

NARVA LINNAVALITSUS



KORRALDUS

Narva

30.07.2014 nr 826-k

Hoonestusõiguse seadmise eelläbirääkimistega pakkumise võitja kinnitamine (Ancis Daumani 2, Narva)

1. Asjaolud ja menetluse käik

25.03.2004 võttis Narva Linnavalikogu vastu otsuse nr 41/30 „Hoonestusõiguse seadmine (Puškini 55, Daumani 2). Narva Linnavalitsuse 06.10.2004 korraldusega nr 974-k „Hoonestusõiguse suuline enampakkumine“ otsustati välja kuulutada suuline enampakkumine antud hoonestamata munitsipaalmaadele hoonestusõiguse seadmiseks.

Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusamet kuulutas mitmel korral välja enampakkumised kinnistu Daumani 2, Narva linn (sihtotstarve ärimaa 50%, tootmismaa 50%, pindala 32 177 m²) hoonestusõiguse seadmiseks, kuid pakkumised tunnistati nurjunuks.

Narvas Daumani tn 2 asuv kinnistu jagati üheteistkümneks iseseisvaks maaüksuseks.

Narva Linnavalitsuse 18.05.2011 korraldusega nr 461-k „Linnavara võõrandamine eelläbirääkimistega pakkumise korras (Daumani tn 2, 2d, 2e, 26, 36, 38)“ otsustati võõrandada antud kinnistud eelläbirääkimistega pakkumise korras.

Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusamet ja Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika Amet kuulutas mitmel korral välja enampakkumised kinnistuste A. Daumani tn 2, 2d, 2e, 26, 36, 38 võõrandamiseks. Kinnistud jäid võõrandamata.

Vastavalt Narva Linnavalitsuse 28.05.2014 korraldusele nr 558-k „Hoonestusõiguse seadmiseks eelläbirääkimistega pakkumise väljakuulutamise“ kuulutas Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika Amet välja eelläbirääkimistega pakkumise hoonestusõiguse seadmiseks hoonestamata munitsipaalmaale järgmistel aadressidel:

- Kinnistu aadressil Ancis Daumani 2, Narvas, katastritunnus 51104:001:0098, maa sihtotstarve – ärimaa 100%, pindala 3 784 m², bilansilise maksumusega 12 110 eurot. Kehtestada hoonestusõiguse aastatasu algsuurus 1 211 eurot, pakkumise osavõtutasu 65 eurot ja tagatisraha 606 eurot.
- Kinnistu aadressil Ancis Daumani 2d, Narvas, katastritunnus 51104:001:0099, maa sihtotstarve – ärimaa 100%, pindala 2 527 m², bilansilise maksumusega 8 090 eurot. Kehtestada hoonestusõiguse aastatasu algsuurus 809 eurot, pakkumise osavõtutasu 65 eurot ja tagatisraha 405 eurot.
- Kinnistu aadressil Ancis Daumani 2e, Narvas, katastritunnus 51104:001:0100, maa sihtotstarve – ärimaa 100%, pindala 6 677 m², bilansilise maksumusega 21 370 eurot. Kehtestada hoonestusõiguse aastatasu algsuurus 2 137 eurot, pakkumise osavõtutasu 107 eurot ja tagatisraha 1 069 eurot.
- Kinnistu aadressil Ancis Daumani 26, Narvas, katastritunnus 51104:001:0101, maa sihtotstarve – ärimaa 100%, pindala 4 210 m², bilansilise maksumusega 13 470 eurot.

Kehtestada hoonestusõiguse aastatasu algsuurus 1 347 eurot, pakkumise osavõtutasu 67 eurot ja tagatisraha 674 eurot.

- Kinnistu aadressil Ancis Daumani 36, Narvas, katastritunnus 51104:001:0102, maa sihtotstarve – ärimaa 100%, pindala 6 080 m², bilansilise maksumusega 19 460 eurot. Kehtestada hoonestusõiguse aastatasu algsuurus 1 946 eurot, pakkumise osavõtutasu 97 eurot ja tagatisraha 973 eurot.
- Kinnistu aadressil Ancis Daumani 38, Narvas, katastritunnus 51104:001:0104, maa sihtotstarve – ärimaa 100%, pindala 6 593 m², bilansilise maksumusega 21 100 eurot. Kehtestada hoonestusõiguse aastatasu algsuurus 2 110 eurot, pakkumise osavõtutasu 106 eurot ja tagatisraha 1055 eurot.

Vastavad kuulutused avaldati ajalehtedes Äripäev, Gorod, samuti Ametlikes Teadaannetes ning veebis Narva linna kodulehel.

Hoonestusõiguse seadmiseks korraldatud eelläbirääkimistega pakkumise käigus hoonestamata munitsipaalmaale aadressil Ancis Daumani 2 laekus 1 pakkumine OÜ-lt EHRLE CAR WASH (rg-kood 11135542, asukoht Rotermanni tn 5-122, Tallinn, 10111).

Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni 08.07.2014.a istungil (protokoll nr 8) arutati OÜ EHRLE CAR WASH pakkumist ning tunnistati vastavaks hoonestusõiguse seadmiseks hoonestamata munitsipaalmaale aadressil Ancis Daumani 2, Narva, **EHRLE automaatsete autopesulate jaamade võrgu loomiseks**, investeeringute suurusega summas 210 000 eurot, realiseerimistähtajaga 2 aastat ja pakutava hoonestusõiguse aastatasu suurusega 15 000 eurot. OÜ EHRLE CAR WASH kinnitas lõplikus pakkumises oma pakkumist hoonestusõiguse aastatasu kõigi lisatingimuste kohta vastavuses esialgselt avaldatud pakkumisega.

2. Õiguslikud alused

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” (edaspidi ka *Kord*) ja Narva Linnavolikogu 22.11.2012 määrusega nr 26 kinnitatud Korra muudatused.

Korra § 2 kohaselt hoonestusõiguse seadmise korraldajaks on linnavalitsus. Hoonestusõigus seatakse linnavalitsuse korralduse alusel kas avalikul enampakkumisel või eelläbirääkimistega pakkumise tulemuste alusel.

Korra § 27 kohaselt hoonestusõiguse seadmine toimub eelläbirääkimistega pakkumise korras, kui linnavalitsus kehtestab lisatingimused, mille suhtes ta peab otstarbekaks pidada läbirääkimisi.

Korra § 12 ja § 12 lg 1 tulenevalt hoonestusõiguse aastatasu määr kehtestatakse olenevalt katastriüksuse sihtotstarbest ning katastriüksuse ärimaa sihtotstarbe puhul - 10% ulatuses maamaksu määrast.

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

Vastavalt Korra § 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 § 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 § 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 § 54 esimese lause kohaselt hoonestusõiguse võõrandamisel on Narva linnal kahe kuu jooksul ostueesõigus, tähtaega arvestatakse müügiterte saamisele järgnevast päevast.

3. Otsus

3.1. Seada hoonestusõigus OÜ EHRLE CAR WASH (rg-kood 11135542, asukoht Rotermanni tn 5-122, Tallinn, 10111) (edaspidi ka *hoonestaja*) kasuks hoonestamata kinnisasjale aadressil Ancis Daumani 2, Narvas, (katastritunnus 51104:001:0098, registriosa number 1642609, maa sihtotstarve – ärimaa 100%, pindala 3 784 m²) (edaspidi ka *hoonestusõiguse ese*).

3.2. Kehtestada järgmised võõrandamise lisatingimused:

- 3.2.1. Hoonestusõiguse tähtaeg – 50 aastat arvates hoonestusõiguse lepingu sõlmimise hetkest.
- 3.2.2. Hoonestusõiguse aastatasu suurus – 15 000,0 (viisteist tuhat) eurot;
- 3.2.3. Hoonestusõiguse aastatasu maksab hoonestaja osadena kaks korda aastas: 1. juuliks ja 1. jaanuariks järgneva perioodi eest ette. Hoonestusõiguse aastatasu maksmise tähtaegu võib määrata (muuta) poolte kokkuleppel. Tasu maksmise kohustus algab hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse.
- 3.2.4. Hoonestusõiguse aastatasu mittetasumisel või mittetähtaegsel tasumisel maksab hoonestaja tasumata summalt viivist 0,1% iga tasumisega viivitatud päeva eest.
- 3.2.5. Hoonestaja on kohustatud projekteerima ja valmis ehitama (sh saama kasutusloa) **EHRLE automaatsete autopesuulate jaamade võrgu** ja investeerima sel eesmärgil kogusummas vähemalt 206 829,50 eurot tähtajaga 31.12.2015.a.
- 3.2.6. Ehituse tähtaja mittetäitmisel või mittetähtaegsel täitmisel maksab hoonestaja trahvi 5 hoonestusõiguse aastatasu suuruses summas. Trahvi tasumine ei vabasta hoonestajat endale võetud kohustuste täitmisest.
- 3.2.7. Kui hoonestaja ei täida hoonestusõiguse seadmise lepingus sätestatud tingimusi, on Narva linnal õigus nõuda hoonestajalt nõusolekut hoonestusõiguse enda nimele kandmiseks vastavalt asjaõigusseaduse § 244¹ ilma hoonestaja poolt tehtud investeerimiskulude hüvitamiseta.
- 3.2.8. Hoonestusõiguse asjaõigusega koormamisel peab olema Narva linna kirjalik nõusolek.
- 3.2.9. Hoonestusõiguse võõrandamisel on Narva linnal 2 (kahe) kuu jooksul pärast vastava kirjaliku teate saamist ostueesõigus.
- 3.2.10. Hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimisega või muutmisega seotud kulud, sh notari tasu ja riigilõivu tasub hoonestaja.

3.3. Volitada linnapead Eduard East'i allkirjastama Narva linna nimel vastav notariaalselt tõestatud leping.

4. Rakendussätted

4.1. Korraldus jõustub seaduses sätestatud korras.

4.2. Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika Ametil teha käesolev korraldus teatavaks Osühingule EHRLE CAR WASH.

4.3. Korraldust võib vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul arvates haldusakti teatavakstegemise päevale järgnevast päevast.



Eduard East
Linnapea



Ants Liimets
Linnasekretär