

# NARVA LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

### **Nõusoleku andmine Narva linna omandis olevaid A. Puškini 59, 61 kinnistuid koormava hoonestusõiguse võõrandamiseks**

#### **1. Asjaolud ja menetluse käik**

Narva linna omandis olevale A. Puškini 59 kinnistule seati hoonestusõigus Narva linna ja Osäühingu Halaver-Toru vahel 09.03.2005 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 1862 all) alusel Osäühingu Halaver-Toru kasuks. Nimetatud leping on muudetud poolte vahel 31.07.2006 sõlmitud Lepingu muutmise lepingu (tõestatud Jõhvi notar Tatjana Boitsova poolt ja registreeritud notari ametitoimingute raamatus registri numbri 7119 all) alusel (lepingulise kohustuse täitmise tähtaja pikendamine). Hoonestusõigus on koormatud hüpoteegiga summas 14 300 000 Eesti krooni AS Sampo Pank kasuks. Hoonestusõiguse suhtes kehtib Narva Linnavalitsuse 28.12.2007 korraldus nr 1967-k „Nõusoleku andmine Osäühingule Halaver-Toru maa-ala osa kasutusse andmiseks (Puškini 59, Narva)“. Osäühingu Halaver-Toru on lepingu alusel rajanud A. Puškini 59 kinnistule ärihoone. Hoonestusõigus on seatud tähtajaga 50 aastat. Hoonestusõiguse aastatasu on 2351 eurot.

Narva linna omandis olevale A. Puškini 61 kinnistule seati hoonestusõigus Narva linna ja Osäühingu Halaver-Toru vahel 28.05.2013 sõlmitud Kinnistusraamatu kannete järjekoha muutmise kokkuleppe, kinnistule hoonestusõiguse seadmise lepingu, reaalkoormatise seadmise lepingu, ostueesõiguse seadmise lepingu, asjaõiguslepingu ja kinnistamisavalduse (tõestatud Jõhvi notar Tatjana Boitsova poolt ja registreeritud notari ametitoimingute raamatus registri numbri 2258 all) alusel Osäühingu Halaver-Toru kasuks. Osäühingu Halaver-Toru on lepingu alusel rajanud A. Puškini 61 kinnistule tehnika ja ehitusseadmete parkla. Hoonestusõigus on seatud tähtajaga 50 aastat. Hoonestusõiguse aastatasu on 980 eurot.

02.05.2018 esitas Osäühingu Halaver-Toru taotluse hoonestusõiguse asukohaga A. Puškini 59 ja 61, Narva, võõrandamiseks nõusoleku saamiseks. Taotluse kohaselt soovib Osäühingu Halaver-Toru müüa hoonestusõiguse Osäühingule Rossan MPI (registrikood 10200378).

09.03.2005 hoonestusõiguse seadmise lepingu (nr 1862) punkti 7.2 kohaselt on hoonestusõiguse võõrandamiseks vajalik omaniku nõusolek, kusjuures omanik seab hoonestusõiguse võõrandamise nõusoleku andmise tingimuseks kõigi omaniku ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslike kokkulepete ülevõtmise hoonestusõiguse omandaja poolt, mille kohta tehakse kanne kinnistusraamatusse.

28.05.2013 hoonestusõiguse seadmise lepingu (nr 2258) punkti 7.1 kohaselt on hoonestusõiguse võõrandamiseks ja asjaõigusega koormamiseks vajalik kinnisasja omaniku nõusolek ja see tingimus peab olema kantud kinnistusraamatusse.

Vastavalt asjaõigusseaduse § 249 lõikele 1 on hoonestajal õigus hoonestusõigust võõrandada. Asjaõigusseaduse § 249 lõike 1<sup>1</sup> 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 § 249<sup>1</sup> 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 02.05.2018 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 Osäühingu Halaver-Toru vahel sõlmitud võlaõiguslikud kokkulepped. Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet teeb ettepaneku anda nõusolek Narva linna omandis olevaid A. Puškini 59 ja 61 kinnistuid Osäühingu Halaver-Toru kasuks koormava hoonestusõiguse müügiks Osäühingule Rossan MPI (registrikood 10200378).

07.05.2018 Osäühingule Rossan MPI esitas Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametile kinnituse, et soovib osta hoonestusõiguse asukohaga A. Puškini 59 ja 61, Narva, ja on nõus üle võtma kõik hoonestusõiguse seadmise lepingutest tulenevaid võlaõiguslikke kokkuleppeid.

## **2. Õiguslikud alused**

Narva Linnavolikogu 27.08.2015 määrusele 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 A. Puškini 59 (registriosa nr 80409) kinnistut koormava hoonestusõiguse (hoonestusõiguse registriosa nr 2918009) võõrandamisega Osäühingule Rossan MPI (registrikood 10200378) tingimusel, et hoonestusõiguse omandaja võtab üle kõik hoonestusõiguse seadmise lepingust tulenevad võlaõiguslikud kokkulepped.
- 3.2. Nõustuda Narva linna omandis olevat A. Puškini 61 (registriosa nr 80609) kinnistut koormava hoonestusõiguse (hoonestusõiguse registriosa nr 3953809) võõrandamisega Osäühingule Rossan MPI (registrikood 10200378) 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. Rakendussätted**

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

Aleksandr Jefimov  
esimees