



HALJALA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Võsu

28.november2018 nr 607

Hoonestusõiguse seadmise korraldamine

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 35 lg 5, asjaõigusseaduse § 241, § 242, § 244, § 244¹, § 244², § 246-249, § 250-255¹, võlaõigusseaduse § 116 alusel ja kooskõlas Haljala Vallavolikogu 21.08.2018 .a määruse nr 34 „Haljala vallavara valitsemise kord“ § 30, Haljala Vallavolikogu 20. november 2018.a otsusega nr 65 „Vallavara koormamine hoonestusõigusega“ ning Haljala Vallavalitsuse 09. augusti 2017.a korraldusega nr 137 kehtestatud Haljala aleviku Sõstra tn 2 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuga

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

1. Seada avaliku kirjaliku enampakkumise korras hoonestusõigus alljärgnevatele Haljala vallale kuuluvatele hoonestamata katastriüksustele:
 - 1.1. **Sõstra tänav 2 Haljala alevikus** asuv kinnistu, kinnistusregistriosa nr 2476950, katastritunnus 19101:001:0074, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 1 584 m²;
 - 1.2. **Sõstra tänav 4 Haljala alevikus** asuv kinnistu, kinnistusregistriosa nr 2476950, katastritunnus 19101:001:0075, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 1 862 m²;
 - 1.3. **Sõstra tänav 8 Haljala alevikus** asuv kinnistu, kinnistusregistriosa nr 2476950, katastritunnus 19101:001:0076, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 1 771 m².
2. Määrata hoonestusõiguse tingimused ja hoonestusõiguse seadmise tingimused alljärgnevalt:
 - 2.1 hoonestusõigus ulatub kogu kinnistu koosseisu kuuluvale katastriüksusele (edaspidi kinnistutele);
 - 2.2 hoonestusõiguse tähtaeg on 25 aastat alates hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse;
 - 2.3 hoonestajad kohustuvad ehitama kooskõlas kehtestatud Haljala aleviku Sõstra tn 2 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuga Haljala Vallavalitsuse, edaspidi vallavalitsus, kinnitatud ehitusprojektide kohaselt ja ehituslubade alusel kinnistutele ühepereelamud;
 - 2.4 Haljala vald, edaspidi kinnistute omanik, tagab ehitatavate üksikelamute liitumise võimaluse ühisveevärgiga Haljala vallas kehtivatel üldistel alustel. Hoonestajad on kohustatud omal kulul välja ehitama veetorustiku kuni liitumispunkti;
 - 2.5 hoonestajad kohustuvad:
 - 2.5.1 esitama vallavalitsusele nõuetele vastava üksikelamu ehitusprojekti ja taotlema ehitusloa üksikelamu püstitamiseks hiljemalt 12 kuu jooksul hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest. Hoonestaja põhjendatud taotluse alusel võib vallavalitsus nimetatud tähtaega pikendada kuni 3 kuu võrra. Taotlus tuleb esitada vallavalitsusele hiljemalt 3 kuud enne käesoleva punkti esimeses lauses sätestatud tähtaega ;
 - 2.5.2 alustama ehitustöödega hiljemalt 12 kuu jooksul alates ehitusloa saamisest;
 - 2.5.3 valmis ehitama üksikelamud ja vormistama nende kasutusload 36 kuu jooksul alates ehitusloa saamisest;
 - 2.5.4 täitma tehnovõrkude ja -rajatiste valdajate või omanike antud tehnilisi tingimusi hoonete ehitamise ja kasutamise kohta;
 - 2.5.5 nõustuma realservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise ja rajatavate tehnovõrkude ja -rajatiste teenindamiseks ja remontimiseks selle eest tasu nõudmata;

- 2.5.6 kindlustama hoonestusõiguse alusel püstitatud ehitised kogu hoonestusõiguse kehtivuse ajaks. Kui ehitised hävivad tervikuna või osaliselt, on hoonestaja kohustatud need omal kulul uuesti üles ehitama või taastama 2 aasta jooksul.
 - 2.5.7 hoidma hoonestusõiguse alusel püstitatavad ehitised, samuti kogu hoonestusõigusega koormatud kinnistud, alaliselt heas seisukorras. Korrashoiuks vajalikud tööd on hoonestajad kohustatud teostama kinnistu omaniku (vallavalitsuse) määratud tähtjaks. Kui hoonestajad ei täida kinnistute omaniku nõuet korrasoleku seisundi loomise kohta kinnistute omaniku nõutud tähtjaks, on kinnistute omanik õigustatud laskma teostada vajaliku tööd hoonestajate kulul;
 - 2.6 hoonestajad kohustuvad maksma kinnistute omanikule hoonestusõiguse tasu kogu hoonestusõiguse kestvuse aja eest ühekordse maksena pakkumustes sätestatud suuruses, millised summad kohustuvad hoonestajad tasuma hoonestusõiguse seadmise lepingute ja asjaõiguslepingute sõlmimise kuupäevaks. Makse loetakse tasutuks, kui see on kantud eelpoolnimetatud tähtpäevaks kinnistute omaniku pangakontole või tehingut tõestava notari deposiitkontole;
 - 2.7 hoonestajad kohustuvad maksma kinnistute omanikule punktides 2.5.1 kuni 2.5.3 nimetatud kohustustest mittekinnipidamise iga päeva eest leppetrahvi 0,5% pakkumistes esitatud 25 aasta hoonestusõiguse tasust;
 - 2.8 kinnistute omanikul on õigus nõuda punktides 2.5.1 kuni 2.5.3 tähtaegadest mittekinnipidamisel, kui viivitus on pikem kui 6 kuud või kui hoonestajad rikuvad oluliselt oma muid lepingulisi kohustusi, hoonestaja nõusolekut hoonestusõiguse enda nimele kandmiseks või hoonestusõiguse üleandmist tema poolt nimetatud isikule. Kinnistute omanik kohustub hoonestusõiguse omanikule langemisel tasuma hoonestajatele hüvitise kinnisasjadele jäävate ehitiste eest 2/3 hoonestusõiguse hariliku väärtuse (turuväärtuse) ulatuses. Hoonestusõiguse kinnistute omanikule langemisel ei tagasta kinnistute omanik hoonestajatele nende poolt lepingu sõlmimisel tasutud hoonestusõiguse tasu;
 - 2.9 hoonestusõiguse tähtaja saabumisel kohustub kinnistute omanik tasuma hoonestajatele hüvitise kinnisasjadele jäävate ehitiste eest 2/3 hoonestusõiguse hariliku väärtuse (turuväärtuse) ulatuses;
 - 2.10 hoonestusõiguse koormamiseks asjaõigusega ja hoonestusõiguse võõrandamiseks on vajalik kinnistute omaniku nõusolek ning kinnistute omanikul on hoonestusõiguse võõrandamise korral ostueesõigus. Võõrandamiseks nõusoleku andmise tingimuseks on Haljala valla ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslike kokkulepete ülevõtmine hoonestusõiguse omandaja poolt;
 - 2.11 kõik hoonestusõigusega koormatud kinnistutel lasuvad maksud tasub ja avalik-õiguslikud koormatised kannavad hoonestajad;
 - 2.12 kui hoonestaja on tähtaegselt täitnud punktis 2.5.3 nimetatud kohustuse, on hoonestaja soovil võimalik hoonestusõigus lõpetada kinnistute omanikult kinnistu väljaostmisega hinnaga 100 eurot kinnistu kohta. Kinnistu väljaostmisega seotud kulud tasuvad hoonestajad.
3. Kanda kinnistusraamatu hoonestusõiguse registriossa hoonestusõiguse sisuks olevad tingimused.
 4. Punktis 1 nimetatud kinnistutele hoonestusõiguse seadmiseks avaliku kirjaliku enampakkumise korraldamiseks:
 - 4.1 määrata avaliku kirjaliku enampakkumise tingimused järgmiselt:
 - 4.1.1 Haljala Vallavolikogu 21.08.2018 .a määruse nr 34 „Haljala vallavara valitsemise kord“ § 30, Haljala Vallavolikogu 20. november 2018.a otsusega nr 65 „Vallavara koormamine hoonestusõigusega“ alusel;

- 4.1.2 pakkujal tuleb tasuda osavõtutasu **50** eurot iga kinnistu kohta ja tagatisraha **400** eurot iga kinnistu kohta. Kirjaliku enampakkumise võitjale arvestatakse tagatisraha hoonestusõiguse tasu katteks, teistele pakkujatele tagastatakse tagatisraha viie tööpäeva jooksul pärast enampakkumise läbiviimist. Osavõtutasu pakkujatele ei tagastata;
- 4.1.3 pakkumised tuleb esitada hoonestusõiguse seadmise tasu kohta kogu hoonestusõiguse tähtajaks.
- 4.2 Määrata hoonestusõiguse seadmise tasu algsuuruseks (pakkumuse alghinnaks);
 - 4.2.1 **Sõstra tänav 2 Haljala alevikus** asuv kinnistu (kinnistusregistriosa nr 2476950, katastritunnus 19101:001:0074, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 1 584 m²) **4023** eurot;
 - 4.2.2. **Sõstra tänav 4 Haljala alevikus** asuv kinnistu (kinnistusregistriosa nr 2476950, katastritunnus 19101:001:0075, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 1 862 m²) **4729** eurot;
 - 4.2.3. **Sõstra tänav 8 Haljala alevikus** asuv kinnistu (kinnistusregistriosa nr 2476950, katastritunnus 19101:001:0076, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 1 771 m²) **4498** eurot.
- 4.3 Pakkumiste hindamiskriteeriumiks on kõrgeim hoonestusõiguse seadmise tasu;
 - 4.3.1 sobivate pakkumiste puudumisel on vallavalitsusel õigus tunnistada kirjalik pakkumine nurjunuks kas kõigi pakkumiste või siis üksikute pakkumiste osas;
 - 4.3.2 kirjaliku pakkumise võitjaks tunnistatakse isik, kes esitab konkreetse kinnistu osas kõrgeima hoonestusõiguse seadmise tasu.
- 4.4 Kirjaliku enampakkumise võitja kohustub:
 - 4.4.1 sõlmima hoonestusõiguse seadmise võlaõigusliku lepingu ja asjaõiguslepingu 2 kuu jooksul enampakkumise tulemuste kinnitamisest alates;
 - 4.4.2 maksma hoonestusõiguse seadmise tasu vallavalitsuse arvelduskontole või tehingut tõestava notari deposiitkontole hoonestusõiguse seadmise võlaõigusliku lepingu sõlmimise ajaks;
 - 4.4.3 hoonestusõiguse seadmise ja hoonestusõiguse asjaõigusega koormamisega seotud kulud (notaritasu, riigilõiv) tasuvad hoonestajad.
5. Moodustada enampakkumise läbiviimiseks komisjon koosseisus Leo Adel, Avo Bergström, Aivar Aruja ja Maarja Kuuskla.
6. Määrata enampakkumise läbiviimise eest vastutavaks isikuks majandus- ja hankejuht Aivar Aruja.
7. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
8. Korralduse peale võib esitada Haldusmenetluse seaduse alusel vaide Haljala Vallavalitsusele (asukohaga Mere tn 6, Võsu alevik) või Halduskohtumenetluse seadustiku alusel kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajasse (Kooli tn 2, Jõhvi) 30 päeva jooksul korralduse saamise päevast arvates.

/allkirjastatud digitaalselt/

Leo Adel
Vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/
Riina Must
Vallasekretär