



VILJANDI VALLAVOLIKOGU O T S U S

Viiratsi

30. jaanuar 2025 nr

Hoonestusõigusega koormatud kinnistu asukohaga Heina põik 3, Viiratsi alevik võõrandamine (EELNÕU)

Miko Silde esitas Viljandi Vallavalitsusele avalduse (reg 19.12.2024 nr 5-4/24/3-4) nõusoleku saamiseks Viiratsi alevikus Heina põik 3 hoonestusõigusega koormatud kinnistu omandamiseks ostueesõiguse korras.

05.11.2013 moodustus Viljandi vald, mis on Paistu valla, Pärsti valla, Saarepeedi valla ja Viiratsi valla õigusjärglane.

Viiratsi Vallavolikogu 30.03.2007 otsusega nr 12 “Hoonestusõiguse seadmisest” otsustati lubada vallavalitsusel seada otsustuskorras hoonestusõigus muu hulgas Heina põik 3 krundile.

Viiratsi Vallavalitsuse 27.11.2007 korraldusega nr 463 „Hoonestusõiguse seadmiseks kehtestatud tingimused“ otsustati seada hoonestusõigus ja kehtestati hoonestusõiguse seadmise tingimused aadressil Heina põik 3, Viiratsi alevik. Nimetatud korralduse punkt 1.1 märgib, et maa maksustamishind hoonestusõiguse seadmise välja kuulutamisel on 23821 krooni, punkt 2.3 märgib pärast hoonete kasutusloa saamist on hoonestajal kinnistu väljaostu õigus ning punkt 12 sätestab, et hoonestusõiguse lepingust tulenevate kohustuste täitmisel võõrandatakse hoonestusõigusega koormatud kinnisasi selle hoonestajale vastavalt Viiratsi vallavara eeskirja § 21 lõike 1 punktis 7 ja § 22 lõikes 2 sätestatule. Viiratsi Vallavolikogu 27.11.2003 määrus nr 13 “Viiratsi vallavara eeskirja kinnitamine” § 22 lõige 2 sätestas muu hulgas, et vallavara võõrandamisel käesoleva eeskirja § 21 lõike 1 punktis 7 kirjeldatud viisil on hinnaks elamumaa ja sotsiaalmaa puhul võõrandamise hetkel kehtiv maa maksustamishind. Viiratsi Vallavolikogu 27.11.2003 määrus nr 13 “Viiratsi vallavara eeskirja kinnitamine” on alates 08.02.2015 kehtetu ning kehtiv Viljandi Vallavolikogu 27.06.2024 määrus nr 64 “Vallavara valitsemise kord” ei käsitle hoonestusõigusega võõrandatava maa müügihinda.

Viiratsi aleviku hoonestusõiguste võõrandamisel on asjakohane olukorras kus hoonestaja on täitnud hoonestusõiguse lepingust tulenevad kohustused järgida hoonestusõiguste võõrandamisel võrdse kohtlemise ja ühetaolisuse printsiipi, millest tulenevalt teeb Vallavalitsus ettepaneku kasutada hoonestusõigusega koormatud kinnistu müügihinnana algset hoonestusõiguse välja kuulutamise hinda.

Viljandi Vallavolikogu otsustas 31.10.2024 istungil muuhulgas nõustuda Viljandi Vallavalitsuse ettepanekuga, et kõik kes 2025. aasta jooksul hoonestusõiguse võõrandavad, rakendada hoonestusõiguse seadmise välja kuulutamise hinda.

Viljandi valla omandis olev Heina põik 3 kinnistu (registriosa nr 3500639, katastritunnus 89201:004:0267, pindala 1703 m², sihtotstarve elamumaa 100%) on alates 11.12.2007 koormatud

hoonestusõigusega (registriosa nr 3531239) ning alates 04.08.2010 koormatud hoonestusõigusega Miko Silde kasuks.

Viljandi notar Vivian Agu 04.12.2007 koostatud hoonestusõiguse seadmise ning asjaõigusleping (ametitoimingu raamatu registri nr 5391) (edaspidi alusleping) punkt 10.1 alusel seati hoonestusõigus tähtajaga viis (5) aastat (hoonestusõigus oli seatud kuni 04.12.2012).

Aluslepingu punkt 10.3 sätestab, et pärast hoonestusõiguse alusel ehitatud ehitistele kasutusloa andmist on hoonestajal õigus kasutada hoonestusõigusega koormatud kinnistu registri osa nr 3500639 väljaostuõigust.

Aluslepingu punkti 17.1 kohaselt seab omanik igakordsele hoonestajale kinnisasja suhtes asjaõigusliku ostueesõiguse kinnisasja müügi puhuks, mille tagamiseks on kantud kinnistusraamatusse eelmärke. Nimetatud eelmärke on kantud 11.12.2007 kinnistu registriosa nr 3500639 III jakku teisele järjekohale.

Viljandi notar Rita Dimitrijevi 20.06.2011 koostatud hoonestusõiguse muutmise leping ühishüpoteegi seadmise leping ja asjaõigusleping (ametitoimingu raamatu registri nr 666) punktiga 3.3.1 muudeti hoonestusõiguse tähtaega, mille kohaselt hoonestusõigus seatakse tähtajaga seitse (7) aastat (hoonestusõigus seati kuni 04.12.2014).

Aluslepingu punkt 4.2 sätestab, et hoonestaja on kohustatud elamu ja nimetatud ehitisega seotud rajatised valmis ehitama hiljemalt 04.12.2012. Ehitised loetakse valminuks alates ehitisele nõutava kasutusloa väljaandmisest kohaliku omavalitsuse poolt ja nimetatud kuupäev on ka hilisem ehitistele kasutusloa vormistamise tähtaeg.

Ehitisregistri andmetel on kinnistule püstitatud üksikelamu (ehitisregistri kood 120610817), millele on 04.04.2012 antud kasutusluba nr 3733.

Asjaõigusseaduse § 241 lõike 5 kohaselt on ehitis, mis on hoonestusõiguse alusel ehitatud või oli selle seadmisel olemas ja millele hoonestusõigus laieneb, hoonestusõiguse oluline osa.

Hoonestusõiguse tasu osas hoonestajal võlgnevusi ei ole.

Antud juhul on hoonestaja täitnud hoonestusõiguse lepingus oleva ehitamiskohustuse ja püstitanud kinnistule ehitise, millele on õigeaegselt saanud kasutusloa, kuid tähelepanuta on jäänud hoonestamisõiguse pikendamine.

Viljandi Vallavolikogu 27.06.2024 määruse nr 64 "Vallavara valitsemise kord" § 27 punkt 8 sätestab, et vallavara võõrandamine otsustuskorras võib toimuda kui võõrandatakse hoonestusõigusega koormatud kinnisasi selle hoonestajale tingimusel, et hoonestusõiguse lepingu tingimused on täidetud.

Arvestades kõiki asjaolusid on asjakohane võõrandada hoonestusõigusega koormatud Heina põik 3 kinnistu hoonestajale.

Tulenevalt eeltoodust ja võttes aluseks Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse § 14¹ lõike 4¹, Viljandi Vallavolikogu 27.06.2024 määruse nr 64 „Vallavara valitsemise kord“ § 22 lõike 1 punkti 1, lõike 2 punkti 3, lõike 5 punkti 1 ja lõike 8 ning § 27 punkti 8 ning arvestades esitatud avaldust, Viljandi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võõrandada otsustuskorras Viljandi vallale kuuluv hoonestusõigusega koormatud kinnistu registriosa nr 3500639, asukohaga Heina põik 3, Viiratsi alevik, pindalaga 1703 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestusõiguse omanikule Miko Sildele (Silde, isikukood 38009292731, edaspidi Ostja).

2. Heina põik 3 kinnistu müügihind on 1520,00 eurot. Müügihind peab olema tasutud enne müügilepingu sõlmimist Viljandi Vallavalitsuse arvelduskontole EE231010302005452008 AS SEB Pank või EE062200221029282691 Swedbank AS või notari deposiiti.

3. Kõik müügilepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Ostja.

4. Volitada vallavanemat edasivolitamise õigusega sõlmima lepingut. Selleks volitatakse teda esitama ja vastu võtma kõiki vajalikke avaldusi ja dokumente, Viljandi Vallavalitsuse nimel lepingule alla kirjutama ja teostama kõik, mis on seotud nimetatud ülesande täitmisega.

5. Käesoleva otsusega mittenõustumisel võib esitada vaide 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest arvates Viljandi Vallavolikogule (viljandivald@viljandivald.ee või Sakala 1, Viiratsi alevik, Viljandi vald, 70101 Viljandi maakond) või kaebuse Tartu Halduskohtule (trthktartu.menetlus@kohus.ee või Kalevi 1, 51010 Tartu).

6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Mait Allas

vallavolikogu esimees

Koostaja: Väino Paas, maaspetsialist

Esitaja: Viljandi Vallavalitsus

Hääletamine: poolthäälteenamus