

# NARVA LINNAVALITSUS



## KORRALDUS

Narva

18.05.2011 nr 460-k

### **Nõusoleku andmine hoonestusõiguste koormamiseks ühishüpoteebiga (OÜ CASTNIX INVEST)**

#### **1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

Narva Linnavalitsuse poole pöördus hoonestaja OÜ CASTNIX INVEST juhatuse liige Anatoli Ivanov, kes palub Narva Linnavalitsust lubada koormata hüpoteegiga Narvas aadressidel A. Daumani 4b ja 4c asuvate maatükkide hoonestusõigust I järjekorras summas 3 100 000 eurot Swedbank AS-i kasuks ning II järjekorras summas 500 000 eurot Osühingu A.I. FINANTS JA INVEST kasuks.

09.08.2008 hoonestusõiguse müügilepingu, asjaõiguslepingu ja kinnistamisavalduse (Narva notari Tatjana Boitsova ametitoimingute raamatu nr 6398) kohaselt sai Narvas aadressidel A. Daumani 4b ja 4c kinnistute hoonestusõiguse omanikuks OÜ CASTNIX INVEST.

OÜ CASTNIX INVEST taotlust hoonestusõiguse koormamiseks hüpoteegiga põhjendatakse vanadekodu hoone ehituse alustamisega ning rahastamise tagamise vajadusega, millega asutakse realiseerima Narva Linnavolikogu 03.03.2011 otsusega nr 40 kehtestatud detailplaneeringut. Planeeringuga on ette nähtud A. Daumani tn 4b ja 4c kinnistute jagamine 8-ks krundiks eesmärgiga ehitada antud maa-aladele hooldekodu, noorte- ja vabaajakeskus, perearstikeskus ja korterelamu.

Lähtuvalt Narva Linnavolikogu 19.06.2008 otsusest nr 230 anti Narva Linnavalitsusele ülesanne korraldada riigihange Narva linnale sobivate ruumide rentimiseks hooldekodu vajadusteks, mille tulemusena tunnistati edukaks OÜ CASTNIX INVEST pakkumine (Narva Linnavalitsuse 29.04.2009 korraldus nr 485-k ning Narva Linnavolikogu 22.05.2009 otsus nr 78).

Hoonestusõiguste hüpoteegiga koormamist arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni koosolekul 04.05.2011 (protokoll nr 6), kus muuhulgas otsustati soovitada anda hoonestajale OÜ CASTNIX INVEST, registrikood 11444148, nõusolek Narva linna omandis olevaid Ancis Daumani tn 4b (registriosa nr 87309) ja Ancis Daumani tn 4c (registriosa nr 87409) kinnistuid koormavate hoonestusõiguste (vastavalt registriosa nr 3166109 ja 3148409) koormamiseks hüpoteegiga.

#### **2. ÕIGUSLIKUD ALUSED**

Tulenevalt asjaõigusseaduse (edaspidi ka AÕS) § 249 lõikest 1 hoonestajal on õigus hoonestusõigust võõrandada või pärandada või koormata kinnispandi, servituudi, reaalkoormatise või ostueesõigusega. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt hoonestusõiguse koormamiseks asjaõigusega on vajalik omaniku nõusolek, kui selline tingimus on kinnistusraamatusse kantud. Antud juhul on selline tingimus kinnistusraamatusse kantud (registriosa nr 3166109).

Lahtudes AÕS § 249<sup>1</sup> punktist 2, kui võib eeldada, et § 249 2. lõikes sätestatud juhul on koormatis ühendatav korrapärase majandamisega ja et hoonestusõiguse seadmisega taotletud eesmärki oluliselt ei muudeta ega ohustata, võib hoonestaja nõuda omanikult hoonestusõiguse koormamise nõusolekut. Antud juhul on OÜ-l CASTNIX INVEST asjaõigusseadusest tulenev õigus nõuda omanikult hoonestusõiguse koormamise nõusolekut ning hoonestusõiguse koormamine hüpoteegiga on tingitud kehtestatud detailplaneeringu realiseerimisest.

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

Vastavalt Narva Linnavolikogu 17.03.2005 määruse nr 13/52 „Narva linna munitsipaalomandis oleva hoonestamata maa hoonestusõiguse seadmise kord“ punktile 53 hoonestusõiguse asjaõigusega koormamisel peab olema Narva linna kirjalik nõusolek. Vastavasisuline nõusolek või keeldumine vormistatakse Narva Linnavalitsuse õigusaktiga ja selle kohta tehakse kinnistusraamatus vastav kanne.

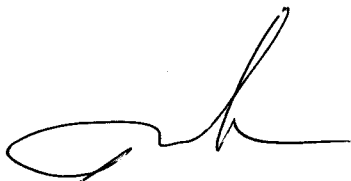
AÕS §-de 326 ja 327 kohaselt hüpoteegi seadmiseks sõlmitav asjaõigusleping peab olema notariaalselt tõestatud ning kinnistusraamatu kandes hüpoteegi seadmise kohta tuleb märkida hüpoteegipidaja ja hüpoteegi rahaline suurus (hüpoteegisumma).

### 3. OTSUS

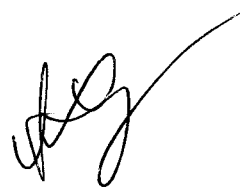
- 3.1. Anda hoonestajale OÜ CASTNIX INVEST, registrikood 11444148, nõusolek Narva linna omandis olevaid Ancis Daumani tn 4b (registriosa nr 87309) ja Ancis Daumani tn 4c (registriosa nr 87409) kinnistuid koormavate hoonestusõiguste (registriosad nr 3166109 ja 3148409) koormamiseks ühishüpoteegiga I järjekorras summas kuni 3 100 000 eurot Swedbank AS-i, registrikood 10060701, kasuks ning II järjekorras summas kuni 500 000 eurot Osühingu A.I. FINANTS JA INVEST, registrikood 10860755, kasuks.
- 3.2. Hüpoteegi seadmisega seotud kulud (notaritasu ja riigilõiv) kannab hoonestusõiguse omanik OÜ CASTNIX INVEST, registrikood 11444148.
- 3.3. Volitada Narva linnapead Tarmo Tammiste't allkirjastama Narva linna nimel vastav notariaalselt tõestatud leping.

### 4. RAKENDUSSÄTTED

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



Tarmo Tammiste  
Linnapea



Ants Liimets  
Linnasekretär