



KORRALDUS

Kuressaare

04.02.2020 nr 2-3/222

Hoonestusõiguse seadmine enampakkumise teel

Saaremaa vallale kuulub Lümända külas asuv Vallamaja kinnistu (registriosa nr 3703334, registreeritud maakatastris 26.05.2009), mis koosneb ühest 100% ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega katastriüksusest (katastritunnus 44001:003:0720, pindala 13997 m², millest õuemaa 5693 m², metsamaa 5104 m², looduslik rohumaa 2080 m², muu maa 1120 m²).

Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018. a määrus nr 7 „Vallavara valitsemise kord“ (edaspidi *vallavara valitsemise kord*) § 14 ütleb, et vallavara, mida ei kasutata avalikul ega valitsemise otstarbel ja mida ei ole otsustatud võõrandada, võib anda kasutusse tulu saamise eesmärgil. Sama paragrahvi lõige 2 ütleb, et tulu saamiseks võib vallavara anda kasutusvaldusesse, rendile või üürile.

Täna puudub Lümända küla Vallamaja kinnistul avalik funktsioon ning Saaremaa vallal kui kohalikul omavalitsusel puudub vajadus seda oma seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks kasutada. Siiski on antud juhul otstarbekas koormata osa kinnistust (ca 4100 m² vastavalt lisatud plaanile) hoonestusõigusega, selle asemel, et nimetatud kinnistu võõrandada. Hilisem kinnistu osaline võõrandamine on kaalutav, kuid läbi eelnevalt hoonestusõiguse seadmise on võimalik leida kinnistule sobiv kasutuselevõtt ja väljaarendamine. Kinnistu võõrandamisel kaovad Saaremaa vallal kui kinnistu omanikul hoovad, et kindlustada kinnistul asuvate hoonete säilimine ja kasutuselevõtt.

Vallavara valitsemise korra § 40 lõige 1 ütleb, et valla omandis olevat kinnisasja võib koormata hoonestusõigusega. Hoonestusõiguse seadmise viisideks näeb vallavara valitsemise kord enampakkumise, eelläbirääkimistega pakkumise või otsustuskorras seadmise. Hoonestusõiguse seadmine on Saaremaa Vallavolikogu pädevuses. Saaremaa Vallavolikogu on otsustanud oma 31. jaanuari 2020. a otsusega nr 1-3/5 „Hoonestusõiguse seadmine enampakkumise teel“ Vallamaja kinnistule hoonestusõiguse seadmise kirjaliku enampakkumise teel. Käesoleval juhul seatakse hoonestusõigus enampakkumise korras, et tagada võimalikult läbipaistev ja laialdane kaasamine võimalike hoonestajate leidmiseks.

Lähtudes eeltoodust ja asjaõigusseaduse §-dest 241-255 ning võttes aluseks Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018. a määruse nr 7 „Vallavara valitsemise kord“ § 21 lõiked 1-3, § 41 lõiked 1 ja 2, § 43 ja Saaremaa Vallavolikogu 31. jaanuari 2020. a otsuse 1-3/5 „Hoonestusõiguse seadmine enampakkumise teel“, Saaremaa Vallavalitsus

annab k o r r a l d u s e:

1. Korraldada kirjaliku enampakkumise teel hoonestusõiguse seadmine Saaremaa vallale kuuluvale Lümända külas asuvale Vallamaja kinnistule (registriosa nr 3703334,

- registreeritud maakatastris 26.05.2009), mis koosneb ühest 100% ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega katastriüksusest (katastritunnus 44001:003:0720, pindala 14004 m²).
2. Hoonestusõigus seatakse kinnisasjale ca 4100 m² ulatuses vastavalt käesolevale korraldusele lisatud plaanile.
 3. Hoonestusõiguse alal asub endine vallamaja (ehitisregistri kood 120266113, ehitatud 1893, ehitise alune pind 249,8 m², krohvitud paekivihoone, elekter, lokaalne vesi ja kanalisatsioon, ahiküte ja õhk soojuspumbad, peamine kasutamise otstarve- büroo- või administratiivhoone) ning töllakuur (ehitisregistri kood 120266123, ehitatud 1893, ehitise alune pind 87,4 m², kivihoone, peamine kasutamise otstarve- majapidamishoone, kuur). Olemasolevad hooned on hoonestusõiguse olulisteks osadeks.
 4. Enampakkumise võitja soovil on võimalik muuta hoonete kasutusotstarbed ja maaüksuse sihtotstarvet.
 5. Hoonestusõigus ei ulatu kolmandatele isikutele kuuluvatele kinnisasjal paiknevatele ja seda läbivatele liinidele, trassidele ja muudele kommunikatsioonidele.
 6. Kinnitada käesoleva korralduse punktis 1 nimetatud kinnistu hoonestusõigusega koormamise enampakkumise tingimused järgmiselt:
 - 6.1.enampakkumise esemeks on hoonestusõiguse aastatasu suurus 1500 eurot, mis on enampakkumise alghinnaks;
 - 6.2.hoonestusõiguse tähtaeg on kümme aastat;
 - 6.3.hoonestaja peab investeerima hoonestusõigusega koormatavate hoonete parendamisse kolme aasta jooksul arvates hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimisest 30 000 eurot. Investeeringu tõendamiseks peab hoonestaja esitama dokumentaalsed tõendid teostatud tööde kohta ja Saaremaa Vallavalitsusel on õigus teostada visuaalset kontrolli investeeringute teostamise kohta. Nimetatud tingimuse mittetäitmisel on Saaremaa vallal õigus hoonestusõiguse lepingu lõpetamiseks;
 - 6.4.hoonestajal on õigus kinnistu väljaostmiseks ja hoonestusõiguse ennetähtaegseks lõpetamiseks pärast kolme aasta hoonestusõiguse tasu tasumist ning käesolevas punktis 6.3. nimetatud tingimuse täitmist. Hoonestaja esitab selleks õigusaktides ettenähtud korras taotluse hoonestusõiguse lõpetamiseks ja kinnistu väljaostmiseks. Kinnistu väljaostuhinnaks on enampakkumisel pakutud hoonestusõiguse aastatasu kümne aasta kogusumma, millest on maha arvatud väljaostu ajaks Saaremaa vallale tasutud hoonestusõiguse aastatasude summad.
 7. Hoonestusõiguse kokkulepped ja sisu:
 - 7.1.hoonete parendamiseks investeeritava 30 000 euro investeerimise tähtaeg on 01. mai 2023;
 - 7.2.investeering loetakse täidetuks, kui hooned on valmis ekspluatatsiooniks;
 - 7.3.hoonestaja on kohustatud omal kulul tegema vajalikud projekteerimis-, ehitus- ja muid töid ning toiminguid, mis on vajalikud ehitiste korrastamiseks ja ekspluateerimiseks, hoonestusõiguse ja/või kinnistu koormamiseks piiratud asjaõigustega, hoonestusõiguse muutmiseks ja lõpetamiseks, kinnistusraamatu kannete muutmiseks jne;
 - 7.4.kõik ehitised peavad vastama planeeringu ja projektide nõuetele ja normidele, olema kvaliteetsed ja otstarbekad igapäevase kasutamise ja hooldamise seisukohalt;
 - 7.5.hoonestaja on oma tegevuses kohustatud järgima kõiki kehtivaid õigusakte ja häid ehitustavasid;
 - 7.6.hoonestaja on kohustatud hoonestusõiguse ala hooldama (niitma ja koristama) ja hoidma seda alaliselt seisundis, mis vastab Saaremaa valla heakorraeeskirja nõuetele;
 - 7.7.hoonestaja on kohustatud tasuma hoonestusõiguse ala eest maamaksu ja taastama kõik ehitised nende hävimise korral 1 aasta jooksul;
 - 7.8. kui hoonestaja ei ole kahe kuu möödumisel ehitise parendamise tähtajast ehitiste nõutavat valmidust saavutanud, on Saaremaa vallal õigus määrata kõik tingimused ehitise valmimise tähtaja pikendamiseks sõltuvalt kujunenud asjaoludest ning hoonestaja esitatavast põhjendatud taotlusest. Hoonestaja taotluses tuleb välja tuua konkreetsed viivituse tinginud asjaolud, tööde teostamise prognoositav ajagraafik ning taotletav uus

- tähtaeg. Taotluse lahendamisel kaalub vallavalitsus kõiki asjaolusid ja otsustab tähtaja pikendamise tingimused;
- 7.9. notaritasud, riigilõivud ja muud vajalikud kulud, mis on seotud hoonestusõiguse lepingu lõpetamisega või muutmisega kannab hoonestaja;
- 7.10. hoonestusõiguse tasu ei kuulu hoonestusõiguse lepingu ennetähtaegsel lõpetamisel või hoonestusõiguse omanikule tagasi langemisel tagastamisele, samuti ei ole omanik kohustatud hoonestusõiguse omanikule langemisel maksma hoonestajale muude seonduvate kulude osas hüvitist.
8. Koormamine piiratud asjaõigustega ja vastavad võlaõiguslikud kokkulepped:
- 8.1. hoonestaja on kohustatud tasuma Saaremaa vallale hoonestusõiguse aastatasu (reaalkoormatis) järgmistel tingimustel:
- 8.1.1. tasumise kohustus algab hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse; tasumine toimub üks kord aastas ettemaksuna jooksva aasta eest 1. veebruariks;
 - 8.1.2. hoonestusõiguse tasu hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmise päevast kuni esimese makse tähtajani tasub hoonestaja Saaremaa valla poolt esitatud arve alusel;
 - 8.1.3. hoonestusõiguse tasu nõuetekohase mittetäitmise korral on Saaremaa vallal õigus nõuda hoonestajalt viivist 0,1% tasumata summalt iga viivitatud päeva eest;
 - 8.1.4. kinnistu omanikul on hoonestusõiguse ostueesõigus hoonestusõiguse igakordsel ja igat liiki võõrandamisel;
 - 8.1.5. hoonestusõiguse võõrandamine ja koormamine piiratud asjaõigusega hoonestaja poolt toimub Saaremaa Vallavalitsuse nõusolekul, kusjuures nõusoleku andmise tingimuseks on kõigi hoonestaja asjaõiguslike ja võlaõiguslike kohustuste ülevõtmine hoonestusõiguse omandaja poolt;
 - 8.1.6. hoonestajal on kinnistu ostueesõigus selle igakordsel ja igat liiki võõrandamisel.
9. Enampakkumise läbiviimine:
- 9.1. enampakkumine on kirjalik;
- 9.2. enampakkumise osavõtutasu on 100 eurot, mis on tagastamatu;
- 9.3. enampakkumise tagatisraha on 1000 eurot. Enampakkumise võitjale tagastatakse tagatisraha 10 päeva jooksul pärast hoonestusõiguse lepingu sõlmimist. Tagatisraha ei tagastata, kui võitja ei ilmu hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimisele. Isikutele, kes ei võitnud enampakkumist, tagastatakse tagatisraha 10 pangapäeva jooksul pärast enampakkumise tulemuste kinnitamist;
- 9.4. osavõtutasu ja tagatisraha tasutakse Saaremaa Vallavalitsuse arvelduskontole;
- 9.5. enampakkumisel osalejad esitavad oma pakkumise aadressil Saaremaa Vallavalitsusse Marientali tee 27, Kuressaare linn, Saaremaa vald, Saare maaond 93819, hiljemalt 21. veebruaril 2020. a kell 11.00 kinnises ümbrikus märgusõnaga "Lümanda vallamaja", pakkumine peab sisaldama järgmisi dokumente ja andmeid:
- 9.5.1. enampakkumisel osalemise avaldus, milles on välja toodud järgmised andmed: osaleva isiku nimi, isikukood või registrikood, asukohta või elukohta aadress, kontaktandmed (telefon ja e-posti aadress), hoonestusõigusega koormatava kinnistu aadress, registriosa number, katastritunnus, pindala ja sihtotstarve; hinnapakkumine - hoonestusõiguse aastatasu suurus numbrites ja sõnades;
 - 9.5.2. nõustumine enampakkumisel osalemise ja hoonestusõiguse seadmise tingimustega, mis on kehtestatud käesolevas korralduses;
 - 9.5.3. maksekorralduse koopia enampakkumise osavõtutasu tasumise kohta;
 - 9.5.4. maksekorralduse koopia enampakkumise tagatisraha tasumise kohta;
 - 9.5.5. vajadusel põhikirjalise organi otsus ja esindaja volitusi tõendav dokument.

- 9.6. pakkumised avatakse 21. veebruaril 2020. a kell 11.10 Saaremaa Vallavalitsuse Marientali tee 27 hoones, protokollitakse nende saabumise järjekorras; enampakkumise võidab osaleja, kelle pakutud hoonestusõiguse aastatasu on kõige suurem;
- 9.7. võrdsete hinnapakkumiste korral tunnistatakse võitjaks pakkuja, kelle pakkumine registreeriti varasema kuupäeva või kellaajaga;
- 9.8. enampakkumise tulemused kinnitatakse hiljemalt 15 päeva jooksul; kõigile osalejatele saadetakse pakkumises näidatud ametlikul e-posti aadressil teade tulemuste kinnitamise kohta; võitjale saadetakse ka teade hoonestusõiguse lepingu sõlmimise aja ja koha kohta.
10. Lepingu sõlmimise tingimused:
- 10.1. enampakkumise võitja on kohustatud ilmuma hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimisele hiljemalt ühe kuu jooksul pärast enampakkumise tulemusi kinnitava teate väljastamist;
- 10.2. kõik notaritasud, riigilõivud ja muud kulud, mis on seotud hoonestusõiguse seadmise, koormamise, muutmise ja lõpetamisega, samuti kinnistu müügi ja koormamise lepingute sõlmimise, muutmise ja lõpetamisega, kannab hoonestaja.
11. Enampakkumisega seonduvad küsimused majandus- ja haldusosakonna vallavara peaspetsialist Tiit Põld, 4525107, tiit.pold@saaremaavald.ee.
12. Moodustada enampakkumise komisjon järgmises koosseisus:
- 12.1. komisjoni esimees majandus- ja haldusosakonna juhataja Mikk Tuisk,
- 12.2. vallavara spetsialist Margo Sooäär,
- 12.3. vallavara peaspetsialist Tiit Põld.
13. Avaldada enampakkumise kuulutus Saaremaa valla infolehes Saaremaa Teataja ja ajalehes Saarte Hääl, enampakkumise tingimuste terviktekst Saaremaa valla veebilehel.
14. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
15. Korraldust on võimalik vaidlustada haldusmenetluse seaduses sätestatud korras esitades vaide Saaremaa Vallavalitsusele või halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras esitades kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale 30 päeva jooksul arvates korralduse teadasaamise päevast.

/allkirjastatud digitaalselt/

Madis Kallas
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Liis Juulik
vallasekretär