

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS



Narva

13.01.2010.a. nr. 29-k

Maa ostueesõigusega erastamine

Narva linnas, Aasa tn 4

Osaühing ALMEDA KLIINIK

1. Asjaolud ja menetluskäik

27.10.1999.a esitas Andrei Žoga Narvas Aasa 4 asuva ehitise omanikuna Narva Linnavalitsusele avalduse maa ostueesõigusega erastamiseks. Tema avalduse alusel võttis Narva Linnavalitsus 22. novembril 2000.a vastu korralduse nr 3163-k „Teenindusmaa määramine ja maa ostueesõigusega erastamine Narva linnas, Aasa tn 4“.

21.12.2001.a. sõlmisid Narva linnapea (Eesti Vabariigi nimel) ja Andrei Žoga erastamise menetluse käigus Aasa 4 maaüksuse maa ostu-müügilepingu ning asjaõiguslepingu.

Eelnimetatud lepingute sõlmimisel ei teatanud Andrei Žoga Narva Linnavalitsusele, et ta sõlmis 05.10.2001.a OÜ-ga Almeda Kliinik ehitise ostumüügilepingu, mille kohaselt sai OÜ Almeda Kliinik omandisse Narvas Aasa 4 asuva hoone.

Siit järeldub, et maa ostu-müügileping oli Andrei Žoga'ga sõlmitud pärast seda, kui ta oli müünud Aasa 4 ehitise OÜ-le Almeda Kliinik. Seega, maa ostu-müügilepingu sõlmimise ajal polnud Andrei Žoga enam ehitise omanik ja tal puudus maa erastamise ostueesõigus.

Narva Linnavalitsus tunnistas 4. detsembri 2002. a korraldusega nr 1167-k tagasiulatuvalt alates 5. oktoobrist 2001.a kehtetuks oma 22. novembri 2000.a korralduse nr 3163-k, millega otsustati maa ostueesõigusega erastamine Andrei Žoga kasuks.

Andrei Žoga esitas halduskohtule kaebuse Narva Linnavalitsuse 4. detsembri 2002. a korralduse nr 1167-k tühistamiseks. Jõhvi Halduskohtu 18. novembri 2003. a otsusega jäti haldusasjas nr 3-176/2003 Andrei Žoga kaebus rahuldamata. Kohtuotsuse kohaselt oli Narva Linnavalitsuse 4. detsembri 2002. a korraldus nr 1167-k, millega tühistati 22. novembri 2000. a korraldus nr 3163-k, õiguspärane.

Kohtumenetluse käigus jäeti Tartu Ringkonnakohtu 25. veebruari 2004.a otsusega nr 2-3-40/2004 apellatsioonkaebus rahuldamata ja halduskohtu otsus nr 3-176/2003 muutmata.

23. novembril 2009.a jäi Riigikohtu Halduskolleegiumi otsusega 3-3-1-25-04 Andrei Žoga kassatsioonkaebus rahuldamata ja Tartu Ringkonnakohtu otsus nr 2-3-40/2004 muutmata.

22.04.2002.a esitas OÜ Almeda Kliinik hagi Narva Linnakohtule (praegune nimetus Viru Maakohtu Narva kohtumaja) Narva linnapea ja Andrei Žoga vahel 21.12.2001.a. sõlmitud maa ostu-müügilepingu Aasa 4 maaüksuse ning asjaõiguslepingu tühisuse tunnistamiseks. Samal kohtumenetlusel esitas Andrei Žoga vastuhagi OÜ Almeda Kliiniku vastu 05.10.2001.a. sõlmitud ehitise ostu-müügilepingu tühisuse tunnistamiseks.

Kohtumenetluse käigus leidis Viru Maakohus, et seadusega vastuolus olev tehing on tühine ja algusest peale kehtetu. 19.09.2008 tunnistas Viru Maakohus tsiviilasjas nr 2-02-117/36 Andrei Žoga ja Eesti Vabariigi vahel 21.12.2001 sõlmitud eelnimetatud maa ostu-müügilepingu ja asjaõiguslepingu tühisust. Andrei Žoga vastuhagi OÜ Almeda Kliinik vastu jättis kohus rahuldamata. Kohtuotsus jõustus 04. juulil 2009.a. Tartu Ringkonnakohtu kohtuotsusega, millega jäeti Viru Maakohtu 19.09.2008.a. otsus muutmata.

Pärast eeltoodud haldus- ja tsiviilkohtumenetluste lõpetamist sai võimalikuks Narvas Aasa tn 4 maa ostueesõigusega erastamine.

12.08.2009 esitas Osaühing Almeda Kliinik reg. 10292297 juhatuse liige ja prokurist Andrei Detotšenko ik. 36306082212 avalduse, kus palub jätkata Aasa tn 4 maa ostueesõigusega erastamise menetlust.

2. Õiguslikud alused

Maakatastriseaduse §20 lõige 4; Maareformi seaduse §20 lõige 1; §21 lõige 3 ja 5; §22 lõige 1; §22¹ lõige 1; §22² lõige 2; §22³ lõige 5; §23 lõige 1 ja 5; Maa ostueesõigusega erastamise kord (kinnitatud Vabariigi Valitsuse 06.11.1996.a. määrusega nr 267); Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse §30 lõige 1 punkt 4; Ida-Viru maavanema ja Narva Linnavalikogu esimehe vahel 30.jaanuaril 1998.a sõlmitud kokkuleppe, millega volitati Narva Linnavalitsust riigi nimel korraldama maa ostueesõigusega erastamist Narva linnas; Ida-Viru maavanema 17.12.2009.a korraldus nr 1378 "Loa andmine Eesti eraõiguslikule juriidilisele isikule maa ostueesõigusega erastamiseks"

3. Otsus

3.1. Erastada ostueesõigusega maa **Osaühingule ALMEDA KLIINIK** (registrikood **10292297**, asukoht: Puškini 13, 20309 Narva), maaüksuse sihtotstarve on **ärimaa (002 ; Ä) 100%**.

3.2. Erastatav maaüksus asub **Narva linnas, Aasa tn 4**, mis on moodustatud mõõdistatud plaani alusel, maaüksuse pindala on **1 235 m²**, sellest: ehitise alune maa **465 m²**. Erastataval maal asuv ärihoone kuulub Ehitisregistri andmetel 04.01.2010 seisuga Osaühingule ALMEDA KLIINIK .

3.3. Maa maksustamishind on 04.01.2010.a. koostatud ostueesõigusega erastatava maa maksustamishinna akti alusel 38 285 krooni. **Maa ostu-müügihind on 76 570 krooni, mis tuleb tasuda Ida-Viru Maavalitsuse erastamise eriarvele 10552002775004 , viitenumber 11112 SEB EÜP kood 401. Maa erastamise korraldaja kulud 383 krooni tuleb tasuda enne maa ostu-müügi lepingu vormistamist Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti arvele 221023548292 Hansapank kood 767.**

3.4. Maa ostueesõigusega erastamisel on maa omanik kohustatud:

3.4.1. ehitiste renoveerimise ja uusehitiste rajamise kooskõlastama Narva Linnavalitsusega;

3.4.2. täitma Narva linna heakorra eeskirju;

3.4.3. lubama kinnisasjal asuvate linnale ja kolmandatele isikutele kuuluvate liinide, trasside ja muude kommunikatsioonide takistamatut kasutamist, hooldamist ja rekonstrueerimist ning mitte kahjustada neid;

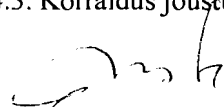
3.4.4. **kolme kuu** jooksul sõlmima maa ostu-müügilepingu ja asjaõiguslepingu ning hüpoteegi seadmise lepingu maa erastamise otsuse jõustumisest (s.o. Narva Linnavalitsuse korralduse kättesaamise päevast, üleandmisel allkirja vastu). Kui maa ostueesõigusega erastamise õigust omav isik ei sõlmi mõjuva põhjusega ostu-müügilepingut nimetatud tähtaja jooksul, kaotab ta maa erastamise õiguse. Sellisel juhul jäetakse ehitise teenindamiseks vajalik maa riigi omandisse ja ehitise omaniku kasuks **seatakse hoonestusõigus** Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras.

4. Rakendussätted

4.1. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil teha korraldus teatavaks OÜ-le Almeda Kliinik.

4.2 Korraldust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemist.

4.3. Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.



Tarmo Tammiste
Linnapea



Ants Liimets
Linnasekretär