

# NARVA LINNAVALITSUS



## KORRALDUS

Narva

01.04.2009 nr 355-k

### Hoonestusõiguste ühendamine ning ühendatud hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimine (Kangelaste pr 37a, 37b, Narva)

#### 1. Asjaolud ja menetluse käik

Narva Linnavolikogu 15.11.2007 otsusega nr 407 kehtestati maa-alade Kangelaste pr 37a, 37b, 39a, 39b detailplaneering, mille alusel muudeti Narva Linnavolikogu 05.06.2008 otsusega nr 189 kinnistute piire ja määrati moodustatud kruntidele järgmised maa sihtotstarbed:

Kangelaste pr 37a, pindala	12563 m <sup>2</sup> - ärimaa;
Kangelaste pr 39a, pindala	3354 m <sup>2</sup> - ärimaa;
Kangelaste pr 39b, pindala	2016 m <sup>2</sup> - ärimaa;
Kangelaste põik, pindala	1502 m <sup>2</sup> - transpordimaa.

Nimetatud krundid registreeriti maakatastris 18.11.2008. Kinnistute registreerimiseks kinnistusraamatus on vaja hoonestusõigused ühendada ja sõlmida OÜ-ga NARSIL Kangelaste pr 37a maa-ala kohta uus hoonestusõiguse seadmise leping. Nimetatud maa-ala moodustati varasemate Kangelaste pr 37a ja Kangelaste pr 37b maa-alade (koormatud hoonestusõigusega) ühendamise teel, arvates nende üldpinnast välja tee osa.

Eelnimetatud maa-alade kohta olid OÜ-ga Narsil sõlmitud hoonestusõiguse seadmise lepingud, sh:

- Kangelaste 37b maa-alale pindalaga 7493m<sup>2</sup> – hoonestusõiguse seadmise leping 31.07.2000, Narva notar Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 8107;
- Kangelaste 37a, maa-alale pindalaga 5723 m<sup>2</sup> - hoonestusõiguse seadmise leping 05.09.2001, Narva notar Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 9660.

Seoses sellega, et vastavalt detailplaneeringule ühendatakse hoonestusõigusega koormatud maa-alad ja nendest üldpinnast arvatakse välja tee, tuleb nimetatud lepingud üle vaadata.

Linnavara- ja Majandusamet esitas linnavarakomisjonile läbivaatamiseks järgmised ettepanekud kehtivate lepingute muutmise kohta:

1. Seoses sellega, et vastavalt detailplaneeringule ühendatakse hoonestusõigusega koormatud maa-alad Kangelaste pr 37a (pindala 5723 m<sup>2</sup>) ja Kangelaste pr 37b, Narva (pindala 7493 m<sup>2</sup>) ning nende üldpinnast arvatakse välja tee, ühendada hoonestusõigused ja koostada ühendatud kinnistu Kangelaste pr 37a kohta uus hoonestusõiguse seadmise leping.
2. Kehtestada ühendatud lepingu kehtivusajaks 31.12.2050.
3. Vastavalt Narva Linnavolikogu 17.03.2005 määrusega nr 13/52 kinnitatud „Narva linna munitsipaalomandis oleva hoonestamata maa hoonestusõiguse seadmise korra” punktidele 12 ja 12.1 kehtestada hoonestusõiguse aastatasu suuruses 23 513 (kakskümmend kolm tuhat viissada kolmteist) krooni.
4. Jätta alles lepingu punkt: «Omanik võib nõuda hoonestusõiguse aastatasu muutmist vastavalt maa maksustamishinna muutumisele mitte varem kui kolme aasta möödudes hoonestusõiguse tekkimisest ning uuesti kolme aasta möödumisel viimasest tasu muutmisest.»

5. Lugeda hoonestusõiguse seadmise lepingus ettenähtud kohustused Narvas Kangelaste 37a asuva maa-ala osas täidetuks.
6. Lugeda hoonestusõiguse seadmise lepingus ettenähtud kohustused Narvas Kangelaste 37b asuva maa-ala osas täidetuks.
7. Hoonestusõiguse aastatasu mittetasumise või mitteõigeaegse tasumise puhul maksab hoonestaja viivist 0,1% iga viivitatud päeva eest.
8. Lepingu muutmise kaasaevad notarikulud tasub Narva linn, hüpoteegi ümbervormistamise kulud - OÜ NARSIL.

18.03.2009 on koostatud hüpoteegi kustutamise avaldus (Narva notar Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 2750), millega hüpoteek kustutatakse.

Hoonestusõiguste ühendamist seoses Kangelaste 37 ja Kangelaste 37b maa-alade ühendamise arutati Narva Linnavalitsuse 11.03.2009 istungil (protokoll nr 3), kus võeti vastu otsus:

1. Nõustuda Linnavara- ja Majandusameti ettepanekuga.
2. Linnavara- ja Majandusametil esitada küsimus hoonestusõiguste ühendamise ja Kangelaste 37a maa-ala osas uue hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimise kohta Narva Linnavalitsuse istungile sellekohase korralduse vastuvõtmiseks.

## 2. Õiguslikud alused

Asjaõigusseaduse § 241 lõike 1 viimase lause kohaselt, ühele kinnisasjale võib seada ainult ühe hoonestusõiguse. Kuna Kangelaste pr 37a ja Kangelaste pr 37b asuvad kinnistud ühendatakse üheks kinnistuks Kangelaste pr 37a siis võib uuel liitmaatükil Kangelaste pr 37a olla seatud ainult üks hoonestusõigus. Seega tuleb Kangelaste pr 37a ja Kangelaste pr 37b kinnistute koormavad hoonestusõigused ühendada üheks hoonestusõiguseks ning sõlmida OÜ-ga NARSIL uue hoonestusõiguse seadmise lepingu.

Narva linna omandis olevate kinnisasjadele hoonestusõiguse seadmist reguleerib Narva Linnavalikogu 17.03.2005 määrus nr 13/52 „Narva linna munitsipaalomandis oleva hoonestamata maa hoonestusõiguse seadmise korra” (edaspidi ka *Kord*).

Kord ei reguleeri olukorda, kus hoonestusõigused ühendatakse üheks hoonestusõiguseks, vaid reguleerib esimese hoonestusõiguse seadmist munitsipaalomandis olevale hoonestamata kinnisasjale. Esimese hoonestusõiguse seadmise korral otsustust hoonestusõiguse seadmise kohta võtab vastu Narva Linnavalikogu. Antud juhul ei ole tegemist esimese hoonestusõiguse seadmise, kuna Narva Linnavalikogu juba võttis vastu otsused hoonestusõiguse I ja hoonestusõiguse II seadmiseks (Narva Linnavalikogu 19.05.1999 otsus nr 230/47 ja Narva Linnavalikogu 18.08.1999 otsus nr 244/51). Samuti hoonestusõiguse I ja hoonestusõiguse II ühendamine üheks hoonestusõiguseks ei too kaasa ühendatud hoonestusõiguse õigusliku sisu muutmist.

Kohaliku omavalitsuse korralduse (edaspidi *KOKS*) § 30 lõike 1 punkti 3 kohaselt linnavalitsus lahendab ja korraldab kohaliku elu küsimusi, mis ei kuulu volikogu pädevusse. Antud juhul Kord ei panna mitme hoonestusõiguste ühendamise küsimuse lahendamist volikogu pädevusse. Samuti antud juhul hoonestusõiguse I ja hoonestusõiguse II ühendamise vajadus tuleneb seadusest ning nende hoonestusõiguste ühendamine üheks hoonestusõiguseks ilma ühendatud hoonestusõiguse sisu muutmata on Kangelaste pr 37a ja Kangelaste pr 37b asuvate kinnistute ühendamiseks vajalik tehing (ühendatud hoonestusõiguse lepingu sõlmimine).

Asjaõigusseaduse § 242 lõike 2 kohaselt, hoonestusõiguse seadmiseks või üleandmiseks sõlmitav asjaõigusleping peab olema notariaalselt tõestatud.

Korra punkti 44 kohaselt hoonestusõiguse seadmise lepingu kirjutab linna nimel alla linnapea.

---

Vastavalt KOKS § 7 lõikele 2 valitsusel on õigus üksikaktidena vastu võtta korraldusi. Antud juhul tegemist on nimelt üksikaktide vastuvõtmisega.

Ülaltoodust lähtuvalt tuleb Narva Linnavalitsusele võtta vastu korraldus Kangelaste pr 37a ning Kangelaste pr 37b asuvatele kinnisasjadele seatud hoonestusõiguste ühendamiseks üheks hoonestusõiguseks ning volitada linnapea kirjutada ühendatud hoonestusõiguse seadmise lepingu alla.

Korra punkti 45 kohaselt hoonestaja maksab hoonestusõiguse aastatasu sisse osade kaupa kaks korda aastas järgneva perioodi avansilise maksena 1.juuliks ja 1.jaanuariks. Korra punkti 46 kohaselt hoonestusõiguse aastatasu mittetasumise või mitteõigeaegse tasumise puhul maksab hoonestaja viivist 0,1% iga viivitatud päeva eest.

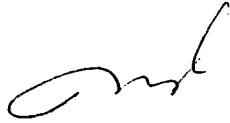
Sama Korra punkti 50 kohaselt hoonestusõiguse seadmisel on hoonestusõiguse seadmise korraldajal õigus tulenevalt maa maksumäära suurenemisest nõuda hoonestusõiguse tasu suuruse muutmist. Tasu suuruse muutmise nõue võib olla esitatud mitte varem kui 3 (kolme) aasta möödumisel hoonestusõiguse tekkimise hetkest ja teistkordselt 3 (kolme) aasta möödumisel viimasest tasu suurendamise momendist. Tasu suuruse nõude tagamiseks peab kinnistusregistri hoonestusõiguse osas olema tehtud märke, mis vastab realservituudi järjekorranumbrile registris.

### 3. Otsus

- 3.1. Ühendada kinnistutele Kangelaste pr 37a, Narva (alus: hoonestusõiguse seadmise leping 05.09.2001, Narva notar Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 9660) ja Kangelaste pr 37b, Narva (alus: hoonestusõiguse seadmise leping 31.07.2000, Narva notar Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 8107) seatud hoonestusõigused üheks hoonestusõiguseks ja koostada ühendatud kinnistu Kangelaste pr 37a kohta uus hoonestusõiguse seadmise leping järgmistel tingimustel:
  - 3.1.1 kehtestada ühendatud lepingu kehtivusajaks 31.12.2050.a.;
  - 3.1.2 kehtestada hoonestusõiguse aastatasu suuruses 23 513 (kakskümmend kolm tuhat viissada kolmteist) krooni;
  - 3.1.3 hoonestusõiguse aastatasu maksab hoonestaja kahes võrdses osas käesoleva aasta 01.juuliks ja 01.jaanuariks ettemaksuna järgneva poolaasta eest ette;
  - 3.1.4 hoonestusõiguse aastatasu mittetasumise või mitteõigeaegse tasumise puhul maksab hoonestaja viivist 0,1% iga viivitatud päeva eest;
  - 3.1.5 hoonestusõigusega koormatud kinnistu omanik võib nõuda hoonestusõiguse tasu muutmist vastavalt maa maksustamishinna muutmisele mitte varem kui 3 (kolme) aasta möödumisel hoonestusõiguse tekkimise hetkest ja teistkordselt 3 (kolme) aasta möödumisel viimasest tasu suurendamise hetkest.
- 3.2. Lugeda 05.09.2001 hoonestusõiguse seadmise lepingus ettenähtud kohustused (notariaalregistri nr 9660) Narvas Kangelaste 37a (kaubanduskeskuse ja autoparkla juurdesõiduteede ehitamine) asuva maa-ala osas OÜ NARSIL poolt täidetuks.
- 3.3. 3.3 Lugeda 31.07.2000 hoonestusõiguse seadmise lepingus ettenähtud kohustused (notariaalregistri nr 8107) Narvas Kangelaste 37b (kaubanduskeskuse ehitamine) asuva maa-ala osas OÜ NARSIL poolt täidetuks.
- 3.4. Ühendatud lepingu sõlmimisega kaasnevad notarikulud tasub Narva linn.

#### 4. Rakendussätted

- 4.1. Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametil teha käesolev korraldus teatavaks OÜ-le NARSIL.
- 4.2. Korraldus jõustub seaduses sätestatud korras.
- 4.3. Korraldust võib vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul korralduse teatavakstegemisest.



Tarmo Tammiste  
Linnaepea



Ants Liimets  
Linnasekretär