



VILJANDI LINN
LINNAVOLIKOGU
OTSUS

24. september 2020 nr 194

Hoonestatud kinnistule aadressiga Hariduse tn 7
tasulise 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 ja § 33-36 alusel
Viljandi Linnavalikogu

o t s u s t a b:

1. Korraldada kirjalik enampakkumine tasulise hoonestusõiguse seadmiseks Viljandi linna omandis olevale hoonestatud kinnistule aadressiga Hariduse tn 7, Viljandi linn (registriosa nr 2521439, katastritunnus 89701:001:0750, pindala 1501 m², maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100 %) eesmärgiga hoone restaureerida ja ümber ehitada korterelamuks. Kinnistu paiknemine on näidatud korralduse lisas.
2. Enampakkumise objektiks on hoonestusõiguse omandamise tasu suurus alghinnaga 55 000 eurot.
3. Hoonestusõiguse tingimused
 - 3.1. Hoonestusõigus seatakse tähtajaga 50 aastat.
 - 3.2. Hoonestusõiguse sihtotstarve ja hoonestaja kohustused:
 - 3.2.1. Hoonestaja on kohustatud hoonestama hoonestusõigusega koormatava maa-ala vastavalt Hariduse tänav 7 detailplaneeringuga nr 2016-005 kehtestatud tingimustele (Skepast&Puhkim OÜ töö nr 2018-0060). Detailplaneering on kättesaadav kohaliku omavalitsuse geoinfosüsteemi EVALD Viljandi planeeringute registris lingil <https://service.eomap.ee/viljandilinn/#/planeeringud/planeeringud/812>.
 - 3.2.2. Ehitusprojekti tellimisel on hoonestaja kohustatud järgima krundile muinsuskaitse eritingimustega kehtestatud nõudeid. Hariduse tn 7 kinnistul asuva olemasoleva hoone restaureerimise aluseks on 2017. aastal OÜ Purest koostatud töö: Viljandi Hariduse tn 7 Viljandi mõisa majandusõue töölistemaja restaureerimise muinsuskaitse eritingimused, mis kehtib kuni 09.06.2022 ja on kätte saadav lingil <https://service.eomap.ee/viljandilinn/#/planeeringud/planeeringud/812>.
 - 3.2.3. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja finantseerib hoonestaja.
 - 3.2.4. Ehitise teenindamiseks vajamineva veevärgi, kanalisatsiooni ja muude kommunikatsioonide rajamise hoonest liitumispunktideni ning liitumised korraldab ja finantseerib hoonestaja.
 - 3.2.5. Ehitusloa saamise hilisem tähtaeg on kolm aastat hoonestusõiguse lepingu sõlmimise päevast.
 - 3.2.6. Hoonestusõiguse alusel restaureeritava ja ümber ehitatava hoone kasutusloa saamise hilisem tähtaeg on viis aastat hoonestusõiguse lepingu sõlmimise päevast.
 - 3.3. Hoonestusõiguse punktides 3.2.1, 3.2.2, 3.2.5 ja 3.2.6 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 omanikupoolse vastava nõude esitamisest.

3.4. Kõik hoonestusalal lasuvad maksud tasub ja avalik-õiguslikud koormatiseid kannab hoonestaja.

3.5. Hoonestusõiguse võõrandamiseks või koormamiseks piiratud asjaõigusega, on vajalik koormatud kinnisasja igakordse omaniku nõusolek.

4. Hoonestusõiguse 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 hoone 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 3.2.5 nimetatud tähtpäevaks ehitisluba, või

4.2.2. kui hoonestaja ei ole saanud käesoleva korralduse punktis 3.2.6 nimetatud tähtpäevaks kasutusluba, või

4.2.3. kui hoonestaja rikub punktis 3.2.1 ja 3.2.2 sätestatud tingimusi, või

4.2.4. kui hoonestaja rikub oluliselt oma lepingulisi kohustusi.

4.3. Hoonestusõiguse tagasilangemisel kinnisasja omanikule peab omanik tasuma hoonestajale hüvitise, mis on kaks kolmandikku hoonestusõiguse harilikust väärtusest.

5. Taastamiskohustus

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

5.2. Hoonestajal on hoonestusõiguse alusel püstitatava ehitise kindlustamise kohustus. Hoonestaja on kohustatud teatama omanikule kohe 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 (01.02.2021) 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 viia läbi kordusenampakkumine vastavalt Viljandi linnavara valitsemise korra § 24 lõikele 3.

9. Kordusenampakkumise nurjumise korral võõrandada hoonestusõigus Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ vahendusel vastavalt Viljandi Linnavalitsuse ja Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ vahel märtsis 2020 sõlmitud maaklerlepingule. Hoonestusõiguse omandamise tasu suuruse määramiseks tuleb tellida hindamisakt ning Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ ei tohi hoonestusõigust võõrandada aktis näidatud hinnast odavamalt.

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

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

12. 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.

13. 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.

14. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Helir-Valdor Seeder
linnavolikogu esimees