

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS



Narva

22.05.2008 nr 648-k

Nõusoleku andmine hoonestusõiguse võõrandamiseks (Daumani 4b, Narva)

1. Asjaolud ja menetluse käik

Narva linna ja OÜ IV Invest Development (registrikood 11129843, asukoht Kreenholmi 23-37, Narva) 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 19 751 m², sihtotstarve – 100% sotsiaalmaa. OÜ IV Invest Development kavatses ehitada nimetatud maa-alale tasuta autoparkla.

Narva Linnavalitsuse korraldustega 19.09.2007 nr 1282-k ja 07.11.2007 nr 1692-k anti OÜ-le IV Invest Development nõusolek antud maa-ala võõrandamiseks OÜ-le Arendus-Invest, kes võttis endale kõik hoonestusõiguse seadmise lepingus ettenähtud hoonestaja kohustused, muudeti hoonestuse eesmärki ning tähtaegu (elamu valmiseni tähtajaks 31.12.2013). Vastava sisuga hoonestusõiguse müügileping, lepingu muutmise leping ja asjaõigusleping sõlmiti 13.12.2007 (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 12 764).

OÜ Arendus-Invest pöördus 12.05.2008 Narva Linnavalitsuse poole taotlusega, milles palub lubada tal müüa Narvas Daumani 4b asuva maa-ala hoonestusõigus OÜ-le CASTNIX INVEST, kelle OÜ Arendus-Invest kaasas antud maa-ala täisehitamise äriprojekti realiseerimisse.

Samalaadset pöördus Narva Linnavalitsuse poole ka OÜ CASTNIX INVEST, kes teatas, et on nõus võtma endale kõik kohustused, mis on ette nähtud 26.09.2005 hoonestusõiguse seadmise lepingus, reaalkoormatise seadmise lepingus, ostueesõiguse seadmise lepingus ja asjaõiguslepingus (Jõhvi notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 7870) ning 13.12.2007 hoonestusõiguse müügilepingus, lepingu muutmise lepingus ja asjaõiguslepingus (notariaalregistri nr 12 764).

OÜ Arendus-Invest ja OÜ CASTNIX INVEST taotlused olid arutusel Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni istungil 14.05.2008 (protokoll nr 5) ja otsustati:

Pidada võimalikuks anda OÜ-le Arendus-Invest (registrikood 11188550, asukoht Tallinna mnt 24-M1, Narva) nõusolek Narvas Daumani 4b asuva kinnistu (katastritunnus 51104:001:0016, maa pindala 19 751 m², sihtotstarve – 100% sotsiaalmaa) hoonestusõiguse võõrandamiseks OÜ-le CASTNIX INVEST (registrikood 11444148, asukoht Narva mnt 13, Tallinn).

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.

Narva Linnavolikogu 17.03.2005 määrusega nr 13/52 kinnitatud „Narva linna munitsipaalomandis oleva hoonestamata maa hoonestusõiguse seadmise korra” punkti 2 kohaselt hoonestusõiguse seadmise korraldajaks on linnavalitsus.

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. Lepingute üleandmiseks OÜ-lt Arendus-Invest OÜ-le CASTNIX INVEST on vaja anda linnavalitsuse korraldusega nõuolek lepinguliste kohustuste ja õiguste üleandmiseks OÜ-lt Arendus Invest OÜ-le CASTNIX INVEST.

3. Otsus

3.1. Anda Osaühingule Arendus-Invest (registrikood 11188550, asukoht Tallinna mnt 22-M1, Narva) nõusolek Narvas Daumani 4b asuva kinnistu (katastritunnus 51104:001:0016, maa pindala 19 751 m², sihtotstarve – 100% sotsiaalmäe) hoonestusõiguse võõrandamiseks Osaühingule CASTNIX INVEST (registrikood 11444148, asukoht Narva mnt 13, Tallinn).

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 31.12.2013.

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 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) ja 13.12.2007 notariaalselt tõestatud hoonestusõiguse müügilepingu, lepingu muutmise lepingu ja asjaõiguslepingu (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 12 764) 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. Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.

4.2. Korraldust võib vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul arvates Narva Linnavalitsuse poolt korralduse teatavakstegemise päevast.


Tarmo Tammiste
Linnapea


Ants Liimets
Linnasekretär