

OTSUS

Narva

16.08.2018 nr 47

Nõusoleku andmine Narva linna omandis olevaid Rakvere tn 71 ja Rakvere tn 71b, Narva, kinnistuid koormava hoonestusõiguse võõrandamiseks

1. Asjaolud ja menetluse käik

Narva linna omandis olevale Rakvere tn 71, Narva, kinnistule seati hoonestusõigus Narva linna ja Osäühingu Megastone (registrikood 10506002) vahel 30.06.2003 sõlmitud Hoonestusõiguse seadmise lepingu, reaalkoormatise seadmise lepingu, ostueesõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu (tõestatud Jõhvi notar Tatjana Boitsova poolt ja registreeritud notari ametitoimingute raamatus registri numbri 7620 all) alusel Osäühingu Megastone kasuks. Osäühing Megastone müüs hoonestusõiguse Osäühingule Maininvestments (Osäühingu Megastone, Osäühingu Maininvestments ja Narva linna vahel on 03.10.2005 sõlmitud Hoonestusõiguse sisu muutmise kokkulepe, hoonestusõiguse müügileping ja asjaõigusleping (tõestatud Jõhvi notar Tatjana Boitsova poolt ja registreeritud notari ametitoimingute raamatus registri numbri 8050 all)). Narva Linnavalikogu 24.01.2013 otsusega nr 8 oli kinnistu asukohaga Rakvere tn 71, Narva jagatud kolmeks kinnistuks: Rakvere tn 71, Rakvere tn 71a ja Rakvere tn 71b, Narva. Narva Linnavalitsuse 12.06.2013 korraldusega nr 510-k otsustati lõpetada Osäühingu Maininvestments kasuks seatud hoonestusõigus kinnistu asukohaga Rakvere 71a suhtes, mille tulemusel jäid Osäühingu Maininvestments kasuks hoonestusõigusega koormatuks kinnistud asukohaga Rakvere tn 71 ja Rakvere 71b, Narva. Hoonestusõigus on koormatud hüpoteegiga summas 40 250 000,00 Eesti krooni Aktsiaselts Hansapank (registrikood 10060701, Tallinna linn) kasuks ja üürilepinguga (lõppemise tähtpäev 15.05.2016) Kinnisvaravalduse AS (registrikood 10434202, Rae vald) kasuks. Osäühing Maininvestments on lepingu alusel rajanud kinnistule ärihoone (kaubanduskeskus Megamarket). Hoonestusõigus on seatud tähtajaga 50 aastat. Hoonestusõiguse aastatasu on 7 420,40 eurot.

24.05.2018 esitas Osäühing Maininvestments taotluse hoonestusõiguse asukohaga Rakvere tn 71 ja 71b, Narva, võõrandamiseks nõusoleku saamiseks. Taotluse kohaselt soovib Osäühing Maininvestments müüa hoonestusõiguse AS-ile OG Elektra (registrikood 10054238). AS OG Elektra kinnitas, et soovib osta hoonestusõiguse asukohaga Rakvere tn 71 ja 71b, Narva, ja on nõus üle võtma kõik hoonestusõiguse seadmise lepingust tulenevad võlaõiguslikud kokkulepped.

30.06.2003 hoonestusõiguse seadmise lepingu (nr 7620) punkti 11.1 kohaselt vajab hoonestaja hoonestusõiguse või selle osa võõrandamiseks omaniku notariaalselt tõestatud nõusolekut.

Vastavalt asjaõigusseaduse § 249 lõikele 1 on hoonestajal õigus hoonestusõigust võõrandada. Asjaõigusseaduse § 249 lõike 1^a kohaselt on hoonestusõiguse võõrandamiseks vajalik omaniku nõusolek, kui selline tingimus on kinnistusraamatusse kantud. Omanik võib seada nõusoleku andmise tingimuseks ka kõigi tema ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslike kokkulepete ülevõtmise hoonestusõiguse omandaja poolt. Asjaõigusseaduse § 249¹ lõike 1 kohaselt võib hoonestaja nõuda omanikult hoonestusõiguse võõrandamise nõusolekut, kui võib eeldada, et võõrandamisega ei muudeta ega ohustata hoonestusõiguse seadmise taotletud eesmärki ning omandaja tagab hoonestusõiguse sisust tulenevate kohustuste nõuetekohase täitmise.

Küsimus oli arutusel 05.06.2018 Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni koosolekul. Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjon tegi ettepaneku rahuldada taotlus ja nõustuda hoonestusõiguse võõrandamisega tingimusel, et hoonestusõiguse omandaja võtab üle kõik Narva linna ja Osaühingu Maininvestments vahel sõlmitud võlaõiguslikud kokkulepped. Seega tuleb anda nõusolek Narva linna omandis olevaid Rakvere tn 71 ja 71b, Narva kinnistuid Osaühingu Maininvestments kasuks koormava hoonestusõiguse müügiks AS-ile OG Elektra (registrikood 10054238).

2. Õiguslikud alused

Narva Linnavolikogu 27.08.2015 määruse nr 26 „Narva linna omandis olevale kinnisasjale hoonestusõiguse seadmise kord” § 44 kohaselt on hoonestusõiguse võõrandamiseks vajalik linnavolikogu nõusolek ja see tingimus peab olema kantud kinnistusraamatusse. Nõusoleku andmise tingimuseks on, et hoonestusõiguse omandaja võtab üle kõik omaniku ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslikud kokkulepped.

3. Otsus

- 3.1. Nõustuda Narva linna omandis olevat Rakvere tn 71, Narva (registriosa nr 925109), kinnistut koormava hoonestusõiguse (hoonestusõiguse registriosa nr 1756109) võõrandamisega AS-ile OG Elektra (registrikood 10054238) tingimusel, et hoonestusõiguse omandaja võtab üle kõik hoonestusõiguse seadmise lepingust tulenevad võlaõiguslikud kokkulepped.
- 3.2. Nõustuda Narva linna omandis olevat Rakvere tn 71b, Narva (registriosa nr 3948809), kinnistut koormava hoonestusõiguse (hoonestusõiguse registriosa nr 1756109) võõrandamisega AS-ile OG Elektra (registrikood 10054238) tingimusel, et hoonestusõiguse omandaja võtab üle kõik hoonestusõiguse seadmise lepingust tulenevad võlaõiguslikud kokkulepped.
- 3.3. Volitada linnapead Tarmo Tammiste't allkirjastama Narva linna nimel vastav notariaalselt tõestatud leping. Volitus on antud edasivolitamise õigusega.
- 3.4. Nõusoleku notariaalse tõestamisega seotud kulud kannab hoonestaja.

4. Rakendussätted

- 4.1. Narva Linnavolikogu kantseleil teha käesolev otsus teatavaks Narva Linnavalitsusele ning Osaühingule Maininvestments.
- 4.2. Otsus jõustub seaduses sätestatud korras.
- 4.3. Otsust võib vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul haldusakti teatavakstegemisest.

Larissa Olenina
Linnavolikogu aseesimees