

Seletuskiri Häädemeeste Vallavolikogu otsuse eelnõu nr 51 “Hoonestusõiguse seadmine” eelnõu juurde

Otsuse vastuvõtmise aluseks on asjaõigusseaduse § 241-255¹, Häädemeeste Vallavolikogu 14. juuni 2000.a määrusega nr 11 kinnitatud 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.

Eelnõuga esitatakse volikogule kaalutlemiseks avaliku enampakkumiseta hoonestusõiguse seadmine mittetulundusühingu Kabli Külaselts kasuks Häädemeeste vallale kuuluvale Häädemeeste vallas Kabli külas asuvale Kabli Seltsimaja kinnistule.

Häädemeeste Vallavolikogu 14. juuni 2000. a määruse nr 11 “Häädemeeste valla põhimääruse kinnitamine” punkti 123 kohaselt vallavara valitsemise korra kehtestab volikogu. Häädemeeste Vallavolikogu 14. juuni 2000.a määrusega nr 11 kinnitati määruse lisa nr 2 „Häädemeeste vallavara valdamise, kasutamise ja käsutamise kord“.

Häädemeeste vallavara valitsemise, kasutamise ja käsutamise korra (edaspidi nimetatud Vallavara Kord) punkti 14.1.3 kohaselt on üheks vallavara kasutamise otstarbeks vallale tulu saamine. Vallavara Korra punkti 17.1. kohaselt kasutatakse tulu saamiseks vallavara, mida ei kasutata üldisel otstarbel ja valitsemiseks ning mida ei ole otsustatud võõrandada. Tulu saamiseks paigutatakse vallavara ettevõtlusesse, antakse rendile või üürile, kasutusvaldusesse või koormatakse hoonestusõigusega (Vallavara Korra punkt 17.3).

Vastavalt Vallavara Korra punktile 56.2.1. otsustab vallavaraks oleva kinnisasja koormamise volikogu. Vallavara ei või koormata hoonestusõiguse seadmisel tähtajaga üle 50 aasta (Vallavara Korra punkt 56.5.1). Valla omandis olevale maale hoonestusõiguse seadmine toimub volikogu poolt kehtestatud korras (Vallavara Kord 58.2).

Asjaõigusseaduse (AÕS) § 241 lõike 1 kohaselt võib kinnisasja koormata selliselt, et isikul, kelle kasuks hoonestusõigus on seatud, on võõrandatav ja pärandatav tähtajaline õigus omada kinnisasjal sellega püsivalt ühendatud ehitist. Ehitis, mis on hoonestusõiguse alusel ehitatud või oli selle seadmisel olemas ja millele hoonestusõigus laieneb, on hoonestusõiguse oluline osa (AÕS § 241 lg 5).

Asjaõigusseaduse § 247 lõikest 2 tulenevalt peab hoonestaja tagama ehitise säilimise, kui ta ei ole kinnisasja omanikuga kokku leppinud teisiti.

Vastavalt AÕS § 249 lõikele 1¹ on hoonestusõiguse võõrandamiseks vajalik omaniku nõusolek, kui selline tingimus on kinnistusraamatusse kantud. Omanik võib seada nõusoleku andmise tingimuseks ka kõigi tema ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslike kokkulepete ülevõtmise hoonestusõiguse omandaja poolt. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt on hoonestusõiguse koormamiseks asjaõigusega on vajalik omaniku nõusolek, kui selline tingimus on kinnistusraamatusse kantud.

Hoonestusõigust võib seada ainult kindlaks tähtajaks (AÕS § 251 lg 1). Hoonestusõiguse lõppemisel selle tähtaja möödumise tõttu peab kinnisasja omanik maksma hoonestajale hüvitise kinnisasjale jääva ehitise eest. Hoonestusõiguse seadmisel võib kokku leppida hüvitise suuruse ja maksamise viisi, samuti hüvitise maksamise välistada (AÕS § 253 lg 1).

Kui ei ole kokku lepitud teisiti, maksab hoonestaja kinnisasja omanikule hoonestusõiguse eest tasu (AÕS § 254 lg 1).

AÕS § 255¹ kohaselt kuuluvad hoonestusõiguse sisu hulka ka omaniku ja hoonestaja kokkulepped:

- 1) ehitise püstitamise, korrashoiu ja kasutamise kohta;
- 2) ehitise kindlustamise ja ülesehitamise kohta selle hävimisel;
- 3) hoonestaja kohustuse kohta maksta leppetrahvi;
- 4) hoonestaja kohustuse kohta kanda vastava eelduse tekkimisel hoonestusõigus üle omanikule;

- 5) hoonestusõiguse lõppemisel või hoonestusõiguse omanikule langemisel hoonestajale ehitise eest makstava hüvitise kohta;
- 6) avalik-õiguslike ja eraõiguslike koormatiste kandmise ja maksude tasumise kohta;
- 7) hoonestajale hoonestusõiguse uuendamiseks pärast selle lõppemist eesõiguse andmise kohta;
- 8) kinnisasja omaniku kohustuse kohta müüa kinnisasi selle igakordsele hoonestajale.

Häädemeeste Vallavolikogu 04. oktoobri 2000. a määrusega nr 15 kinnitatud „Häädemeeste valla munitsipaalmaale hoonestusõiguse seadmise korra“ (Hoonestusõiguse Kord) punkti 33 kohaselt munitsipaalmaa avaliku enampakkumiseta või eelläbirääkimistega pakumiseta hoonestusõigusega koormamise otsustab vallavalitsuse taotlusel volikogu.

Hoonestusõiguse seadmise lepingu tingimused on sätestatud Hoonestusõiguse Korra 6. peatükis. Hoonestusõiguse Korra punkti 34 kohaselt määrab hoonestusõiguse aastatasu Häädemeeste Vallavalitsus, lähtudes maa korralise hindamise alusel määratud maksutamishinnast, või viib vajaduse korral maa maksumuse (väärtuse) määramiseks läbi maa erakorralise hindamise.

Hoonestusõiguse Korra punktist 35 tulenevalt sõltub hoonestusõiguse aastatasu katastriüksuse sihtotstarbest järgmiselt:

- ärimaa, 7% maksustamishinnast või maa erakorralisel hindamisel määratud maa maksumusest;
- tootmismaa, 5% maksustamishinnast või maa erakorralisel hindamisel määratud maa maksumusest;
- transpordimaa, 4% maa maksustamishinnast või maa erakorralisel hindamisel määratud maa maksumusest;
- katastriüksuse muude sihtotstarvete puhul 2% maa maksustamishinnast või maa erakorralisel hindamisel määratud maa maksumusest.

Häädemeeste vallale kuuluva Seltsimaja kinnistu maa maksustamishinnaks on 650 eurot.

Vastavalt Hoonestusõiguse Korra punktile 40 maksab hoonestaja hoonestusõiguse aastatasu osadena kaks korda aastas – 01. juuliks ja 01. jaanuariks, järgneva perioodi eest ette. Tasu maksmise kohustus algab hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse. Hoonestusõiguse tasu mittetasumisel hoonestusõiguse lepingus ettenähtud tähtajaks on hoonestaja kohustatud maksuma viivist 0,1% tähtajaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest (Hoonestusõiguse Korra punkt 42). Hoonestusõiguse seadmisel on Häädemeeste Vallavalitsusel õigus nõuda hoonestusõiguse tasu muutmist vastavalt maa maksustamishinna muutumisele. Tasu muutmist võib nõuda kõige varem kolme aasta möödudes hoonestusõiguse tekkimisest ning uuesti kolme aasta möödumisel viimasest tasu muutmisest (Hoonestusõiguse Korra punkt 43).

Hoonestusõiguse koormamiseks asjaõigusega on vajalik valla nõusolek (Hoonestusõiguse Korra punkt 49) Hoonestusõiguse võõrandamisel on vallal ostueesõigus kahe kuu jooksul arvates hoonestusõiguse müügiteate saamise päevast. Teade peab sisaldama kõiki müügilepingu tingimusi (Hoonestusõiguse Korra punkt 50).

Vastavalt Hoonestusõiguse Korra punktile 51 seatakse hoonestaja soovil hoonestaja kasuks ostueesõigus hoonestusõigusega koormatud vallamaa võõrandamise korral.

Kabli Külaselts ja Häädemeeste Vallavalitsus on sõlminud vara tasuta avaliku kasutamise lepingu nr 2-2012, millele vastavalt on Häädemeeste Vallavalitsus andnud MTÜ Kabli Külaselts tasuta kasutusse Häädemeeste vallas Kabli külas Kabli Seltsimaja katastriüksusel (katastritunnus 21303:002:0290) asuva Kabli Seltsimaja hoone tähtajaga 01. veebruar 2027.a. Taotluses palub külaselts lõpetada eelpoolnimetatud leping ja võõrandada Kabli Seltsimaja hoone MTÜ-le Kabli Külaselts.

Häädemeeste vallavalitsuse 05.09.2017.a istungil arutati Kabli Seltsimaja hoone võimalikku võõrandamist ja ka võimalikke teisi lahendusi, samuti käsitleti otsusega kaasnevaid asjaolusid. Otsuse antud küsimuses teeb volikogu.

Arutelu tulemusel jõuti seisukohale, et üks võimalik variant on hoonestusõiguse seadmine Kabli Külaseltsi kasuks Kabli Seltsimaja kinnistule. Hoonestusõiguse seadmisel tuleb arvestada, et see annab Kabli Külaseltsile õiguse edaspidi omada kinnisasjal sellega püsivalt ühendatud ehitist. Hoonestusõigus ulatub lisaks ehitisealusele maale ka kinnisasja osale, mis on vajalik ehitise kasutamiseks. Eeltoodust tulenevalt otsustati koostada õigusaktide (sh asjaõigusseaduse ja Häädemeeste valla munitsipaalmaale hoonestusõiguse seadmise korra nõuetega) kooskõlas eelnõu „Hoonestusõiguse seadmine“.

Vallavalitsus arutas otsuse eelnõud 26.09.2017.a toimunud istungil ning otsustas esitada eelnõu kaalutusotsuse tegemiseks Häädemeeste Vallavolikogule.

Eelnõu algataja: vallavalitsus

Eelnõu ja seletuskirja koostaja: vallasekretär

Kuupäev: 26.09.2017