



Narva

12.06.2013. a nr 510-k

**Hoonestusõiguse lepingu muutmine ja
Narvas Rakvere 71a asuvale kinnisasjale
OÜ Maininvestments kasuks seatud hoonestusõiguse lõpetamine**

1. Asjaolud ja menetluse käik

OÜ Maininvestments (registrikood 11115700, asukoht Valli 4, Tallinn) on Narva linna omandis oleva kinnistu aadressil Rakvere 71, Narvas, hoonestaja (alus: 03.10.2005 hoonestusõiguse sisu muutmise kokkulepe, hoonestusõiguse müügileping ja asjaõigusleping, Jõhvi notari Tatjana Boitsova ametitoimingute raamatu registri nr 8050, edaspidi nimetatud ka hoonestusõiguse leping). OÜ Maininvestments on täitnud oma lepingulised kohustused nimetatud maa-alale megamarketi ehitamise ja kasutusse andmise osas (kasutusluba nr 7482 väljastatud 20.06.2006).

Hoonestaja poolt makstav hoonestusõiguse aastatasu oli kuni 30.06.2006. a 58 728 krooni ja alates 01.07.2006 - 123 896 krooni, mis kuulub maksmisele kahes osas: 61 948 krooni jooksva aasta 01. juuliks ja 01. jaanuariks.

25.01.2010 teatas Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet, et vastavalt Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määruse nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord” § 7 lg 1 on Narva Linnavolikogu 19.11.2009 otsusega nr 176 muudetud Narvas Rakvere 71 asuva maa-ala sihtotstarvet järgmiselt:

- endine sihtotstarve „ärimaa 70% ja üldmaa 30%”,
- uus sihtotstarve „ärimaa 100%”.

Seoses maa sihtotstarbe muutmisega muutusid ka maa maksustamishind ja maamaks.

Vastavalt Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia- ja maakorralduse osakonna poolt väljastatud 25.01.2010 maa maksustamishinna aktile nr 053 769 on Rakvere 71 asuva maa maksustamishind praegu 2 166 100,0 krooni ehk 138 439,02 eurot (enne sihtotstarbe muutmist oli 1 457 600,00 krooni ehk 93 157,62 eurot).

Vastavalt Narva Linnavolikogu 17. märtsi 2005. a määruse nr 13/52 „Narva linna munitsipaalomandis oleva hoonestamata maa hoonestusõiguse seadmise kord” (edaspidi Kord) punktile 12.1 kehtestatakse hoonestusõiguse aastatasu määr ärimaa puhul 10% ulatuses maamaksu määra, s. o 216 610,00 krooni ehk 13 843,90 eurot (seni oli tasu 123 896,00 krooni ehk 7918,40 eurot).

Korra punkti 50 kohaselt ning kooskõlas 03.10.2005 hoonestusõiguse sisu muutmise kokkuleppe, hoonestusõiguse müügilepingu ja asjaõiguslepingu (Jõhvi notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 8050) punktiga 5.1 on hoonestusõiguse seadmise korraldajal 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.

Kuna eelnimetatud lepingu sõlmimisest on möödunud üle 3 aasta, on Narva linnal õigus nõuda hoonestusõiguse tasu suuruse muutmist.

Tulenevalt majanduslikest raskustest esitas OÜ MAININVESTMENTS[®] taotluse, milles palus säilitada hoonestusõiguse tasu endisel tasemel kuni turuolukorra paranemiseni. Narva Linnavalitsus

rahuldab hoonestaja taotluse ja peale selle on linnavalitsus oma otsustustega veel mitmel korral lubanud hoonestajal tasuda hoonestusõiguse tasu järelmaksuga.

06.09.2010 esitas OÜ MAININVESTMENTS Narva Linnavalitsusele taotluse Rakvere 71 maa-ala detailplaneeringu algatamiseks. Narva Linnavolikogu võttis 25.11.2010 OÜ MAININVESTMENTS ettepanekul vastu otsuse nr 176 Rakvere tn 71 maa-ala detailplaneeringu algatamise kohta. Rakvere tn 71 maa-ala detailplaneering kehtestati Narva Linnavolikogu 21.06.2012 otsusega nr 83.

Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni koosolekutel 21.11.2012 (protokoll nr 14) otsustati teha hoonestusõiguse lepingus muudatused hoonestusõiguse aastatasu ja hoonestatava maa-ala pindala osas pärast Rakvere 71 kinnistu jagamist kolmeks iseseisvaks krundiks ning pärast uute katastriüksuste registreerimist maakatastris ja kinnistusraamatus.

16.01.2013 andis OÜ Maininvestments nõusoleku tasuta tagastada Narva linnale maaüksuse Rakvere tn 71 jagamisel kolmeks maaüksuseks tekkiv Rakvere tn 71a kinnistu (tiigi kinnistu). Samaaegselt esitas OÜ Maininvestments avalduse hoonestusõiguse tasu vähendamiseks vastavalt uute katastriüksuste sihtotstarvetele.

Linnavara- ja Majandusameti 23.01.2013 vahevastuses teatati, et OÜ Maininvestments taotlused tulevad arutusele pärast Rakvere 71 maa-ala detailplaneeringuga moodustatud maaüksuste kandmist maakatastrisse ja kinnistusraamatusse.

Vastavalt kehtestatud detailplaneeringule jagati Narva linnas Rakvere tn 71 asuv kinnistu (kinnistusraamatu registriora nr 925109, katastritunnus 51104:003:0040, pindala 43 321 m², ärimaa 100%) Narva Linnavolikogu 24.01.2013 otsusega nr 8 „Rakvere tn 71 kinnistu jagamine“ kolmeks eraldi iseseisvaks maaüksuseks. 17.04.2013 kanti kinnistusraamatusse Narva linna omanditena järgmised kinnistud:

Jrk nr	Aadress Narva linnas	Üldpind m ²	Katastritunnus	Maakatastris registreerimise kuupäev	Maatüki maksustamishind, eurodes	Kinnistusregistri nr
1	Rakvere tn 71	22 485	51104:003:0061	Arimaa 100%	71 950	925109
2	Rakvere tn 71a	11 754	51104:003:0062	Veekogude maa 25%, Üldkasutatav maa 75%	4 508	3948909
3	Rakvere tn 71b	9 080	51104:003:0063	Üldkasutatav maa 100%	3 480	3948809

Hoonestusõiguse aastatasu alates 01.07.2006 kuni käesoleva ajani on 123 896 krooni (7918,40 eurot).

Hoonestusõiguse aastatasu pärast kinnistu Rakvere tn 71 jagamist on:

- Rakvere tn 71 kinnistu osas 7195,00 eurot (10% maa maksustamishinnast 71 950 euro),
- Rakvere tn 71a kinnistu osas 174,00 eurot (5% maa maksustamishinnast 4 508 euro)
- Rakvere tn 71b kinnistu osas 225,40 eurot (5% maa maksustamishinnast 3 480 euro).

Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni koosolekul 23.04.2013 (protokoll nr 4) otsustati nõustuda OÜ Maininvestments ettepanekuga tasuta tagastada maaüksuse Rakvere tn 71 jagamisel kolmeks maaüksuseks tekkiv Rakvere tn 71a kinnistu (tiigi kinnistu) Narva linnale.

2. Õiguslikud alused

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" § 11 alusel hoonestusõiguse aastatasu suuruse määrab linnavalitsus tulenevalt maamaksu määra või vajadusel viib maa maksumuse määramiseks läbi erakorralise hindamise.

Ülalnimetatud määruse § 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 Maininvestments lepingutingimusi muuta.

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. Asendada 03.10.2005 hoonestusõiguse sisu muutmise kokkuleppes, hoonestusõiguse müügilepingus ja asjaõiguslepingus (Jõhvi notari Tatjana Boitsova ametitoimingute raamatu registri nr 8050) mainitud lepingu ese Rakvere 71 (katastritunnus 51104:003:0040, pindala 43 321 m², sihtotstarve – ärimaa 100%) kahest alljärgnevast maatükist koosneva lepingu esemega:

Jrk nr	Aadress Narva linnas	Üldpind m ²	Katastritunnus	Maakatastris registreerimise kuupäev	Maatüki maksustamis- hind, eurodes	Kinnistus- registri nr
1	Rakvere tn 71	22 485	51104:003:0061	Ärimaa 100%	71 950	925109
2	Rakvere tn 71b	9 080	51104:003:0063	Üldkasutatav maa 100%	3 480	3948809

3.2. Kehtestada lepingu esemeks kinnistutele järgmine hoonestusõiguse aastatasu:

- Rakvere tn 71 on 7195,00 eurot,
- Rakvere tn 71b on 225,40 eurot.

3.3. Anda OÜ-le Maininvestments nõusolek Narva linna omandis olevale kinnisasjale asukohaga Narvas Rakvere tn 71a (katastritunnus 51104:003:0062, pindala 11 754 m², sihtotstarve – Veekogude maa 25%, Üldkasutatav maa 75%) seatud hoonestusõiguse lõpetamiseks.

3.4. Volitada linnapead Tarmo Tammiste't allkirjastama Narva linna nimel hoonestusõiguse lepingu muutmise leping ja notariaalselt kinnitatud avaldus korralduse punktis 3.3 nimetatud kinnisasja hoonestusõiguse lõpetamise ning kinnistusraamatust kustutamise kohta.

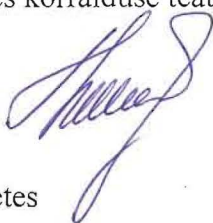
4. Rakendussätted

4.1. Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika Ametil teha korraldus teatavaks OÜ-le Maininvestments.

4.2. Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.

4.3. Korraldust võib vaidlustada, esitades kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajja 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemist.

Natalja Šibalova
Abilinnapea
linnapea ülesannetes



Marina Šorgus
Nõunik
linnasekretäri ülesannetes

