



TORI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Sindi

18. aprill 2024 nr 257

Hoonestusõiguse seadmine kirjalikul enampakkumisel

Tori Vallavolikogu 17.08.2023 otsusega nr 187 otsustati korraldada eelläbirääkimistega pakkumine hoonestusõiguse seadmiseks Tehnika tn 4 kinnistule avaliku jäätmejaama ja ringmajanduse ruumi rajamiseks ning käitamiseks. Pakkumise tegi üks pakkuja, kellega alustati ka läbirääkimisi. Pärast osapoolte nägemuse täpsustumist tekkis aga kahtlus, et hoonestaja leidmiseks valitud menetlusliik ei pruugi olla õige. Pärast konsulteerimist ja asjaolude täpsustamist selgus, et üksnes hoonestusõigusega pole võimalik sellist kombineeritud lahendust ellu viia. Eeltoodu tõttu tuleb praegune menetlus ning kehtiv otsus tunnistada kehtetuks ja korraldada uus avaliku enampakkumise teel.

Haldusmenetluse seaduse § 64 lg 2 ja § 68 lg 2, asjaõigusseaduse §-de 241-2551, Tori Vallavolikogu 18.08.2022 määruse nr 25 „Vallavara valitsemise kord“ § 24 lg 1 punkti 1 ja § 26 lg 1 alusel Tori Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tori Vallavalitsusel korraldada kirjalik enampakkumine Tori vallas Sauga alevikus asuva kinnisasja Tehnika tn 4 (katastritunnus 80901:001:1072; 19804 m²; tootmismaa 100%) koormamiseks hoonestusõigusega
2. Hoonestusõigus seatakse kinnisasjale kogu kinnisasja ulatuses. Kinnisasi 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 100 000 (ükssada tuhat) eurot.
6. Hoonestusõiguse tasu tasutakse enne hoonestusõiguse seadmise- ja asjaõiguse lepingu sõlmimist või hoonestaja soovi korral 2 (kahes) osas: esimene osa (1/2 hoonestusõiguse tasust) tasutakse hiljemalt 3 (kolm) tööpäeva jooksul hoonestusõiguse seadmise –ja asjaõiguslepingu sõlmimisest, teine osa tasust (1/2 hoonestusõiguse tasust) tasutakse hiljemalt 1 (üks) aasta jooksul hoonestusõiguse seadmise –ja asjaõiguslepingu sõlmimisest.

Hoonestusõiguse eest tasu maksmise kohustus kantakse reaalkoormatisena kinnistusraamatusse.

7. Hoonestajale, kes on täitnud hoonestusõiguse tasu maksmise kohustuse, ehituskohustuse ja uute töökohtade loomise kohustuse, võõrandatakse hoonestusõigusega koormatud kinnistu tasuta järgmiselt:

7.1 võlaõigusliku müügilepingu kinnistu võõrandamiseks võib sõlmida koos hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimisel;

7.2 asjaõigusleping kinnistu omandi üleandmiseks sõlmitakse, kui hoonestaja on tasunud tähtaegselt hoonestusõigusetasu ja täitnud tähtaegselt otsuse lisa punkti 6 alapunktide 6.1-6.5 sätestatud kohustused;

7.3 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.

8. Hoonestusõiguse olulised tingimused on sätestatud otsuse lisas.

9. Hoonestusõiguse seadmise-, piiratud asjaõiguste, sh reaalkoormise seadmise-, kinnistu müügi- ja asjaõiguslepingute ja kinnistamisavaldustega seotud kulud, sh notaritasu ja riigilõivu, tasub hoonestaja.

10. 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 keskkonnaohtlike jätmete eest.

11. Määrata enampakkumise osavõtutasuks 100 eurot ja tagatisrahaks 1000 eurot, mis tuleb tasuda Tori Vallavalitsuse arveldusarvele nr EE642200001120160667.

12. Pakkujale esitatavad nõuded:

12.1 pakkuja peab olema seaduse kohaselt registreeritud asukohamaa äriregistris, mille kohta pakkuja esitab tõestatud koopia vastavast registritunnistusest seisuga mitte varem kui viisteist (15) kalendripäeva ennepakkumise esitamise tähtpäeva, väljaarvatud kui isik on registreeritud Eesti Vabariigi äriregistris;

12.2 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;

12.3 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 ennepakkumise esitamise tähtpäeva väljaarvatud juhul kui Tori vallal on võimalik teostada maksude võlgnevuse puudumise päring Eesti Vabariigi Maksu- ja Tolliameti e-maksuametisse;

12.4 ei oma võlaõiguslikest lepingutest tulenevaid võlgnevusi Tori valla ees.

12.5 Käesoleva otsuse punktides 12.2-12.4 esitatud nõuded peavad olema parima pakkuja puhul täidetud ka hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimise hetkel.

13. Pakkumine peab sisaldama:

13.1 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;

13.2 füüsilise isiku puhul koopia isikut tõendavast dokumendist;

13.3 otsuse punktides 12.1-12.3 nõutud kinnitused või dokumendid;

13.4 kinnitus, et pakkuja on nõus sõlmima hoonestusõiguse seadmise, reaalkoormiste ja

asjaõiguslepingud ja kinnistu võlaõigusliku müügilepingu otsuses ja selle lisas sätestatud tingimustel Tori Vallavalitsuse poolt teatatud ajal ja kohas;

13.5 esindaja puhul volikiri;

13.6 sõnadega ja numbritega kirjutatud hoonestusõiguse pakkumissummat (tasu pakkumus kogu hoonestusõiguse perioodi eest) eurodes ilma käibemaksuta;

13.7 äriplaani, mis sealhulgas peab sisaldama:

13.7.1 ettevõtte lühikirjeldus;

13.7.2 hoonestaja tegevuse kirjeldus sealhulgas ehitiste projekteerimise ja ning ehitamise etapid;

13.7.3 finantseerimine, sh finantseerimisstrateegia ja finantsprognosid;

13.7.4 äriplaani realiseerimise riskid ja riskide maandamise meetmed;

13.8 osavõtumaksu ja tagatisraha tasumist tõendavad dokumendid.

14. Pakkumiste esitamise tähtaeg on **22. mai 2024 kell 10.00** ning pakkumised avatakse 22. mail 2024 kell 10.30. Pakkumised esitatakse kinnises ümbrikus Tori Vallavalitsuse vallamajja aadressil Pärnu mnt 22, Sindi linn, Tori vald.

15. Enampakkumise tulemused kinnitab Tori Vallavalitsus.

16. Kordusenampakkumise korraldamise käesolevas otsuses ja selle lisas sätestatud tingimustel otsustab Tori Vallavalitsus.

17. Tunnistada kehtetuks Tori Vallavolikogu 17.08.2023 otsus nr 187 "Hoonestusõiguse võõrandamine eelläbirääkimistega pakkumisel" ja tagastada pakkujale tasutud osavõtumaks 500 eurot.

18. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Tori Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses või kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

19. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jana Malõh
volikogu esimees

Lisa
Hoonestusõiguse tingimused