



## TORI VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Sindi

17. märts 2022 nr 60

#### **Hoonestusõiguse seadmine kirjalikul enampakkumisel**

Asjaõigusseaduse §-de 241-255<sup>1</sup>, Tori Vallavolikogu 24.05.2018 määruse nr 25 „Vallavara valitsemise kord“ § 21 lõike 2 punkti 2 alusel Tori Vallavolikogu otsustab:

1. Tori Vallavalitsusel korraldada kirjalik enampakkumine alljärgnevate kinnisasjade koormamiseks hoonestusõigusega:
  - 1.1. Vahtra tn 8, Sauga alevik, Tori vald (katastritunnus 73001:001:1256; ärimaa 50%, tootmismaa 50%; 5474 m<sup>2</sup>);
  - 1.2. Nulu tn 2, Sauga alevik, Tori vald (katastritunnus 73001:001:1261; ärimaa 50%, tootmismaa 50%; 4765 m<sup>2</sup>).
2. Hoonestusõigus seatakse kinnisasjale kogu kinnisasja ulatuses. Kinnisasjad on hoonestamata. Rajatavad ehitised muutuvad hoonestusõiguse oluliseks osaks.
3. Hoonestusõigus ei ulatu kolmandatele isikutele kuuluvatele kinnisasjal paiknevatele ja seda läbivatele liinidele, trassidele ja muudele kommunikatsioonidele.
4. Hoonestusõigus seatakse 20 (kahekümneks) aastaks. Hoonestusõiguse tähtaeg hakkab kulgema kinnistusraamatusse hoonestusõiguse kande tegemisele järgnevast päevast.
5. Hoonestusõiguse tasu (kogu hoonestusõiguse perioodi eest) algsuurus on:
  - 5.1 kinnistule Vahtra tn 8 seataval hoonestusõigusel: 27 400 (kaksikümmend seitse tuhat nelisada) eurot;
  - 5.2 kinnistule Nulu tn 2 seataval hoonestusõigusel: 26 200 (kaksikümmend kuus tuhat kakssada) eurot;
  - 5.3 hoonestusõiguse tasu tasutakse enne hoonestusõiguse seadmise- ja asjaõiguse lepingu sõlmimist või hoonestaja soovi korral 3 (kolmes) osas: esimene osa (1/3 hoonestusõiguse tasust) tasutakse hiljemalt 3 (kolm) tööpäeva jooksul hoonestusõiguse seadmise –ja asjaõiguslepingu sõlmimisest, teine osa tasust (1/3 hoonestusõiguse tasust) tasutakse hiljemalt 1 (üks) aasta jooksul hoonestusõiguse seadmise- ja asjaõiguslepingu sõlmimisest ja kolmas osa (1/3 hoonestusõiguse tasust) hiljemalt 2 (kaks) aasta jooksul hoonestusõiguse seadmise –ja asjaõiguslepingu sõlmimisest. Hoonestusõiguse eest tasu maksmise kohustus kantakse reaalkoormatisena kinnistusraamatusse.
6. Hoonestajale, kes on täitnud hoonestusõiguse tasu maksmise kohustuse, ehituskohustuse ja uute töökohtade loomise kohustuse, võõrandatakse hoonestusõigusega koormatud kinnistu

tasuta järgmiselt:

- 6.1 võlaõigusliku müügilepingu kinnistu võõrandamiseks võib sõlmida koos hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimisel;
- 6.2 asjaõigusleping kinnistu omandi üleandmiseks sõlmitakse, kui hoonestaja on tasunud tähtaegselt hoonestusõigusetasu ja täitnud tähtaegselt otsuse punktis 7 viidatud lisa punkti 6 alapunktide 6.1- 6.5 sätestatud kohustused;
- 6.3 Tori vallal on õigus taganeda ühepoolse avalduse alusel võlaõiguslikust müügilepingust, kui hoonestaja ei ole täitnud hoonestusõiguse tasu maksmise kohustust tähtaegselt ja ei täida otsuse lisa punkti 6 alapunktide 6.1-6.5 sätestatud kohustusi tähtaegselt.
7. Hoonestusõiguse olulised tingimused on sätestatud otsuse lisa.
8. Hoonestusõiguse seadmise-, piiratud asjaõiguste, sh reaalkoormise seadmise-, kinnistu müügi- ja asjaõiguslepingute ja kinnistamisavaldustega seotud kulud, sh notaritasu ja riigilõivu, tasub hoonestaja.
9. Isik on kohustatud enne pakkumise tegemist tutvuma kinnisasja seisukorraga ja võimalustega tehnovõrkudega liitumiseks. Kinnistu omanik ei vastuta kinnistu puuduste, eelkõige maapinna omaduste, varjatud puuduste või keskkonnoahtlike jäätmete eest.
10. Määrata enampakkumise iga kinnistu osas osavõtu tasuks 100 eurot ja tagatisrahaks 1000 eurot, mis tuleb tasuda Tori Vallavalitsuse arveldusarvele nr EE642200001120160667.
11. Pakkujale esitatavad nõuded:
  - 11.1 pakkuja peab olema seaduse kohaselt registreeritud asukohamaa äriregistris, mille kohta pakkuja esitab tõestatud koopia vastavast registritunnistusest seisuga mitte varem kui viisteist (15) kalendripäeva enne pakkumise esitamise tähtpäeva, väljaarvatud kui isik on registreeritud Eesti Vabariigi äriregistris;
  - 11.2 pakkuja(d) peab olema maksevõimeline, tema suhtes ei tohi olla algatatud likvideerimismenetlust, pankrotimenetlust ega muud seesugust menetlust pakkuja asukohamaa seaduse kohaselt, mille kohta peab pakkuja esitama kinnituse;
  - 11.3 pakkuja peab olema täitnud kõik oma kohustused riiklike ja kohalike maksude osas, mille kohta peab pakkuja esitama Maksu- ja Tolliameti või asukohamaa samaväärse asutuse tõendi seisuga mitte varem kui viisteist (15) kalendripäeva enne pakkumise esitamise tähtpäeva väljaarvatud juhul kui Tori vallal on võimalik teostada maksude võlgnevuse puudumise päring Eesti Vabariigi Maksu- ja Tolliameti e-maksuametisse;
  - 11.4 ei oma võlaõiguslikest lepingutest tulenevaid võlgnevusi Tori valla ees;
  - 11.5 Käesoleva otsuse punktide 11.2-11.4 peavad olema parima pakkuja puhul täidetud ka hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimise hetkel.
12. Pakkumine peab sisaldama:
  - 12.1 füüsilisest isikust pakkuja nime, isikukoodi, elukoha- ja postiaadressi, kontakttelefoni, panga nimetust ja arvelduskonto numbrit või juriidilise isiku nime, registrikoodi, asukohta, postiaadressi ja kontakttelefoni, panga nimetust ja arvelduskonto numbrit;
  - 12.2 füüsilise isiku puhul koopia isikut tõendavast dokumendist;
  - 12.3 otsuse punktides 11.1-11.3 nõutud kinnitused või dokumendid;
  - 12.4 kinnitus, et pakkuja on nõus sõlmima hoonestusõiguse seadmise, reaalkoormiste ja asjaõiguslepingud ja kinnistu võlaõigusliku müügilepingu otsuses ja selle lisa sätestatud tingimustel Tori Vallavalitsuse poolt teatatud ajal ja kohas;
  - 12.5 esindaja puhul volikiri;
  - 12.6 sõnadega ja numbritega kirjutatud hoonestusõiguse pakkumissummat (tasu pakkumus kogu hoonestusõiguse perioodi eest) eurodes ilma käibemaksuta;
  - 12.7 äriplaani, mis sealhulgas peab sisaldama:
    - 12.7.1 ettevõtte lühikirjeldus;
    - 12.7.2 hoonestaja tegevuse kirjeldus sealhulgas ehitiste projekteerimise ja ning ehitamise etapid;
    - 12.7.3 finantseerimine, sh finantseerimisstrateegia ja finantsprognoosid;
    - 12.7.4 äriplaani realiseerimise riskid ja riskide maandamise meetmed;
  - 12.8 osavõtumaksu ja tagatisraha tasumist tõendavad dokumendid.

13. Pakkumiste esitamise ning avamise tingimused, sh aja ja koha, määrab Tori Vallavalitsus.
14. Enampakkumise tulemused kinnitab Tori Vallavalitsus.
15. Kordusenampakkumise korraldamise käesolevas otsuses ja selle lisas sätestatud tingimustel otsustab Tori Vallavalitsus.
16. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavastegemisest, esitades vaide Tori Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses või kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
17. Otsus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jana Malõh  
volikogu esimees