

NARVA LINNAVOLIKOGU

O T S U S

Hoonestusõiguse seadmine lepingu muutmise (Kangelaste 37a, Narva, Lidl Eesti OÜ)

1. Asjaolud ja menetluse käik

Narva linna omandis olev kinnistu asukohaga Kangelaste 37a, Narva on koormatud hoonestusõigusega Osäühingu Narsil (registrikood 10580694) kasuks Narva linna ja Osäühingu Narsil vahel 14.04.2009 sõlmitud Lepingute lõpetamise kokkuleppe, kinnistute ühendamise avalduse ja hoonestusõiguse seadmise lepingu (tõestatud Jõhvi notar Tatjana Boitsova poolt ja registreeritud notari ametitoimingute raamatus registri numbril 3847 all) alusel. Hoonestusõigus on seatud tähtajaga kuni 31.12.2050. Hoonestusõiguse aastatasu on 1502,75 eurot.

Nimetatud hoonestusõiguse suhtes on Osäühingu Narsil ja Lidl Eesti OÜ (registrikood 14131773) vahel 03.07.2018 sõlmitud hoonestusõiguse võlaõiguslik müügileping ja avaldus eelmärke kinnistamiseks (tõestatud Tallinna notar Robert Kimmeli poolt ja registreeritud notari ametitoimingute raamatus registri numbril 4921 all). Narva linn on andnud vastavalt Narva Linnavolikogu 14.06.2018 otsusele nr 40 selleks nõusoleku (tõestatud 02.07.2018 Jõhvi notar Andrei Lõssenko poolt), mille tingimuseks on hoonestusõiguse omandaja kõikide hoonestusõiguse seadmise lepingust tulenevate võlaõiguslike kokkulepete ülevõtmine.

09.11.2018 esitas Lidl Eesti OÜ Narva linnale taotluse hoonestusõiguse tingimuste muutmiseks ja linna omandis olevale kinnistule uue ehitise püstitamiseks. Lidl Eesti OÜ teatab, et plaanib rajada kinnistul asukohaga Kangelaste 37a, Narva kaubandushoone hiljemalt 2023. aasta jooksul. Hoonestusõiguse arendamise eeldatav investeering on vähemalt 2 miljonit eurot. Lidl Eesti OÜ palub Narva linnal anda nõusolekut kaubanduskeskuse ja autoparkla püstitamiseks.

Lidl Eesti OÜ taotlus oli arutusel 14.11.2018 Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni koosolekul. Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjon tegi ettepaneku rahuldada taotlus ja nõustuda hoonestusõiguse seadmise lepingu muutmise ja alljärgnevatel tingimustel:

1. Lidl Eesti OÜ kohustub püstitama kinnistule asukohaga Kangelaste 37a, Narva kaubandushoone ja autoparkla vastavalt esitatud ehitusprojektile (Pärnu EKE Projekt AS töö nr. 18074) ning vormistama nimetatud ehitiste kasutusload hiljemalt 31.12.2023. Investeeringute summa on mitte vähem kui 2 000 000 (kaks miljonit) eurot. Narva Linnavolikogu 27.08.2015 määruse nr 26 „Narva linna omandis olevale kinnisasjale hoonestusõiguse seadmise kord” (edaspidi ka Kord) § 60 p 6 kohaselt, hoonestaja poolt investeerimiskohustuste mittekohase või mitteõigeaegse täitmise puhul kohaldatakse trahvi 10% ulatuses sissekandmata investeeringute summast. Trahvi maksmine ei vabasta hoonestusõiguse seadmise lepinguga ettenähtud kohustuste täitmisest.
2. Hoonestusõiguse seadmise lepingu muutmise leping Narva linna ja Lidl Eesti OÜ vahel peab olema sõlmitud kas samaaegselt asjaõiguslepingu Osäühingu Narsil ja Lidl Eesti OÜ vahel sõlmimisega või hiljemalt kolme kuu jooksul nimetatud asjaõiguslepingu sõlmimise päevast arvates. Juhul, kui eelnimetatud muutmise leping Narva linna ja Lidl Eesti OÜ vahel jääb sõlmimata, on Narva linnal kui kinnistu omanikul õigus tunnistada Lidl Eesti

OÜ-le antud ehitisluba kaubanduskeskuse ja autoparkla kinnistule Kangelaste 37a, Narva, püstitamiseks kehtetuks (EhS § 46 lg 2 p 1).

3. Avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamist kuni Kangelaste 37a, Narva maaüksuseni Lidl Eesti OÜ on kohustatud teostama omal kulul ja Narva linn ei pea nimetatud kulusid Lidl Eesti OÜ-le hüvitama, kui hilisemad kokkulepped ei näe ette teisiti.
4. Korra § 48 lg 1 kohaselt, hoonestusõiguse seadmise lepingu tingimuste muutmisel peab hoonestaja maksma Narva linnale enne vastava notariaalse kokkuleppe sõlmimist hüvitist ühe hoonestusõiguse aastatasu suuruses.

2. Õiguslikud alused

- 2.1. AÕS § 255¹ p 1 kohaselt hoonestusõiguse sisu hulka kuuluvad ka omaniku ja hoonestaja kokkulepped ehitise püstitamise, korrashoiu ja kasutamise kohta.
- 2.2. AÕS § 64¹ kohaselt kinnisomandi üleandmiseks ja kinnisasja koormamiseks asjaõigusega, samuti kinnisasja koormava asjaõiguse üleandmiseks, koormamiseks või selle sisu muutmiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse, kui seadus ei sätesta teisiti.
- 2.3. Narva Linnavolikogu 27.08.2015 määruse nr 26 „Narva linna omandis olevale kinnisasjale hoonestusõiguse seadmise kord” § 59 lg 1 kohaselt otsustab hoonestusõiguse seadmise lepingu muutmise ametiasutuse ettepanekul linnavolikogu.

3. Otsus

- 3.1. Nõustuda 14.04.2009 sõlmitud Lepingute lõpetamise kokkuleppe, kinnistute ühendamise avalduse ja hoonestusõiguse seadmise lepingu (tõestatud Jõhvi notar Tatjana Boitsova poolt ja registreeritud notari ametitoimingute raamatus registri numbri 3847 all) muudatustega alljärgnevalt:
 - 3.1.1. hoonestaja kohustub püstitama kinnistule asukohaga Kangelaste 37a, Narva kaubandushoone ja autoparkla vastavalt esitatud ehitusprojektile (Pärnu EKE Projekt AS töö nr. 18074) ning vormistama nimetatud ehitiste kasutusload hiljemalt 31.12.2023. Investeeringute summa on mitte vähem kui 2 000 000 (kaks miljonit) eurot;
 - 3.1.2. avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamist kuni Kangelaste 37a, Narva maaüksuseni Lidl Eesti OÜ on kohustatud teostama omal kulul ja Narva linn ei pea nimetatud kulusid Lidl Eesti OÜ-le hüvitama, kui hilisemad kokkulepped ei näe ette teisiti;
 - 3.1.3. hoonestusõiguse seadmise lepingu muutmise leping Narva linna ja Lidl Eesti OÜ vahel peab olema sõlmitud kas samaaegselt asjaõiguslepingu Osäühingu Narsil ja Lidl Eesti OÜ vahel sõlmimisega või hiljemalt kolme kuu jooksul nimetatud asjaõiguslepingu sõlmimise päevast arvates. Juhul kui eelnimetatud muutmise leping Narva linna ja Lidl Eesti OÜ vahel jääb sõlmimata, on Narva linnal kui kinnistu omanikul õigus tunnistada Lidl Eesti OÜ-le antud ehitisluba kaubanduskeskuse ja autoparkla kinnistule Kangelaste 37a, Narva, püstitamiseks kehtetuks (EhS § 46 lg 2 p 1).

- 3.1.4. Hoonestusõiguse seadmise lepingu kohaselt tehtavate investeeringute maht peab olema dokumentaalselt (summad esitatakse aruandes ilma käibemaksuta) või muul, lepingupooltele vastuvõetaval viisil tõendatud, või hinnatud kompetentse isiku poolt nende turuväärtuses. Tooraine ja tootmise arendamiseks soetatud muude käibevahendite, sh inventari, soetamist ning osalust tütarettevõttes ei loeta investeerimiskohustuste täitmiseks. Investeeringuteks loetakse vara parendamiseks suunatud kulutused, sealhulgas kapitaalremondiks ja renoveerimiseks ning sellel eesmärgil põhivara, seadmete, masinate, ehitiste, rajatiste ja tehnoloogiate soetamiseks, aga ka nende parendusteks, moderniseerimiseks ja kapitaalremondiks tehtud kulutusi. Investeeringute arvestamisel tuleb lähtuda ehitusseaduse ja Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna juhendi 1. jao jaotise "Investeeringud kinnisvarasse" nõuetest, samuti heast tavast ning mõistlikkuse põhimõttest. Aruande tehtud investeeringute kohta peab hoonestaja esitama enampakkumise korraldajale 1 (ühe) kuu jooksul arvates investeeringute kohustuse täitmise tähtaja saabumisest. Enampakkumise korraldaja peab kontrollima tehtud investeeringute summasid ja fikseerima need aktis. Kui investeeringute summa jääb täielikult või osaliselt tegemata või arvestamata, võib lepingu tingimusi linnavolikogu otsusel ja poolte kokkuleppel muuta või leping lõpetada.
- 3.1.5. Hoonestaja poolt investeerimiskohustuste mittekohase või mitteõigeaegse täitmise puhul kohaldatakse trahvi 10% ulatuses sissekandmata investeeringute summast. Trahvi maksmine ei vabasta hoonestusõiguse seadmise lepinguga ettenähtud kohustuste täitmisest.
- 3.1.6. hoonestusõiguse võõrandamisel on Narva linnal kahe (2) kuu jooksul pärast vastava teate saamist ostueesõigus, mille kohta tehakse kanne kinnistusraamatusse.
- 3.1.7. Hoonestaja on kohustatud kasutama hoonestusõiguse oluliseks osaks olevat ehitist linnavolikogu otsuses märgitud viisil. Kui hoonestaja ei kasuta ehitist sihtotstarbeliselt, on kinnisasja omanikul õigus nõuda hoonestajalt leppetrahvi 0,3% hoonestusõiguse aastatasust iga päeva eest, mil hoonestaja rikub ehitise sihtotstarbelise kasutamise kohustust.
- 3.1.8. Hoonestusõiguse seadmise lepingu tingimuste muutmisel maksab hoonestaja omanikule enne vastava notariaalse kokkuleppe sõlmimist hüvitist ühe hoonestusõiguse aastatasu suuruses.
- 3.1.9. Hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimisega või muutmisega seotud kulud, sh notari tasu ja riigilõivu tasub hoonestaja.
- 3.2. Volitada linnapead Tarmo Tammiste´t allkirjastama Narva linna nimel vastav notariaalselt tõestatud leping. Volitus on antud edasivolitamise õigusega.

4. Rakendussätted

- 4.1. Narva Linnavolikogu kantseleil teha käesolev otsus teatavaks Narva Linnavalitsusele, Osäühingule Narsil ja Lidl Eesti OÜ-le.
- 4.2. Otsus jõustub seaduses sätestatud korras.
- 4.3. Otsust võib vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul haldusakti teatavakstegemisest.

Irina Janovitš
Esimees

NARVA LINNAVALITSUS
PROTOKOLLILINE OTSUS

Narva

_____2018 nr

Narva Linnavalitsus võtab vastu protokollilise otsuse:

1. Taotleda Narva Linnavolikogult otsuse vastuvõtmist „Hoonestusõiguse seadmine lepingu muutmise (Kangelaste 37a, Narva, Lidl Eesti OÜ)“ vastavalt lisatud Narva Linnavolikogu otsuse eelnõule.
2. Volitada Narva Linnavalitsuse liiget Aleksei Jevgrafov'it antud küsimust ette kandma Narva Linnavolikogu istungil.

Tarmo Tammiste
linnapea

Ants Liimets
linnasekretär