

Riigikontrolli audit

“Narva linna hoonestusõiguse seadmise lepingute täitmine”

*Kas hoonestusõiguse seadmise eesmärgid Narvas on
täidetud?*

Riigikogu Riigieelarve kontrolli erikomisjonis 27.09.2012

*Riigikontrolli KOV auditi osakond
Airi Mikli, Illar Tõnisson*

Auditi ajend

- Riigikontrolli audit “Avaliku ja erasektori koostöö kohalikes omavalitsustes”, mille valimis oli Narva linna sotsiaalmaja ehitamise projekt:

“Narva linn andis erapartnerile võimaluse ehitada parkla ja suvekohviku asemel sotsiaalmaja”

Narva linna hoonestusõigused

- Narva linn oli aastatel 2000-2010 seadnud 23-le linna omandis olevale maaüksusele hoonestusõiguse koos kohustusega püstitada sinna mingi ehitis;
- Hoonestusõiguse korraldamiseks Narva linnas on linnavolikogu kehtestanud põhjalikud korrad;
- Auditi eesmärgiks oli anda hinnang Narva Linnavalitsuse tegevusele sõlmitud hoonestusõiguse lepingute täitmisel (kas linna õigused ja kohustused on täitmisele pööratud), täitmise üle kontrolli tagamisel ning hoonestusõiguse võõrandamisel hoonestaja poolt.

Narva



Hoonestusõiguse seadmise tulemusi



Hoonestusõiguse seadmise tulemusi



Hoonestusõiguse seadmise tulemusi



Hoonestusõiguse seadmise tulemusi



Hoonestusõiguse seadmise tulemusi

- Auditis vaadeldud kinnistutest olid hoonestajad täitnud linna ees oma kõige peamise kohustuse – **püstitada lepingus sätestatud ehitis** – vaid seitsmel juhul.
- Ülejäänud 16 kinnistut on siiani hoonestamata ja hoonestusõigusega seotud tähtaegadest ei ole kinni peetud.
- Välja toodud põhjendusi: -
 - naaberkinnistute omanike vastuseis kavandatavale ehitisele;
 - majandussurutis ja sellest tingitud raske finantsmajanduslik seis;
 - ärihuvide muutumine jms.

Hoonestusõiguse seadmise tulemusi: teenindusmaja



Hoonestusõiguse seadmise tulemusi: logistikakeskus



Hoonestusõiguse seadmise tulemusi: autoparkla



Olulisemad tähelepanekud

- Auditiga hõlmatud hoonestusõiguse objektidel olid hoonestajad rikkunud oma lepingulisi kohustusi 20 hoonestusõiguse objekti raames. Narva linn ei ole ühegi tähtaegu eiranud hoonestaja käest sisse nõutud leppetrahvi, vaid on hoonestajatele vastu tulles pikendanud kohustuste täitmise tähtaegu;
- Kui oma kohustusi mitte täitnud hoonestajad on soovinud hoonestusõiguseid edasi võõrandada, on linn andnud selleks alati nõusoleku ja võimaldanud hoonestatavasse maasse mitte mingilgi viisil panustanud hoonestajatel teenida edasimüügist kopsakat vaheltkasu. Samuti on linn lubanud uutel hoonestajatel muuta hoonestusõiguse eesmäärke, kuigi see on vastuolus linna enda kehtestatud kordadega.

Olulisemad tähelepanekud

- Senini hoonestamata kinnistute puhul ei ole lepingust tulenevat korrashoiukohustust üldse täidetud või on seda tehtud väga pealiskaudselt. Narva Linnavara- ja Majandusamet ei ole täitnud oma ülesannet teostada hoonestusõiguse seadmise lepingute täitmise üle süsteemset ja järjepidevat kontrolli, kordades ette nähtud kontrollakte või protokolle Riigikontroll ei tuvastanud.

Soovitusi

- **Linnavalitsusel** selgitada kõigi hoonestusõiguste lepingute puhul välja olemasolev seis hoonestamiskohustuse täitmise osas ja määrata lepingus sätestatud kohustusi eiranud hoonestajatele leppetrahv või lõpetada hoonestusõigus;
- **Linnavolikogul** võtta seisukoht Narva Linnavalitsuse tegevusetuse suhtes hoonestusõiguse lepingute täitmise jälgimisel ja teavitada rakendatud meetmetest Riigikontrolli;
- **Volikogu revisjonikomisjonil** analüüsida Narva linna sisekontrollisüsteemi ja tuua välja puudused, mis võimaldavad linna ametiasutustel eirata hoonestusõiguse lepingute üle järelevalve teostamisel ja lepingute muutmisel või lõpetamisel linnavolikogu poolt kehtestatud korda. Teha Linnavolikogule ettepanekud nende puuduste kõrvaldamiseks.