

NARVA LINNAVALITSUS



KORRALDUS

Narva

01.12.2010 nr 1517-k

Narvas Daumani 2a, Daumani 2b, Daumani 2c, Daumani 4a asuvatele kinnisasjadele OÜ Arendus-Invest kasuks seatud hoonestusõiguse lõpetamine

1. Asjaolud ja menetluse käik

Narva Linnavalitsusele laekus 30.06.2010 OÜ Arendus-Invest (esindaja Andrei Dmitrijev) taotlus, milles teavitati raskustest hoonestusõiguse seadmise lepingutes ette nähtud kohustuste täitmisel seoses detailplaneeringute kehtestamisega.

OÜ Arendus-Invest on alates 2006. a detsembrist Daumani 2a, Daumani 2b, Daumani 2c, Daumani 4a maa-alade hoonestaja (eelmine hoonestaja oli OÜ Narva Kaubanduskeskus).

Daumani 2a ja 2b maa-alad (27.09.2005 hoonestusõiguse lepingud): Daumani 2a ja Daumani 2b maa-alade detailplaneering algatati Narva Lvk 09.12.2005 otsusega nr 184, võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Narva Lvk 15.11.2007 otsusega nr 405. Detailplaneeringu eesmärk – kruntide ühendamine tasulise parkla rajamise eesmärgil, ehitusõiguse määramine ühe hoone ehitamiseks ja maa-ala heakorrastuse, haljastuse ning liikluskorralduse (juurdepääsud) lahendamine.

25.01.2008 pöördus KÜ Daumani 4 linnavolikogu ja linnavalituse poole (varasem pöördumine oli 17.12.2007) palvega «selgusele jõuda probleemis juurdesõidu ja jalgteedega, veenduda, et need vastavad rahvusvahelistele standarditele, vajadusel need valmis ehitada ning silmas pidama, et neid ei likvideeritaks maa-alade Daumani 2a, 2b, 2c, 4a ja 4b hoonestuse projekteerimisel». Vastuse korteriühistu kirjale andis Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet. Detailplaneeringut ei ole võimalik kehtestada, kuna kokkulepet naaberkinnistute omanikega ei saavutatud.

Daumani 2c maa-ala (27.09.2005 hoonestusõiguse leping): Daumani 2c maa-ala detailplaneering algatati Narva Lvk 09.12.2005 otsusega nr 184, võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Narva Lvk 15.11.2007 otsusega nr 406 ning kehtestati Narva Lvk 17.01.2008 otsusega nr 17. Detailplaneeringu eesmärk - ehitusõiguse määramine kasutatud autode autoremondi- ja müügisalongi tarbeks, samuti heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse lahendamine. Narva Linnavalitsuse 02.04.2008 korraldusega nr 394-k muudeti autoremondi- ja müügisalongi ehitusprojekti koostamise ja kinnitamise tähtaega järgmiselt: ehitusprojekti koostamine ja kinnitamine 1 aasta jooksul pärast Daumani 2b, Daumani 4a ja Daumani 30 maa-alade detailplaneeringute kehtestamist.

Daumani 4a maa-ala (27.09.2005 hoonestusõiguse leping): Daumani 4a maa-ala detailplaneering algatati Narva Lvk 09.12.2005 otsusega nr 187, võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Narva Lvk 06.12.2007 otsusega nr 433 ning kehtestati Narva Lvk 27.03.2008 otsusega nr 76. Detailplaneeringu eesmärk - büroohoone ehitamine, samuti heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse ja parkimise lahendamine. Hoonestusõiguse lepingu järgi oli kehtestatud ehitusprojekti koostamise ja Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile kinnitamiseks esitamise tähtaeg – 3 kuu jooksul arvates detailplaneeringu kinnitamise päevast.

OÜ Arendus-Invest on ka varem, 23.12.2008, esitanud Narva Linnavalitsusele taotluse, milles teatas raskustest lepinguliste kohustuste täitmisel seoses Daumani 2a, 2b, 2c ja 4a maa-alade detailplaneeringute kehtestamisega. Eelmist taotlust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni istungil 14.01.2009 (protokoll nr 1). Komisjoni otsuse põhjal võeti 18.02.2009 vastu Narva Linnavalitsuse korraldused 156-k, 157-k, 158-k ja 159-k Daumani 2a, 2b, 2c ja 4a maa-alade hoonestusõiguse lepingute muutmise kohta ning 16.03.2009 sõlmiti notariaalsed kokkulepped ja lepingu muutmise lepingud (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr-d 2647, 1648, 2649, 2650, 2651), millega OÜ Arendus-Invest vabastati eelnimetatud maa-alade osas hoonestusõiguse tasu maksmisest alates 01.07.2008 kuni 31.12.2009. Ühtlasi muudeti (pikendati) ehitusprojekti koostamise ja esitamise tähtaega selliselt, et hoonestaja pidi koostama ja esitama ehitusprojekti Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile kinnitamiseks ühe aasta jooksul arvates Daumani 2a, Daumani 2b maa-alade detailplaneeringu kinnitamisest.

30.06.2010 taotluses OÜ Arendus-Invest märgib, et Daumani 2a, 2b, 2c, 4a ja 30 maa-alad on omavahel seotud tehnovõrkude ja teede ühise planeeringuga ning teiste planeeringulahendustega, mistõttu neid tuleb realiseerida ühiselt. Kuna Daumani 2a ja 2b maa-alade detailplaneeringute menetlemine venib, ei ole majanduslikult otstarbekas rahastada projekte, mille arendamine osutub võimatuks põhjusel, et pole võimalik realiseerida projekte naaberkinnistutel. Seoses majandusolukorra muutumisega on OÜ Arendus-Invest juhatus ka veendunud, et maa-alade hoonestamise esialgsed plaanid vajavad muutmist. Muu hulgas on see tingitud asjaolust, et puudub võimalus saada maa-alade hoonestamiseks vajalikku panga finantseeringut.

Eeltoodud asjaolusid arvestades leiab OÜ Arendus-Invest, et hoonestaja ei suuda tekkinud olukorda lahendada ilma Narva Linnavalitsuse toeta. OÜ Arendus-Invest palub peatada hoonestusõiguse tasu arvestamine eelnimetatud maa-alade eest või lõpetada hoonestusõigus ning hüvitada hoonestajale maa-alade osas tehtud kulutused..

Narva Linnavolikogu 17.03.2005 määruse nr 13/52 "Narva linna munitsipaalomandis oleva hoonestamata maa hoonestusõiguse seadmise kord" punkti 57 viimase lause kohaselt juhul, kui lepingu täitmise käigus on mõne hoonestusõiguse seadmise lepingu punkti täitmine oluliselt raskendatud, võib poolte kokkuleppel ja Narva Linnavalitsuse otsustuse alusel lepingutingimusi muuta või hoonestusõigust lõpetada. Antud juhul soovib OÜ Arendus-Invest hoonestusõigust lõpetada.

Küsimust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni istungil 08.09.2010 (protokoll nr 9), kus otsustati:

1. Küsida OÜ-lt Arendus-Invest andmed hoonestaja poolt munitsipaalomandis olevate Daumani 2a, Daumani 2b, Daumani 2c ja Daumani 4a maa-alade osas hoonestusõiguse lepingute kehtivusajal tehtud kulutuste kohta.
2. Pöörduda tagasi antud küsimuse arutamise juurde pärast OÜ-lt Arendus-Invest kantud kulude kohta andmete saamist.

Linnavara- ja Majandusamet teavitas Daumani 2a, Daumani 2b, Daumani 2c ja Daumani 4a maa-alade hoonestajat OÜ Arendus-Invest komisjoni otsusest ning palus esitada andmed nimetatud munitsipaalmaade osas tehtud kulutuste kohta.

05.10.2010 esitas hoonestaja andmed tema poolt Narvas aadressidel Daumani 2a, Daumani 2b, Daumani 2c ja Daumani 4a asuvate munitsipaalmaade osas hoonestusõiguse lepingute kehtivusajal tehtud kulutuste kohta. Nimetatud kulusid tõendavaid dokumente hoonestaja ei esitanud.

Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni 06.10.2010 istungil (protokoll nr 10) otsustati:

1. Lõpetada munitsipaalomandis olevate maa-alade aadressidel: Daumani 2a, Daumani 2b, Daumani 2c ja Daumani 4a hoonestusõigus.
2. Hüvitada eelnimetatud munitsipaalomandis olevate maa-alade hoonestajale OÜ-le Arendus-Invest detailplaneeringute koostamise kulud, millest on maha arvatud:
 - soodustus seoses nimetatud hoonestaja vabastamisega hoonestusõiguse tasust summas 169 797 krooni,
 - hoonestusõiguse tasu võlg, mis on hoonestajal tekkinud Linnavara- ja Majandusameti ees nimetatud maa-alade hoonestusõiguse eest.
3. Hüvitise summa täpsustamiseks paluda Linnavara- ja Majandusametil hoonestajalt OÜ-lt Arendus-Invest koopiaid tema poolt tehtud kulutusi tõendavatest dokumentidest.
4. Hüvitise summa ette näha 2011. a linnaeelarves.
5. Koostada Linnavara-ja Majandusameti ning hoonestaja OÜ Arendus-Invest vahel kokkulepe linna poolt hüvitise väljamaksmise kohta.
6. Linnavara- ja Majandusametil esitada antud küsimus Narva Linnavalitsuse istungile korralduse vastuvõtmiseks.

Kuna OÜ Arendus-Invest pole veel kulutusi tõendavaid dokumente esitanud, teeb Linnavara- ja Majandusamet ettepaneku võtta vastu korraldus Daumani 2a, Daumani 2b, Daumani 2c ja Daumani 4a maa-aladele seatud hoonestusõiguse lõpetamise kohta ning pärast palutud dokumentide esitamist võtta vastu korraldus kulude hüvitamise kohta.

2. Õiguslikud alused

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 2 kohaselt linnavalitsus lahendab ja korraldab kohaliku elu küsimusi, mis volikogu määruste või otsustega on pandud täitmiseks valitsusele.

Narva Linnavolikogu 17.03.2005 määruse nr 13/52 "Narva linna munitsipaalomandis oleva hoonestamata maa hoonestusõiguse seadmise kord" punkti 57 viimase lause kohaselt juhul, kui lepingu täitmise käigus on mõne hoonestusõiguse seadmise lepingu punkti täitmine oluliselt raskendatud, võib poolte kokkuleppel ja Narva Linnavalitsuse otsustuse alusel lepingutingimusi muuta või hoonestusõigust lõpetada. Antud juhul soovib OÜ Arendus-Invest hoonestusõigust lõpetada.

Vastavalt Korra punktile 58 hoonestusõiguse lõpetamine toimub asjaõigusseaduses sätestatud korras.

Asjaõigusseadus (edaspidi AÕS) lubab lõpetada hoonestusõiguse poolte kokkuleppel ning vastavalt AÕS §-le 244 on hoonestusõiguse lõpetamiseks vajalik kinnisasja omaniku nõusolek, mis tuleb anda kinnistusosakonnale või hoonestusõiguse omajale (hoonestaja). Nõusolek ei ole tagasivõetav.

AÕS § 64² kohaselt on kinnisasja koormava asjaõiguse lõpetamiseks nõutav õigustatud isiku notariaalselt kinnitatud avaldus õiguse lõpetamise kohta ja õiguse kustutamine kinnistusraamatust, kui seadus ei sätesta teisiti. Avaldus tuleb anda kinnistusosakonda või isikule, kelle kasuks õigus lõpetatakse.

Vastavalt võlaõigusseaduse § 26 lõikele 1 lepingupooled võivad jätta lepingut sõlmides mõnedes tingimustes kokku leppimata kavatsusega jõuda neis kokkuleppele tulevikus või jätta need tingimused ühe lepingupoolle või kolmanda isiku määrata (lahtised tingimused). Antud juhul on otstarbekas vastu võtta linnavalitsuse korraldus nõusoleku andmise kohta hoonestusõiguse lõpetamiseks, jättes hoonestusõiguse hüvitise küsimuse lahtiseks tingimuseks, kuna vastavalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punktile 8 on varaliste kohustuste võtmine linnavolikogu ainupädevuses.

Seega tuleb pärast hoonestajalt kulusid tõendavate dokumentide saamist esitada hoonestusõiguse hüvitamise küsimus läbivaatamiseks linnavolikogule.

3. Otsus

3.1. Anda OÜ Arendus-Invest nõusolek Narva linna omandis olevale kinnisasjadele seatud hoonestusõiguste lõpetamiseks aadressidel:

- Narvas Daumani 2a (katastritunnus 51104:001:0015, pindala 11 135 m², sihtotstarve – Ärimaa 50%, Tootmismaa 50%);
- Narvas Daumani 2b (katastritunnus 51104:001:0002, pindala 7 576 m², sihtotstarve – Ärimaa 50%, Tootmismaa 50%);
- Narvas Daumani 2c (katastritunnus 51104:001:0009, pindala 10 369 m², sihtotstarve – Ärimaa 50%, Tootmismaa 50%);
- Narvas Daumani 4a (katastritunnus 51104:001:0003, pindala 3 092 m², sihtotstarve – Elamumaa 100%);

3.2. Pärast OÜ-lt Arendus-Invest korralduse punktis 3.1 nimetatud maa-alade hoonestusõiguse teostamisel kantud kulusid tõendavate dokumentide saamist esitada hoonestusõiguse eest hüvitise maksmine arutamiseks Narva Linnavolikogule.

3.3. Volitada linnapead Tarmo Tammiste't allkirjastama Narva linna nimel notariaalselt kinnitatud avaldus korralduse punktis 3.1 nimetatud kinnisasja hoonestusõiguse lõpetamise ning kinnistusraamatust kustutamise kohta.

4. Rakendussätted

4.1. Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametil teha korraldus teatavaks OÜ-le Arendus-Invest.

4.2. Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.

4.3. Korraldust võib vaidlustada, esitades kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajja 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.



Tarmo Tammiste
Linnapea



Ants Liimets
Linnasekretär