

NARVA LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Narva

____.2024

**Hoonestusõiguse lõpetamine kokkuleppel
(Vestervalli tn 15, Narva)****1.Asjaolud ja meneluse käik**

Kinnisasi asukohaga Vestervalli tn 15, Narva (katastritunnus 51101:002:0114, Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 3947309, maa kasutamise sihtotstarve: ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala 4628 m²) on Narva linna omandis.

06.06.2016 esitas SA Narva Haigla (registrikood 90003217, asukoht Haigla tn 7, 20104, Narva, Ida-Viru Maakond, edaspidi ka hoonestaja) Narva linnale taotluse, mille kohaselt hoonestusõiguse seadmise eesmärgiks on kinnistu oluliseks osaks olevas polikliiniku hoones (ehitisregistrikood 118002599) tervishoiuasutuse „tervisekeskus“ loomine.

25.08.2016 võttis Narva Linnavolikogu vastu otsuse nr 224 „Hoonestusõiguse seadmine munitsipaalomandis olevale kinnisasjale aadressil Vestervalli tn 15, Narva, SA Narva Haigla kasuks“ järgmistel tingimustel:

„3.1. Seada Narva linna omandis olevale Vestervalli 15 kinnisasjale (Viru Maakohtu kinnistusregistriosa nr 3947309, katastritunnus 51101:002:0114, maa sihtotstarve – ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala 4628 m²), mille oluliseks osaks on kolmekorruseline polikliiniku hoone (ehitusregistri kood 118002599) suletud pinnaga 5708,9 m², hoonestusõigus ilma avaliku enampakkumiseta SA Narva Haigla kasuks tervishoiuasutuse „tervisekeskus“ loomiseks.

3.2. SA Narva Haigla rahastamise taotluse rahuldamise korral Sotsiaalministeeriumi tervisekeskuste projekti raames ja lähtudes tervise- ja tööministri 12.05.2015 määrusest nr. 36 „Esmatasandi tervisekeskuste kaasajastamine“¹, kohustub SA Narva Haigla looma Narvas Vestervalli 15 asuvas polikliiniku hoones tervisekeskuse.

3.3. Hoonestusõiguse eest tasu ei võeta.

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

3.5. SA Narva Haigla kohustub kasutama käesolevas otsuses nimetatud hoonet tervisekeskuse ja raviteenuste osutamiseks kogu hoonestusõiguse seadmise lepingu kehtivuse aja.

¹ <https://www.riigiteataja.ee/akt/114082015022>

3.6. SA Narva Haigla on kohustatud kasutama käesolevas otsuses nimetatud hoonet heaperemehelikult, hoidma seda heas seisus ning teostama ka selleks vajalikke renoveerimis-, remondi- ja parendustööid.

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.

3.8. 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.

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

3.10. Kinnisasja omanikul on õigus nõuda hoonestajalt nõusolekut hoonestusõiguse enda nimele kandmiseks või hoonestusõiguse üleandmiseks tema poolt nimetatud isikule punktis 3.2 nimetatud tervisekeskuse mitteloomisel.

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

30.10.2016 oli Narva linna ja SA Narva Haigla vahel sõlmitud Kinnistule hoonestusõiguse seadmise leping, asjaõigusleping ja kinnistamisavaldus (tõestatud Narva notar Tatjana Boitsova poolt ja registreeritud notari ametitoimingute raamatus registri numbri nr 2874 all).

02.10.2024 andis SA Narva Haigla teada, et vastavalt SA Narva Haigla 20.09.2024 nõukogu otsusele tagastatakse kinnisasi katastritunnusega 51101:002.0114 alates 01.01.2025, lähtudes Asjaõigusseaduse § 244, Narva Linnavolikogu 21.06.2005 määruse nr 20 „Linnavara eeskiri“ § 8 ja § 11 sätestatust. Seega taotleb SA Narva Haigla hoonestusõiguse lõpetamisest alates 01.01.2025.

Arvesse on võetud ka seda asjaolu, et vastavalt 30.10.2016 Narva linna ja SA Narva Haigla vahel sõlmitud kinnistule hoonestusõiguse seadmise lepingule, asjaõiguslepingule ja kinnistamisavaldusele hoonestusõiguse eest tasu ei võeta.

Lähtudes lepinguvabaduse põhimõttest võivad pooled igal ajal lõpetada nende vahel sõlmitud lepingu kokkuleppe. Pooled on saavutanud kokkuleppe hoonestusõiguse lõpetamisest poolte kokkuleppel ja see ei ole vastuolus avalikke huvidega.

Eeltoodut arvestades asus Narva Linnavalitsus seisukohale, et hoonestusõiguse lõpetamine poolte kokkuleppel, ei ole sõlmitud lepinguga vastuolus.

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 lõpetamist. Kuid lähtudes põhimõttest, mis on kehtestatud haldusmenetluse seaduse § 68 lg 2 tuleb asuda seisukohale, et hoonestusõiguse lõpetamise otsustamiseks on volitatud sama haldusorgan, kes 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 üle.

3. Otsus

3.1. Lõpetada Narva linna ja SA Narva Haigla (registrikood 90003217) vahel 30.10.2016 sõlmitud, kinnistule hoonestusõiguse seadmise lepinguga ja asjaõiguslepinguga (tõestatud Narva notar Tatjana Boitsova poolt ja registreeritud notari ametitoimingute raamatus registri numbri 2874 all) kinnistu osale asukohaga Vestervalli tn 15, Narva (katastritunnus 51101:002:0114, Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 3947309, maa kasutamise sihtotstarbe: ühisjondlike ehitiste maa 100%) SA Narva Haigla kasuks seatud hoonestusõigus (registriosa 5813750) AÕS § 244 alusel kokkuleppel SA-ga Narva Haigla.

3.2. Hoonestusõiguse lõpetamisega seotud notariaaltasu ja riigilõivu maksab SA Narva Haigla.

3.3. 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 SA-le Narva Haigla (registrikood 90003217, asukoht Haigla tn 7, 20104, Narva, Ida-Viru 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