

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS



Narva

19.09.2007 nr 1282-k

Nõusoleku andmine hoonestusõiguse võõrandamiseks (Daumani 4b, Narva)

1. Asjaolud ja menetluse käik

Narva linna ja OÜ IV Invest Development (registrikood 11129843, asukoht Narva, Kreenholmi 23-37) sõlmisid 26.09.2005 notariaalselt tõestatud hoonestusõiguse seadmise lepingu, reaalkoormatise seadmise lepingu, ostueesõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu (notariaalregistri nr 7870) maa-alale, asukohaga Daumani 4b, Narva, maa pindala 19751 m², sihtotstarve – 100% sotsiaalmaa. OÜ IV Invest Development kavatses ehitada nimetatud maa-alale 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 03.05.2006. Hoonestusõigus tekkis 03.11.2005.

Narva Linnavalikogu võttis 09.12.2005 OÜ IV Invest Development ettepanekul vastu otsuse nr 171 Daumani 4b maa-ala detailplaneeringu algatamise kohta. Detailplaneeringu projekti Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile ei esitatud.

Narva Linnavalitsuse 14.06.2006 korraldusega nr 767-k pikendati detailplaneeringu kinnitamiseks esitamise tähtaega kuni 01.04.2007. Pikendatud tähtajaks detailplaneeringu projekti Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile ei esitatud.

03.09.2007 esitas OÜ IV Invest Development Narva Linnavalitsusele taotluse, milles palub lubada müüa Narvas Daumani 4b asuva maa-ala hoonestusõigus OÜ-le Arendus-Invest. OÜ Arendus-Invest on nõus võtma endale kõik kohustused, mis on ette nähtud Narva linna ja OÜ Invest Development vahel sõlmitud hoonestusõiguse seadmise lepingus.

03.09.2007 laekus Narva Linnavalitsusele OÜ Arendus-Invest taotlus, milles palutakse müüa temale Daumani 4b hoonestamata munitsipaalmaa hoonestusõigus ja kinnitatakse nõusolekut võtta endale kõik hoonestaja kohustused.

OÜ Arendus-Invest on teadlik trahvisanktsioonidest, mille rakendamine on antud lepingus ette nähtud hoonestaja kohustuste mittetäitmisel, ja nendega nõus:

- hoonestusõiguse aastatasu mittetasumisel või mittetähtaegsel tasumisel maksab hoonestaja tasumata summalt viivist 0,1% iga tasumisega viivitatud päeva eest;
- iga etapi ja ehituse tähtaegade mittetäitmisel või mittetähtaegsel täitmisel maksab hoonestaja trahvi 5 (viie) hoonestusõiguse aastatasu suuruses summas.

Juhul, kui Narva Linnavalitsus annab nõusoleku Daumani 4b maa-ala hoonestusõiguse müügiks, taotleb OÜ Arendus-Invest Narva linna ja OÜ Arendus-Invest vahel uue notariaalse lepingu sõlmimist ning elamu ehitustööde teostamist järgmise graafiku alusel:

- I etapp – kuni 31.12.2009;
- II etapp – kuni 31.12.2010;
- III etapp – elamu ehituse lõpptähtaeg kuni 31.12.2011.

Küsimust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni istungil 05.09.2007 (protokoll nr 9) ja otsustati:

Anda osaühingule IV Invest Development (registrikood 11129843, asukoht Kreenholmi 23-37, Narva) nõusolek Narvas Daumani 4b asuva kinnistu (katastritunnus 51104:001:0016, maa pindala 19 751 m², sihtotstarve – 100% sotsiaalmaa) hoonestusõiguse võõrandamiseks osaühingule Arendus-Invest (registrikood 11188550, asukoht Tallinna mnt 22-M1, Narva).

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 § 249¹ lõike 1 kohaselt, kui võib eeldada, et § 249 1¹ . lõikes 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 isikuga vastaspoole nõusolekul.

Narva Linnavolikogu 21.06.2005 määrusega nr 20/57 kinnitatud „Linnavara eeskirja” punkti 70 kohaselt Narva linna maale hoonestusõiguse seadmise toimub linnavolikogu poolt sätestatud korras. Hoonestusõiguse seadmise korraldajaks on linnavalitsus.

Seega lepingute üleandmiseks OÜ-lt IV Invest Development OÜ-le Arendus-Invest on vaja anda linnavalitsuse korraldusega nõuolek lepinguliste kohustuste ja õiguste üleandmiseks OÜ-lt IV Invest Development OÜ-le Arendus Invest.

3. Otsus

3.1. Anda osaühingule IV Invest Development (registrikood 11129843, asukoht Kreenholmi 23-37, Narva) nõusolek Narvas Daumani 4b asuva kinnistu (katastritunnus 51104:001:0016, maa pindala 19 751 m², sihtotstarve – 100% sotsiaalmaa) hoonestusõiguse võõrandamiseks osaühingule Arendus-Invest (registrikood 11188550, asukoht Tallinna mnt 22-M1, Narva)

3.2. Kehtestada järgmised hoonestusõiguse tingimused:

- hoonestusõiguse tähtaeg – 50 (viiskümmend) aastat lepingu sõlmimisest;
- hoonestusõiguse aastatasu – 5 925 (viis tuhat üheksasada kakskümmend viis) krooni;
- 1. etapp - detailplaneeringu projekti esitamine kinnitamiseks Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile tähtajaks 31.12.2009. Detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise korraldamine hoonestaja kulul;
- 2. etapp – ehitusprojekti koostamine ja esitamine Arhitektuuri ja Linnaplaneerimise Ametile kinnitamiseks tähtajaks 31.12.2010;
- 3. etapp – elamu valmishitamine tähtajaks 31.12.2011.

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 (Jõhvi notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 7870) järgi.

- 3.6. Volitada Narva linnapead Tarmo Tammiste't linna nimel allkirjastama vastavat notariaalselt tõestatud lepingut.
- 3.7. Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametil teha käesolev korraldus asjaosalistele teatavaks.

4. Rakendussätted

4.1 Käesolev korraldus jõustub seaduses sätestatud korras.

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



Tarmo Tammiste
Linnapea



Ants Liimets
Linnasekretär