

NARVA LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Narva

_____2024 nr

Hoonestusõiguse seadmine Narva linna omandis olevale kinnisasjale aadressil Narva, Kereze tänav 29

1. Asjaolud ja menetluse käik

Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametile laekus Alexo OÜ, registrikood 14690505, juhatuse liikme Andrey Voropaev, taotlus, milles palutakse luba Narvas P. Kereze tn 29 (katastritunnus 51101:005:0060, transpordimaa 100%, edaspidi: kinnistu) asuva maa-ala osa selvepesula töö korraldamiseks.

P. Kereze 29 asuv maa-ala on Narva Linnavolikogu 17.06.2010 otsusega nr 91 kehtestatud detailplaneeringu kohaselt ette nähtud transpordimaaks ja alale on lubatud parkla rajamine. Kehtiv kinnistut hõlmav detailplaneering ja maa-ala kasutamise otstarve (transpordimaa) ei näe seal ette selvepesula ehitamist.

Ehitusseadustiku § 27 lg 4 annab võimaluse asjakohasel juhul täpsustada projekteerimistingimustega hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletut, arvestades seadusega kehtestatud piiranguid. Hoonestaja (pakkuja) peab arvestama sellega, et hoonestusõiguse seadmisel on ta kohustatud saama Narva Linnavalitsuselt projekteerimistingimused selvepesula ehitamiseks ja selvepesula ehitise suletud netopind ja seda teenindavad rajatised peavad olema projekteeritud arvestades ehitusseadustiku § 27 lg 4 kehtestatud piirangutega. Projekteerimistingimuste väljastamiseks tuleb esitada taotlus ehtisregistris, kus kirjeldatakse projekteerimistingimuste väljastamise alused, tingimustega täpsustavad teemad ja lahenduse eskiis koos seletuskirjaga.

Küsimust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni 20.06.2023 koosolekul linnavarakomisjon (protokoll nr 5.3.1-6/14-2023), kus otsustati:

1. Soovitada Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametile seada hoonestusõigus autopesula ehitamiseks hoonestamata munitsipaalmaale aadressil: P. Kereze tänav 29, Narva avaliku kirjaliku enampakkumisega.
2. Soovitada Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametile Narva Linnavolikogu otsuse eelnõu koostamisel sätestada kõik avaliku kirjaliku enampakkumise tingimused, mis tagavad autopesula hoonestusõigusega ehitamisel investeeringute teostamise.
3. Soovitada Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametile kinnitada avaliku kirjaliku enampakkumise korraldamisel järgmised kohustuslikud tingimused:
 - 3.1. hoonestusõiguse kõrgeim hind;
 - 3.2. suurim investeeringute summa.

4. Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametil teavitada OÜ-d Alexo vastuvõetud otsustest.

Narva Linnavolikogu 27.08.2015 määrusega nr 26 kehtestatud „Narva linna omandis olevale kinnisasjale hoonestusõiguse seadmise korra“ (edaspidi ka Kord) § 4 lg 1 kohaselt hoonestusõigus seatakse Narva Linnavolikogu otsuse alusel avalikul enampakkumisel (suuline enampakkumine, kirjalik enampakkumine, eelläbirääkimistega pakkumine) või otsustuskorras. Korra § 4 lg 2 kohaselt hoonestusõiguse seadmise viisi otsustab Narva Linnavolikogu. Narva Linnavalitsuse arvates käesoleval juhul puuduvad Korra § 4 lg-ga 5 kehtestatud erandid, mis võiksid olla hoonestusõiguse otsustuskorras seadmise aluseks. Narva Linnavalitsus on seisukohal, et hoonestusõiguse seadmine peab toimuma avalikul enampakkumisel. Narva linna huvides on hoonestusõiguse seadmisel parandada linna infrastruktuuri. Infrastruktuuri loomine (autopesula ehitamine) nõuab hoonestaja investeeringuid.

Kinnistu pind on kokku 4 849 m². Lähtudes olemasolevast kinnistu detailplaneeringust ja maa-ala kasutusotstarbest ning arvestades ehitusseadustiku § 27 lg 4 kehtestatud projekteerimistingimustega detailplaneeringu muutmise ulatuse piirangutega on põhjendatud kinnistu hoonestusõigusega koormamine 1978 m² ulatuses. Asjaõigusseaduse § 241 lg 2 kohaselt hoonestusõigus seatakse selliselt, et hoonestusõigus ulatub lisaks ehitisealusele maale ka kinnisasja osale, mis on vajalik ehitise kasutamiseks. Lähtudes sellest on võimalik koormata kinnistu hoonestusõigusega osaliselt.

Eeltoodust tulenevalt pakutakse seada hoonestusõigus kinnistu osale pindalaga 1978 m².

Korra § 36 lg 2 p 2 kohaselt hoonestamata kinnisasja puhul on hoonestusõiguse aastatasu suurus sõltuvalt katastriüksuse sihtotstarbest järgmine: tootmis- või transpordimaa puhul - 8% maa maksustamishinnast. Kinnistu asukohaga P.Kerese 29, Narva, maamaksustamishind nimetatud kinnistu kogupinnale 4 849 m² on 3394,00 eurot, seega hoonestusõiguse aastatasu suurus hoonestusõigus kinnistu osale pindalaga 1978 m² on 111,00 eurot.

Korra § 36 lg 3 kohaselt juhul, kui eesmärgiks on saada kehtestatud hoonestusõiguse aastatasust suuremat aastatasu, korraldatakse hoonestusõiguse seadmiseks enampakkumine.

Kinnisasjale hoonestusõiguse seadmise tingimused määratakse linnavalitsuse ettepanekul linnavolikogu otsusega. Otsusesse tuleb muuhulgas märkida hoonestusõiguse seadmise lisatingimused, kui need on kehtestatud; avaliku enampakkumise korral pakkumise tingimused, hoonestusõiguse tähtaeg ja aastatasu suuruse minimaalmäär (alghind).

Enampakkumise korraldamisel pakutakse kehtestada hoonestusõiguse aastatasu hinna suuruseks 111,00 eurot aastas.

2. Õiguslikud alused

2.1. Hoonestusõiguse seadmise õiguslik alus viitega asjaõigusseaduse sätetele: asjaõigusseaduse § 241 lg-d 1 ja 2 kohaselt kinnisasja võib 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 ja hoonestusõigus ulatub lisaks ehitisealusele maale ka kinnisasja osale, mis on vajalik ehitise kasutamiseks. Asjaõigusseaduse § 242 lg 1 kohaselt hoonestusõiguse seadmiseks või üleandmiseks kohustav tehing peab olema notariaalselt tõestatud.

2.2. Narva Linnavolikogu 21.06.2005 määruse nr 20 „Linnavara eeskiri“ (edaspidi Eeskiri) § 11 kohaselt kinnisasja võib anda kasutusse (üürile, rendile, tasuta kasutusse), koormata

hoonestusõigusega või võõrandada teisele isikule Narva Linnavolikogu (edaspidi volikogu) poolt sätestatud korras. Seejuures Eeskirja § 44 kohaselt tulu saamiseks kasutatakse linnavara, mida ei vajata avalikuks otstarbeks, linna valitsemiseks ja mis ei kuulu võõrandamisele. Kinnistu ei ole vajalik avalikuks otstarbeks ega linna valitsemiseks, samuti puudub kavatsus seda võõrandada. Lähtudes eeltoodust on lubatud anda kinnistu kasutusse ja kinnistu kasutusse andmise viisiks peab olema hoonestusõiguse seadmine.

2.3.Narva Linnavolikogu 27.08.2015 määrusega nr 26 on kehtestatud „Narva linna omandis olevale kinnisasjale hoonestusõiguse seadmise kord“ (edaspidi ka Kord). Korra § 2, § 3 lg 1 p-de 1 ja 2 kohaselt hoonestusõiguse seadmise menetluse korraldajaks on Narva Linnavalitsus ning Narva Linnavalitsus algatab hoonestusõiguse seadmise menetluse ja valmistab ette hoonestusõiguse seadmise otsustamiseks vajalikud dokumendid ja esitab need hoonestusõiguse seadmise otsustamiseks Narva Linnavolikogule. Hoonestusõiguse seadmise otsustab Narva Linnavolikogu.

2.4.Korra § 4 lg 3 kohaselt hoonestusõigus seatakse avalikul suulisel või kirjalikul enampakkumisel juhul, kui ei ole kehtestatud lisatingimusi või kui lisatingimused on määratud lõplikena ning nende üle läbirääkimisi ei peeta.

2.5.Korra § 12 lg 1 kohaselt osavõtutasu kehtestatakse 5% ulatuses hoonestusõiguse seadmise aastatasust, kuid mitte rohkem kui 1 600 eurot ja mitte vähem kui 65 eurot. Osavõtutasu ei tagastata ja sellest kaetakse enampakkumise läbiviimise kulud. Korra § 12 lg 1 kohaselt tagatisraha suurus ei tohi olla suurem kui 50% hoonestusõiguse seadmise aastatasu algsummast.

3. Otsus

3.1.Seada avaliku kirjaliku enampakkumise korras hoonestusõigus Narva linna omandis oleva kinnisasja – hoonestamata maa-ala aadressil: P. Kerese tänav 29, Narva (katastritunnus 51101:005:0060, transpordimaa 100%, pindala 4 849 m²) osale pindalaga 1978 m² selvepesula ehitamise eesmärgil. Hoonestusõigusega hõlmatud maa-ala on märgitud otsusele lisatud skeemil punase joonega.

3.2. Kuulutada välja avalik kirjalik enampakkumine hoonestusõiguse seadmiseks hoonestamata munitsipaalmaale aadressil: P. Kerese tänav 29, Narva ning kehtestada järgmised tingimused:

3.2.1. Enampakkumise osavõtutasu 65,00 eurot ja tagatisraha 56,00 eurot.

3.2.2. Hoonestusõiguse aastatasu määratakse edukaks tunnistatud pakkumusega esitatud aastatasu suurus. Hoonestusõiguse aastatasu alghind avalikul kirjalikul enampakkumisel on 111,00 eurot.

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

3.2.4. Hoonestusõiguse ulatus - 1978,00 m².

3.2.5. Hoonestusõiguse aastatasu maksab hoonestaja osadena kaks korda aastas, 1. juuliks ja 1. jaanuariks, järgneva perioodi eest ette. Hoonestusõiguse aastatasu maksmise tähtaegu võib määrata (muuta) poolte kokkuleppel. Tasu maksmise kohustus algab hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse.

3.3.Kehtestada hoonestusõiguse seadmise lisatingimused:

- 3.3.1. Hoonestusõiguse aastatasu mittetasumisel või mittetähtaegsel tasumisel maksab hoonestaja tasumata summalt viivist 0,1% iga tasumisega viivitatud päeva eest.
- 3.3.2. Hoonestaja on kohustatud projekteerima ja valmis ehitama (sh saama kasutusloa) selvepesula ja selle teenindamiseks vajalikud rajatised 3 aasta jooksul arvates hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimise päevast.
- 3.3.3. Ehituse tähtaegade ja etappide mittetäitmisel või mittetähtaegsel täitmisel maksab hoonestaja trahvi 5 hoonestusõiguse aastatasu suuruses summas. Trahvi tasumine ei vabasta hoonestajat endale võetud kohustuste täitmisest.
- 3.3.4. Kui hoonestaja ei täida hoonestusõiguse seadmise lepingus sätestatud tingimusi, on Narva linnal õigus nõuda hoonestajalt nõusolekut hoonestusõiguse enda nimele kandmiseks vastavalt asjaõigusseaduse § 244¹ ilma hoonestaja poolt tehtud investeerimiskulude hüvitamiseta.
- 3.3.5. 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 seadmisega taotletud eesmärki 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.
- 3.3.6. Hoonestusõiguse koormamine asjaõigusega on lubatud ainult Narva Linnavolikogu nõusolekul ja see tingimus peab olema kantud kinnistusraamatusse.
- 3.3.7. 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.
- 3.3.8. Hoonestusõiguse võõrandamisel on Narva linnal kahe (2) kuu jooksul pärast vastava teate saamist ostueesõigus, mille kohta tehakse kanne kinnistusraamatusse.
- 3.3.9. Hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimisega või muutmisega seotud kulud, sh notari tasu ja riigilõivu tasub hoonestaja.
- 3.3.10. 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.
- 3.3.11. 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.
- 3.3.12. Narva linnal on õigus tulenevalt 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 suurendamisest. Tasu suuruse nõude tagamiseks peab kinnistusregistri hoonestusõiguse osas olema tehtud märke, mis vastab realservituudi järjekorranumbrile registris.

- 3.3.13. 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.
- 3.3.14. 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.
- 3.3.15. 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 ehitis 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.
- 3.3.16. Hoonestaja kohustub nõustuma realservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmisega kinnisasjale ja hoonestusõigusele olemasolevate ja rajatavate tehnovõrkude ja -rajatiste teenindamiseks ja remontimiseks selle eest tasu nõudmata.
- 3.3.17. Hoonestusõiguse seadmise lepingus peavad olema sätestatud linnavolikogu otsuses nimetatud tingimused; vaidluste lahendamine; juhtumid, mida käsitatakse vääramatuna; poolte kokkulepe piiratud asjaõiguste seadmise ning kinnistusraamatusse kannete tegemise kohta.
- 3.4. Kehtestada kirjaliku enampakkumise tingimused, pakkujate kvalifitseerimise tingimused ja pakkumise võitja väljaselgitamise alused järgmiselt:
- 3.4.1. Pakkujaks võib olla Eestis registreeritud äriühing või Eestis registreeritud välismaa äriühingu filiaal.
- 3.4.2. Enampakkumine korraldatakse Narva Linnavolikogu 27.08.2015.a määrusega nr 26 „Narva linna omandis olevale kinnisasjale hoonestusõiguse seadmise kord“ kehtestatud korras ja enampakkumise läbiviija volitatakse enampakkumise tingimuste täpsustamiseks lähtudes eespool märgitud korraldusest ning käesoleva otsusega kehtestatud nõuetest.
- 3.4.3. Pakkujal peab olema enampakkumise väljakuulutamisele eelneval majandusaastal müügitulu, mis on mitte vähem kui 1/3 pakutava investeeringuste summast.
- 3.4.4. Pakkujal peavad olema pakkumuse esitamise päeva seisuga esitatud kõik maksudeklaratsioonid ja ei tohi olla riiklike maksude võlgnevust.
- 3.4.5. Pakkuja on kohustatud esitama usaldusväärsed andmed selvepesula rahastamise allikatest (omavahendid, krediitdiasutuse nõusoleku selvepesula ehitamiseks laenu andmisest jne).
- 3.4.6. Juhul, kui pakkuja soovib tagada selvepesula ehitamiseks laenu, mille tagatiseks on käesoleva otsuse alusel seatav hoonestusõigus, siis pakkuja peab teavitama sellest pakkumuse esitamisel.
- 3.5. Kirjaliku enampakkumise läbiviija võib täiendada/täpsustada kirjaliku enampakkumise tingimusi ja nõudeid pakkujatele selliselt, et käesolevas otsuses määratud tingimused ja nõuded jäävad muutmata.
- 3.6. Volitada Narva Linnavalitsust kinnitama kirjaliku enampakkumise tulemused.

3.7. Volitada Narva linnapead või tema poolt volitatud isikut sõlmima edukaks tunnistatud pakkujaga hoonestusõiguse seadmise lepingu kinnistu asukohaga P. Kerese tänav 29, Narva hoonestusõigusega koormamiseks käesoleva otsusega kehtestatud tingimustel.

4. Rakendussätted

- 4.1. Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametil teha käesolev otsus teatavaks Alexo 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