ja kanalisatsioon ulatusega 478 m² (Maa-alune vee ja kanal. survetorustik 250mm kuni

alla 500mm (Kangelaste prospekt, Daumani tn, Puškini tn survetorustik));

- 2.10. Lepingu Ese on hoonestamata;
- 2.11. Lepingu Esemel ei paikne käesolevas lepingus nimetatud kolmandatele isikutele kuuluvaid maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega –rajatisi, v.a. V1056 külmaveetorustik (ehitisregistri kood 220575615);
- 2.12. Lepingu Esemel ei ole mingeid Omanikule teadaolevaid varjatud puudusi, millest Omanik ei ole Hoonestajale teatanud või mida Hoonestaja ei saanud märgata ülevaatusel teostamisel;
- 2.13. Omanik on lepingu sõlmimise hetkeks tasunud kõik Lepingu Esemel kasutamise seotud maksud;
- 2.14. Omanikule ei ole teada mingeid asjaolusid, mis välistaksid või piiraksid Lepingu Esemel hoonestusõiguse seadmist Hoonestaja kasuks;
- 2.15. Omanik kohustub kuni hoonestusõiguse kinnistusraamatusse sissekandmiseni mitte tegema ühtegi tehingut, mis tooks kaasa kolmandate isikute õiguste tekkimise Lepingu Esemel või mis võiks takistada või viivitada hoonestusõiguse kandmist kinnistusraamatusse esimesele järjekohale Hoonestaja kasuks;
- 2.16. lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik nõusolekud ja heakskiidud on saadud: Narva Linnavolikogu poolt on 24.01.2013 tehtud otsus nr 10 (lepingu lisa nr 1);
- 2.17. tema esindusõigus on kehtiv ning ta on õigustatud käesoleva lepingu sõlmimiseks Omaniku nimel.

Hoonestaja esindaja kinnitab, et

- 2.18. Hoonestaja on üle vaadanud Lepingu Esemel ning Omaniku poolt Lepingu Esemel kohta esitatud dokumentatsiooni, sealhulgas tutvunud Lepingu Esemel katastriüksuseplaanidega ning on eelnimetatud andmete alusel teadlik Lepingu Esemel seisukorrast (maa esialgne seisukord on fikseeritud lepingu lisa nr 2), suurusest ja piiridest ning soovib nimetatud Lepingu Esemel seada hoonestusõiguse sellises seisus, nagu Lepingu Esemel on käesoleva lepingu sõlmimise päeval;
- 2.19. käesoleva lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik ettevõttesisesed nõusolekud ja heakskiidud on saadud;
- 2.20. Hoonestaja on õigusvõimeline äriühing ning Hoonestaja suhtes ei ole algatatud pankrotimenetlust ega esitatud pankrotihoiatust, samuti ei ole algatatud Hoonestaja likvideerimismenetlust, ei ole teda maksevõimetuks kuulutatud;
- 2.21. tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad, teda ei ole tagasi kutsutud ning tema ametiaeg ei ole möödunud, esindatava äriühingu põhikirja ja juhtimisorganite otsustega on tal kõik õigused, volitused ja nõusolekud sõlmida käesolev leping ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist.

Kasutaja esindaja kinnitab, et

- 2.22. tema volitused on kehtivad, neid ei ole Kasutaja poolt tagasi võetud ega kehtetuks kuulutatud ja tal on olemas kõik õigused käesoleva lepingu sõlmimiseks Kasutaja nimel lepingus toodud tingimustel;
- 2.23. Kasutaja suhtes ei ole algatatud ega käimas likvideerimismenetlust, s.h. pankrotimenetlust, samuti ei ole teda maksevõimetuks kuulutatud;
- 2.24. tal on olemas kõik vajalikud nõusolekud ja kooskõlastused käesoleva lepingu sõlmimiseks.

3. HOONESTUSÕIGUSE SEADMINE

- 3.1. Omanik seab Lepingu Esemele kinnistusraamatu kolmandasse (III) jakku esimesele (I) järjekohale Hoonestaja kasuks tasulise **hoonestusõiguse** tähtajaga **50** (viiskümmend) aastat arvates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest selliselt, et Hoonestajal on õigus ehitada ja omada kinnisasjal sellega püsivalt tehnika ja ehitusseadmete parklat koos välisvalgustuse, piirde ning elektroonilise valve paigaldamisega.
- 3.2. Lepingupooled on kokku leppinud, et hoonestusõigust teostatakse kogu Lepingu Esemeks oleval kinnisasjal.
- 3.3. Hoonestusõiguse seadmise eesmärgiks on Lepingu Esemele *tehnika ja ehitusseadmete parkla koos välisvalgustuse, piirde ning elektroonilise valve paigaldamisega ehitamine*.
- 3.4. Käesoleva lepingu punktis 3.1 nimetatud tähtaja saabudes võivad Omanik ja Hoonestaja kokku leppida hoonestusõiguse tähtaja pikendamises.

4. HOONESTUSÕIGUSE TASU, TASU ARVUTAMISE ALUSED NING TASU MAKSMIST TAGAVAD KOORMATISED

- 4.1. Hoonestaja maksab Omanikule hoonestusõiguse eest iga-aastast tasu. Hoonestusõiguse aastatasu suurus on **980 (üheksasada kaheksakümmend) eurot**.
- 4.2. Hoonestaja maksab hoonestusõiguse aastatasu kahes (2) osas, jooksva aasta 01.jaanuariks – **490 (nelisada üheksakümmend) eurot** ning jooksva aasta 01.juuliks – **490 (nelisada üheksakümmend) eurot** iga-aastaselt ettemaksuna järgneva poolaasta eest. Hoonestusõiguse aastatasu maksmise tähtaegu võib määrata (muuta) Lepingupoolte kokkuleppel. Hoonestusõiguse tasu maksmise kohustus algab käesoleva lepingu alusel kinnistusraamatu kande tegemise päevast.
- 4.3. Hoonestaja kohustub hoonestusõiguse tasu üle kandma Omaniku poolt esitatud arve alusel Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika Ameti kontole nr 10220049686019 SEB Pangas. Igakordne hoonestusõiguse aastatasu summa loetakse tasutuks selle laekumisest Omaniku poolt nimetatud kontole.
- 4.4. Hoonestaja poolt hoonestusõiguse tasu mittetasumisel või mittetähtaegsel tasumisel

tasub Hoonestaja viivist 0,1% (null koma üks protsenti) tasumata hoonestusõiguse aastatasu summalt iga tasumisega viivitatud päeva eest.

- 4.5. Lepingupooled on kokku leppinud, et hoonestusõiguse tasu maksmise kohustus kantakse hoonestusõigust koormava reaalkoormatisena kinnistusraamatusse.
- 4.6. Hoonestusõiguse seadmisel on Omanikul õigus nõuda hoonestusõiguse aastatasu muutmist vastavalt maa maksustamishinna muutmisele, kuid mitte varem kui kolme aasta möödumisel hoonestusõiguse tekkimisest ning edaspidi igakordselt kolme aasta möödumisel viimasest aastatasu muutmisest.
- 4.7. Hoonestusõiguse tasu muutmise nõude tagamiseks kantakse kinnistusraamatusse märke reaalkoormatisega samale järjekohale.

5. EHITUSKOHUSTUS

- 5.1. Hoonestaja on õigustatud ja kohustatud ehitama hoonestusõigusega koormatavale Lepingu Esemele *tehnika ja ehitusseadmete parkla koos välisvalgustuse, piirde ning elektroonilise valve paigaldamisega* (edaspidi nimetatud **Ehitis**). Eelnimetatud Ehitis on hoonestusõiguse oluline osa. Kõik hoonestusõigusest saadavad viljad kuuluvad Hoonestajale. Hoonestusõigus ei laiene kolmandatele isikutele kuuluvatele Lepingu Esemel paiknevate ja seda läbivatele liinidele, trassidele ja muudele kommunikatsioonidele.
- 5.2. Hoonestaja on kohustatud projekteerima ja valmis ehitama Ehitse (sh saama kasutusloa) järgmistel tähtaegadel:
 - 5.2.1. detailplaneeringu ja ehitusprojekti koostamine ja esitamine Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile kinnitamiseks aastatel 2013-2014;
 - 5.2.2. ehitustööde teostamine ja kasutusloa saamine - hiljemalt **31.12.2015 (kolmekümne esimeseks detsembriks kahe tuhande viieteistkümnendal) aastal**;
 - 5.2.3. investeeringute kogusummas vähemalt 75 000 (seitsekümmend viis tuhat) eurot järgmiselt:

2013.a	25 000 (kakskümmend viis tuhat) eurot;
2014.a	25 000 (kakskümmend viis tuhat) eurot;
2015.a	25 000 (kakskümmend viis tuhat) eurot.
- 5.3. Ehituse tähtaegade ja etappide mittetäitmisel või mittetähtaegsel täitmisel maksab Hoonestaja leppetrahvi suuruses viie (5) hoonestusõiguse aastatasu suuruses summas. Leppetrahvi tasumine ei vabasta Hoonestajat lepingujärgsete kohustuste täitmisest. Hoonestusõiguse seadmise lepingu tingimuste muutmisel maksab hoonestaja omanikule enne vastava notariaalse kokkuleppe sõlmimist hüvitist ühe aastatasu suuruses.
- 5.4. Ehituskohustuse (sh projekteerimine, ehitamine, lubade ja kooskõlastuste taotlemine, liitumislepingute sõlmimine) täidab Hoonestaja omal kulul ja Omanik tehtud kulutusi ei hüvita.
- 5.5. Hoonestaja on kohustatud nõustuma reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse

seadmise ja avalikes huvides rajatavate tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks ja remontimiseks selle eest tasu nõudmata.

- 5.6. Hoonestaja on kohustatud lubama teostada kinnisasjal olemasolevate ja rajatavate tehnovõrkude ja rajatiste valdaja(te)l ja omanikel remondi- ja korrashoiutöid ning mitte kahjustama kinnisasjal paiknevaid tehnovõrke ja -rajatiseid.

6. KORRASHOIUKOHUSTUS

- 6.1. Hoonestaja on kohustatud tagama Lepingu Esemel korrashoiu, sealhulgas kinnisasjal asuvate ehitiste säilimise sihtotstarbeliseks kasutamiseks sobivas seisundis kogu hoonestusõiguse kestuse ajal. Lepingu Esemel ja ehitiste korrashoiuks vajalikud parendustööd ja uuendused on Hoonestaja kohustatud tegema omal kulul. Nimetatud kulutusi Hoonestajale Omaniku poolt ei hüvitata.
- 6.2. Kui Hoonestaja ei täida temale lepingu punktis 6.1 pandud kohustusi, hoolimata Omaniku eelnevast kirjalikust hoiatusest, ja seda mõistliku aja jooksul, võib Omanik nimetatud tööd ise teostada või siis selleks sobivad isikud leida ja nõuda selleks tehtud kulutuste hüvitamist Hoonestajalt.
- 6.3. Hoonestaja on kohustatud kandma kõik hoonestusõigusega koormatud Lepingu Esemega seotud avalik-õiguslikud koormatised ning tasuma nendega seotud maksud, samuti kõik detailplaneeringuga seotud kulud. Nimetatud kulutuste kandmisel Omaniku poolt on Hoonestaja kohustatud need Omanikule hüvitama.
- 6.4. Hoonestaja peab hoonestusõiguse võõrandamisel tagama Hoonestaja ja Omaniku vahel sõlmitud ja hoonestusõigusega seotud võlaõiguslikest kokkulepetest tulenevate Hoonestaja õiguste ja kohustuste ülevõtmise mistahes hoonestusõiguse omandaja poolt.
- 6.5. Hoonestaja kohustub tagama tema poolt hoonestusõiguse alusel kasutataval Lepingu Esemel asuvate tehnovõrkude valdajale vaba ööpäevase juurdepääsu nimetatutele, tagamaks nende nõuetekohase funktsioneerimise ning teostamaks hooldus-, remondi- ja avariitöid, juhul kui tehnovõrgud asuvad Lepingu Esemeks oleval kinnistul.
- 6.6. Omanikul on õigus oma esindaja kaudu või enda poolt nimetatud ehituseksperdi kaudu teostada järelevalvet seadusest ja käesolevast lepingust tulenevate nõuete täitmise üle Hoonestaja poolt, viimase nõusolekul ja tema esindaja juuresolekul, eelnevalt kokkulepitud ajal: teostada koormatavate Lepingu Esemel ja seal paiknevate ehitiste ülevaatust, kontrollida Lepingu Esemel kasutamise vastavust lepingule ning nõuda lepingutingimuste mittetäitmisega seotud asjaolude ja puuduste kõrvaldamist.

7. HOONESTUSÕIGUSE KÄSUTAMINE JA OSTUEESÕIGUS

- 7.1. Lepingupooled on kokku leppinud, et **hoonestusõiguse võõrandamiseks ja asjaõigusega koormamiseks on vajalik kinnisasja omaniku nõusolek ja see tingimus peab olema kantud kinnistusraamatusse.**
- 7.2. Lepingupooled on kokku leppinud, et hoonestusõiguse võõrandamisel on Omanikul

kahe (2) kuu jooksul pärast vastava teate saamist **ostueesõigus**, mille kohta tehakse kanne kinnistusraamatusse. Ostueesõigus kantakse hoonestusõiguse kohta avatava kinnistusregistriosa kolmandasse (III) jakku esimesele (I) järjekohale. Hoonestaja peab Omanikule viivitamata teatama ostjaga sõlmitud müügilepingust ja selle sisust ning Omaniku nõudmisel esitama Omanikule lepingu ära kirja.

8. EHITISE SAATUS JA HÜVITIS HOONESTUSÕIGUSE TÄHTPÄEVA SAABUMISEL

Hoonestusõiguse lõppemisel selle tähtaja möödumise tõttu ei maksa Omanik Hoonestajale hüvitist kinnisasjale jääva Ehitise eest.

9. VALDUSE ÜLEANDMINE

- 9.1. Lepingupooled avaldavad, et hoonestusõiguse eseme otsene valdus antakse Hoonestajale üle **käesoleva lepingu sõlmimise päeva jooksul**. Nimetatud tähtpäevaks on Omanik kohustatud hoonestusõiguse eseme otsese valduse ja kõik Lepingu Esemele juurdepääsu võimaldavad võtmed ning Lepingu Esemepäraldisteks olevad dokumendid Hoonestajale üle andma ning Hoonestaja on kohustatud otsese valduse vastu võtma.
- 9.2. Kõik maksud, avalik-õiguslikud koormatised, kinnisasjadest saadavad viljad, samuti kinnisasja juhusliku hävimise riisiko ja halvenemise oht loetakse poolte kokkuleppel Hoonestajale üleläänuks hoonestusõiguse eseme valduse vastuvõtmisega.

10. LEPINGUPOOLTE VASTUTUS JA LEPINGUST TAGANEMINE

- 10.1. Omanik võib enne hoonestusõiguse tähtaja möödumist nõuda Hoonestajalt **hoonestusõiguse ülekandmist endale** (hoonestusõiguse omanikule langemine) või Omaniku poolt nimetatud isikule ning Hoonestaja on kohustatud hoonestusõiguse üle andma ühe (1) kuu jooksul Omaniku nõude esitamisest:
 - 10.1.1. käesoleva *lepingu punktis 5.2.* ettenähtud projekteerimis- ja ehitustähtaegadest mitte kinnipidamisel.
 - 10.1.2. käesoleva *lepingu punktis 3.3.* ettenähtud eesmärgi rikkumisel.
- 10.2. Hoonestusõiguse ülekandmisel Omanikule (hoonestusõiguse omanikule langemine) või Omaniku poolt nimetatud isikule Hoonestajale hüvitist ei maksta.
- 10.3. Hoonestusõiguse ülekandmisel Omanikule (hoonestusõiguse omanikule langemine) või Omaniku poolt nimetatud isikule tagab Hoonestaja hoonestusõigust koormavate hüpoteekide kustutamise Omaniku poolt määratud tähtpäevaks. Hoonestusõigust koormavate hüpoteekide kustutamiseks peab Hoonestaja täitma oma kohustused hüpoteegipidajate ees.
- 10.4. Kui hoonestaja ei täida hoonestusõiguse seadmise lepingus sätestatud tingimusi, sealhulgas heakorrastamise kohustust, on Omanikul õigus nõuda hoonestajalt nõusolekut hoonestusõiguse kandmiseks omaniku nimele Asjaõigusseaduse § 244¹

sätestatud korras või lepingust taganeda, seejuures on Omanikul õigus nõuda hoonestajalt kuni 5 hoonestusõiguse aastatasu suurust hüvitist.

- 10.5. Hoonestusõiguse langemisel Omanikule Hoonestajale hüvitist ei maksta.
- 10.6. Hoonestajal on õigus lepingust taganeda, **kui kohalik omavalitsus ei anna nõusolekut** käesolevas lepingus nimetatud Ehitise (*lepingu punkt 5.1.*) ehitamiseks.
- 10.7. Kogu vastutus hoonestusõigusega seotud keskkonna kahjustuste ning kolmandatele isikutele tekitatud kahju eest hoonestusõiguse kehtivuse ajal lasub Hoonestajal.
- 10.8. Hoonestaja kohustub hoonestusõiguse ennetähtaegsel lõpetamisel hüvitama kinnistu igakordsele omanikule tekitatud kahju seoses maatüki halvendamisega võrreldes selle seisundiga hoonestusõiguse tekkimise momendil. Hoonestusõiguse ennetähtaegsel lõpetamisel Hoonestaja algatusel maksab hoonestaja omanikule enne vastava notariaalse kokkuleppe sõlmimist hüvitist kuni viie hoonestusõiguse aastatasu suuruses summas.
- 10.9. Käesolevas lepingus reguleerimata küsimustes lähtuvad Lepingupooled eelkõige võlaõigusseadusest, asjaõigusseadusest, Narva linna õigusaktidest, mis reguleerivad linna omandis olevate kinnisasjade valdamist, kasutamist ja käsutamist ja muudest õigusaktidest.

11. LEPINGU RIKKUMINE

- 11.1. Kui Lepingupool on lepingust tulenevaid kohustusi oluliselt rikkunud, võib teine Lepingupool **nõuda lepingu täitmist, lepingust taganeda või kasutada muid seadusest tulenevad õiguskaitsevahendeid.**
- 11.2. Lepingust taganemiseks esitab taganemiseks õigustatud pool teisele poolele notariaalselt tõestatud taganemisavalduse, milles märgib lepingust taganemise aluse ja annab teisele poolele asjaõiguslepingu sõlmimist takistava asjaolu kõrvaldamiseks mõistliku tähtaja. Lepingust taganemine jõustub taganemisavalduses määratud tähtajal.
- 11.3. Lepingust taganemise jõustumisel lõpevad käesolevast lepingust tulenevad õigused ja kohustused, välja arvatud need, mis käsitlevad poolte õigusi ja kohustusi lepingust taganemisel.
- 11.4. Lepingust taganemine vabastab mõlemad Lepingupooled nende lepinguliste kohustuste täitmisest. Alates lepingust taganemise jõustumisest on Omanikul õigus käsutada Lepingut Eset.
- 11.5. Lepingupooled on kokku leppinud, et kõik allesjäänud käesolevast lepingust taganemisega seotud tingimused jätavad nad kokku leppimata kavatsusega jõuda neis kokkuleppele tulevikus (lahtised tingimused).

12. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUSED

- 12.1. Omanik ja Kasutaja on isikliku kasutusõiguse järjekohta muutmises kokku leppinud

selliselt, et Lepingu Eset koormav isiklik kasutusõigus Osäühingu VKG ELEKTRIVÕRGUD (registrikood 10855041, Narva linn) kasuks astub järjekohas tagasi ning asub kinnistusraamatus peale käesoleva lepingu alusel seatavat hoonestusõigust. Omanik ja Kasutaja paluvad kanda 21.03.2007 kinnistusraamatusse sisse kantud isikliku kasutusõiguse Viru Maakohtu Kinnistusosakonna Narva Kinnistusjaoskonna kinnistusregistri **registriosa nr 80609** kolmandasse (III) jakku **teisele (II) järjekohale peale käesoleva lepingu punktis 12.3. toodud kinnistamisavalduse alusel kinnistusraamatusse kantavat hoonestusõigust.**

- 12.2. Omanik ja Hoonestaja on isikliku kasutusõiguse järjekohta muutmises kokku leppinud selliselt, et Lepingu Eset koormav isiklik kasutusõigus OSAÜHING HALAVER-TORU (registrikood 10693814) kasuks astub järjekohas tagasi ning asub kinnistusraamatus peale käesoleva lepingu alusel seatavat hoonestusõigust. Omanik ja Kasutaja paluvad kanda 1.08.2008 kinnistusraamatusse sisse kantud isikliku kasutusõiguse Viru Maakohtu Kinnistusosakonna Narva Kinnistusjaoskonna kinnistusregistri **registriosa nr 80609** kolmandasse (III) jakku **teisele (II) järjekohale peale käesoleva lepingu punktis 12.3. toodud kinnistamisavalduse alusel kinnistusraamatusse kantavat hoonestusõigust.**
- 12.3. Lepingupooled on lepingu punktis 1.1 nimetatud kinnistu hoonestusõigusega koormamises kokku leppinud ning paluvad **kanda** Viru Maakohtu Kinnistusosakonna Narva kinnistusjaoskonna kinnistusregistrisse **registriosa nr 80609** kolmandasse (III) jakku esimesele vabale järjekohale **hoonestusõigus tähtajaga 50 (viiskümmend) aastat** arvates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest **osäühingu HALAVER-TORU (registrikood 10693814) kasuks.**
- 12.4. Lepingupooled on kokku leppinud ning paluvad **avada hoonestusõiguse kinnistusregistri registriosa ja kanda** hoonestusõiguse kinnistusregistri registriosa peale selle avamist järgmised hoonestusõiguse sisu puudutavad kanded:

esimesse (I) jakku:

1. Hoonestusõigus tähtajaga 50 aastat;
2. Hoonestusõiguse aastatasu 980,00 eurot
3. Hoonestusõiguse võõrandamiseks ja hoonestusõiguse asjaõigustega koormamiseks on vajalik kinnistusregistriosa nr 80609 igakordse omaniku nõusolek;

teisse (II) jakku hoonestusõiguse omanikuna **osäühing HALAVER-TORU (registrikood 10693814);**

kolmandasse (III) jakku:

- **esimesele (I) järjekohale** ostueesõigus Viru Maakohtu Kinnistusosakonna Narva kinnistusjaoskonna kinnistusregistri registriosa nr **80609** kantud kinnisasja igakordse omaniku kasuks;
- **teisele (II) järjekohale** reaalkoormatis hoonestusõiguse aastatasu maksmise kohustuse tagamiseks summas **980 (üheksasada kaheksakümmend) eurot** aastas, tasumine võrdsete osadena kaks (2) korda aastas, jooksva aasta 01.jaanuariks **490 (nelisada üheksakümmend) eurot** ning 01.juuliks **490 (nelisada üheksakümmend) eurot** iga-aastaselt ettemaksuna järgneva poolaasta eest ette, Viru Maakohtu Kinnistusosakonna Narva kinnistusjaoskonna kinnistusregistri registriosa nr 80609 kantud kinnisasja igakordse omaniku kasuks;
- reaalkoormatisega **samale järjekohale** märge hoonestusõiguse aastatasu muutmise

nõude tagamiseks vastavalt käesoleva lepingu punktile 4.6. Viru Maakoht Kinnistusosakonna Narva kinnistusjaoskonna kinnistusregistri registriosas nr 80609 kantud kinnisasja igakordse omaniku kasuks.

- 12.5. Lepingupooled paluvad, et kanded tehtaks kinnistusraamatusse nende poolt käsitletavas lepingus esitatud järjekorras ning et ühte kannet ei tehtaks teist kannet tegemata.

13. AKTI TÕESTAJA SELGITUSED

Akti tõestaja on Lepingupooltele selgitanud, et

- 13.1. Käesoleva lepingu sõlmimisega taotletavad õigusmuudatused jõustuvad alles nende kandmisega kinnistusraamatusse, mitte aga käesoleva lepingu sõlmimisega.
- 13.2. Kinnistamisotsuse tegemine ja kinnistamisavalduses taotletu sissekandmine kinnistusraamatusse saab toimuda alles siis, kui on tasutud kinnistamise eest tasumisele kuuluv riigilõiv.
- 13.3. Asjaõigusseaduse § 250 tulenevalt võib hoonestusõiguse kinnistusraamatus seada ainult esimesele järjekohale ja seda järjekohta ei saa hiljem muuta ning hoonestusõigusega ei või samal järjekohal olla muid asjaõigusi või märkeid.
- 13.4. Asjaõigusseaduse § 251 lg 1 tulenevalt võib hoonestusõigust seada ainult kindlaks tähtjaks, kuid mitte kauemaks kui 99 aastaks.
- 13.5. Asjaõigusseaduse § 241 lg 2 tulenevalt ulatub hoonestusõigus lisaks ehitisealusele maale ka kinnisasja osale, mis on vajalik ehitise kasutamiseks.
- 13.6. Asjaõigusseaduse § 244 tulenevalt on hoonestusõiguse lõpetamiseks vajalik kinnisasja omaniku nõusolek. Nõusolek tuleb anda kinnistusosakonnale või hoonestajale. Nõusolek ei ole tagasivõetav.
- 13.7. Asjaõigusseaduse § 244¹ lg 1 tulenevalt kui hoonestaja ei ole hoonestusõiguse seadmisel kokkulepitud tähtaja jooksul nõutavat ehitist püstitanud või kui hoonestaja rikub oluliselt oma lepingulisi kohustusi, on kinnisasja omanikul õigus nõuda hoonestajalt nõusolekut hoonestusõiguse enda nimele kandmiseks (omanikule langemine).
- 13.8. Asjaõigusseaduse § 245 tulenevalt kui hoonestusõiguse ja maatüki omanikuks saab üks ja sama isik, kustutatakse hoonestusõigus kinnistusraamatust tema avalduse alusel. Kande kustutamiseni jääb hoonestusõigus asjaõigusena püsima, kui omanik ei esita avaldust hoonestusõiguse kustutamiseks.
- 13.9. Asjaõigusseaduse § 246 tulenevalt ei lõpe hoonestusõigus ehitise hävimisega.
- 13.10. Asjaõigusseaduse § 247 tulenevalt ei või hoonestaja oma õiguste teostamisel rikkuda koormatud kinnisasja omaniku õigusi.
- 13.11. Asjaõigusseaduse § 249 lg 1 tulenevalt on hoonestajal õigus hoonestusõigust võõrandada või pärandada või koormata kinnispandi, servituudi, reaalkoormatise või ostueesõigusega. Hoonestusõigust ei või koormata hoonestusõigusega.
- 13.12. Asjaõigusseaduse § 237 tulenevalt läheb reaalkoormatis koos koormatud kinnisasjaga üle igale kinnisasja omandajale tema nõusolekust sõltumata.
- 13.13. Asjaõigusseaduse § 254 lg 4¹ tulenevalt hoonestusõiguse tasu tagamiseks seatud reaalkoormatise muutmiseks seoses hoonestusõiguse tasu muutmise on vaja kinnistusraamatus tagapool olevate õiguste omanike nõusolekut vaid siis, kui tasu suurenemine ületab oluliselt tingimuste muutumise.
- 13.14. Käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik hoonestusõiguse seadmisega seotud kokkulepped. Vastavalt Võlaõigusseaduse § 11 lg 3 tuleb lepinguga samas

notariaalselt tõestatud vormis sõlmida ka kokkulepped tagatiste ja teiste kõrvalkohustuste kohta. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 83 lg 1 kohaselt on seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral tehing tühine, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.

14. LEPINGU REGISTREERIMINE

Lepingupooled paluvad akti tõestajal esitada käesoleva lepingu notariaalselt kinnitatud digitaalärakirja koos teiste kinnistamiseks vajalike dokumentidega Viru Maakohtu Kinnistusosakonnale.

15. KULUDE KANDMINE

- 15.1. Käesoleva lepingu sõlmimisega seotud notari tasu tasub Hoonestaja.
- 15.2. Käesoleva lepingu kinnistamise riigilõivu tasub Hoonestaja Rahandusministeeriumi kontole nr 10220034796011 (AS SEB Pank) või kontole nr 221023778606 (Swedbank AS) või kontole nr 333416110002 (Danske Bank A/S) viitenumbri 2900072149 äranäitamise ja kohustub esitama akti tõestajale riigilõivu tasumist tõendava kviitungi või saata akti tõestaja e-postile tatjana.boitsova@notar.ee.
- 15.3. Juhul, kui Hoonestaja ei esita riigilõivu tasumist tõendava maksedokumendi akti tõestajale kolme (3) tööpäeva jooksul pärast lepingu sõlmimist, esitab akti tõestaja lepingu kinnitatud ärakirja kinnistusosakonnale ilma riigilõivu kviitungita.

16. LÕPPSÄTTED

- 16.1. Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud ühes originaaleksemplaris, mida hoitakse notar Tatjana Boitsova büroos. Lepingupoolte nõudmisel tõestamise seaduse § 52 alusel käesoleva notariaalakti koostamise päeval väljastab akti tõestaja Lepingupooltele käesoleva notariaalakti esmased ärakirjad, mis tõestamise seaduse § 48 kohaselt asendavad õigustoimingutes notariaalakti originaali. Lepingu digitaalne ärakiri on Lepingupooltele kättesaadav riigiportaalis www.eesti.ee.
- 16.2. Notari tasu hoonestusõiguse seadmisel 177,00 eurot (hoonestusõiguse tehinguväärtus 24 500 (980x25) eurot, reaalkoormatise tehinguväärtus 24 500 (980x25) eurot, ostueesõiguse tehinguväärtus 3 876,24 (15 504,97/4) eurot, tehinguväärtus kokku 52 876,24 eurot, Notari tasu seaduse § 3 lg 2, 5, 7, 13, 14, 15, 22, 23 p 2), käibemaks 35,40 eurot, kokku 212,40 eurot. Eelnimetatule lisandub esmaste ärakirjade valmistamise tasu ja digitaalse ärakirja väljastamise tasu (Notari tasu seaduse § 35 lg 1 p 2, § 31 p 15).
- 16.3. Riigilõiv hoonestusõiguse seadmisel 29,91 (tehinguväärtus 24 500 (980x25) eurot, Riigilõivuseadus § 70, § 73 lg 2, § 340 lg 3). Riigilõiv reaalkoormatise seadmisel 14,96 eurot (tehinguväärtus 24 500 (402x25) eurot, Riigilõivuseadus § 70, § 73 lg 2, § 344 lg 1). Riigilõiv ostueesõiguse kinnistamisel 12,52 eurot (tehinguväärtus 7 752,49 (15 504,97/2) eurot, Riigilõivuseadus § 70, § 345). Riigilõiv märke kinnistamisel 5,18 eurot (tehinguväärtus 15 504,97 eurot, Riigilõivuseadus § 70, 74 lg 1, 317 lg 1, 348). Riigilõiv piiratud asjaõiguse järjekoha muutmise eest 7,48 eurot (tehinguväärtus 24 500,00 eurot, riigilõivuseaduse §§ 70, 77 ja § 347).

Käesolev notariaalakt on eesti keelt valdavale osalejale akti tõestaja juuresolekul ette loetud antud enne heakskiitmist läbivaatamiseks ning seejärel osaleja poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud. Notariaalakt ja sellele lisatud dokumendid on eesti keelt mittevaldavale osalejale akti tõestaja poolt suuliselt tõlgitud eesti keelest vene keelde, antud enne heakskiitmist läbivaatamiseks ning seejärel osaleja poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

Ees- ja perekonnanimi

allkiri

(ees- ja perekonnanimi)

(allkiri)

Ees- ja perekonnanimi

allkiri

(ees- ja perekonnanimi)

(allkiri)

Ees- ja perekonnanimi

allkiri

(ees- ja perekonnanimi)

(allkiri)

Akti tõestaja allkiri ja pitsat



NARVA LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Narva

24.01.2013 nr 10

**Hoonestusõiguse seadmine munitsipaalmaale
 aadressil Aleksandr Puškini tn 61, Narvas,
 OSAÜHING HALAVER-TORU (registrikood 10693814) kasuks**

1. Asjaolud ja menetluse käik

Narva Linnavalikogu ja Narva Linnavalitsus said 07.11.2012 Osühingult Halaver-Toru (registrikood 10693814, asukoht Aleksandr Puškini tn 59, Narva) avalduse, milles taotletakse anda hoonestamiseks kasutusse tähtajaga 50 aastat munitsipaalmaa aadressil Aleksandr Puškini tn 61, pindala 6 065 m². Osühing Halaver-Toru taotleb hoonestusõiguse seadmist, et ehitada antud maa-alale tehnika ja ehitusseadmete parkla koos välisvalgustuse, piirde ning elektroonilise valve paigaldamisega. Planeeritav investeeringute kogusumma on 75 000,0 eurot 3 aasta jooksul.

Seoses sellega, et nimetatud maa-ala läbib linna tee, palub Halaver-Toru alandada hoonestusõiguse aastatasu vastavalt tee pindalale (tee võtab enda alla umbes 30% maa-alast). A. Puškini tn 61 maa-ala hoonestusõiguse aastatasu on 1395,45 eurot, selle alandamise korral 30% võrra (seoses maaüksusel paikneva teega), moodustaks nimetatud maa-ala hoonestusõiguse aastatasu 976,82 eurot.

Narva Linnavalikogu võttis 28.10.2004 vastu otsuse nr 133/42 hoonestusõiguse seadmise kohta 11 maa-alale, sh A. Puškini tn 61 maaüksusele.

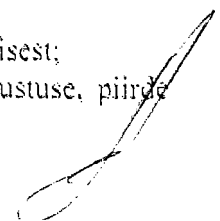
Linnavara- ja Majandusamet korraldas kahel korral (2005. a märtsis ja augustis) enampakkumised A. Puškini tn 61 maa-alale hoonestusõiguse seadmiseks. Kuna määratud tähtjaks ei laekunud ühtegi pakkumist, tunnistati pakkumised nurjunuks. Tõenäoliselt on pakkumiste ebaõnnestumise põhjuseks asjaolu, et suurema osa maa-alast võtavad enda alla õhuliinide, maa-aluse elektrikaabli, veetorustiku kaitsevööndid, mis raskendab maa-ala kasutamist.

Käesoleval ajal on OÜ Halaver-Toru A. Puškini tn 59 asuva naabermaa-ala hoonestaja. Linnavara- ja Majandusametil hoonestajale pretensioone pole.

Küsimust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni koosolekul 21.12.2012 (protokoll nr 14) ja otsustati:

1. Seada volikogu otsustuskorras enampakkumist korraldamata hoonestusõigus hoonestamata munitsipaalmaale aadressil Aleksandr Puškini tn 61, Narva, katastritunnus 51104:001:0020, pindala 6 065 m², maa sihtotstarve - 50% tootmismaa, 50% ärimaa. Osühingu Halaver-Toru (registrikood 10693814, asukoht Aleksandr Puškini tn 59, Narva) kasuks.
2. Kehtestada järgmised hoonestusõiguse tingimused:
 - 2.1 hoonestusõiguse tähtaeg - 50 aastat arvates hoonestusõiguse lepingu sõlmimisest;
 - 2.2 maa-ala kasutusotstarve - tehnika ja ehitusseadmete parkla koos välisvalgustuse, piirde ning elektroonilise valve paigaldamisega;
 - 2.3 hoonestusõiguse aastatasu - 980,0 eurot;





- 2.4 hoonestusõiguse aastatasu maksab hoonestaja osadena kaks korda aastas, 1. juuliks jaanuariks, järgneva perioodi eest ette. Hoonestusõiguse aastatasu maksmise tähtaegu määrata (muuta) poolte kokkuleppel. Tasu maksmise kohustus algab hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse;
- 2.5 hoonestusõiguse aastatasu mittetasumisel või mittetähtaegsel tasumisel maksab hoonestaja tasumata summalt viivist 0.1% iga tasumisega viivitatud päeva eest;
- 2.6 hoonestaja on kohustatud projekterima ja valmis ehitama (sh saama kasutusloa) punktis 2.2 nimetatud ehitised järgmistel tähtaegadel:
- 2.6.1 detailplaneeringu ja ehitusprojekti koostamine ja esitamine Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile kinnitamiseks aastatel 2013 – 2014
- 2.6.2 ehitustööde teostamine ja kasutusloa saamine – aastal 2015
- 2.6.3 investeeringute kogusummas vähemalt 75 000.0 eurot - järgmise graafiku alusel:
- | | |
|---------|------------------|
| 2013. a | - 25 000.0 eurot |
| 2014. a | - 25 000,0 eurot |
| 2015. a | - 25 000.0 eurot |
- 2.7 ehituse tähtaegade ja etappide mittetäitmisel või mittetähtaegsel täitmisel maksab hoonestaja trahvi 5 hoonestusõiguse aastatasu suuruses summas. Trahvi tasumine ei vabasta hoonestajat endale võetud kohustuste täitmisest;
- 2.8 kui hoonestaja ei täida punktis 2.6 toodud hoonestusõiguse tingimusi, on Narva linnal õigus nõuda hoonestajalt nõusolekut hoonestusõiguse enda nimele kandmiseks vastavalt võlaõigusseaduse § 244¹;
- 2.9 hoonestusõiguse asjaõigusega koormamisel peab olema Narva linna kirjalik nõusolek;
- 2.10 hoonestusõiguse võõrandamisel on Narva linnal 2 kuu jooksul pärast vastava kirjaliku teate saamist ostueesõigus;
- 2.11 hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimisega või muutmisega seotud kulud, sh notari tasu ja riigilõivu tasub hoonestaja.
3. Linnavara- ja Majandusametil esitada antud küsimus Narva Linnavalitsuse istungile protokollilise otsuse vastuvõtmiseks.

2. Õiguslikud alused

Kohaliku omavalitsuse korraldamise seaduse (edaspidi *KOKS*) § 30 lõike 1 punkti 1 kohaselt linnavalitsus valmistab ette volikogus arutamisele tulenevaid küsimusi, lähtudes valitsuse seisukohtadest või linnavolikogu otsustest. Käesoleva otsuse eelnõu ettevalmistamisel lähtub Narva Linnavalitsus järgmisest asjaoludest.

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“ (edaspidi ka *Eeskiri*), Narva Linnavolikogu 17.03.2005 määrus nr 13/52 „Narva linna munitsipaalomandis oleva hoonestamata maa hoonestusõiguse seadmise kord“ 22.11.2012 (edaspidi ka *Kord*) ja Narva Linnavolikogu 22.11.2012 määrusega nr 26 kinnitatud Korra muudatused.

Korra punkti 42 kohaselt Narva linna elanike huvides on Narva Linnavolikogul õigus võtta vastu otsus hoonestusõiguse seadmiseks ilma avaliku enampakkumise läbiviimiseta konkreetse füüsilise või juriidilise isiku kasuks sotsiaal-, ravi-, haridus-, mittetulundus-, kultuuri- ja infrastruktuuri objektide rajamiseks. Otsuses peavad olema märgitud kõik hoonestusõiguse seadmise tingimused.

Korra punkti 43 alusel Narva Linnavalitsusel on õigus võtta vastu otsus hoonestusõiguse seadmiseks ilma avaliku enampakkumise läbiviimiseta selle maa suhtes, mille osas on varem vähemalt 2 (kaks) korda enampakkumine tunnustatud soovivaalduste puudumise tõttu nurjunuks.

Antud maa-ala osas on varem kahel korral tunnustatud enampakkumine soovivaalduste puudumise tõttu nurjunuks.

Peale selle on kinnistu koormamine hoonestusõigusega Osatüingu Halaver-Toru kasuks selle edasiseks kasutamiseks äritegevuse arendamise eesmärgil ning kinnistusse investeeringute tegemine linna elanike huvides. Ettevõtja planeerib tulevikus antud kinnistut edasi arendada ja ehitada sinna ärihoone.

Korra punkti 44 kohaselt hoonestusõiguse seadmise leping sõlmitakse notariaalselt tähtajaga alates 50 kuni 99 aastaks. Hoonestusõiguse seadmise lepingu kirjutab alla linnapea. Notaritasu ja riigilõivu tasub hoonestaja.

Korra punktidest 12 ja 12.3 tulenevalt hoonestusõiguse aastatasu määr kehtestatakse olenevalt katastriüksuse sihtotstarbest ning katastriüksuse muu sihtotstarbe puhul (kui maad ei kasutata ärimaana, tootmis- või transpordimaana) - 5% ulatuses maamaksu määrast.

Korra punkti 45 kohaselt hoonestaja maksab hoonestusõiguse aastatasu sisse osade kaupa kaks korda aastas järgneva perioodi avansilise maksena 1. juuliks ja 1. jaanuariks. Hoonestusõiguse aastatasu osamaksete tähtajad saab määrata (muuta) poolte kokkuleppel. Tasu sissemaksmise kohustus saabub hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse.

Korra punkti 46 kohaselt hoonestusõiguse aastatasu mittetasumise või mitteõigeaegse tasumise puhul maksab hoonestaja viivist 0,1% iga viivitatud päeva eest.

Vastavalt Korra punktile 52 hoonestaja on kohustatud ehitama hoonestusõiguse seadmise tingimustes nimetatud hooned hoonestusõiguse seadmise lepingus sätestatud tähtajaks. Hoonestuskohustuse tähtaja mittetäitmise või mitteõigeaegse täitmise eest määratakse hoonestajale trahv 5 hoonestusõiguse aastatasu suuruses summas. Trahvi tasumine ei vabasta hoonestajat lepingujärgsete kohustuste täitmisest.

Korra punkti 50 kohaselt hoonestusõiguse seadmisel on hoonestusõiguse seadmise korraldajal (Narva Linnavalitsus) õigus tulenevalt maa maksumäära suurenemisest nõuda hoonestusõiguse tasu suuruse muutmist. Tasu suuruse muutmise nõue võib olla esitatud mitte varem kui 3 (kolme) aasta möödumisel hoonestusõiguse tekkimise hetkest ja teistkordselt 3 (kolme) aasta möödumisel viimasest tasu suurendamise momendist.

Korra punkti 53 kohaselt hoonestusõiguse asjaõigusega koormamisel peab olema Narva linna kirjalik nõusolek. Vastavasisuline nõusolek või keeldumine vormistatakse Narva Linnavalitsuse õigusaktiga ja selle kohta tehakse kinnistusraamatus vastav kanne.

Korra punkti 54 esimese lause kohaselt hoonestusõiguse võõrandamisel on Narva linnal kahe kuu jooksul ostueesõigus. tähtaega arvestatakse müügitähte saamisele järgnevast päevast.

3. Otsus

3.1 Seada hoonestusõigus Osatüingu Halaver-Toru (registrikood 10693814, asukoht Aleksandr Puškini tn 59, Narva) (edaspidi ka *hoonestaja*) kasuks hoonestamata kinnisasjale aadressil Aleksandr Puškini tn 61, Narvas, (katastritunnus 51104:001:0020, maa sihtotstarve - 50% ärimaa, 50% tootmismaa, pindala 6 065 m²) (edaspidi ka *hoonestusõiguse ese*).

3.2 Kehtestada järgmised hoonestusõiguse seadmise tingimused:

3.2.1 hoonestusõiguse tähtaeg - 50 (viiskümmend) aastat arvates hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimise hetkest;

3.2.2 hoonestusõiguse eseme kasutusotstarve - tehnika ja ehitusseadmete parkla ehitamine koos välisvalgustuse, piirde ning elektroonilise valve paigaldamisega;

3.2.3 hoonestusõiguse aastatasu suurus (5% maamaksu määrast) - 980 (üheksasada kaheksakümmend) eurot;

3.2.4 omanikul on õigus nõuda hoonestusõiguse aastatasu muutmist vastavalt maa maksustamishinna muutumisele, kuid mitte varem kui kolme aasta möödumisel hoonestusõiguse tekkimisest ning edaspidi igakordselt kolme aasta möödumisel viimasest aastatasu muutmisest;

3.2.5 hoonestusõiguse aastatasu maksab hoonestaja osadena kaks korda aastas: 1. juuliks ja 1. jaanuariks, järgneva perioodi eest ette. Hoonestusõiguse aastatasu maksmise tähtaeg võib

määrata (muuta) poolte kokkuleppel. Tasu maksmise kohustus algab hoonestus kandmisest kinnistusraamatusse;

3.2.6 hoonestusõiguse aastatasu mittetasumisel või mittetähtaegsel tasumisel ma hoonestaja tasumata summalt viivist 0.1% iga tasumisega viivitatud päeva eest;

3.2.7 hoonestaja on kohustatud projekteerima ja valmis ehitama (sh saama kasutusloa) punkt 3.2.2 nimetatud ehitised ja investeerima sel eesmärgil kogusummas vähemalt 75 000 eurot järgmistel tähtaegadel:

2013. a - 25 000,0 eurot;

2014. a - 25 000,0 eurot;

2015. a - 25 000,0 eurot

3.2.8 ehituse tähtaegade mittetäitmisel või mittetähtaegsel täitmisel maksab hoonestaja trahvi 5 (viie) hoonestusõiguse aastatasu suuruses summas. Trahvi tasumine ei vabasta hoonestajat endale võetud kohustuste täitmisest;

3.2.9 kui hoonestaja ei täida punktis 3.2.7. toodud hoonestusõiguse tingimusi, on Narva linnal õigus nõuda hoonestajalt nõusolekut hoonestusõiguse enda nimele kandmiseks vastavalt võlaõigusseaduse § 244¹ või lepingust taganeda. seejuures on Narva linnal õigus nõuda hoonestajalt kuni 5 (viie) hoonestusõiguse aastatasu suurust hüvitist.

3.2.10 hoonestusõiguse asjaõigusega koormamisel peab olema Narva linna kirjalik nõusolek;

3.2.11 hoonestusõiguse võõrandamisel on Narva linnal 2 (kahe) kuu jooksul pärast vastava kirjaliku teate saamist ostueesõigus;

3.2.12 Hoonestusõiguse lõppemisel selle tähtaja möödumise tõttu ei maksa kinnisasja omanik hoonestajale hüvitist kinnisasjale jääva ehitise eest.

3.2.13 hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimisega või muutmisega seotud kulud, sh notari tasu ja riigilõivu tasub hoonestaja.

3.3 Volitada linnapead Tarmo Tammiste't allkirjastama Narva linna nimel vastav notariaalselt tõestatud leping.

4. Rakendussätted

4.1 Narva Linnavolikogu kantseleil teha käesolev otsus teatavaks Narva Linnavalitsusele ning Osatühingule Halaver-Toru.

4.2 Otsus jõustub seaduses sätestatud korras.

4.3 Otsust võib vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul haldusakti teatavakstegemisest.

Aleksandr Jefimov
Linnavolikogu esimees





27/05/2013 5:36 am

ÄRAKIRJA PEALDIS

28. mail 2013.a.

Mina, Narva notar Tatjana Boitsova, kelle büroo asub Eesti Vabariigis Narva linnas, Aleksander Puškini tn 17, annan välja käesoleva ära kirja, mis vastab originaalile ning tõestamise seaduse § 48 kohaselt asendab õigustoimingutes notariaalakti originaali.

Käesolevas dokumendis on 11 nõõri ja reljeefpitseri abil kõidetud lehte.

Notari tasu 3,61 eurot (notari tasu seaduse § 35).
Käibemaks 0,72 eurot.
Kokku 4,33 eurot.

Isikute loetelu, kellele ära kirjad väljastatakse, on järgmine:

1. OSAÜHING HALAVER-TORU
2. Narva linn
3. Osaühing VKG ELEKTRIVÕRGUD

Notari T. Boitsova

