



VILJANDI LINN LINNAVOLIKOGU OTSUS

28. märts 2019 nr 112

Kirjalik enampakkumine kinnistule aadressiga
Suur-Kaare 33b tasulise hoonestusõiguse seadmiseks

Asjaõigusseaduse § 241, Viljandi Linnavalikogu 30.05.2012 määrusega nr 118 kinnitatud
"Viljandi linnavara valitsemise korra" § 33 - § 36 alusel Viljandi Linnavalikogu

o t s u s t a b:

1. Korraldada kirjalik enampakkumine tasulise hoonestusõiguse seadmiseks Viljandi linnale kuuluvale hoonestamata kinnistule nr 13489950 aadressiga Suur-Kaare tänav 33b (katastritunnus 89701:001:0512, pindala 2957 m², maakasutuse sihtotstarve elamumaa 75%, ärimaa 25%) eesmärgiga püstitada kinnistule elamu-ärihoone. Kinnistu paiknemine on näidatud otsuse lisas.
2. Pakkumise objektiks on hoonestusõiguse omandamisõigus alghinnaga 50 000 eurot.
3. Hoonestusõiguse tingimused
 - 3.1. Hoonestusõigus seatakse tähtajaga 50 aastat.
 - 3.2. Hoonestusõiguse sihtotstarve ja hoonestaja kohustused:
 - 3.2.1. Hoonestaja on kohustatud ehitusprojekti tellimisel järgima ja hoonestama hoonestusõigusega koormatava maa-ala vastavalt kehtivale detailplaneeringule (registri nr 2016-006). Planeeringut näeb kohaliku omavalitsuse geoinfosüsteemi EVALD planeeringute registris aadressil <https://service.eomap.ee/viljandilinn/#/planeeringud/planeeringud/813>. Planeeringuga on maa-alale määratud ehitusõigus elamu-ärihoone rajamiseks. Krundi kasutamise sihtotstarveteks on korterelamu maa, kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa ja büroohoone maa, mis on lubatud vaid hoone 1. korrusel. Vajadusel on lubatud 100% elamumaa.
 - 3.2.2. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja finantseerib hoonestaja.
 - 3.2.3. Ehitise teenindamiseks vajamineva veevärgi, kanalisatsiooni ja muude kommunikatsioonide rajamise hoonest liitumispunktideni ning liitumised korraldab ja finantseerib hoonestaja.
 - 3.2.4. Hoonestusõiguse alusel püstitatava ehitise ehitusloa saamise hilisem tähtaeg on kaks aastat hoonestusõiguse lepingu sõlmimise päevast.
 - 3.2.5. Hoonestusõiguse alusel püstitatava elamu-ärihoone kasutusloa vormistamise hilisem tähtaeg on viis aastat hoonestusõiguse lepingu sõlmimise päevast.
 - 3.3. Hoonestusõiguse punktides 3.2.1, 3.2.4 ja 3.2.5 nimetatud mistahes kohustuse igakordse täitmata jätmise või mittevastava täitmise eest tasub hoonestaja leppetrahvi 1000 (üks tuhat) eurot. Leppetrahv kuulub tasumisele 1 kalendrikuu jooksul arvates kinnistu omaniku poolse vastava nõude esitamisest.
 - 3.4. Kõik hoonestusalal lasuvad maksud tasub ja avalik-õiguslikud koormatised kannab hoonestaja.
 - 3.5. Hoonestusõiguse võõrandamiseks või koormamiseks piiratud asjaõigusega on vajalik koormatud kinnisasja igakordse omaniku nõusolek.

4. Hoonestusõiguste lõppemine ja omanikule langemine

4.1. Hoonestusõigus lõpeb 50 aasta möödumisel arvates hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest. Tähtaja saabumisel võib kinnistu omaniku, Viljandi Linnavalitsuse isikus ja hoonestaja kokkuleppel tähtaega pikendada hoonete eeldatava püsimisaja lõpuni, kuid mitte rohkem kui 99. aastaks.

4.2. Hoonestaja on kohustatud kinnisasja igakordse omaniku kirjalikul nõudel kandma hoonestusõiguse tema nimele (tagasilangemine) järgmiste eelduste saabumisel:

4.2.1. kui hoonestaja ei ole saanud käesoleva korralduse punktis 3.2.4 nimetatud tähtpäevaks ehitusluba, või

4.2.2. kui hoonestaja ei ole saanud käesoleva korralduse punktis 3.2.5 nimetatud kasutusluba, või

4.2.3. kui hoonestaja rikub punktis 3.2.1 sätestatud tingimusi, või

4.2.4. kui hoonestaja rikub oluliselt oma lepingulisi kohustusi.

5. Taastamise kohustus

5.1. Ehitise hävimisel on hoonestajal kohustus taastada või rajada uus hoonestus kaheksateistkümne (18) kuu jooksul pärast toimunud hävimist või lammutamist.

5.2. Hoonestajal on hoonestusõiguse alusel püstitatava ehitise kindlustamise kohustus. Hoonestaja on kohustatud teatama omanikule kohe sellest kindlustusjuhtumi saabumisest, samuti asjaoludest, mis võivad kindlustusjuhtumi põhjustada.

6. Hoonestusõiguse aastatasu

6.1. 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.

6.2. Hoonestusõiguse tasu maksmise kohustus algab hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse. Hoonestaja on kohustatud tasuma hoonestusõiguse tasu perioodi eest alates hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse kuni esimese makse tähtpäevani hiljemalt hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmise kuule järgneva kuu esimeseks kuupäevaks.

6.3. 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.

7. Linnavalitsusel viia läbi hoonestusõiguse seadmise enampakkumisega seotud toimingud ning kinnitada tulemused.

8. Enampakkumise nurjumise korral seada tasuline hoonestusõigus muul viisil, kasutades vajadusel kinnisvarabüroo kaudu pakkumise võimalust. Hoonestusõiguse omandamise tasu suuruse määramiseks tuleb sellisel juhul tellida hindamisakt ning hoonestusõigust ei tohi võõrandada aktis näidatud hinnast odavamalt.

9. Nõusoleku hoonestusõiguse võõrandamiseks või koormamiseks asjaõigusega annab linnavalitsus hoonestaja vastava taotluse alusel.

10. Hoonestusõigusega koormatud kinnistu võõrandamise hoonestajale hoonestusõiguse tingimuste täitmise järgselt otsustab linnavalitsus hoonestaja vastava taotluse alusel.

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

12. 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.

13. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Helir-Valdor Seeder

linnavolikogu esimees