

# NARVA LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

Narva

\_\_\_\_\_2018 nr

### **Hoonestusõiguse seadmine Narva linna omandis olevale kinnisasjale aadressil Narva, Rakvere tänav 22c, AS-i Transservis-N kasuks**

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

Ida-Viru maavanema 20.10.2017 korraldusega nr 8-8/2017/880 anti Narva linnas asuv Rakvere tn 22c maaüksus Narva linna omandisse. Maaüksus anti Narva linna munitsipaalomandisse Narva Linnavalitsuse 30.11.1994 korralduse nr 1182-k ja 30.12.1994 koostaud vara üleandmise akti alusel maaüksusel paikneva ja AS-ile Transservis-N (registrikood 10338071, aktsionär Narva linn Narva linna Arenduse ja Ökonoomika Amet kaudu) kuuluva asfalteeritud platsi aluse ja teenindamiseks vajaliku maana.

Narva linn ja AS TRANSSERVIS-N sõlmisid 05.10.2017 Narva Linnavolikogu 21.09.2017 otsuse nr 54 „Hoonestusõiguse seadmise eellepingu sõlmimine reformimata maale aadressil Narva, Rakvere tänav 22c, AS-i Transservis-N kasuks“ ja MaaRS § 28 lg 1 p 12 (mis kehtis kuni 14.07.2017) alusel eellepingu, millega pooled võtsid endale kohustuse sõlmida hoonestusõiguse seadmise leping (tõestatud Narva notar Tatjana Boitsova asendaja Jelena Pidvysotskiy poolt ja registreeritud notari ametitegevuse raamatus registri numbri 2961 all).

Vastavalt eellepingule, sõlmitakse põhileping juhul kui maatükk asukohaga Rakvere 22c, Narva, läheb Narva linna omandisse. Narva Linnavolikogu otsustab hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimise eraldi maatüki asukohaga Rakvere 22c, Narva, Narva linna omandisse saamisel. Tasu hoonestusõiguse eest määrab Narva Linnavolikogu põhilepingu sõlmimise otsustamisel. Hoonestusõiguse tähtaeg on 50 aastat alates hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse. AS Transservis-N kohustub kasutama vähemalt 50% Narva Linnavolikogu 21.09.2017 otsuses nr 54 nimetatud ehitised Narva Spordikeskuse ja kavandatava pargiala küllastajate parkla korraldamiseks kogu hoonestusõiguse seadmise lepingu kehtivuse ajal (asfaltplatsi käsitletakse Narva Linnavolikogu 27.08.2015 määruse nr 26 “Narva linna omandis olevale kinnisasjale hoonestusõiguse seadmise kord“ (edaspidi ka „Kord“) § 27 lg 1 mõttes infrastruktuuri objektina, mida kasutatakse Narva Spordikeskuse ja pargiala (Narva linna sotsiaal-, haridus- ja kultuuri- objektid) teenindamiseks). Hoonestusõiguse lõppemisel või hoonestusõiguse kinnisasja omanikule langemisel muutuvad kinnisasjal asuvad hooned/ehitised kinnisasja oluliseks osaks. Hoonestajal ei ole õigust hoonet/ehitisi ära vedada või nõuda kinnisasjale jääva hoone/ehitiste eest hüvitist. Hoonestusõiguse võõrandamiseks on 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. Võõrandamise nõusoleku andmise tingimuste kohta tuleb teha kanne kinnistusraamatusse.

Hoonestusõiguse koormamine asjaõigusega on lubatud ainult Narva Linnavolikogu nõusolekul ja see tingimus peab olema kantud kinnistusraamatusse.

19.02.2018 kanti maatükk asukohaga Rakvere tänav 22c, Narva, Narva linna nimele kinnistusraamatusse.

Narva Linnavalitsuse 07.03.2018 korralduse nr 175-k „Kinnistute valitseja nimetamine ja kinnistute võtmine Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti bilanssi“ alusel on Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet kinnistu asukohaga Rakvere tn 22c, Narva, Viru Maakohtu kinnistusregistriosa nr 11122950, katastritunnus 51101:001:0954, maa sihtotstarve – ärimaa 100%, pindala 5210 m<sup>2</sup>, bilansiline valdaja. Kinnistu bilansiline maksumus on 16 670 eurot. Maa maksustamishind on 16 670 eurot.

30.04.2018 esitas AS Transservis–N nõukogu otsuse, mille kohaselt soovitakse võõrandada asfaldiväljaku asukohaga Rakvere 22c Narva linnale. Nimetatud tehingu tegemise võimaluse väljaselgitamiseks esitas Narva Linnamajandusamet 14.05.2018 selgitustaotluse Maa-ametile ja sai 05.06.2018 vastuse sellele. Maa-ameti 05.06.2018 kirjas antud selgituste kohaselt, kuna Rakvere tn 22c maaüksusel asuv asfalteeritud plats ei kuulu kohalikule omavalitsusüksusele, ei ole see käesoleva ajani muutunud maa oluliseks osaks. Tegemist on ehitise kui vallasasjaga. Ehitist või selle osa võis vallasasjana käsutada kuni 2006. aasta 1. märtsini, see ei mõjuta ehitise või selle osa omandiõiguse üleminekut üldõigusjärgluse korras. Seega on ehitise kui vallasasja tsiviilkäive piiratud seadusega. Maa-ameti hinnangul ei ole AS-l Transservis–N võimalik Rakvere tn 22c maaüksusel asuvat platsi pärast 2006. aasta 1. märtsi vallasasjana Narva linnale võõrandada. Ehitise omaniku kasuks tuleb seada hoonestusõigus. Samas on võimalik pärast hoonestusõiguse seadmist hoonestusõigus soovi korral AS Transservis–N ja Narva linna vahelisel kokkuleppel Narva linnale võõrandada või lõpetada.

Korra § 27 lg 4 kohaselt hoonestusõiguse tasu suurus hoonestusõiguse otsustuskorras seadmisel ei või olla väiksem kui keskmine hoonestusõiguse tasu samalaadse hoonestusõiguse eest.

Korra § 36 lg 2 p 1, lg 4 kohaselt, hoonestamata kinnisasja puhul on hoonestusõiguse aastatasu suurus ärimaa puhul – 10% maa maksustamishinnast. Kinnisasjal ehitiste olemasolul (hoonestatud kinnisasi) arvestab ametiasutus hoonestusõiguse aastatasu suuruse hoonestusõiguse harilikust väärtusest lähtudes, lõpliku suuruse määrab aga linnavolikogu. Juhindudes õiguse analoogiast määrab volikogu hoonestusõiguse aastatasu suuruseks 10% maa maksustamishinnast (kinnistu asukohaga Rakvere tänav 22c, Narva maa sihtotstarve – ärimaa 100%), s.o 1667 eurot.

## **2. Õiguslikud alused**

Asjaõigusseaduse § 241 lg 1 kohaselt võib kinnisasja koormata selliselt, et isikul, kelle kasuks hoonestusõigus on seatud, on võõrandatav ja pärandatav tähtajaline õigus omada kinnisasjal sellega püsivalt ühendatud ehitist. Ühele kinnisasjale võib seada ainult ühe hoonestusõiguse.

Asjaõigusseaduse § 242 lg 1 kohaselt hoonestusõiguse seadmiseks või üleandmiseks kohustav tehing peab olema notariaalselt tõestatud.

Narva Linnavolikogu 27.08.2015 määruse nr 26 “Narva linna omandis olevale kinnisasjale hoonestusõiguse seadmise kord“ (edaspidi ka Kord) § 2 kohaselt otsustab hoonestusõiguse seadmise Narva Linnavolikogu.

Korra § 27 lg 1 kohaselt Narva linna elanike huvides on Narva Linnavolikogul õigus vastu võtta otsus hoonestusõiguse seadmiseks ilma avaliku enampakkumise läbiviimiseta konkreetse juriidilise isiku kasuks sotsiaal-, haridus-, kultuuri- ja infrastruktuuri objektide rajamiseks, mis vastavad Narva linna elanike huvidele.

Korra § 27 lg 2 kohaselt juhul, kui hoonestusõigus seatakse hoonestatud kinnisasjale ilma avaliku enampakkumise läbiviimiseta konkreetse juriidilise isiku kasuks Korra § 27 nimetatud eesmärgil, võtab hoonestaja endale kohustuse korraldada hoonestatud kinnisasjal sotsiaalsete või kultuuriliste teenuste osutamist, kasutades selleks vähemalt 50% kinnisasja pindalast ja vähemalt 50% kinnisasjale rajatava ehitise kasutamise ajast.

### 3. Otsus

3.1. Seada Narva linna omandis olevale Rakvere 22c, Narva kinnisasjale (Viru Maakohtu kinnistusregistriosa nr 11122950, katastritunnus 51101:001:0954, maa sihtotstarve – ärimaa 100%, pindala 5210 m<sup>2</sup>), hoonestusõigus ilma avaliku enampakkumise läbiviimiseta AS Transservis-N kasuks alljärgnevatel tingimustel:

3.1.1. Hoonestusõiguse aastatasu on 1667 eurot.

3.1.2. Hoonestusõiguse tähtaeg on 50 aastat alates hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse.

3.1.3. AS Transservis-N kohustub kasutama vähemalt 50% 21.09.2017 Narva Linnavolikogu otsuses nr 54 nimetatud ehitisest (asfaltplatsist) Narva Spordikeskuse ja pargiala küllastajate parkla korraldamiseks kogu hoonestusõiguse seadmise lepingu kehtivuse ajal.

3.1.4. Hoonestusõiguse lõppemisel või hoonestusõiguse kinnisasja omanikule langemisel muutuvad kinnisasjal asuvad hooned/ehitised kinnisasja oluliseks osaks. Hoonestajal ei ole õigust hoonet/ehitisi ära vedada või nõuda kinnisasjale jääva hoone/ehitiste eest hüvitist. Hoonestajal ei ole õigust hoonestatud kinnisasjale hoonestusõiguse tähtaja saabumisel hoonet ära vedada.

3.1.5. Hoonestusõiguse võõrandamisel on Narva linnal kahe (2) kuu jooksul pärast vastava teate saamist ostueesõigus, mille kohta tehakse kanne kinnistusraamatusse.

3.1.6. Hoonestusõiguse võõrandamiseks on 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. Kui hoonestusõiguse omandaja tagab (annab tagatise), et hoonestusõiguse seadmisel võlaõiguslikus kokkuleppes sätestatud hoonestusõiguse seadmise taotletud eesmärgi oluliselt ei muudeta ega ohustata ja kõiki hoonestusõiguse sisust tulenevaid kohustusi täidetakse ka edaspidi nõuetekohaselt, võib hoonestaja nõuda omanikult hoonestusõiguse võõrandamise nõusolekut. Nimetatud luba antakse linnavolikogu otsustusega vaid tingimusel, et hoonestusõigust võõrandada sooviv hoonestaja on võõrandamise hetkeks nõuetekohaselt täitnud kõik hoonestusõiguse

seadmise lepingu tingimused ja hoonestusõiguse seadmisest on möödas vähemalt 3 aastat.

- 3.1.7. Hoonestusõiguse koormamine asjaõigusega on lubatud ainult Narva Linnavolikogu nõusolekul ja see tingimus peab olema kantud kinnistusraamatusse.
- 3.1.8. Hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimisega või muutmisega seotud kulud, sh notari tasu ja riigilõivu tasub hoonestaja.
- 3.1.9. hoonestusõiguse seadmise leping peab sisaldama lepingupoolte kokkulepet hoonestusõiguse koormamiseks maa omaniku kasuks realservituudiga ning realservituudi suuruse muutmise kohta, samuti kinnistusraamatusse vastavate kannete tegemise kohustust. Maa omaniku kasuks realservituudiga koormamise kohta tuleb kinnistusregistri hoonestusõiguse seadmise osas märkida hoonestusõiguse tasu maksmise kohustus.
- 3.1.10. Juhul, kui Narva Linnavalitsuse kirjalikul nõusolekul muutub hoonestusõigusega koormatud katastriüksuse sihtotstarve, on hoonestaja kohustatud viivitamatult tegema oma kulul maakatastris ning kinnistusregistri vastavates osades nõutavad kanded.
- 3.1.11. Narva linnal on õigus keskmise hoonestustasu määra suurenemisest nõuda hoonestusõiguse tasu suuruse muutmist. Tasu suuruse muutmise nõue võib olla esitatud mitte varem kui 3 (kolme) aasta möödumisel hoonestusõiguse tekkimise hetkest ja teistkordselt 3 (kolme) aasta möödumisel viimasest tasu suurendamise momendist. Tasu suuruse nõude tagamiseks peab kinnistusregistri hoonestusõiguse osas olema tehtud märke, mis vastab realservituudi järjekorranumbri registris.
- 3.1.12. 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.
- 3.1.13. Hoonestaja on kohustatud hoidma hoonestusõiguse oluliseks osaks olevat ehitist ja kinnisasja vastavalt hoonestusõiguse ulatusele alaliselt heas seisukorras. Korrashoiuks vajalikud parandustööd ja uuendused on hoonestaja kohustatud tegema kinnisasja omaniku (linnavara valitseja) määratud tähtpäevaks. Kui hoonestaja ei täida ehitise ja kinnisasja korrashoiu kohustust kinnisasja omaniku nõutud tähtpäevaks, on kinnisasja omanik õigustatud laskma teha vajalikud tööd hoonestaja kulul.
- 3.1.14. Hoonestaja on kohustatud kindlustama hoonestusõiguse oluliseks osaks oleva ehitise kogu hoonestusõiguse kehtivuse ajaks. Kinnisasja omaniku nõudel peab hoonestaja esitama kehtiva kindlustuspoliisi. Kui hoonestaja ei täida nimetatud kindlustamiskohustust, on kinnisasja omanikul õigus sõlmida kindlustusleping hoonestaja eest ja nõuda hoonestajalt selleks vajalike kulutuste hüvitamist. Kui hoonestusõiguse oluliseks osaks olev ehitise hävib tervikuna või osaliselt, on hoonestaja kohustatud ehitise oma kulul üles ehitama või taastama linnavolikogu otsuses määratud tähtpäevaks. Kui hoonestaja ei täida ehitise taastamise kohustust tähtpäevaks, on kinnisasja omanikul õigus nõuda hoonestajalt leppetrahvi 1% hoonestusõiguse

aastatasust iga tähtpäeva ületava kuu eest. Ehitise kindlustamise ja taastamise kohustuse tagamiseks tehakse kanne kinnistusraamatusse.

- 3.1.15. Hoonestaja kohustub nõustuma realservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmisega kinnisasjale ja hoonestusõigusele olemasolevate ja rajatavate tehnovõrkude ja -rajatiste teenindamiseks ja remontimiseks selle eest tasu nõudmata.
- 3.1.16. Hoonestusõiguse seadmise lepingus peab olema sätestatud linnavolikogu otsuses nimetatud tingimused; vaidluste lahendamine; juhtumid, mida käsitatakse vääramatu jõuna; poolte kokkulepe piiratud asjaõiguste seadmise ning kinnistusraamatusse kannete tegemise kohta.
- 3.2. Volitada linnapead Tarmo Tammiste't allkirjastama Narva linna nimel vastavasisuline notariaalselt tõestatud leping. Volitus on antud edasivolitamise õigusega.

#### **4. Rakendussätted**

- 4.1. Narva Linnavolikogu kantseleil teha käesolev otsus teatavaks Narva Linnavalitsusele.
- 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

**Hoonestusõiguse seadmine Narva linna omandis olevale kinnisasjale aadressil Narva, Rakvere tänav 22c, AS-i Transservis-N kasuks**

**Narva Linnavalitsus võtab vastu protokollilise otsuse:**

1. Taotleda Narva Linnavolikogult otsuse vastuvõtmist „Hoonestusõiguse seadmine Narva linna omandis olevale kinnisasjale aadressil Narva, Rakvere tänav 22c, AS-i Transservis-N kasuks“ 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