

NARVA LINNAVALITSUS



KORRALDUS

Narva

02.04.2008 nr 393-k

Nõusoleku andmine hoonestusõiguse 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 leping, reaalkoormatise seadmise leping, ostueesõiguse seadmise leping ja asjaõigusleping (notariaalregistri nr 7858) maa-alale, asukohaga Rahu 42, Narva, maa pindala 3073 m², sihtotstarve – ärimaa 50% ja tootmismaa 50%. OÜ IV Invest Development kavatses ehitada nimetatud maa-alale kauplus-kohviku, seejärel tasulise autoparkla.

05.07.2007 esitas OÜ IV Invest Development Narva Linnavalitsusele taotluse, milles palus 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 ette nähtud hoonestaja poolt kohustuste mittetäitmisel, ja nendega nõus. OÜ Narva Catering kavatses muuta ehitise sihtotstarvet ning ehitada nimetatud maa-alale toiduainete tootmishoone.

Küsimust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni 25.07.2007 istungil (protokoll nr 8), kus peeti võimalikuks rahuldada OÜ IV Invest Development ja OÜ Narva Catering taotlused. 08.08.2007 võttis Narva Linnavalitsus vastu korralduse nr 1098-k, mille alusel Narva linn, OÜ IV Invest Development ja OÜ Narva Catering sõlmisid 04.09.2007 hüpoteegi lõpetamise kokkuleppe, hoonestusõiguse müügilepingu, lepingu muutmise lepingu ja asjaõiguslepingu (notariaalregistri nr 8497).

26.03.2008 pöördusid OÜ IV Invest Development ja OÜ Narva Catering Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni poole ühistaotlusega arutada hoonestusõiguse üleandmist (tagastamist) OÜ-le IV Invest Development ja anda sellekohane nõusolek.

Põhjenduseks tuuakse, et OÜ Narva Catering tehtud eeluuringute tulemusena selgus, et toiduainete tootmishoone ehitamine nimetatud maa-alale võib osutada majanduslikult ebaotstarbekaks ning tehniliselt võimatuks.

Sellest tulenevalt palub OÜ IV Invest Development teha 26.09.2005 notariaalselt tõestatud hoonestusõiguse seadmise lepingu, reaalkoormatise seadmise lepingu, ostueesõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu (notariaalregistri nr 7858) punktides 5.1. ja 5.2. järgmised muudatused:

- Muuta ehitise ehitamise eesmärki: toiduainete tootmishoone asemel ehitatakse hoonestatavale maa-alale kauplus-kohvik;
- 1. etapp - detailplaneeringu projekti esitamine kinnitamiseks Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile 2 (kahe) aasta jooksul arvates uue hoonestaja kandmisest kinnistusraamatusse (oli 1 aasta jooksul);
- 2. etapp – ehitusprojekti koostamine ja esitamine Arhitektuuri ja Linnaplaneerimise Ametile kinnitamiseks 1 (ühe) aasta jooksul pärast detailplaneeringu kinnitamist (oli 6 kuu jooksul).

Küsimust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni 26.03.2008 istungil (protokoll nr 3), kus peeti võimalikuks rahuldada OÜ IV Invest Development ja OÜ Narva Catering ühistootlus. Linnavara- ja Majandusametile tehti ülesandeks esitada antud küsimus Narva Linnavalitsuse istungile korralduse vastuvõtmiseks.

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 paragrahv 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 isiku vastu vastaspoole nõusolekul. Lepingute üleandmiseks OÜ-lt Narva Catering OÜ-le IV Invest Development on vajalik anda linnavalitsuse korraldusega nõue lepinguliste kohustuste ja õiguste üleandmiseks OÜ-lt Narva Catering OÜ-le IV Invest Development.

3. Otsus

3.1. Anda osäühingule Narva Catering (registrikood 11129458, asukoht Võidu 17a, Narva) nõusolek Narvas **Rahu 42** asuva kinnistu (katastritunnus 51104:001:0012, maa pindala 3 073 m², sihtotstarve – ärimaa 50%, tootmismaa 50%, hoonestusõiguse võõrandamiseks **osäühingule IV Invest Development** (registrikood 11129843, asukoht Kreenholmi 23-37, 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 2 (kahe) 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 1 (ühe) aasta jooksul pärast detailplaneeringu kinnitamist;
- 3. etapp – kauplus-kohviku 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 Narva Catering poolt Narva linna ees võetud õiguste ja kohustuste ülevõtmine 04.09.2007 hüpoteegi lõpetamise kokkuleppe, hoonestusõiguse müügilepingu, lepingu muutmise lepingu ja asjaõiguslepingu (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 8497) järgi.
- 3.6. Volitada Narva linnapead Tarmo Tammiste't (isikukood 36208175216) linna nimel allkirjastama vastava notariaalselt tõestatud lepingu.

4. Rakendussätted

- 4.1 Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.
- 4.2 Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametil teha käesolev korraldus asjaosalistele teatavaks.
- 4.3 Korraldust võib vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul arvates Narva Linnavalitsuse poolt korralduse teatavakstegemise päevast.



Tarmo Tammiste
Linnapea



Ants Liimets
Linnasekretär