**EELNÕU 2023/190**

**KOMISJONID:**

|  |  |
| --- | --- |
| eelarve- ja arengukomisjon | X |
| hariduskomisjon |  |
| kultuuri- ja spordikomisjon |  |
| majandus- ja keskkonnakomisjon | JK |
| revisjonikomisjon | X |
| sotsiaalkomisjon |  |
| seeniorite nõukoda |  |
| noortevolikogu |  |

**VILJANDI LINNAVOLIKOGU**

OTSUS

### 29. juuni 2023 nr

Riia mnt 43a kinnistule enampakkumise korras

hoonestusõiguse seadmine

Asjaõigusseaduse § 241, Viljandi Linnavolikogu 27.04.2023 määrusega nr 33 kinnitatud “Viljandi linnavara valitsemise kord” § 23 lõigete 1, 2, 4 punkt 2 ning lõigete 6 ja 7 alusel Viljandi Linnavolikogu

**o t s u s t a b:**

1. Korraldada elektrooniline enampakkumine tasulise hoonestusõiguse seadmiseks Viljandi linna omandis olevale Riia mnt 43a (kinnistusregistriosa nr 4099850, katastritunnus 89701:001:0239, pindala 1544m², sihtotstarve üldkasutatav maa 100%) hoonestamata kinnistule eesmärgiga püstitada kinnistule korruselamu.

2. Kinnistu paiknemine on näidatud antud otsuse lisaks oleval paiknemisskeemil.

3. Enampakkumise objektiks on hoonestusõiguse omandamisõiguse tasu suurus alghinnaga 65 000 eurot.

4. Hoonestusõiguse tingimused

4.1. Hoonestusõigus seatakse tähtajaga 50 aastat.

4.2. Hoonestusõiguse sihtotstarve ja hoonestaja kohustused:

4.2.1 Hoonestaja on kohustatud hoonestama hoonestusõigusega koormatava maa-ala vastavalt kehtiva detailplaneeringuga kehtestatud tingimustele (Arhitekt Jaak Reinula töö nr 98001). Ehitusprojekti tellimisel on hoonestaja kohustatud järgima kinnistule detailplaneeringuga kehtestatud nõudeid. Detailplaneering ja kinnistute hoonestamisel kehtivad nõuded on kättesaadavad kohaliku omavalitsuse geoinfosüsteemi EVALD Viljandi planeeringute registris lingil: https://service.eomap.ee/viljandilinn/#/planeeringud/planeeringud/55

4.2.2. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja finantseerib hoonestaja. Ehitusprojekti koostamise eel on vajalik ehitisregistri keskkonna kaudu taotleda hoonestussoovi arvesse võtvad projekteerimistingimused.

4.2.3. Hoonestusõiguse alusel püstitatava ehitise ehitusloa saamise hiliseim tähtaeg on kolm aastat hoonestusõiguse lepingu sõlmimise päevast.

4.2.4. Hoonestusõiguse alusel püstitatava ehitise kasutusloa saamise hiliseim tähtaeg on viis aastat hoonestusõiguse lepingu sõlmimise päevast.

4.2.5. Antud korralduse punktides 4.2.1, 4.2.3 ja 4.2.4 nimetatud mistahes kohustuse igakordse täitmata jätmise või mittevastava täitmise eest tasub hoonestaja leppetrahvi 1000 eurot. Leppetrahv kuulub tasumisele ühe kalendrikuu jooksul arvates kinnistu omaniku poolse vastavasisulise nõude esitamisest.

4.2.6. Kõik hoonestusalal lasuvad maksud tasub ja avalik-õiguslikud koormatised kannab hoonestaja.

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

5. Hoonestusõiguste lõppemine ja omanikule langemine

5.1. 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.

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

5.2.1. kui hoonestaja ei ole saanud käesoleva korralduse punktis 4.2.3 nimetatud tähtpäevaks ehitusluba, või

5.2.2. kui hoonestaja ei ole käesoleva korralduse punktis 4.2.4 nimetatud tähtpäevaks saanud kasutusluba, või

5.2.3. kui hoonestaja rikub punktis 4.2.1 sätestatud tingimusi, või

5.2.4. kui hoonestaja rikub oluliselt oma lepingulisi kohustusi.

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

6. Taastamiskohustus

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

6.2. Hoonestajal on hoonestusõiguse alusel püstitatavate ehitiste kindlustamise kohustus.

Hoonestaja on kohustatud teatama omanikule koheselt kindlustusjuhtumi saabumisest, samuti

asjaoludest, mis võivad kindlustusjuhtumi põhjustada.

7. Hoonestusõiguse aastatasu

7.1. Hoonestusõiguse aastatasu suurus on 1% hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimise ajal kehtivast maa maksustamishinnast, mis tasutakse üks kord aastas iga aasta 1. veebruariks

järgneva aasta eest ette.

7.2. Hoonestusõiguse tasu maksmise kohustus algab hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse ning tasu maksmise kord hoonestusõiguse kinnistamisest kuni esimese

makse tähtpäevani määratakse hoonestusõiguse seadmise lepingus.

7.3. 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 suurusest.

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

9. Elektroonilise enampakkumise nurjumise korral seada tasuline hoonestusõigus muul viisil, kasutades selleks vajadusel kinnisvarabüroo kaudu pakkumise võimalust. Hoonestusõiguse omandamise tasu suuruse määramiseks tuleb sellisel juhul tellida ekspertarvamus.

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

11. Volitada Viljandi linnapead või tema asendajat edasivolitamise õigusega sõlmima hoonestusõiguse seadmise lepinguid. 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 trthktartu.menetlus@kohus.ee või Kalevi tn 1, 51010 Tartu.

13. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

## Helmen Kütt

linnavolikogu esimees

# Koostaja(d): Claid Ježov

**Esitatud:** 12.06.2023

**Esitaja:** Viljandi Linnavalitsus **Ettekandja:** Kalvi Märtin

**Lk arv: 3**

**Hääletamine:** nõudmisel

Seletuskiri

**Riia mnt 43a kinnistule enampakkumise korras**

**hoonestusõiguse seadmine**

Eelnõu eesmärk on Riia mnt 43a kinnistule elektroonilise enampakkumise korras hoonestusõiguse seadmine.

Asjaõigusseaduse § 241 on välja toodud hoonestusõiguse mõiste ja ulatus. Viljandi Linnavolikogu 27.04.2023 määrusega nr 33 kinnitatud “Viljandi linnavara valitsemise kord” § 23 sätestab hoonestusõiguse seadmise tingimused ning hoonestusõiguse seadmist enampakkumise korras.

Antud hoonestusõiguse seadmisega kulu linnale ei kaasne. Hoonestusõiguse seadmisest saadava tulu suurus sõltub enampakkumise tulemusest, aga alghinna järgi arvestades on see minimaalselt 65 000 eurot.

Lisaks laekub linnale täiendavat tulu hoonestusõiguse aastatasust, mis kehtestatakse 1% ulatuses maa maksustamishinnast. Maa maksustamishind antud kinnistu puhul on hetkel 1,00 eurot/m². Kinnistu pindala on 1544m², mis teeb aastatasu suuruseks 15,44 eurot. Kui maa sihtotstarve muutub elamumaaks, siis tõuseb ka maa maksustamishind 44,24 eur/m² peale, mis teeb aastatasu suuruseks 683,07 eurot.

Uue kinnistu hoonestamine võimaldab inimestel parandada oma elamistingimusi uute kodude soetamise näol, aitab kaasa Viljandi linna arengule ja toob linnale kaasa täiendava tulu.

(allkirjastatud digitaalselt)

Claid Ježov

projektijuht