

NARVA LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Narva

____.2024

**Hoonestusõiguse lõpetamine kokkuleppel
(Kreenholmi prospekt 60, Narva)****1. Asjaolud ja menetluse käik**

Kinnisasi asukohaga Kreenholmi 60, Narva (katastritunnus 51105:003:0205, Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 3599309, maa kasutamise sihtotstarbe: üldkasutatav maa 100%, pindala 11547 m²) on Narva linna omandis.

26.01.2022 esitas Narva Beach OÜ (registrikood 16427829, asukoht Rotermanni tn 5-34, 10111, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Harju Maakond, edaspidi ka hoonestaja) Narva linnale taotluse, mille kohaselt soovib ettevõtte rajada Narva professionaalse ja atraktiivse rannaspordi- ja vaba aja keskuse.

25.08.2022 võttis Narva Linnavolikogu vastu otsuse nr 41 „Hoonestusõiguse seadmine Narva linna omandis oleva kinnisasja asukohaga Kreenholmi tn 60, Narva, osale Narva Beach OÜ kasuks“ järgmistel tingimustel:

„3.1. Seada Narva linna omandis olevale Kreenholmi tn 60, Narva, kinnisasja osale pindalaga ligikaudu 4000 m² (Viru Maakohtu kinnistusregistriosa registrikood 3599309, katastritunnus nr 51105:003:0205, Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 3599309, pindala 11547,0 m², maa kasutamise otstarve: üldkasutatav maa 100%), hoonestusõigus ilma avaliku enampakkumise läbiviimiseta Narva Beach OÜ (registrikood 16427829, asukoht Rotermanni tn 5-34, 10111, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Harju Maakond) kasuks alljärgnevatel tingimustel:

3.1.1. Hoonestusõiguse aastatasu on 1155 eurot.

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

3.1.3. 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.

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

3.1.5. 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.

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

3.1.7. Hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimisega või muutmisega seotud kulud, sh notari tasu ja riigilõivu tasub hoonestaja.

3.1.8. 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.

3.1.9. 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.

3.1.10. 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 suurendamise momendist. Tasu suuruse nõude tagamiseks peab kinnistusregistri hoonestusõiguse osas olema tehtud märke, mis vastab realservituudi järjekorranumbrile registris.

3.1.11. Hoonestaja on kohustatud ehitama hoonestusõigusega hõivatud kinnisasja maa-alale rannaspordi- ja vaba aja keskuse, seejuures:

3.1.11.1 rannaspordi- ja vaba aja keskuse ehitamise ettevalmistamiseks vajalikud toimingud (detailplaneeringu koostamine, ehitusprojekti koostamine ja keskuse ehitamiseks vajaliku ehitusloa/lubade saamine) peavad olema täidetud 2 aasta jooksul arvates hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmise päevast;

3.1.11.2. rannaspordi- ja vaba aja keskus peab olema ehitatud ja selle kasutamiseks vajalik kasutusloa/load peavad olema saadud 5 aasta jooksul arvates hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmise päevast.

3.1.12. Juhul, kui hoonestaja jätab käesoleva otsuse punktis 3.1.11 määratud kohustused tähtaegselt täitmata, on Narva linnal õigus nõuda hoonestajalt leppetrahvi 50-kordse hoonestusõiguse aastatasu suuruses.

3.1.13. Hoonestaja kohustub 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.

3.1.14. 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.

3.1.15. 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.

3.1.16. Hoonestaja kohustub nõustuma realservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmisega kinnisasjale ja hoonestusõigusele olemasolevate ja rajatavate tehnovõrkude ja -rajatiste teenindamiseks ja remontimiseks selle eest tasu nõudmata.

3.1.17. Hoonestusõiguse seadmise lepingus peavad olema sätestatud linnavolikogu otsuses nimetatud tingimused; vaidluste lahendamine; juhtumid, mida käsitatakse vääramatuna jõuna; poolte kokkulepe piiratud asjaõiguste seadmise ning kinnistusraamatusse kannete tegemise kohta.!”

10.11.2022.a. oli Narva linna ja Narva Beach OÜ vahel sõlmitud Kinnistule hoonestusõiguse seadmise leping, reaalkoormatise seadmise leping, ostueesõiguse seadmise leping, asjaõigusleping ja kinnistamisavaldus (tõestatud Narva notar Tatjana Boitsova poolt ja registreeritud notari ametitoimingute raamatus registri numbri nr 2887 all).

26.06.2024 andis Narva Beach OÜ teada, et tal ei ole võimalik planeeritud projektiga edasi minna, kuna muutunud on nii majanduskeskkond, kui ka poliitiline olukord. Hoonestaja plaan nägi ette sportlaste- ja turistide liikumist ida poolt, kuid täna ei ole see võimalik ja ei ole ka selge kuna olukord laheneb. Hoonestaja plaan nägi ette kaasata ka Euroopa Liidu toetusi, kuid seoses poliitilise olukorra muutusega EL toetused ei ole võimalikud. Seetõttu katkestab Narva Beach OÜ oma projekti, rajada Narva Kreenholmi 60 rannaspordikeskus ja palub koostada ka vastava kokkulepe ning tühistada Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti poolt saadetud arve nr.H28 summas 580€ (hoonestusõiguse aastatasu 2024.a. II.poolaasta eest).

OÜ Narva Beach ei täitnud oma investeerimiskohustusi ega püstitanud hoonestusõiguse seadmise lepinguga ettenähtud rannaspordi- ja vaba aja keskust. Antud lepingu rikkumisel tekib Narva linnal AÕS § 244¹ lg-ga 1 ettenähtud õigus nõuda hoonestajalt nõusolekut hoonestusõiguse enda nimele kandmiseks (omanikule langemine). Nimetatud nõude esitamisel

võib hoonestaja AÕS § 244² kohaselt esitada Narva linnale nõude hüvitise maksmise kohta hoonestusõiguse hariliku väärtuse ulatuses. Hoonestusõiguse lõpetamisel poolte kokkuleppel sellist nõuet ei teki. OÜ Narva Beach on tasunud hoonestusõiguse aastatasu kuni 30.06.2024.

Arvesse on võetud ka seda asjaolu, et Narva linn on huvitatud kinnistu arendamisest ja selle korrashoiu tagamisest. Juhul, kui hoonestusõigus lõpetatakse poolte kokkuleppel, tekib linnal lähemal ajal võimalus seada uuesti hoonestusõigus, kohustades kinnistu potentsiaalset ostjat või hoonestajat täitma investeerimiskohustusi. Vastupidiselt sellele võib hoonestusõiguse lõpetamine AÕS § 244¹ lg 1 alusel põhjustada pikaajalist kohtuvaidlust ja linna kohustust maksta OÜ-le Narva Beach AÕS § 244² lg-ga ettenähtud hüvitist.

Lähtudes lepinguvabaduse põhimõttest võivad pooled päevapealt lõpetada nende vahel sõlmitud lepingu kokkuleppel. Pooled on saavutanud kokkuleppe hoonestusõiguse lõpetamiseks poolte kokkuleppel, mis ei ole vastuolus avalike huvidega.

Eeltoodut arvestades asus Narva Linnavalitsus seisukohale, et hoonestusõiguse lõpetamine poolte kokkuleppel on linna huvides.

2. Õiguslikud alused

2.1. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 6¹ kohaselt kuulub volikogu ainupädevusse kinnisasja koormamine, kinnisasja koormava hoonestusõiguse võõrandamiseks loa andmine ja kinnisasja koormamine piiratud asjaõigusega kohaliku omavalitsuse üksuse finantsjuhtimise seaduse § 37 lõikes 3 nimetatud tingimustel.

2.2. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduses ja Narva Linnavolikogu 27.08.2015 määrusega nr 26 kehtestatud Narva linna omandis olevale kinnisasjale hoonestusõiguse seadmise korras puuduvad sätted, mis reguleeriksid, milline organ on õigustatud otsustama hoonestusõiguse lõpetamise. Kuid lähtudes põhimõttest, mis on kehtestatud haldusmenetluse seaduse § 68 lg-ga 2 tuleb asuda seisukohale, et hoonestusõiguse lõpetamise otsustamiseks on volitatud sama haldusorgan, kes on omab õigust otsustada hoonestusõiguse seadmise üle.

2.3 Üheaegselt hoonestusõiguse lõpetamisega muutub kinnistu õiguslik staatus ja linnavara seisund. Lähtudes sellest ja arvestades, et Narva linnal puuduvad õigusaktid, mis kehtestavad organi, kes otsustab hoonestusõiguse lõpetamise üle, tuleb lähtuda sellest, et kui volikogu ainupädevuses on hoonestusõiguse seadmise otsustamine, siis on volikogu ainupädevuses ka hoonestusõiguse lõpetamise otsustamine.

2.4. Lähtudes eeltoodust on Narva Linnavolikogu volitatud otsustama hoonestusõiguse lõpetamise.

3. Otsus

3.1. Lõpetada Narva linna ja Narva Beach OÜ (registrikood 16427829) vahel 10.11.2022.a sõlmitud, kinnistule hoonestusõiguse seadmise lepinguga, reaalkoormatise seadmise lepinguga, ostueesõiguse seadmise lepinguga ja asjaõiguslepinguga (tõestatud Narva notar Tatjana Boitsova poolt ja registreeritud notari ametitoimingute raamatus registri numbri 2887 all) kinnistu osale asukohaga Kreenholmi prospekt 60, Narva (katastritunnus

51105:003:0205, Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 3599309, maa kasutamise sihtotstarbe: üldkasutatav maa 100%) OÜ OÜ Narva Beach kasuks seatud hoonestusõigus (registriosa 3857309) AÕS § 244 alusel kokkuleppel OÜ-ga Narva Beach.

- 3.2. Jätta kohaldamata leppetrahvi investeerimiskohustuste täitmata jätmise eest.
- 3.3. Hoonestusõiguse lõpetamisega seotud notariaaltasu ja riigilõivu maksab OÜ Narva Beach.
- 3.4. Volitada linnapead Jaan Tootsi või tema poolt volitatud isikut allkirjastama Narva linna nimel notariaalselt kinnitatud kokkulepe hoonestusõiguse lõpetamise kohta.

4. Rakendussätted

- 4.1. Narva Linnavolikogu kantseleil teha käesolev otsus teatavaks Narva Linnavalitsusele ja OÜ-le Narva Beach (registrikood 16427829, asukoht Rotermanni tn 5-34, 10111, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Harju Maakond).
- 4.2. Otsus jõustub seaduses sätestatud korras.
- 4.3. Otsust võib vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul haldusakti teatavakstegemisest.

Irina Janovitš
Narva Linnavolikogu esimees