

## OTSUS

Narva

26.01.2012 nr 3

### **Narva linna omandis oleva kinnisasja Linnuse tänav lõik 3 koormamine isikliku kasutusõigusega Eesti Vabariigi kasuks**

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

Narva linn ja Eesti Vabariik oma seadusjärgse esindaja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi (registrikood 70003158, asukoht Harju tn 11, Tallinn) kaudu sõlmisid 09.06.2011 notariaalselt tõestatud kinnistute tasuta võõrandamise lepingu, asjaõiguslepingud ja kinnistamisavaldused (Tallinna notari Marika Rei notariaalregistri nr 1364), mille kohaselt Sõpruse silla kaldasamba alune maa (Sõpruse sild lõik 1, pindala 156 m<sup>2</sup>, transpordimaa 100%, katastritunnus 51101:001:0062 ja Sõpruse sild lõik 2, pindala 97 m<sup>2</sup>, transpordimaa 100%, katastritunnus 51101:001:0064) võõrandati tasuta riigi omandisse.

31.10.2011 üleandmise-vastuvõtmise aktiga anti Sõpruse sild tasuta üle Narva linna bilansist Ida Regionaalse Maanteeameti kui riigivara valitsema volitatud asutuse bilanssi.

Maa-alade Sõpruse sild lõik 1 ja Sõpruse sild lõik 2 vahel jäi Narva linna omandisse ning on Linnavara- ja Majandusmeti bilansis arvele võetud maaüksus Linnuse tänav lõik 3, pindala 136 m<sup>2</sup>, transpordimaa 100%, katastritunnus 51101:001:0063, mille kohal kulgeb Sõpruse silla osa. Narva linn keeldus kõnealust maa riigi omandisse andmast põhjusel, et see loob täiendavad takistused EL struktuurifondist Narva jõe-promenaadi väljaehitamiseks toetuse taotlemisel.

Sõpruse sild lõik 1 ja Sõpruse sild lõik 2 asuva linnavara riigile tasuta võõrandamise küsimuste arutamisel Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni istungil 16.02.2011 (protokoll nr 2) otsustati seada riigi kasuks isiklik kasutusõigus Sõpruse silla osale, mis kulgeb linnale kuuluva kinnistu Linnuse tänav lõik 3, pindala 136 m<sup>2</sup>, 100% transpordimaa, katastritunnus 51101:001:0063, kohal ja asub riigile üleantavate maa-alade vahel.

Eeltoodust lähtudes tehakse ettepanek seada isiklik kasutusõigus Eesti Vabariigi (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kaudu, registrikood 70003158) kasuks Narva linna omandis olevale kinnisasjale asukohaga Ida-Virumaa, Narva linn, Linnuse tänav lõik 3 (katastritunnus 51101:001:0063) riigimaantee (Sõpruse sild) ja selle oluliste osade omamiseks, sihipäraseks kasutamiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks.

#### **2. Õiguslikud alused**

Vastavalt asjaõiguseaduse (edaspidi ka AÕS) § 225 lõikele 1 isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele reaalservituudile.

AÕS § 226 lõike 1 kohaselt isikliku kasutusõiguse võib kinnisasja omaniku nõusolekul teisele isikule üle anda, muutmata seejuures isikliku kasutusõiguse kestust. Isikliku kasutusõiguse omandaja ja esialgne omaja vastutavad kinnisasja omaniku ees isiklikust kasutusõigusest tekkivate kohustuste täitmise eest solidaarselt.

Tulenevalt AÕS §-st 228 kohaldatakse lisaks paragrahvides 225-227 sätestatule isikliku kasutusõigusele reaalservituudi vastavaid sätteid. AÕS § 173 lg 1 kohaselt peab reaalservituudi (antud juhul isikliku kasutusõiguse) seadmiseks vajalik asjaõigusleping olema notariaalselt tõestatud. Vastavalt AÕS § 179 lõikele 1, kui reaalservituuti (antud juhul isiklikku kasutusõigust) teostatakse teenival kinnisasjal mingi ehitise või seadeldise abil, on valitseva kinnisasja omanik kohustatud selle rajama ja korras hoidma ning servituudi lõppemisel selle teeniva kinnisasja omaniku nõudel omal kulul ära vedama, kui seaduses või servituudi seadmise tehinguga ei ole sätestatud teisiti.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi *KOKS*) § 22 lõike 1 punkti 6 kohaselt volikogu ainupädevusse kuulub linnavara valitsemine korra kehtestamine. Narva linna omandis olevale kinnisasjale isikliku kasutusõiguse seadmist reguleerib Narva Linnavolikogu 21.06.2005 määrus nr 20/57 „Linnavara eeskiri” (edaspidi *Linnavara eeskiri*).

Linnavara eeskirja punkti 69 alapunkti 1 kohaselt on linna omandis olevale kinnisasjale isikliku kasutusõiguse seadmine lubatud, kui see toimub isiku, kellel on selleks õigusaktidest tulenev õigus, nõudel ja kasuks. Antud juhul on Eesti Vabariigil asjaõiguseadusest tulenev õigus nõuda isikliku servituudi seadmist.

Vastavalt Linnavara eeskirja punkti 70 alapunktile 2, juhul, kui servituudi esemeks ei ole tehnovõrk või –rajatis, otsustab linna omandis olevale kinnisasjale isikliku kasutusõiguse seadmise linnavolikogu ning punkti 71<sup>3</sup> kohaselt Narva linna omandis oleva kinnisasja koormamiseks vajaliku asjaõiguslepingu allkirjastab linna nimel linnapea.

### **3. Otsus**

3.1 Seada isiklik kasutusõigus Eesti Vabariigi (Majandus- ja Kommunikatsiooni-ministeeriumi kaudu, registrikood 70003158) (edaspidi ka *õigustatud isik*) kasuks Narva linna (edaspidi ka *kinnisasja omanik*) omandis olevale kinnisasjale asukohaga Ida-Virumaa, Narva linn, Linnuse tänav lõik 3 (katastritunnus 51101:001:0063, registriosa nr 3864309) (edaspidi ka *kinnisasi*) riigimaantee (Sõpruse sild) ja selle oluliste osade omamiseks, sihipäraseks kasutamiseks, hooldamiseks ja muul viisil eksploatamiseks järgmistel tingimustel:

3.1.1 isikliku kasutusõiguse pindala on 135 m<sup>2</sup>, mis on lisatud skeemil tähistatud viirutatud alana;

3.1.2 isiklik kasutusõigus seatakse tähtajata ja tasuta;

3.1.3 isiklikust kasutusõigusest tulenevate õigustatud isiku kõikide õiguste teostamine on võimalik ka õigustatud isiku poolt volitatud kolmandate isikute poolt.

3.1.4 lepingu pooltel on õigus nõuda kasutusõiguse lõpetamist asjaõiguseaduses sätestatud alustel ja korras;

3.1.5 õigustatud isik kohustub:

3.1.5.1 pärast kinnisasjal teostatud ehitus-, hooldus- ja/või remonttööde lõpetamist taastama oma kulul tööde alustamise hetkeolukorra, kui ei lepita teisiti kokku kinnisasja omanikuga;

3.1.5.2 teavitama kinnisasja omanikku plaanilistest hooldus- ja remonttöödest vähemalt 1 (kuu) enne tööde alustamist. Avariiremondi korral alustab õigustatud isik vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teavitades kinnisasja omanikku;

3.1.5.3 kasutusõiguse alal tekkinud avariid viivitamatult likvideerima ja rakendama abinõud kinnisasja omanikule kahju tekitamise vältimiseks. Avariiremondi vajadusel võib õigustatud isik viivitamatult, ilma kooskõlastust taotlemata alustada vajalike töödega, kui ta teatab sellest esimesel võimalusel kinnisasja omanikule;

3.1.5.4 servituudist tulenevate õiguste teostamisel tegutsema heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud, vältimaks kinnisasja omaniku ja/või mistahes kolmandate



isikute vara või õiguste kahjustamist, kasutama oma tegevuses loodussäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid;

3.1.5.5 hüvitama tema ja/või tema õigusi teostavate kolmandate isikute poolt isikliku kasutusõiguse teostamisega seotud tegevusest või tegevusetusest tuleneva kinnisasja omanikule ja/või mistahes kolmandale isikule tekitatud kahju täies ulatuses;

3.1.5.6 üle andma isikliku kasutusõiguse kolmandale isikule üksnes kinnisasja omaniku kirjalikul nõusolekul;

3.1.5.7 nõustuma kinnisasjale teiste reaalservituutide ja isiklike servituutide seadmisel nende kandmisega kinnistusraamatusse käesolevas punktis nimetatud isikliku kasutusõigustega samale järjekohale selle eest tasu nõudmata;

3.1.6 kinnisasja omanik kohustub:

3.1.6.1 hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab Sõpruse silla majandamist, sihipärast kasutamist, hooldamist ja muul viisil ekspluateerimist.

3.1.6.2 järgima isikliku kasutusõiguse alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi ning nõudma seda ka isikutelt, kelle kasuks on seatud kinnisasjale piiratud asjaõigus või kellel on lepingust tulenev õigus kinnisasja kasutamiseks või kinnisasjal tööde teostamiseks;

3.1.6.3 võimaldama tasuta juurdepääsu mehhanismidega Sõpruse silla majandamiseks;

3.1.6.4 teavitama õigustatud isikut kinnisasja omaniku muutumisest, teiste reaalservituutide ja isiklike servituutide seadmisest ja kinnisasja võõrandamisest;

3.1.6.5 kinnisasja koormamisel teiste reaalservituutide ja isiklike servituutidega teavitama isikuid, kelle kasuks kinnisasja koormatakse, käesoleva isikliku kasutusõiguse seadmise tingimustest.

3.2 Sõlmida õigustatud isikuga notariaalselt tõestatud asjaõigusleping korralduse punktis 3.1 nimetatud kinnisasja isikliku kasutusõigusega koormamiseks ning kanda isiklik kasutusõigus kinnistusraamatusse.

3.3 Õigustatud isik kannab isikliku kasutusõiguse seadmisega seotud kulud (notaritasu ja riigilõiv).

3.4 Volitada Narva linnapead Tarmo Tammiste't linna nimel alla kirjutama käesoleva korralduse punktis 3.2 nimetatud lepingule.

#### **4. Rakendussätted**

4.1 Narva Linnavolikogu kantseleil teha otsus teatavaks Narva Linnavalitsusele.

4.2 Otsus jõustub seadusega sätestatud korras.

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

Aleksandr Jefimov  
Linnavolikogu esimees