

NARVA LINNAVOLIKOGU

O T S U S

Narva

____.2019 nr _____

**Kinnistule asukohaga Rakvere 71b, Narva
AS OG Elektra kasuks seatud hoonestusõiguse lõpetamine**

1. Asjaolud ja menetluse käik

Narva linna omandis olevale kinnistule asukohaga Rakvere tn 71, Narva, seati hoonestusõigus 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 03.10.2005 sõlmitud Hoonestusõiguse sisu muutmise kokkuleppe, hoonestusõiguse müügilepingu ja asjaõiguslepingu (tõestatud Jõhvi notar Tatjana Boitsova poolt ja registreeritud notari ametitoimingute raamatus registri numbri 8050 all) alusel. Osäühing Maininvestments on lepingu alusel rajanud kinnistule asukohaga Rakvere tn 71 ärihoone (kaubanduskeskus Megamarket).

Narva Linnavolikogu 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 lõpetati 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.

Osäühing Maininvestments müüs hoonestusõiguse AS-ile OG Elektra 14.05.2018 sõlmitud Hoonestusõiguse muutmise lepingu, asjaõiguslepingu ja kinnistamisavalduste (tõestatud Tallinna notar Lee Mõttus'e poolt ja registreeritud notari ametitegevuse raamatus registri numbri 1885 all) alusel.

Hoonestusõigus on seatud tähtajaga 50 aastat, selle aastatasu on 7 420,40 eurot. Hoonestusõigus on koormatud hüpoteegiga summas 40 250 000 Eesti krooni AS SEB Pank kasuks.

05.12.2018 esitas AS OG Elektra Narva Linnavalitsusele hoonestusõiguse lepingu muutmise taotluse, milles palub lõpetada kinnistut asukohaga Rakvere 71b, Narva koormava hoonestusõiguse. AS OG Elektra selgitab, et vastavalt 03.10.2005 Hoonestusõiguse sisu

muutmise kokkuleppele pidi Hoonestaja valmis ehitama ehitise (ärihoone) kuue (6) kuu jooksul arvates ehitusloa saamisest. Ehitis on püstitatud ja kasutusluba väljastatud 19.06.2006 Narva linnavalitsuse korraldusega 829-k. Sellega on Hoonestusõiguse lepinguga Hoonestajale pandud ehitamise kohustus täidetud. Kuna Hoonestusõiguse lepingu alusel püstitatud ärihoone asub kinnistul registriosaga 925109 (Rakvere 71, Narva) ja 2013. aastal jagamise teel moodustatud kinnistul registriosaga 3948809 (Rakvere 71b, Narva) hoonestusõiguse alusel ehitisi ei püstitata, siis selle kinnistu hoonestusõigusega koormamine AS OG Elektra arvamusel pole põhjendatud.

AS OG Elektra taotlust arutati 12.12.2018 Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni koosolekul, kus otsustati rahuldada taotlus tingimusel, et hoonestusõiguse aastatasu jääb muutmata ja Narva linn ei pea hoonestajale hüvitama hoonestusõiguse asukohaga Rakvere 71b, Narva, lõpetamisega seotud võimalikke kulutusi ning hoonestusõigust koormav hüpoteek jääb koormama ainult hoonestaja omandis olevat hoonestusõigust asukohaga Rakvere 71, Narva. 08.01.2019 esitas AS OG Elektra nõusoleku eelnimetatud tingimustega.

Asjaõigusseadus (edaspidi *AÕS*) lubab lõpetada hoonestusõiguse poolte kokkuleppel ning vastavalt *AÕS* §-le 244 on hoonestusõiguse lõpetamiseks vajalik kinnisasja omaniku nõusolek, mis tuleb anda kinnistusosakonnale või hoonestusõiguse omajale (hoonestaja). Nõusolek ei ole tagasivõetav.

AÕS § 64¹ kohaselt kinnisasja koormava asjaõiguse sisu muutmiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse, kui seadus ei sätesta teisiti.

AÕS § 64² kohaselt on kinnisasja koormava asjaõiguse lõpetamiseks nõutav õigustatud isiku notariaalselt kinnitatud avaldus õiguse lõpetamise kohta ja õiguse kustutamine kinnistusraamatust, kui seadus ei sätesta teisiti. Avaldus tuleb anda kinnistusosakonda või isikule, kelle kasuks õigus lõpetatakse.

2. Õiguslikud alused

Narva Linnavolikogu 27.08.2015 määruse nr 26 “Narva linna omandis olevale kinnisasjale hoonestusõiguse seadmise kord” (edaspidi *Kord*) § 48 lg 2 kohaselt toimub hoonestusõiguse lõpetamine asjaõigusseaduses sätestatud korras. Hoonestusõiguse lõpetamisel hindab ametiasutus maa seisukorda. Maa seisukorra halvenemisel nõuab Narva linn hoonestajalt täiendavat hüvitist.

Korra § 59 lg 1 kohaselt otsustab hoonestusõiguse seadmise lepingu muutmise ametiasutuse ettepanekul linnavolikogu.

3. Otsus

3.1. Nõustuda Narva linna omandis olevale kinnistule asukohaga Rakvere 71b, Narva (Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 3948809, katastritunnus 51104:003:0063) seatud hoonestusõiguse lõpetamisega tingimusel, et hoonestusõiguse (Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 1756109) aastatasu summaks on 7 420,40 eurot ja Narva linn ei pea hoonestajale hüvitama hoonestusõiguse asukohaga Rakvere 71b, Narva lõpetamisega seotud võimalikke kulutusi. Kõik hoonestusõigust (Tartu Maakohtu

kinnistusosakonna registriosa nr 1756109) koormavad asjaõigused, koormatised ja kitsendused (s.h ostueesõigus, reaalkoormatised, hüpoteek AS SEB Pank kasuks, jne) jäävad koormama ainult hoonestaja omandisse jäävat hoonestusõigust asukohaga Rakvere 71, Narva (katastritunnus 51104:003:0061).

3.2. Volitada linnapead Tarmo Tammiste't allkirjastama Narva linna nimel vastav notariaalselt tõestatud leping ning notariaalselt kinnitatud avaldus otsuse punktis 3.1 nimetatud hoonestusõiguse lõpetamise ning kinnistusraamatust kustutamise kohta. Volitus on antud edasivolitamise õigusega.

4. Rakendussätted

4.1. Otsus jõustub seadusega sätestatud korras.

4.2. Narva Linnavolikogu kantseleil teha otsus teatavaks Narva Linnavalitsusele.

4.3. Otsust võib vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemise päevast.

Irina Janovitš
esimees