



**VILJANDI LINN
LINNAVOLIKOGU
OTSUS**

28. veebruar 2019 nr 108

Kinnistule aadressiga Reinu tee 30
hoonestusõiguse seadmine

Asjaõigusseaduse § 241, Viljandi Linnavalikogu 30.05.2012 määrusega nr 118 kinnitatud "Viljandi linnavara valitsemise kord" § 20 lõike 1 punkti 1a, §21 lõike 1, § 33 ja § 36 alusel Viljandi Linnavalikogu

o t s u s t a b:

1. Korraldada elektrooniline enampakkumine tasulise hoonestusõiguse seadmiseks Viljandi linnale kuuluvale hoonestamata kinnistule nr 3568639 (katastritunnus 89701:001:0507, pindala 5694 m², maakasutuse sihtotstarve tootmismaa 50%, ärimaa 50 %) aadressiga Reinu tee 30. Kinnistu paiknemine on näidatud korralduse lisas.
2. Pakkumise objektiks on hoonestusõiguse omandamisõigus alghinnaga 22 800 eurot.
3. Kinnistu ei ole koormatud kolmandate isikute õigustega.
4. Kinnistu ei asu Viljandi vanalinna muinsuskaitse ala kaitsevööndis.
5. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on kinnistu Reinu tee 30 juhtfunktsiooniks tööstushoonete maa.
6. Hoonestusõigus seatakse tähtajaga 50 aastat.
7. Hoonestajal on õigus hoonestusõiguse tingimuste täitmisel taotleda hoonestusõigusega koormatud kinnistu omandamist. Kinnistu omandamise hinnaks on võõrandamise hetkel kehtiv kahekordne maa maksustamishind.
8. Enampakkumine toimub oksjoniportaalil Osta.ee (www.osta.ee).
9. Kinnitada enampakkumise pikkuseks vähemalt neli nädalat alates oksjoniportaalil ilmunise kuupäevast.
10. Pakkumise tingimused:
 - 10.1. Määrata tagatisraha suuruseks 600 eurot. Tagatisraha broneeritakse pakkumise tegemisel pakkuja Osta.ee e-kontolt. Enampakkumise võitja tagatisraha kantakse Viljandi Linnavalitsuse arveldusarvele ning tagastatakse hoonestusõiguse võitjale peale hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimist hoonestaja avalduse alusel.
 - 10.2. Kui hoonestusõiguse võitja ei sõlmi hoonestusõiguse seadmise lepingut neljakümne viie päeva jooksul pärast hoonestusõiguse enampakkumise tulemuste kinnitamist, siis tühistatakse enampakkumise tulemused antud kinnistu suhtes ning võitjale tagatisraha ei tagastata.

11. Hoonestusõiguse sihtotstarve ja hoonestaja kohustused:
 - 11.1. Hoonestajal on kohustus hoonestada hoonestusõigusega koormatav maa-ala vastavalt kehtivale detailplaneeringule, registri nr 2009-012. Planeeringut näeb kohaliku omavalitsuse geoinfosüsteemi EVALD planeeringute registris aadressil <https://service.eomap.ee/viljandilinn/#/planeeringud/planeeringud/1124>.
 - Detailplaneeringu täpsustamine on võimalik projekteerimistingimuste andmisega vastavalt ehitusseadustiku §-le 27. Detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus planeering. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja koostamist finantseerib hoonestaja.
 - 11.2. Ehitise teenindamiseks vajaminevate veevärgi, kanalisatsiooni ja muude kommunikatsioonide rajamise hoonest liitumispunktini ning liitumised korraldab ja finantseerib hoonestaja.
 - 11.3. Ehitusloa saamise hilisem tähtpäev on 2 aastat hoonestusõiguse lepingu sõlmimise päevast.
 - 11.4. Kasutusloa saamise hilisem tähtpäev on 4 aastat hoonestusõiguse lepingu sõlmimise päevast.
 - 11.5. Hoonestusõigus seatakse tähtajaga 50 aastat. Tähtaja saabumisel võib maa omaniku ja hoonestaja kokkuleppel tähtaega pikendada hoone eeldatava püsimisaja lõpuni, kuid mitte rohkem kui 99-ks aastaks.
 - 11.6. Hoonestaja on kohustatud hoidma hoonestuse ja kinnistu alaliselt heas seisukorras.
 - 11.7. Hoonestajal lasub piirimärkide alalhoiu kohustus ja vastutus piirimärkide rikkumise, hävimise või omavolilise teisaldamise eest.
 - 11.8. Punktides 11.1, 11.3, 11.4, 11.6, 12.2 nimetatud mistahes kohustuse täitmata jätmise või mittevastava täitmise eest tasub hoonestaja igakordset leppetrahvi 640 eurot. Leppetrahv kuulub tasumisele 1 kalendrikuu jooksul arvates vastava nõude esitamisest.
 - 11.9. Kõik hoonestusõigusega koormatud maatükil lasuvad maksud tasub ja avalik-õiguslikud koormatised kannab hoonestaja.
 - 11.10. Hoonestusõiguse võõrandamiseks ja koormamiseks asjaõigusega on vajalik koormatud kinnisasja igakordse omaniku nõusolek.
12. Hoonestusõiguse lõppemine ja omanikule langemine
 - 12.1. Hoonestusõigus lõpeb 50 aasta möödumisel arvates hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest. Tähtaja saabumisel võib kinnistu omaniku ja hoonestaja kokkuleppel tähtaega pikendada hoonete eeldatava püsimisaja lõpuni, kuid mitte rohkem kui 99. aastaks.
 - 12.2. Hoonestaja on kohustatud kinnisasja igakordse omaniku kirjalikul nõudel kandma hoonestusõiguse tema nimele (tagasilangemine) järgmiste eelduste saabumisel:
 - 12.2.1. kui hoonestaja ei ole saanud käesoleva korralduse punktis 11.3 nimetatud tähtpäevaks ehitusluba, või
 - 12.2.2. kui hoonestaja ei ole saanud käesoleva korralduse punktis 11.4 nimetatud tähtpäevaks kasutusluba, või
 - 12.2.3. kui hoonestaja rikub punktis 11.1 sätestatud tingimusi, või
 - 12.2.4. kui hoonestaja rikub oluliselt oma lepingulisi kohustusi.
 - 12.3. hoonestusõiguse tagasilangemisel kinnisasja omanikule ei maksa omanik hoonestajale hüvitist.
13. Taastamiskohustus
 - 13.1. Ehitise hävimisel on hoonestajal kohustus taastada või rajada uus hoonestus kaheksateistkümnelt (18) kuu jooksul pärast toimunud hävimist või lammutamist.
 - 13.2. Hoonestajal on hoonestusõiguse alusel püstitatavate ehitiste kindlustamise kohustus. Hoonestaja on kohustatud teatama omanikule koheselt kindlustusjuhtumi saabumisest, samuti asjaoludest, mis võivad kindlustusjuhtumi põhjustada.
14. Hoonestusõiguse aastatasu
 - 14.1. Hoonestusõiguse aastatasu suurus on 5% hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimise ajal kehtivast maa maksustamishinnast, mis tasutakse üks kord aastas iga aasta 1. veebruariks

järgneva aasta eest ette. Maa maksustamishind hoonestusõiguse seadmiseks enampakkumise väljakuulutamisel on 6550 (kuustuhat viissada viiskümmend) eurot.

14.2. Hoonestusõiguse tasu maksmise kohustus algab hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse ning tasu maksmise kord hoonestusõiguse kinnistamisest kuni esimese makse tähtpäevani määratakse hoonestusõiguse seadmise lepingus.

14.3. Maa maksustamishinna muutumisel või maakasutuse sihtotstarbe muutmisel või ehitisele kasutusloaga sihtotstarbe kehtestamisel muutub hoonestusõiguse aastatasu suurus ja see arvutatakse lähtudes detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse sihtotstarvetest ja pindalale vastava maksustamishinna muutusest. Aastatasu suurus ei muutu väiksemaks hoonestusõiguse seadmisel kehtinud aastatasu suuruselt.

15. Elektroonilise enampakkumise nurjumise korral võõrandada tasuline hoonestusõigus kinnisvarabüroo kaudu. Hoonestusõiguse omandamise tasu suuruse määramiseks tuleb tellida hindamisakt ning kinnisvarabüroo ei tohi hoonestusõigust võõrandada aktis näidatud hinnast odavamalt.

16. Kõik hoonestusõiguse seadmisega seotud kulud tasub hoonestaja.

17. Avaldada kuulutus hoonestusõiguse seadmiseks enampakkumise kohta ajalehes Sakala, Viljandi koduleheküljel viitega oksjoniportaale ning kinnisvaraportaalis KV.ee.

18. Majandusametil viia läbi hoonestusõiguse seadmise enampakkumisega seotud toimingud.

19. Volitada Viljandi linnapead või tema asendajat edasivolitamise õigusega sõlmida hoonestusõiguse seadmise lepingut. Selleks volitatakse teda esitama ja vastu võtma kõiki vajalikke avaldusi ja dokumente, Viljandi linna nimel lepingule alla kirjutama ja teostama kõik, mis on seotud nimetatud ülesande täitmisega.

20. Käesoleva otsusega mittenõustumisel võib esitada 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest arvates:

- 1) vaide Viljandi Linnavolikogule aadressil volikogu@viljandi.ee või Linnu tn 2, 71020 Viljandi;
- 2) kaebuse Tartu Halduskohtule aadressil tmktartu.menetlus@kohus.ee või Kalevi tn 1, 51010 Tartu.

21. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Helir-Valdor Seeder

linnavolikogu esimees