

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS



Narva

27.01.2010 nr 83-k

Nõusoleku andmine eelmärke järjekoha muutmiseks (Kangelaste 29, Narva)

1. Asjaolud ja menetluse käik

Narva linna ja Osäühingu Shenon Kinnisvara (Reg. 11027166) vahel on 28.10.2008 sõlmitud tagasiostuõigusega müügileping, asjaõigusleping ja kinnistamisavaldus (notar Tatjana Boitsova, not reg nr 10831), mille alusel oli võõrandatud Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusameti (registrikood 75029837) bilansis olev linnavara – kinnistu aadressil Kangelaste 29, Narva, katastritunnus 51104:003:0010, kinnistusregistriosa 39509.

Nimetatud lepingu punkti 4.5 kohaselt juhul, kui Osäühing Shenon Kinnisvara soovib koormata lepingu eset hüpoteegiga selleks, et tagada hüpoteegiga lepingujärgse investeerimiskohustuse täitmiseks võetavat laenu, muudetakse eelmärke järjek kohta ning seatakse hüpoteek Narva linna kasuks seatavast eelmärkest eespool asuvale järjekohale. Narva linn on kohustatud sõlmima sellekohased kokkulepped ja andma nõusolekud eelmärke järjekoha muutmiseks tingimusel, et Osäühing Shenon Kinnisvara on alustanud investeerimiskohustuse täitmist ning teinud lepingu esemesse investeeringuid vähemalt 5 000 000 Eesti krooni ulatuses.

Küsimust arutati 9.12.2009 Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni istungil. Komisjon otsustas (protokoll nr 12):

- Rahuldada Osäühing Shenon Kinnisvara (Reg. 11027166) taotlus tingimusel, et osäühing esitab investeerimiskohustuse täitmist tõendavad dokumendid, ning juhul, kui tõendatud investeeringute maksumus moodustab vähemalt 5 000 000 Eesti krooni.
- Investeeringute maksumuse täpsustamise järgselt Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametil esitada antud küsimus Narva Linnavalitsuse istungile vastava korralduse vastuvõtmiseks.

Osäühingu Shenon Kinnisvara poolt on investeerimiskohustus summas 5 000 000 Eesti krooni täidetud ning osäühing on esitanud Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusameti vastava dokumentatsiooni.

2. Õiguslikud alused

KOKS § 22 lg 1 p 6 ning § 34 lg 2 järgi linnavolikogu ainupädevusse kuulub linnavara valitsemise korra kehtestamine. Tulenevalt Narva Linnavolikogu 21.06.2005 määruse nr 20/57 „Linnavara eeskiri“ p-st 3 mõistetakse linnavarana Narva linna omandis olevaid vallas- ja kinnisasju ning linnale kuuluvaid rahaliselt hinnatavaid õigusi ja kohustusi. Linnavara eeskirja p 14 kohaselt loetakse linnale kuuluvad aktsiad, osad (osakud), võlaõigus ja muud eraasjad linna vallasasjadeks.

Vastavalt Narva Linnavolikogu 09.06.2005 määruse nr 18/56 „Linnavara võõrandamise kord“ p-le 6 juhul, kui linnavara võõrandamisel kehtestatakse ostjale täiendavad kohustused linna ees, siis sellisel juhul võõrandatakse vara tagasiostuõigusega linna kasuks. Linna ees müügilepinguga võetud kohustuste mittetäitmisel või mittenõuetekohasel täitmisel ostja poolt võib linn kasutada tagasiostuõigust. VÕS § 238 lg 1 alusel võivad lepingupooled müügilepinguga või hiljem kokku leppida, et müüjal on asja tagasiostuõigus (tagasiostuõigusega müügileping).

Narva linna ja Osaühingu Shenon Kinnisvara (Reg. 11027166) vahel 28.10.2008 sõlmitud tagasiostuõigusega müügilepingu p-ga 3.1. kohustus Narva linn võõrandama tagasiostuõigusega Osaühingule Shenon Kinnisvara Viru Maakohtu Kinnistusosakonna Narva kinnistusjaoskonna kinnistusregistri registriosas nr 39509 kantud kinnistu. Tagasiostuõiguse teostamise eelduseks on seatud müügilepingu p-s 5 sätestatud investeerimiskohustuste rikkumine.

Nähtuvalt kinnistusraamatu väljavõttest on registriosas nr 39509 III jakku esimesele järjekohale kantud tagasiostuõigust tagav eelmärge Narva linna kasuks. Müügilepingu p 4.5. järgi juhul, kui Osaühing Shenon Kinnisvara soovib lepingus sätestatud investeerimiskohustuse täitmiseks võetava laenu tagamiseks koormata kinnistut hüpoteegiga, muudetakse eelmärke järjekohta ning seatakse hüpoteek eespool asuvale järjekohale müüja kasuks seatavast eelmärkest. Narva linn on kohustatud andma nõusoleku eelmärke järjekoha muutmiseks üksnes siis, kui ostja on alustanud investeerimiskohustuse täitmist ning teinud lepingu esemesse investeeringuid vähemalt viie miljoni (5 000 000) krooni ulatuses.

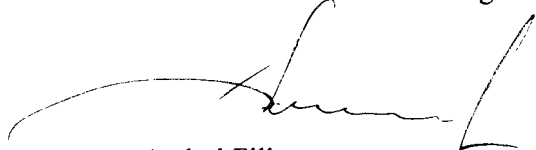
AÕS § 60 lg-te 1 ja 2 kohaselt võib kinnistusraamatusse kantud asjaõiguse järjekohta muuta, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Järjekoha muutmiseks on nõutav nende isikute kokkulepe, kelle õiguste järjekoht muutub, ja vastava kande tegemine kinnistusraamatusse.

3. Otsus

- 3.1. Anda nõusolek Viru Maakohtu Kinnistusosakonna Narva Kinnistusjaoskonna kinnistusregistri registriosas nr 39509 (vana registriosas nr 395) III jakku Narva linna kasuks kantud eelmärke järjekoha muutmiseks järgmiselt: 05.11.2008.a. kinnistusraamatusse sisse kantud eelmärke kantakse registriosas nr 39509 III jakku teisele järjekohale, peale registriosas nr 39509 IV jakku esimesele järjekohale kantavat hüpoteeki Swedbank AS (Reg. 10060701) kasuks.
- 3.2. Volitada Narva linnapead Tarmo Tammiste't (i.k. 36208175216) tegema korralduses toodu realiseerimiseks vajalikke vormikohaseid tahteavaldusi.

4. Rakendussätted

- 4.1. Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametil teha korraldus asjaosalistele teatavaks.
- 4.2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
- 4.3. Korraldust võib vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.



Andrei Filippov
Abilinnapea
linnapea ülesannetes



Ants Liimets
Linnasekretär