

HÄÄDEMEESTE VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Häädemeeste

29. veebruar 2024 nr ...

Hoonestusõiguse aastatasu kokku leppimine 2024. aastaks ja läbirääkimiste pidamise tähtaja pikendamine seoses hoonestusõiguse seadmise lepinguga

Häädemeeste valla omandis on alljärgnevad kinnistud:

- 1) Klubi (katastritunnus 84801:001:0473);
- 2) Lipu (katastritunnus 84801:001:0395);
- 3) Golfi (katastritunnus 84801:001:0609);
- 4) Latimetsa vkt 1 (katastritunnus 84801:001:0627);
- 5) Latimetsa vkt 2 (katastritunnus 84801:001:0628);
- 6) Latimetsa vkt 3 (katastritunnus 84801:001:0629);
- 7) Latimetsa vkt 4 (katastritunnus 84801:001:0631);
- 8) Latimetsa vkt 5 (katastritunnus 84801:001:0632);
- 9) Latimetsa vkt 6 (katastritunnus 84801:001:0633);
- 10) Latimetsa vkt 7 (katastritunnus 84801:001:0634);
- 11) Latimetsa vkt 8 (katastritunnus 84801:001:0635);
- 12) Latimetsa vkt 9 (katastritunnus 84801:001:0636);
- 13) Latimetsa vkt 10 (katastritunnus 84801:001:0637);
- 14) Latimetsa vkt 11 (katastritunnus 84801:001:0638);
- 15) Latimetsa vkt 12 (katastritunnus 84801:001:0639);
- 16) Latimetsa vkt 13 (katastritunnus 84801:001:0640);
- 17) Latimetsa vkt 14 (katastritunnus 84801:001:0644);
- 18) Latimetsa vkt 15 (katastritunnus 84801:001:0645);
- 19) Latimetsa vkt 16 (katastritunnus 84801:001:0646);
- 20) Latimetsa vkt 17 (katastritunnus 84801:001:0647);
- 21) Latimetsa vkt 18 (katastritunnus 84801:001:0648);
- 22) Latimetsa vkt 19 (katastritunnus 84801:001:0649);
- 23) Latimetsa vkt 20 (katastritunnus 84801:001:0651);
- 24) Latimetsa vkt 21 (katastritunnus 84801:001:0652);
- 25) Latimetsa tee (katastritunnus 84801:001:0653);
- 26) Latimetsa alajaam (katastritunnus 84801:001:0654);
- 27) Pessi (katastritunnus 84801:001:0398);
- 28) Laanemetsa (katastritunnus 84801:001:0399);
- 29) Kure vkt 1 (katastritunnus 84801:001:1043);
- 30) Kure vkt 2 (katastritunnus 84801:001:1044);
- 31) Kure vkt 3 (katastritunnus 84801:001:1045);
- 32) Kure vkt 4 (katastritunnus 84801:001:1046);
- 33) Kure vkt 5 (katastritunnus 84801:001:1047);
- 34) Kure vkt 6 (katastritunnus 84801:001:1048);
- 35) Kure vkt 7 (katastritunnus 84801:001:1049);
- 36) Kure vkt 8 (katastritunnus 84801:001:1050);
- 37) Kure vkt 9 (katastritunnus 84801:001:1051);

- 38) Kure vkt 10 (katastritunnus 84801:001:1052);
- 39) Kure vkt 11 (katastritunnus 84801:001:1053);
- 40) Kure vkt 12 (katastritunnus 84801:001:1054);
- 41) Kure vkt 13 (katastritunnus 84801:001:1055);
- 42) Kure vkt 14 (katastritunnus 84801:001:1056);
- 43) Kure vkt 15 (katastritunnus 84801:001:1057);
- 44) Kure vkt 16 (katastritunnus 84801:001:1058);
- 45) Kure vkt 17 (katastritunnus 84801:001:1059);
- 46) Kure vkt 18 (katastritunnus 84801:001:1060);
- 47) Kure vkt 19 (katastritunnus 84801:001:1061);
- 48) Kure vkt 20 (katastritunnus 84801:001:1062);
- 49) Kure vkt 21 (katastritunnus 84801:001:1063);
- 50) Kure vkt 22 (katastritunnus 84801:001:1064);
- 51) Kure vkt 23 (katastritunnus 84801:001:1065);
- 52) Kure vkt 24 (katastritunnus 84801:001:1066);
- 53) Kure vkt 25 (katastritunnus 84801:001:1067);
- 54) Kure vkt 26 (katastritunnus 84801:001:1068);
- 55) Kure vkt 27 (katastritunnus 84801:001:1069);
- 56) Kure vkt 28 (katastritunnus 84801:001:1070);
- 57) Kure alajaam (katastritunnus 84801:001:1071);
- 58) Klubi tee 1 (katastritunnus 84801:001:0402);
- 59) Liisa (katastritunnus 84801:001:0451);
- 60) Otsa (katastritunnus 84801:001:0452);
- 61) Mättaaluse (katastritunnus 84801:001:0474);
- 62) Golfimetsa (katastritunnus 84801:001:1731).

15.06.2004. a on Tahkuranna vald (tänapäevase Hädemeeste valla õiguseellane) ja osühing Golfer (10021233) sõlminud hoonestusõiguste, reaalkoormatiste, ostueesõiguste ja isiklike kasutusõiguste seadmise lepingu ja asjaõiguslepingud (edaspidi HÕ leping) eelnimetatud kinnistute osas.

Osühing Golfer esitas 13.12.2023 ettepaneku HÕ lepingu muutmiseks, selgitades seda läbi selle, et HÕ lepingu sõlmimisel võeti aluseks 2001. a maksustamishinnad ja nii on ka tasu määrade kokkuleppimisel arvestatud selleaegseid märkimisväärselt madalamaid maksustamishindu. 2022. aasta maa korralisest hindamisest tulenevalt muutusid (üldjuhul oluliselt suurenesid) hoonestusõigusega koormatud maa maksustamishinnad ning vastavalt sellele on lepingu kohaselt omanikul õigus nõuda hoonestusõiguse tasu suurenemist. Ettepanekuna pakkus osühing Golfer välja HÕ lepingu muutmise nii, et 2024. aastal ja edaspidi võib hoonestusõiguse tasu ühes aastas suureneeda kuni 10 protsenti.

Arvestades eeltoodud ettepanekut, HÕ lepingu punkti 9.1 (Hädemeeste vald võib otsustada osühing Golfer taotlusel soodsamat uut hoonestusõiguse tasu) ja võimalust arutada ka muid HÕ lepingus kokkulepituid tingimusi (sh kinnistu omaniku kohustust tasuda hoonestusõiguse lõppemisel hüvitist ehitiste hariliku väärtuse ulatuses) ning võttes aluseks Hädemeeste Vallavolikogu 29.03.2018 määruse nr 14 „Vallavara valitsemise kordi“ § 21 lõike 4, tegi Hädemeeste Vallavolikogu 28.12.2023 otsuse nr 53, millega otsustas alustada osühinguga Golfer läbirääkimisi 15.06.2004. a Tahkuranna valla (tänapäevase Hädemeeste valla õiguseellane) ja osühing Golfer (registrikood 10021233) vahel sõlmitud hoonestusõiguste, reaalkoormatiste, ostueesõiguste ja isiklike kasutusõiguste seadmise lepingu ja asjaõiguslepingute võimaliku muutmise osas. Hädemeeste valla esindajateks läbirääkimistel nimetati volikogu liikmed Urmas Aava, Madis Mätas, Marek Sein, vallavanem Külliki Kiiver ja vallasekretär Andres Annast. Otsuse kohaselt tuleb esitada läbirääkimiste tulem Hädemeeste Vallavolikogule kinnitamiseks 2024. aasta veebruari istungile.

Hädemeeste valla ja osühing Golfer vahel on toimunud läbirääkimised HÕ lepingu tingimuste muutmise osas, mille käigus esitas osühing Golfer omalt poolt ettepaneku, et pooled lepivad

kokku 2024. aasta eest hoonestusõiguse tasu summas 90 000 eurot ja jätkavad HÕ lepingu punktide muutmise osas läbirääkimisi 2024. aasta lõpuni.

Arvestades eeltoodut, HÕ lepingu punkti 9.1 (Häädemeeste vald võib otsustada osaühing Golfer taotlusel soodsamat uut hoonestusõiguse tasu) ja võimalust jätkata läbirääkimisi HÕ lepingus kokkulepitud tingimuste osas (sh kinnistu omaniku kohustust tasuda hoonestusõiguse lõppemisel hüvitist ehitiste hariliku väärtuse ulatuses) ning võttes aluseks Häädemeeste Vallavolikogu 29.03.2018 määruse nr 14 „Vallavara valitsemise kordi“ § 21 lõike 4 ning Häädemeeste Vallavolikogu 28.12.2023 otsuse nr 53, Häädemeeste Vallavolikogu otsustab:

1. Määrata 15.06.2004. a Tahkuranna valla (tänapäevase Häädemeeste valla õiguseellane) ja osaühing Golfer (registrikood 10021233) vahel sõlmitud hoonestusõiguste, reaalkoormatiste, ostueesõiguste ja isiklike kasutusõiguste seadmise lepingu ja asjaõiguslepingute järgse hoonestusõiguse aastatasu suuruseks 2024. aastal 90 000 eurot.

2. Pikendada Häädemeeste Vallavolikogu 28.12.2023 otsusega nr 53 määratud läbirääkimiste tähtaega ja läbirääkimiste tulem esitada Häädemeeste Vallavolikogule kinnitamiseks hiljemalt 2025. aasta jaanuaris.

3. Otsuse peale võib esitada vaide Häädemeeste Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Andrus Soopalu
volikogu esimees

SELETUSKIRI

Otsuse eelnõu „Hoonestusõiguse aastatasu kokku leppimine 2024. aastaks ja läbirääkimiste pidamise tähtaja pikendamine seoses hoonestusõiguse seadmise lepinguga“ juurde

Eelnõu eesmärk

Eelnõu eesmärgiks on jätkata läbirääkimisi Tahkuranna valla (tänapäevaste Hädemeeste valla õiguseallane) ja osühing Golferi (10021233) vahel 15.06.2004. a sõlmitud hoonestusõiguste, realkoormatiste, ostueesõiguste ja isiklike kasutusõiguste seadmise lepingu ja asjaõiguslepingute ja lepingutega seotud kinnistute osas ning fikseerida sõlmitud hoonestusõiguse lepingu 2024.a tasu suuruseks 90 000 eurot.

Eelnõu juriidiline alus

Hädemeeste Vallavolikogu 29.03.2018 määruse nr 14 „Hädemeeste vallavara eeskiri“ § 21 lõige 4 sätestab, et hoonestusõiguse seadmise otsustab vallavolikogu ja korraldab vallavalitsus.

Eelnõu sisu

Eelnõuga nõustub Hädemeeste Vallavolikogu Hädemeeste valla ja osühing Golferi esindajate vahelise kompromissiga – jätkata 2024 hoonestusõiguse lepingu osas läbirääkimistega ning nõustuda 2024 ühekordse hoonestusõiguse kokkuleppega 90 000 eurot.

Hädemeeste Vallavolikogu 28.12.2023 otsusega nr 53 „Loa andmine läbirääkimiste pidamiseks seoses hoonestusõiguse seadmise lepinguga“ nimetatud läbirääkijate koosolekud toimusid 15.01.2024 ning 13.02.2024. Osühing Golferiga kohtuti kahel korral - 19.01.2024, 14.02.2024. Kohtumiste tulemusena jõuti olukorda, kus mõlemad pooled soovivad jätkata läbirääkimisi hoonestusõiguse lepingu punktide üle ning soovivad seepärast 2024 hoonestusõiguse tasu ühekordselt kokku leppida. Ettepaneku määrata 2024.a lepingu tasu suuruseks 90 000 eurot tegi osühing Golfer 16.02.2024.

Otsuse vastuvõtmiseks on vajalik volikogu häälteenamus.

Otsuse jõustumine

Otsus jõustub teatavastegemisest.

Seletuskirja koostas
Andres Annast
vallasekretär