

## HÄÄDEMEESTE VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Häädemeeste,

04. oktoober 2017 nr

#### Hoonestusõiguse seadmine

Võttes aluseks asjaõigusseaduse § 241-255<sup>1</sup>, Häädemeeste Vallavolikogu 14. juuni 2000.a määrusega nr 11 kinnitatud "Häädemeeste vallavara valdamise, kasutamise ja käsutamise korra" punktid 56.2.1.1, 58.2 ja Häädemeeste Vallavolikogu 04. oktoobri 2000. a määrusega nr 15 kinnitatud „Häädemeeste valla munitsipaalmaale hoonestusõiguse seadmise korra" punktid 33-53, Häädemeeste Vallavolikogu

#### o t s u s t a b :

1. Seada ilma avaliku enampakkumiseta hoonestusõigus mittetulundusühingu **Kabli Külaselts** (registrikood 80249587) kasuks Häädemeeste vallas Kabli külas asuvale **Seltsimaja kinnistule**. Hoonestusõigusega koormatava kinnistu andmed:

asukoht	Pärnu maakond Häädemeeste vald Kabli küla
kinnistu nr	4256906
katastritunnus	21303:002:0290
pindala	33778 m <sup>2</sup>
sihtotstarve	Ühiskondlike ehitiste maa 100 %
maa maksustamishind	650 eurot
2. Hoonestusõiguse seadmise põhitingimused:
  - 2.1. Kinnistu on hoonestatud.  
Kinnistul asuvad järgmised ehitised:  
**seltsimaja** (ehitisregistrikood 103045682), ehitusalune pind 321 m<sup>2</sup>, suletud netopind 361,2 m<sup>2</sup>,  
**kuur** (ehitisregistrikood 120568703), ehitusalune pind 60 m<sup>2</sup>, suletud netopind 45 m<sup>2</sup>;  
**käimla** (ehitisregistrikood 220730553), ehitusalune pind 6 m<sup>2</sup>,  
**eksponaatlaev** (ehitisregistrikood 220638038), ehitusalune pind 30 m<sup>2</sup>,  
**külakiik ja istepingid** (ehitisregistrikood 220599024), ehitusalune pind 54 m<sup>2</sup>.
  - 2.2 Hoonestusõigus seatakse kinnisasjale kogu kinnisasja ulatuses. Olemasolevad ja rajatavad ehitised muutuvad hoonestusõiguse oluliseks osaks. Olemasolevad ehitised antakse hoonestajale üle tasuta;
  - 2.3. Hoonestusõigus ei ulatu kolmandatele isikutele kuuluvatele kinnisasjal paiknevatele ja seda läbivatele liinidele, trassidele ja muudele kommunikatsioonidele;
  - 2.4. Hoonestusõiguse tähtaeg on ..... aastat. Hoonestusõiguse tähtaeg hakkab kulgema kinnistusraamatusse hoonestusõiguse kande tegemisele järgnevast päevast;

- 2.5. Hoonestusõiguse seadmine on tasuline:
- 2.5.1 hoonestusõiguse seadmise aastatasu algsuuruseks on ..... eurot. Hoonestusõiguse aastatasu suurendatakse vastavalt maa maksustamishinna muutumisele. Tasu muutmist võib nõuda kõige varem kolme aasta möödudes hoonestusõiguse tekkimisest ning uuesti kolme aasta möödumisel viimase tasu muutmisest. Hoonestusõiguse aastatasu makstakse kaks korda aastas vastavalt esimeseks juuliks (01.07) ja esimeseks jaanuariks (01.01) järgneva perioodi eest, kusjuures hoonestusõiguse aastatasu loetakse tasutuks selle laekumisest kinnisasja omaniku pangakontole. Nimetatud tingimuse kohta tehakse kanne kinnistusraamatusse;
- 2.5.2 hoonestusõiguse eest aastatasu maksmise kohustus kantakse reaalkoormatisena kinnistusraamatusse.
- 2.6. Hoonestaja on kohustatud:
- 2.6.1. kasutama kinnistul asuvat hoonet seltsimajana. Kinnisasja ei või kasutada ühelgi teisel otstarbel, mille kohta tehakse kanne kinnistusraamatusse;
- 2.6.2. tegema omal kulul kõik kinnistul tehtavad projekteerimis-, ehitus-, renoveerimis- ja muud tööd ning teostama toimingud (sh vajalike lubade ja kooskõlastuste taotlemine), mis on vajalikud ehitiste valmimiseks, kasutusloa väljastamiseks ja kasutusse võtmiseks;
- 2.6.3. järgima ehitiste või rajatiste projekteerimisel ja püstitamisel head ehitustava, ehitamist ja ehituste projekteerimist reguleerivaid õigusakte;
- 2.6.4. tagama ehitiste säilimise:
- 2.6.4.1 kindlustama ehitised kogu hoonestusõiguse kestvuse ajaks ja esitama omanikule kindlustuspoliisi koopia. Kindlustussumma peab vastama objekti taastamis-väärtusele;
- 2.6.4.2 kui ehitis hävib tervikuna või osaliselt, on hoonestaja kohustatud ehitised omal kulul üles ehitama või taastama omaniku poolt sätestatud tähtpäevaks;
- 2.6.5. tagama kinnisasja korrashoiu:
- 2.6.5.1 hoidma kinnisasja ja selle oluliseks osaks oleva ehitise alaliselt heas seisukorras. Korrashoiuks vajalikud parendustööd ja uuendused on hoonestaja kohustatud teostama omaniku poolt määratud tähtpäevaks;
- 2.6.5.2 kui hoonestaja ei täida omaniku nõuet korrasoleku seisundi loomise kohta omaniku nõutud tähtpäevaks, on omanik õigustatud teostama vajalikud tööd hoonestaja kulul;
- 2.6.6. tagama, et kinnistu ja selle oluliseks osaks oleva hoone valdamisel ja kasutamisel peetakse kinni õigusaktidest.
- 2.7. Otsuse punkti 2.6 alapunktides nimetatud tööd ja tegevused teostab hoonestaja omal kulul. Nimetatud kulutusi omaniku poolt ei hüvitata;
- 2.10. Käesoleva otsuse punktides 2.1-2.6 ja nende alapunktides ning 2.7 sätestatud tingimuste kohta tehakse kanne kinnistusraamatusse.
3. Hoonestusõiguse koormamine:
- 3.1. Hoonestusõiguse koormamiseks asjaõigusega on vajalik omaniku nõusolek, mille kohta tehakse kanne kinnistusraamatusse;
- 3.2. Hoonestaja kohustub nõustuma reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmisega kinnisasjale ja hoonestusõigusele rajatavate tehnovõrkude ja rajatiste teenindamiseks ja remontimiseks selle eest tasu nõudmata;
- 3.3. Käesoleva otsuse punkti 3 ja selle alapunktides nimetatud tingimuste kohta tehakse kanne kinnistusraamatusse.

4. Hoonestusõiguse võõrandamine:
  - 4.1. Hoonestusõiguse võõrandamiseks on vajalik omaniku nõusolek;
  - 4.2. Hoonestusõiguse võõrandamise nõusoleku andmise tingimuseks on kõigi hoonestusõiguse seadmise lepingus fikseeritud omaniku ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslike kokkulepete ülevõtmine hoonestusõiguse omandaja poolt, mis seisneb hoonestusõiguse võõrandamise lepingus tingimuste sisaldumises, mille kohaselt hoonestusõiguse omandaja võtab üle hoonestusõiguse seadmise lepingus fikseeritud võlaõiguslikud kokkulepped;
  - 4.3. Käesoleva otsuse punkti 4 ja selle alapunktides nimetatud tingimuste kohta tehakse kanne kinnistusraamatusse.
5. Hoonestaja vastutus:
  - 5.1. Kui hoonestaja rikub otsuse punktis 2.6. nimetatud kohustusi, on kinnisasja omanikul õigus nõuda leppetrahvi, mille suurus on ..... eurot iga rikkumise eest. Lisaks leppetrahvile on omanikul õigus nõuda hoonestajalt hoonestusõiguse enda nimele või omaniku poolt nimetatud isikule kandmist (hoonestusõiguse omanikule langemine);
  - 5.2. Leppetrahvi tasumise tähtaeg on 15 kalendripäeva leppetrahvi maksmise nõude esitamisest omaniku poolt;
  - 5.3. Hoonestaja tasub viivist käesolevas otsuses sätestatud hoonestusõiguse aastatasu maksmise kohustuse mittetähtaegse täitmise korral 0,1 (null koma üks) protsenti maksmata summalt iga viivitatud päeva eest;
  - 5.4. Otsuse punkti 5 ja selle alapunktides sätestatud tingimuste kohta tehakse kanne kinnistusraamatusse.
6. Ehitise saatus hoonestusõiguse tähtaja saabumisel:
  - 6.1. Hoonestusõiguse lõppemisel tähtaja möödumise tõttu jääb hoone koos selle oluliste osade ja päraldistega omanikule, st muutub kinnisasja oluliseks osaks, kusjuures omanik ega hoonestaja ei esita AÕS § 252 lõigetest 1-3 tulenevaid nõudeid;
  - 6.2. Käesoleva otsuse punkti 6 ja selle alapunktides sätestatud tingimuste kohta tehakse kanne kinnistusraamatusse.
7. Maksud ja avalik-õiguslikud koormatised:
  - 7.1. Kõik hoonestusõigusega kinnisasjal lasuvad maksud tasub ja avalik-õiguslikud reaalkoormatised kannab hoonestaja.
8. Ostueesõigus:
  - 8.1. Hoonestusõiguse võõrandamisel on omanikul ostueesõigus kahe kuu jooksul arvates hoonestusõiguse müügiteate saamise päevast. Müügiteatele tuleb lisada müügilepingu ära kiri.
  - 8.2. Hoonestusõigusega koormatud kinnistu võõrandamise korral on hoonestajal kinnistu suhtes ostueesõigus kahe kuu jooksul arvates kinnistu võõrandamise kavatsusest või võõrandamise kohta teate saamise arvates.
9. Kõik hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimise ja kinnistusraamatusse kandmise kulud kannab .....
10. Häädemeeste vallavanemal sõlmida mittetulundusühinguga Kabli Külaselts notariaalselt tõestatud hoonestusõiguse seadmise leping.
11. Otsus jõustub mittetulundusühingule Kabli Külaselts teatavakstegemisest.

12. Käesoleva otsuse peale võib esitada Hädameeste Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras ja tähtaegadel.
13. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Lembit Künnapas  
Volikogu esimees