

# NARVA LINNAVALITSUS



## KORRALDUS

Narva

08.08.2007 nr 1098-k

### **Nõusoleku andmine vara võõrandamiseks (Rahu 42, Narva)**

#### **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 lepingu, reaalkoormatise seadmise lepingu, ostueesõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu (notariaalregistri nr 7858) maa-alale, asukohaga Rahu 42, Narva, maa pindala 3073 m<sup>2</sup>, 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 Linnavalikogu 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 773-k pikendati OÜ-le IV Invest Development nimetatud maa-ala detailplaneeringute Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile kinnitamiseks esitamise tähtaega kuni 01.04.2007 ning sõlmiti sellekohane notariaalse lepingu muutmise leping.

05.07.2007 esitas OÜ IV Invest Development Narva Linnavalitsusele taotluse, milles palub luba Rahu 42 maa-ala hoonestusõiguse müügiks OÜ-le Narva Catering. OÜ Narva Catering on valmis võtma endale kõik Narva linna ja OÜ IV Invest Development vahel sõlmitud hoonestusõiguse seadmise lepingus ettenähtud kohustused.

05.07.2007 laekus linnavalitsusele taotlus OÜ-lt Narva Catering, milles palutakse müüa temale Rahu 42 hoonestama munitsipaalmaa hoonestusõigus. OÜ Narva Catering on nõus võtma endale kõik hoonestaja kohustused. OÜ Narva Catering on tutvunud trahvisanktsioonidega, mille rakendamine on antud lepingus ettenähtud hoonestaja poolt kohustuste mittetäitmisel, ja nendega nõus.

Juhul, kui Narva Linnavalitsus annab nõusoleku Rahu 42 maa-ala hoonestusõiguse müügiks, taotleb OÜ Narva Catering Narva linna ja OÜ Narva Catering vahel uue notariaalse lepingu sõlmimist, ehitise sihtotstarbe muutmist nimetatud maa-alale toiduainete tootmishoone ehitamiseks, samuti lepinguliste kohustuste täitmise tähtaegade pikendamist alljärgnevalt:

1. etapp - detailplaneeringu projekti esitamine kinnitamiseks Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile 1 (ühe) aasta jooksul arvates uue hoonestaja kandmisest kinnistusraamatusse. Detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise korraldamine hoonestaja kulul;

2. etapp – ehitusprojekti koostamine ja esitamine Arhitektuuri ja Linnaplaneerimise Ametile kinnitamiseks 6 (kuue) kuu jooksul pärast detailplaneeringu kinnitamist;
3. etapp – toiduainete tootmishoone ehitamine püstitamine 3 (kolme) aasta jooksul pärast ehitusloa saamist.

Küsimust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni istungil 25.07.2007 (protokoll nr 8), kus peeti võimalikuks rahuldada OÜ IV Invest Development ja OÜ Narva Catering taotlused.

## 2. Õiguslikud alused

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 3 kohaselt linnavalitsus lahendab ja korraldab kohaliku elu küsimusi, mis ei kuulu volikogu pädevusse.

Asjaõigusseaduse § 249<sup>1</sup> lõike 1 kohaselt, kui võib eeldada, et paragrahv 249 1.1. lõikes 1 sätestatud juhul hoonestusõiguse seadmisega taotletud eesmärki oluliselt ei muudeta ega ohustata ja et omandaja tagab hoonestusõiguse sisust tulenevate kohustuste nõuetekohase täitmise, võib hoonestaja nõuda omanikult hoonestusõiguse võõrandamise nõusolekut.

Võlaõigusseaduse § 179 sätete kohaselt võib lepingupool teise lepingupoole nõusolekul anda oma lepingust tulenevad õigused ja kohustused üle kolmandale isikule temaga sõlmitud lepingu alusel, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Lepingu ülevõtmisega loetakse, et kõik lepingust tulenevad õigused ja kohustused on lepingu ülevõtjale üle läinud.

Seega, seadus võimaldab lepingupoole asendamist teise isiku vastu vastaspoole nõusolekul. Lepingute üleandmiseks OÜ-lt IV Invest Development OÜ-le Narva Catering on vajalik anda linnavalituse korraldusega nõuolek lepinguliste kohustuste ja õiguste üleandmiseks OÜ-lt IV Invest Development OÜ-le Narva Catering.

## 3. Otsus

**3.1. Anda osaühingule IV Invest Development** (registrikood 11129843, asukoht Kreenholmi 23-37, Narva) nõusolek Narvas **Rahu 42** asuva kinnistu (katastritunnus 51104:001:0012, maa pindala 3 073 m<sup>2</sup>, sihtotstarve – ärimaa 50%, tootmismaa 50%) hoonestusõiguse võõrandamiseks **osaühingule Narva Catering** (registrikood 11129458, asukoht Võidu 17a, Narva).

**3.2. Kehtestada järgmised hoonestusõiguse tingimused:**

- hoonestusõiguse tähtaeg – 50 (viiskümmend) aastat lepingu sõlmimisest;
- hoonestusõiguse aastatasu – 11 061 (üksteist tuhat kuuskümmend üks) krooni;
- 1. etapp - detailplaneeringu projekti esitamine kinnitamiseks Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile 1 (ühe) aasta jooksul arvates uue hoonestaja kandmisest kinnistusraamatusse. Detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise korraldamine hoonestaja kulul;
- 2. etapp – ehitusprojekti koostamine ja esitamine Arhitektuuri ja Linnaplaneerimise Ametile kinnitamiseks 6 (kuue) kuu jooksul pärast detailplaneeringu kinnitamist;
- 3. etapp – toiduainete tootmishoone ehitamine 3 (kolme) aasta jooksul pärast ehitusloa saamist.

**3.3. Hoonestusõiguse aastatasu mittetasumisel või mittetähtaegsel tasumisel maksab hoonestaja tasumata summalt viivist 0,1% iga tasumisega viivitatud päeva eest.**

- 3.4. Iga etapi ja ehituse tähtaegade mittetäitmisel või mittetähtaegsel täitmisel maksab hoonestaja trahvi 5 (viie) hoonestusõiguse aastatasu suuruses summas. Trahvi tasumine ei vabasta hoonestajat endale võetud kohustuste täitmisest.
- 3.5. Hoonestusõiguse võõrandamise lepingus peab olema ette nähtud OÜ IV Invest Development poolt Narva linna ees võetud õiguste ja kohustuste ülevõtmine 26.09.2005 notariaalselt tõestatud hoonestusõiguse seadmise lepingu, reaalkoormatise seadmise lepingu, ostueesõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu (notariaalregistri nr 7858) järgi.
- 3.6. Volitada Narva linnapead Tarmo Tammistet (isikukood 36208175216) linna nimel allkirjastama vastavat notariaalselt tõestatud lepingut.
- 3.7. Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametil teha käesolev korraldus asjaosalistele teatavaks.

#### 4. Rakendussätted

4.1 Halduskohtumenetluse seadustiku § 9 lõike 1 kohaselt võib korraldust vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul arvates Narva Linnavalitsuse poolt korralduse teatavakstegemise päevast.

4.2 Käesolev korraldus jõustub seaduses sätestatud korras.



Tarmo Tammiste  
Linnapea



Ants Liimets  
Linnasekretär