

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS



Narva

28.05.2014. a nr 558-k

Hoonestusõiguse seadmiseks eelläbirääkimistega pakkumise väljakuulutamine

1. Asjaolud ja menetluse käik

Narva Linnavolikogu 25.03.2004 otsusega nr 41/30 „Hoonestusõiguse seadmine (Puškini tn 55, Daumani tn 2)“ otsustati seada hoonestusõigus maa-alale asukohaga Daumani tn 2, Narva linn, katastritunnus 51104:003:0011, pindalaga 32 177,0 m², sihtotstarve – ärimaa 50%, tootmismaa 50%.

Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusamet (edaspidi Linnavara- ja Majandusamet) korraldas Narva Linnavalitsuse 28.04.2004 korralduse nr 388-k „Hoonestusõiguse seadmine“ alusel 08.06.2014 eelläbirääkimistega pakkumise ning Narva Linnavalitsuse 06.10.2004 korralduse nr 974-k alusel 07.12.2004 avaliku suulise enampakkumise hoonestamata munitsipaalmaale aadressil Daumani tn 2, Narva, hoonestusõiguse seadmiseks. Mõlemal korral tunnistati pakkumised nurjunuks.

Narva Linnavolikogu 25.09.2009 otsusega nr 139 kehtestati munitsipaalomandis oleva maa-ala aadressil Daumani tn 2 detailplaneering „Ancis Daumani tn 2 ja 6 maa-ala detailplaneering“, millega jagati Ancis Daumani tn 2 maaüksus 11 krundiks: Ancis Daumani tn 2, 2d, 2e, 26, 36, 36a, 38, ja transpordimaa Ancis Daumani tn T1, T2, T3 ja T4.

Narva Linnavalitsuse 18.05.2011 korraldusega nr 461-k otsustati võõrandada eelläbirääkimistega pakkumise korras alljärgnev Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusameti bilansis olev linnavara:

Aadress (Narva linnas)	Üld- pind m ²	Maa sihtotstarve	Katastritunnus	Alghind, eurodes	Osavõtu- tasu, eurodes	Tagatis- raha, eurodes
Ancis Daumani tn 2	3 784	Ärimaa 100%	51104:001:0098	94 600	1 000	9 460
Ancis Daumani tn 2d	2 527	Ärimaa 100%	51104:001:0099	83 400	900	8 340
Ancis Daumani tn 2e	6 677	Ärimaa 100%	51104:001:0100	187 000	1 600	18 700
Ancis Daumani tn 26	4 210	Ärimaa 100%	51104:001:0101	92 600	1 000	9 260
Ancis Daumani tn 36	6 080	Ärimaa 100%	51104:001:0102	133 800	1 400	13 380
Ancis Daumani tn 38	6 593	Ärimaa 100%	51104:001:0104	158 200	1 500	15 820

Kehtestati järgmised võõrandamise lisatingimused:

- maa sihtotstarbe muutmise võimalus;
- investeringud varasse ostja pakutud suuruses ja tähtaegadel;
- investeerimiskohustuse mittetäitmisel või mitteõigeaegsel täitmisel rakendatakse trahvi 10% ulatuses tähtajaks tegemata investeeringute summalt;
- trahvi tasumine ei vabasta ostjat endale võetud kohustuste täitmisest; ostja poolt endale müügilepinguga võetud kohustuste mittetäitmisel või mittenouetekohasel täitmisel on müüjal asja tagasiostuõigus hinnaga, millega lepingu objekt müüdi.

02.09.2011 korraldas Linnavara- ja Majandusamet ning 05.09.2013 Narva Arenduse ja Ökonoomika Amet eelnimetatud linnavara võõrandamiseks eelläbirääkimistega pakkumised. Määratud tähtaegadeks ei laekunud ühtegi ostupakkumist ning eelläbirääkimistega pakkumised tunnistati nurjunuks.

Kinnistute edasist valitsemist arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni koosolekul 07.05.2014 (protokoll nr 4), kus otsustati:

1. Soovitada kuulutada välja eelläbirääkimistega pakkumine hoonestusõiguse seadmiseks hoonestamata munitsipaalmaale:

<i>Aadress (Narva linnas)</i>	<i>Üld- pind m²</i>	<i>Maa sihtotstarve</i>	<i>Katastritunnus</i>	<i>Aastatasu, eurodes</i>	<i>Osavõtu- tasu, eurodes</i>	<i>Tagatis- raha, eurodes</i>
Ancis Daumani tn 2	3 784	Ärimaa 100%	51104:001:0098	12 11	65	606
Ancis Daumani tn 2d	2 527	Ärimaa 100%	51104:001:0099	8 09	65	405
Ancis Daumani tn 2e	6 677	Ärimaa 100%	51104:001:0100	21 37	107	1069
Ancis Daumani tn 26	4 210	Ärimaa 100%	51104:001:0101	13 47	67	674
Ancis Daumani tn 36	6 080	Ärimaa 100%	51104:001:0102	19 46	97	973
Ancis Daumani tn 38	6 593	Ärimaa 100%	51104:001:0104	21 10	106	1055

2. Soovitada kehtestada järgmised hoonestusõiguse tingimused:
 - 2.1.hoonestusõiguse tähtaeg – 50 aastat arvates hoonestusõiguse lepingu sõlmimisest;
 - 2.2.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;
 - 2.3.hoonestusõiguse aastatasu mittetasumisel või mittetähtaegsel tasumisel maksab hoonestaja tasumata summalt viivist 0,1% iga tasumisega viivitatud päeva eest;
 - 2.4.hoonestaja on kohustatud projekteerima ja valmis ehitama (sh saama kasutusloa) lepingus nimetatud ehitised kindlaksmääratud tähtaegadel;
 - 2.5.ehituse tähtaegade ja etappide mittetäitmisel või mittetähtaegsel täitmisel maksab hoonestaja trahvi 5 hoonestusõiguse aastatasu suuruses summas. Trahvi tasumine ei vabasta hoonestajat endale võetud kohustuste täitmisest;
 - 2.6.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.
 - 2.7.hoonestusõiguse asjaõigusega koormamisel peab olema Narva linna kirjalik nõusolek;

- 2.8.hoonestusõiguse võõrandamisel on Narva linnal 2 kuu jooksul pärast vastava kirjaliku teate saamist ostueesõigus;
- 2.9.hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimisega või muutmisega seotud kulud, sh notari tasu ja riigilõivu tasub hoonestaja.
3. Linna Arenduse ja Ökonoomika Ametil esitada antud küsimus Narva Linnavalitsuse istungile vastava õigusakti vastuvõtmiseks.

2. Õiguslikud järeldused

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. Hoonestusõigus seatakse avalikul enampakkumisel juhul, kui ei ole kehtestatud lisatingimusi või kui lisatingimused on määratud lõplikuks ning nende üle läbirääkimisi ei peeta. Avalik enampakkumine võib olla suuline või kirjalik.

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

Korra § 12 ja § 12.1 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 müügiteate saamisele järgnevast päevast.

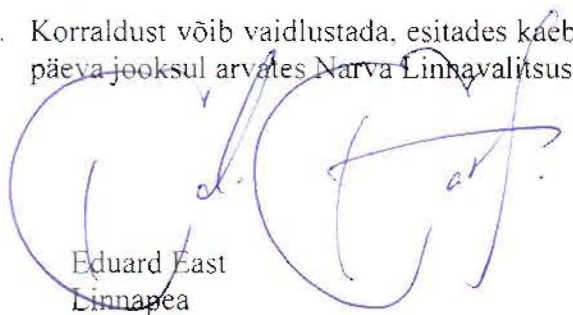
3. Otsus

- 3.1. Kuulutada välja eelläbirääkimistega pakkumine hoonestusõiguse seadmiseks hoonestamata munitsipaalmaale järgmistel aadressidel:
 - 3.1.1. 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.
 - 3.1.2. 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.
 - 3.1.3. 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.
 - 3.1.4. 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.
 - 3.1.5. 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.
 - 3.1.6. 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 1 055 eurot.
- 3.2. Kehtestada järgmised hoonestusõiguse lisatingimused:
 - 3.2.1. Hoonestusõiguse tähtaeg – 50 aastat arvates hoonestusõiguse lepingu sõlmimisest.
 - 3.2.2. 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.
 - 3.2.3. Hoonestusõiguse aastatasu mittetasumisel või mittetähtaegsel tasumisel maksab hoonestaja tasumata summalt viivist 0,1% iga tasumisega viivitatud päeva eest.
 - 3.2.4. Hoonestaja on kohustatud projekteerima ja valmis ehitama (sh saama kasutusloa) lepingus nimetatud ehitised kindlaksmääratud tähtaegadel.
 - 3.2.5. Ehituse tähtaegade ja etappide mittetäitmisel või mittetähtaegsel täitmisel maksab hoonestaja trahvi 5 hoonestusõiguse aastatasu suuruses summas. Trahvi tasumine ei vabasta hoonestajat endale võetud kohustuste täitmisest.
 - 3.2.6. 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.
 - 3.2.7. Hoonestusõiguse asjaõigusega koormamisel peab olema Narva linna kirjalik nõusolek.

- 3.2.8. Hoonestusõiguse võõrandamisel on Narva linnal 2 kuu jooksul pärast vastava kirjaliku teate saamist ostueesõigus.
- 3.2.9. Hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimisega või muutmisega seotud kulud, sh notari tasu ja riigilõivu tasub hoonestaja.
4. Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika Ametil korraldada korralduse punktis 3.1 nimetatud eelläbirääkimistega pakkumine hoonestusõiguse seadmiseks hoonestamata munitsipaalmaale Narva Linnavolikogu 17.03.2005 määruses nr 13/52 „Narva linna munitsipaalomandis oleva hoonestamata maa hoonestusõiguse seadmise kord” sätestatud korras.

4. Rakendussätted

- 4.1. Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.
- 4.2. Narva Linnakantselei tcha korraldus teatavaks Narva Linnavalitsuse Linna Arenduse ja Ökonoomika Ametile.
- 4.3. Korraldust võib vaidlustada, esitades kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale 30 päeva jooksul arvates Narva Linnavalitsuse poolt korralduse teatavakstegemisest.



Eduard East
Linnapea



Karri Johannes
Asjaajamisteenistuse juhataja
linnasekretäri ülesannetes