

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS



Narva

08.01.2014. a nr 4-k

Narvas Kangelaste 25b asuvale kinnisasjale OÜ DEVISTI kasuks seatud hoonestusõiguse lõpetamine

1. Asjaolud ja menetluse käik

Narva linna ja OÜ Devisti (registrikood 10072621, asukoht Tuleviku 6, Narva) sõlmisid 12.07.2005 notariaalselt tõestatud hoonestusõiguse seadmise lepingu, reaalkoormatise seadmise lepingu, ostueesõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu (Jõhvi notari Tatjana Boitsova ametitoimingute raamatu registri nr 5764) maa-alale, asukohaga Kangelaste 25b, Narva, maa pindala 2663 m², sihtotstarve – elamumaa. OÜ Devisti kavatses ehitada nimetatud maa-alale ärihoone.

Eelnimetatud lepingu punkti 5.2. kohaselt kohustus OÜ Devisti esitama Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile kinnitamiseks detailplaneeringu projekti 6 kuu jooksul arvates hoonestusõiguse kohta kinnistusraamatusse kande tegemise päevast, s. o kuni 12.02.2006. Hoonestusõigus tekkis 12.08.2005. a.

Narva Linnavolikogu võttis 06.10.2005 OÜ Devisti ettepanekul vastu otsuse nr 149/63 Kangelaste 25b maa-ala detailplaneeringu algatamise kohta. Detailplaneeringu projekt esitati Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile 12.04.2006 ning tagastati muudatuste tegemiseks 08.05.2006.

OÜ Devisti pöördus 12.05.2006 Narva Linnavalitsuse poole taotlusega pikendada Kangelaste 25b maa-ala detailplaneeringu projekti esitamise tähtaega kuni 12.08.2006. a. OÜ Devisti taotlus rahuldati Narva Linnavalitsuse 14.06.2006 korraldusega nr 778-k ja tähtaega pikendati kuni 31.12.2006. Vastav lepingu muutmise leping sõlmiti 19.07.2006 (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 6642).

Narva Linnavolikogu võttis 15.05.2008 vastu otsuse nr 149 Kangelaste 25b maa-ala detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta.

Narva Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet teavitas OÜ-d Devisti oma 28.01.2009 kirjas, et sai antud detailplaneeringu avalikustamise käigus 08.06.2008 pöördumise KÜ-lt Kangelaste 25. Vaadanud läbi nii KÜ Kangelaste 25 pöördumise, OÜ Devisti vastuse kui ka vastuvõetud detailplaneeringu joonised, pidas Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet õigeks suunata Kangelaste tn 25b maa-ala detailplaneering kehtestamisele.

21.06.2011 avalduses teatas OÜ Devisti, et loobub Kangelaste tn 25b maa-alast, kuna tal puuduvad piisavad rahalised vahendid antud maa-ala hoonestamise osas võetud kohustuste täitmiseks ning samuti seoses pankade keeldumisega rahastamisest.

Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni 29.06.2011 koosolekul (protokoll nr 9) otsustati:

1. Lõpetada munitsipaalomandis oleva maa-ala aadressil Kangelaste tn 25b hoonestusõigus.
2. Linnvara- ja Majandusametil esitada antud küsimus Narva Linnavalitsuse istungile korralduse vastuvõtmiseks.

Linnvara- ja Majandusamet teavitas OÜ-d Devisti komisjoni otsusest 05.07.2011 kirjaga nr 4908-2.

07.09.2011 Linnvara- ja Majandusamet tegi Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjonile ettepaneku:

1. Keelduda hoonestusõiguse seadmise lepingu lõpetamisest ning nõuda hoonestajalt endale võetud hoonestamise kohustuste täitmist.
2. 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.
3. Kompromissvariandina lõpetada hoonestusõiguse leping poolte kokkuleppel tingimusel, et linnale makstakse hüvitis saamata jäänud tulu eest kümne hoonestusõiguse aastatasu ulatuses.

Küsimust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni istungil 07.09.2011 (protokoll nr 11), kus otsustati:

1. Võttes arvesse hoonestaja avaldust, pidada võimalikuks lõpetada Narvas Kangelaste tn 25b asuva maa-ala hoonestusõigus.
2. Linnvara- ja Majandusametil esitada hoonestusõiguse lõpetamise küsimus Narva Linnavalitsusele korralduse vastuvõtmiseks.

Linnvara- ja Majandusamet teavitas hoonestajat 21.10.2011 ja 15.11.2011 kirjades kinnisasja omaniku tingimustest hoonestusõiguse seadmise lepingu lõpetamiseks, ja nimelt, et hoonestaja teostab viivitamatult kogu hoonestusõigusega koormatud lepingu eseme territooriumil heakorratööd vastavalt Narva linna heakorra eeskirja nõuetele ning maksab kinnistu omanikule lepingu ennetähtaegse lõpetamise eest kompensatsiooni viie hoonestusõiguse aastatasu ulatuses ehk summas 319,55 eurot, millega hoonestaja aga ei nõustunud.

13.11.2013 avalduses teatas OÜ Devisti, et loobub Kangelaste tn 25b maa-alast, kuna tal puuduvad piisavad rahalised vahendid antud maa-ala hoonestamise osas võetud kohustuste täitmiseks ning samuti seoses pankade keeldumisega rahastamisest.

Hoonestusõiguse lõpetamist arutati järjekordselt Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni koosolekul 07.12.2011 (protokoll nr 14), kus peeti taas võimalikuks lõpetada Narvas Kangelaste tn 25b asuva maa-ala hoonestusõigus ja tehti Linnvara- ja Majandusametile ülesandeks esitada hoonestusõiguse lõpetamise küsimus Narva Linnavalitsusele korralduse vastuvõtmiseks.

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" 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 DEVISTI 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.

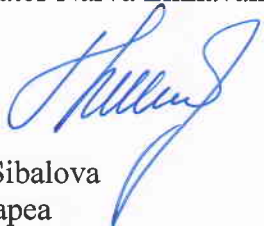
AÕS § 64² kohaselt on kinnisasja koormava asjaõiguse lõpetamiseks nõutav õigustatud isiku notariaalselt kinnitatud avaldus õiguse lõpetamise kohta ja õiguse kustutamine kinnistusraamatust, kui seadus ei sätesta teisiti. Avaldus tuleb anda kinnistusosakonda või isikule, kelle kasuks õigus lõpetatakse.

3. Otsus

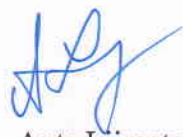
- 3.1. Anda OÜ-le OÜ DEVISTI nõusolek Narva linna omandis olevale kinnisasjale asukohaga Narvas Kangelaste 25b (maa pindala 2 663 m², katastritunnus 51104:003:0043, sihtotstarve - 100% elamumaa) seatud hoonestusõiguse lõpetamiseks.
- 3.2. Volitada aselinnapead linnapea ülesannetes Natalja Šibalova't allkirjastama Narva linna nimel notariaalselt kinnitatud avaldus korralduse punktis 3.1 nimetatud kinnisasja hoonestusõiguse lõpetamise ning kinnistusraamatust kustutamise kohta.

4. Rakendussätted

- 4.1. Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika Ametil teha käesolev korraldus teatavaks OÜ-le DEVISTI.
- 4.2. Käesolev korraldus jõustub teatavakstegemisest.
- 4.3. Korraldust võib vaidlustada, esitades kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale 30 päeva jooksul arvates Narva Linnavalitsuse poolt korralduse teatavakstegemisest.



Natalja Šibalova
Abilinnapea
linnapea ülesannetes



Ants Liimets
Linnasekretär