

AKTI TUNNISTAB KEHTETUKS:

Tvk m 13.06.2013 nr 34 [RT IV, 19.06.2013, 21 - jõust. 22.06.2013]

REDAKTSIOON

Tvk m 09.09.2010 nr 45, jõustumine 01.01.2011

Tvk m 05.02.2009 nr 1 jõust. 12.02.2009

Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007

Tallinn

Tallinna linna omandis olevatele kinnistutele hoonestusõiguse seadmise kord

Määrus kehtestatakse Asjaõigusseaduse § 241 kuni 255¹, Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15³, Võlaõigusseaduse § 244 ja § 245

1. peatükk

ÜLDSÄTTED

§ 1. Reguleerimisala

Käesolev kord reguleerib Tallinna linna (edaspidi nimetatud linn) omandis olevate kinnistute (edaspidi nimetatud kinnistu) koormamist hoonestusõigusega. Käesolevas korras mõistetakse mõiste hoonestusõigus all ka korterihoonestusõigust ulatuses, mis ei ole vastuolus korterihoonestusõiguse olemusega.

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

§ 2. Hoonestusõiguse seadmise lubatavus

(1) Kinnistule võib seada hoonestusõiguse kui:

1) kinnistu või selle osa ei ole vajalik avalikuks kasutamiseks või linna valitsemiseks ning kinnistule on kavandatud püstitada maaga püsivalt ühendatud ehitis või rekonstrueerida ja/või laiendada kinnistul asuvat

ehitist;

2) kinnistule on vajalik püstitada avalikuks kasutamiseks või linna valitsemiseks vajalik ehitist või kinnistul asuvat avalikuks kasutamiseks või linna valitsemiseks vajalikku ehitist on vajalik rekonstrueerida ja/või laiendada.

(2) Hoonestusõiguse seadmise võib otsustada ka kinnistusraamatusse kandmata katastriüksusele ja hoonestusõiguse võib seada ka kinnistu jagamise ning kinnistute ühendamise tulemusel tekkiva(te)le kinnistu(te)le.

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

§ 3. Hoonestusõiguse seadmise menetlused

Hoonestamata kinnistule seatakse teise isiku kasuks hoonestusõigus avaliku suulise või kirjaliku enampakkumise, eelläbirääkimistega pakkumise korras või otsustuskorras. Hoonestusõiguse võib seada ka mitme isiku kaasomandisse või linna kasuks.

§ 4. Hoonestusõiguse seadmise otsustaja

(1) Kinnistule hoonestusõiguse seadmise tähtajaga kuni 50 aastat otsustab Tallinna Linnavalitsus (edaspidi nimetatud linnavalitsus).

(2) Kinnistule hoonestusõiguse seadmise tähtajaga üle 50 aasta ja otsustuskorras ning kui kinnistul asub hoone, mis antakse hoonestusõiguse seadmise hoonestaja omandisse, otsustab Tallinna Linnavolikogu (edaspidi nimetatud linnavolikogu).

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

§ 5. Hoonestusõiguse seadmise korraldaja

Kinnistule hoonestusõiguse seadmise ning enampakkumise ja eelläbirääkimistega pakkumise korraldajaks on linnavolikogu või linnavalitsuse poolt määratud ametiasutus.

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

2. peatükk

KINNISTULE HOONESTUSÕIGUSE SEADMISE ETTEVALMISTAMINE

§ 6. Hoonestusõiguse seadmise algatamine

(1) Kinnistule hoonestusõiguse seadmise võivad algatada linnavara valitsejad, füüsilised ja juriidilised isikud. Taotlus kinnistule hoonestusõiguse seadmiseks esitatakse linnavalitsusele, kes edastab taotluse vastavale ametiasutusele (edaspidi nimetatud ametiasutus) menetlemiseks.

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

(2) Ametiasutusel on õigus sõlmida juriidiliste ja füüsiliste isikutega lepinguid kinnistule hoonestusõiguse seadmise seotud eeltoimingute teostamiseks. Eeltoiminguteks loetakse katastriüksuse moodustamist, hoonestustingimuste koostamist, maa hindamist ja suulise enampakkumise korraldamist.

§ 7. Hoonestusõiguse seadmise tingimuste määramine

(1) Kinnistule hoonestusõiguse seadmise tingimused määratakse vastavalt käesolevale korrale kas linnavolikogu otsusega või linnavalitsuse korraldusega, milles märgitakse järgmised kinnistu hoonestusõigusega koormamise tingimused:

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

1) hoonestusõigusega koormatava kinnistu aadress, olemasolul kinnistusraamatu registriosa number, katastritunnus, pindala, sihtotstarve ja maksustamishind. Kinnistu jagamise või kinnistute ühendamise tulemusel tekkiva(te) kinnistu(te) ligikaudne (ligikaudsed) pindala(d) ja olemasolul katastritunnus(ed), kui hoonestusõigus seatakse kinnistu jagamise ning kinnistute ühendamise tulemusel tekkiva(te)le kinnistu(te)le;

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

2) hoonestaja andmed, väljaarvatud hoonestusõiguse seadmisel enampakkumise või eelläbirääkimistega pakkumise korral:

füüsilise isiku puhul nimi, sünniaeg, elukoht ja aadress,

juriidilise isiku puhul juriidilise isiku nimi, registrikood ja asukoht;

3) hoonestusõiguse ulatus;

4) kasutusse andmise menetlus;

5) hoonestusõiguse tähtaeg;

6) eelläbirääkimistega pakkumise korral pakkumise tingimused, pakkumise võitja väljaselgitamise alused ja vajadusel pakkumise täitmise tagatised;

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

6¹) avaliku enampakkumise või eelläbirääkimistega pakkumise korral pakkujate kvalifitseerimise tingimused ja pakkumise võitja väljaselgitamise alused;

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

6²) avaliku enampakkumise või eelläbirääkimistega pakkumise korral vajadusel osavõtutasu, pakkumise tagatis ja infopaketi maksumus;

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

7) hoonestusõiguse aastatasu suurus või vajadusel enampakkumise ja eelläbirääkimistega pakkumise korral hoonestusõiguse aastatasu algsuurus viitega selle arvutamise alusele;

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

8) vajadusel hoonestusõiguse seadmise tasu suurus või enampakkumise ja eelläbirääkimistega pakkumise korral hoonestusõiguse seadmise tasu algsuurus;

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

9) hoonestusõiguse aastatasu muutmise alused ning hoonestaja kohustus ilmuda notaribüroosse kinnistu omaniku teatatud ajal muudetud hoonestusõiguse aastatasu kandmiseks kinnistusraamatusse;

10) hoonestusõiguse aastatasu tagav reaalkoormatise püsima jäämine;

11) andmed ehitusõiguse kohta;

12) ehituskohustus ja ehitustähtajad;

13) vajadusel kohustus sõlmida Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga (edaspidi nimetatud linnaplaneerimise amet) leping detailplaneeringu koostamiseks ja detailplaneeringu koostamise tähtajad;

- 14) vajadusel ehitise kasutamise tingimused;
- 15) hoonestusõiguse asjaõigusega koormamine ja võõrandamine;
- 16) kinnistu ja hoonestusõiguse ostueesõigus;
- 17) kinnistul asuvate ehitiste loetelu, nende üleandmise tähtaeg ja tingimused ning ehitiste säilimise tagamise või lammutamise kohustus;
- 18) ehitise ja kinnistu korrashoiu kohustus;
- 19) vajadusel hoonestusõiguse tagasilangemise tingimused ning hoonestajale hüvitise maksmine või selle välistamine;
- 20) ehitise saatus hoonestusõiguse lõppemisel;
- 21) kinnistul asuvate kasutusõiguse kitsendusi põhjustavate tehnovõrkude ja -rajatiste loetelu;
- 22) hoonestaja kohustus nõustuda tasuta realservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmisega olemasolevate või rajatavate tehnovõrkude- ja rajatiste teenindamiseks ja remontimiseks;
- 23) sanktsioonid hoonestusõiguse aastatasu maksmisega ning arvete tasumisega viivitamise eest, ehituskohustuse täitmata jätmise eest ning vajadusel kinnistu ehitisest vabastamise kohustuse mittetäitmise eest;
(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)
- 24) vajadusel kohustus nõustuda kinnistu ja seda koormava hoonestusõiguse jagamisega, sihtotstarbe muutmise ja vastavalt detailplaneeringule ja sellest tulenevalt hoonestusõiguse tasu ümberarvestamisega;
- 25) hoonestaja kohustus tasuda hoonestusõiguse tingimuste muutmise seotud notaritasu ja riigilõiv;
- 26) (Kehtetu – Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)
- 27) kinnistusraamatusse kantavad andmed;
- 28) lepingu sõlmimise kulude kandmine;

29) võlaõiguslepingu sõlmimine, sh lepingust taganemise tingimused, juhul kui ehitise püstitamiseks on detailplaneering nõutav, kuid kehtestatud detailplaneering puudub;

29¹) Maareformi seaduse § 25 lõikes 4 nimetatud maa hoonestusõigusega koormamisest laekunud rahast (hoonestusõiguse seadmise tasust ja hoonestusõiguse aastatasust) riigieelarvesse kantavast osast (65 protsenti) mahaarvatava osa – Tallinna linna poolt hoonestusõigusega koormatud maa parendamiseks, sealhulgas detailplaneeringu koostamiseks, tehtud põhjendatud kulude suurus;

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

30) vajadusel muud kinnistu kasutusse andmise tingimused.

(2) Linnavalitsuse korralduse või linnavolikogu otsuse lisaks on hoonestusõigusega koormatava kinnistu plaan või skeem. Kui hoonestusõigus ei ulatu kogu kinnistule, tuleb plaanil või skeemil näidata maa-ala, millele hoonestusõigus ulatub või kui hoonestusõigus seatakse kinnistu jagamise või kinnistute ühendamise tulemusel tekkiva(te)le kinnistu(te)le, tuleb plaanil või skeemil näidata millis(t)ele kinnistu jagamisel tekkiva(te)le kinnistu(te) osa(de)le või millistele ühendatavatele kinnistutele hoonestusõigus seatakse. Linnavalitsuse korraldus või linnavolikogu otsus tehakse teatavaks ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid.

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

(3) Vajadusel võib linnavolikogu käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud linnavolikogu otsuses volitada linnavalitsust muutma kinnistu hoonestusõigusega koormamise tingimusi ja kinnitama eelläbirääkimistega pakkumise tulemusi. Linnavolikogu otsuses tuleb märkida, milliseid konkreetseid tingimusi võib linnavalitsus vajadusel muuta.

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

§ 8. Hoonestusõiguse ehitusõigus ja ulatus

(1) Hoonestusõiguse ehitusõigus, ehitise kasutamise otstarve ja hoonestusõiguse ulatus määratakse:

1) vastavalt kehtestatud detailplaneeringule;

2) kehtestatud detailplaneeringu puudumisel viidates koostatavale detailplaneeringule;

3) detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel linnaplaneerimise ameti teatatud tingimuste alusel.

(2) Detailplaneeringuta maa-aladel kooskõlastatakse kinnistu hoonestusõigusega koormamise tingimused enne §-s 7 nimetatud kinnistu hoonestusõigusega koormamise linnavalitsuse korralduse või linnavolikogu otsuse vormistamist vastava linnaosa halduskoguga, linnavolikogu linnavarakomisjoniga ning linnaplaneerimise ametiga. Isik, kelle poole pöörduakse hoonestusõiguse seadmise tingimuste kooskõlastamiseks või selgitamiseks, peab andma oma kooskõlastuse või seisukoha kümne tööpäeva jooksul.

3. peatükk

KINNISTULE HOONESTUSÕIGUSE SEADMINE AVALIKU ENAMPAKKUMISE KORRAS

1. jagu

Üldsätted

§ 9. Enampakkumise algatamine

(1) Ametiasutus:

1) moodustab enampakkumise ettevalmistamiseks ja läbiviimiseks vähemalt kolmeliikmelise komisjoni ning nimetab komisjoni esimehe, protokollija ja suulise enampakkumise korral enampakkumise läbiviija. Enampakkumise läbiviijaks ja protokollijaks võivad olla ka komisjoni liikmed;

2) määrab suulise enampakkumise korral kindlaks enampakkumise minimaalse sammu ning muud enampakkumise läbiviimise tingimused andmed ja dokumendid, mis ei ole määratud enampakkumise korraldamiseks antud §-s 7 nimetatud linnavalitsuse korralduses või linnavolikogu otsuses. Enampakkumise maksimaalseks sammuks võib olla mitte suurem kui neljakordne minimaalne samm.

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

(2) Enampakkumisest ei või osa võtta isiklikult ega esindaja kaudu:

1) kinnistule hoonestusõiguse seadmise otsustamise, korraldamise ja enampakkumisega seotud isikud;

2) käesoleva paragrahvi lõike 1 punktis 1 nimetatud isikute lähisugulased ja –hõimlased korruptsioonivastase seaduse mõistes.

§ 10. (Kehtetu – Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

§ 11. Avaliku enampakkumise teade, infopakett ja küsimuste esitamine

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

(1) Ametiasutus, lähtudes käesoleva korra §-s 7 sätestatud tingimustest avaldab teate enampakkumise kohta ajalehes, milles Tallinn linn avaldab ametlikke teadaandeid, vähemalt viieteistkümne tööpäeva enne enampakkumise toimumist. Vajadusel võib sellekohaseid teateid ja kuulutusi levitada täiendavalt ka muul viisil.

(2) Avaliku enampakkumise teates tuleb märkida:

1) kinnistu aadress, kinnistusregistriosa number, katastritunnus, pindala ja sihtotstarve;

2) enampakkumise korraldaja (ametiasutus);

3) enampakkumise läbiviimise menetlus;

4) hoonestusõiguse tähtaeg;

5) ehituskohustus ja -tähtajad;

6) hoonestusõiguse aastatasu või hoonestusõiguse seadmise tasu algsuurus;

7) tagatisraha või tagasivõtmatu pangagarantii ja osavõtutasu suurus ning infopaketi maksumus, nende tasumise kord, tähtajad ja tasumiseks vajalikud rekviidid;

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

8) suulise enampakkumise puhul enampakkumise toimumise aeg ja koht, kirjaliku enampakkumise puhul pakkumiste esitamise tähtaeg ja kord ning pakkumiste avamise kellaaeg;

9) hoonestusõiguse tingimustega tutvumise aeg ja koht;

10) pakkumisel osalemiseks esitatavate dokumentide loetelu;

11) tähtaeg, mille jooksul tuleb sõlmida hoonestusõiguse leping ja sanktsioonid lepingu sõlmimisest kõrvalehoidmise puhul vastavalt käesoleva korra §-le 25.

(3) Pärast teate avaldamist tagab enampakkumise korraldaja informatsiooni kättesaadavuse hoonestusõiguse seadmise lepingu põhitingimuste kohta. Küsimused hoonestusõiguse ja enampakkumise tingimuste kohta tuleb esitada kirjalikult posti, faksi või elektronkirja teel. Kui enampakkumise kohta väljastatakse infopakett, on selle väljavõtmine kohustuslik ning küsimusi hoonestusõiguse ja enampakkumise tingimuste kohta võivad esitada ainult infopaketi välja võtnud pakkujad. Infopaketi välja võtmata jätnud pakkuja esitatud pakkumist ei arvestata ja tagastatakse avamatult pakkujale.

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

§ 11¹. Pakkuja kvalifitseerimise tingimused ja pakkumise tegemine

(1) Pakkuja peab vastama nõutud tingimustele, kui tingimused on käesoleva korra § 7 nimetatud linnavolikogu otsusega või linnavalitsuse korraldusega määratud. Pakkuja, kes nõutud tingimustele ei vasta, esitatud pakkumist ei arvestata.

(2) Pakkuja peab tegema pakkumise vastavalt kas hoonestusõiguse aastatasu või hoonestusõiguse seadmise tasu kohta ning esitama kõik nõutud dokumendid nõuetele vastavalt.

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

§ 11². Pakkumisest loobumine

Kinnistu omanik võib igal ajal enne pakkumiste avamise kuupäeva enampakkumisest loobuda või avaliku enampakkumise teatavaks tehtud tingimusi muuta. Loobumine või tingimuste muutmine otsustatakse linnavolikogu otsusega või linnavalitsuse korraldusega vastavalt sellele, millega olid määratud hoonestusõiguse tingimused, arvestades käesoleva korra § 7 lõikes 3 sätestatud erisust, ning tehakse teatavaks samal viisil kui avalik enampakkumine.

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

2. jagu

Suulise enampakkumise kord

§ 12. Enampakkumise avamine

(1) Komisjoni esimees kuulutab suulise enampakkumise ettenähtud ajal ja kohas avatuks. Seejärel tutvustab ta komisjoni liikmeid, protokollijat ja enampakkumise läbiviijat ning teeb enampakkumise ruumis viibijatele ettepaneku registreerida end pakkujatena.

(2) Kui enampakkumisele ei ilmunud ühtegi osalejat või kui ilmunud osalejat (osalejaid) ei lubata pakkumisest osa võtta käesoleva korra § 13 lõikes 2 nimetatud juhul, loeb komisjon enampakkumise nurjunuks.

§ 13. Pakkujate registreerimine

(1) Enampakkumisest osa võtta soovijad või nende esindajad esitavad kõik nõutud dokumendid ning annavad allkirja selle kohta, et nad on teadlikud enampakkumise korrast ja kinnistule hoonestusõiguse seadmise tingimustest. Kui on tegemist esindamisega, tuleb täiendavalt esitada esindusõigust tõendavad dokumendid.

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

(2) Isikuid, kes ei vasta kvalifitseerimise tingimustele või kes või kelle seaduslik esindaja ei nõustu andma allkirja või ei ole tasunud tähtaegselt osavõtutasu või tagatisraha või esitanud nõutud pangagarantiid või ei ole esitanud muid nõutud dokumente, enampakkumisele ei lubata.

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

(3) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 ja lõikes 2 nimetatud nõuded täitnud enampakkumisel osaleda soovija registreeritakse pakkujana ja talle väljastatakse registreerimisnumber, mille all ta esineb kuni enampakkumise lõpuni. Registreeritud pakkujate nimed ning aadressid kantakse pakkujate lehele, mis on enampakkumise protokollis lahutamatuks osaks.

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

§ 14. Pakkumine

(1) Enne pakkumiste esitamist tutvustab enampakkumise läbiviija enampakkumise protseduurireegleid ja kaebuste (protestide) esitamise korda, teatab osalejate arvu, nende registreerimisnumbrid ning enampakkumise minimaalse ja maksimaalse sammu.

(2) Pärast käesoleva korra §-des 12, 13 ja käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud toiminguid ning enampakkumise läbiviija vastava märguande tegemist alustavad pakkujad pakkumist.

(3) Pakkumisi alustatakse alghinnast. Pakkuja annab enampakkumise läbiviijale märku registreerimisnumbri tõstmisega ning teatab pakkumise suuruse pärast seda kui ta on saanud enampakkumise läbiviijalt vastava loa.

(4) Pakkumised tehakse täiseurodes.

(Tvk m 09.09.2010 nr 45, jõustumine 01.01.2011)

§ 15. Korra tagamine pakkumise läbiviimisel

(1) Kõik osalejad ja kohalviibijad on kohustatud enampakkumise ajal alluma enampakkumise läbiviija korraldustele. Enampakkumise läbiviijal on õigus nõuda osalejate või teiste kohalviibijate lahkumist, kui nad teistkordselt on rikkunud enampakkumise läbiviimise protseduuri või ei ole täitnud läbiviija korraldust.

(2) Komisjonil on õigus lugeda enampakkumine nurjunuks kui pakkujad ei täida käesolevas punktis nimetatud enampakkumise läbiviija korraldusi.

§ 16. Pakkumise lõppemine

(1) Pakkumine kuulutatakse enampakkumise läbiviija poolt lõppenuks pärast kõrgeima pakutud hoonestusõiguse seadmise tasu või hoonestusõiguse tasu kolmekordset teatamist.

(2) Enampakkumise võitnud pakkuja, kelle poolt pakutud tasu osutus kõrgeimaks, annab enne lahkumist enampakkumise protokollis allkirja selle kohta, et juhul, kui enampakkumise tulemus kinnitatakse, maksab ta tema pakutud hoonestusõiguse seadmise tasu või hoonestusõiguse tasu ning täidab muud hoonestusõiguse tingimused. Osavõtja, kes keeldub allkirja andmast, kaotab lepingu sõlmimise õiguse ja tema makstud tagatisraha ei tagastata või realiseeritakse tema esitatud pangagarantii.

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

(3) Sellise keeldumise korral loetakse enampakkumise võitjaks suuruselt järgmise pakkumise teinud pakkuja. Kui nimetatud pakkuja samuti keeldub käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud allkirja andmast, korraldatakse eelkirjeldatud protseduuri ja sanktsioone, kuni pakkumise teinud pakkuja selgumiseni, kes annab käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud allkirja.

(4) Kui ükski pakkuja ei nõustu andma käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud allkirja, loeb komisjon enampakkumise nurjunuks.

3. jagu

Kirjaliku enampakkumise kord

§ 17. Nõuded pakkumisele

(1) Kirjalikul enampakkumisel osalemiseks esitab pakkuja vastavalt käesoleva korra §-s 7 sätestatud tingimustele enampakkumise korraldajale kinnise ümbriku, millele on märgitud, missugusele kinnistule seatava hoonestusõiguse enampakkumisele on ümbrik esitatud ning mäрге mitte avada enne pakkumiste avamise tähtaega. Pakkumine peab sisaldama järgmisi andmeid:

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

1) andmeid pakkuja kohta:füüsilise isiku puhul pakkuja nimi, sünniaeg, elukoht ja aadress, koopia isikut tõendavast dokumendist, elukoht ja kontakttelefon, panga nimetus ja arvelduskonto number; juriidilise isiku puhul juriidilise isiku nimi, registrikood, asukoht, postiaadress ja kontakttelefon, panga nimetus ja arvelduskonto number ning juriidilise isiku põhikirja kohase pädeva organi otsus enampakkumisel osalemiseks ja hoonestusõiguse seadmiseks. Vajadusel lisatakse pakkumisele muud kontaktandmed pakkuja kohta;

2) nõusolek hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimiseks kehtestatud tingimustel;

3) dokument tagatisraha ja osavõtutasu tasumise kohta, kui nende tasumine oli nõutud;

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

4) sõnadega ja numbritega kirjutatud arvuline pakkumissumma (pakkumus);

5) pakkumise tegemise kuupäev, pakkumise esitaja allkiri, juriidilise ja füüsilise isiku esindaja puhul ka volikiri.

6) pakkuja kvalifitseerimiseks nõutud dokumendid;

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

7) muud nõutud dokumendid;

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

(2) Pakkumus ja sellele lisatud dokumendid peavad olema esitatud eesti keeles, pakkumissumma eurodes.

(Tvk m 09.09.2010 nr 45, jõustumine 01.01.2011)

§ 18. Pakkumiste registreerimine ja avamine

(1) Saabunud pakkumised registreeritakse nende saabumise järjekorras ja pitseeritakse.

(2) Käesoleva korra § 9 lõikes 1 nimetatud komisjon avab enampakkumisele esitatud ümbrikud enampakkumise teates märgitud kuupäeval ja kellaajal. Pakkumisi, mis ei ole tähtajaks käesoleva korra § 11 nimetatud teates märgitud kohta laekunud, ei avata ning tagastatakse pakkujale. Pakkumiste avamine on avalik ja selle juures võivad viibida kõik pakkujad. Kõik tähtajaks laekunud pakkumised avatakse nende registreerimise järjekorras. Komisjoni esimees teeb teatavaks pakkuja ja pakkumissumma. Kõik avatud pakkumised kantakse enampakkumise protokollile.

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

(3) Pakkumised, mis ei vasta käesoleva korra §-s 18 nimetatud nõuetele või §-s 11 nimetatud teates sätestatud tingimustele, ei arvestata. Tähtaegselt esitatud, kuid nõuetele mittevastava pakkumise kohta tehakse enampakkumise protokollile märge selle mitteosalemise põhjuse kohta.

(4) Kui enampakkumisele ei esitatud ühtegi pakkumist või ühtegi pakkujat ei kvalifitseerita või ühtegi pakkumist ei arvestata, loeb komisjon enampakkumise nurjunuks. Protokollile kirjutavad alla komisjoni esimees, liikmed ja protokollija.

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

§ 19. Enampakkumise tulemused

(1) Enampakkumise võitjaks on pakkuja, kes tegi suuruselt kõige kõrgema pakkumise.

(2) Kui kaks või enam pakkujat on teinud võrdse kõrgeima pakkumise, korraldatakse nende vahel kümne päeva jooksul täiendav enampakkumise voor. Täiendav voor viiakse läbi kirjalikult sama komisjoni poolt. Täiendava vooru alghinnaks on esimeses voorus pakutud kõrgeim pakkumine. Kui üks võrdse kõrgeima pakkumise teinud pakkujatest ei osale täiendavas voorus, on enampakkumise võitjaks teine võrdse kõrgeima pakkumise teinud pakkuja.

4. jagu

Avaliku enampakkumise tulemuste kinnitamine

§ 20. Enampakkumiste tulemustest teavitamine

Enampakkumise tulemustest (pakkumised teinud isikute nimed ning pakkumissummad) informeeritakse kirjalikult kõiki pakkujaid enampakkumisele järgneva tööpäeva jooksul.

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

§ 21. Protestide esitamine

(1) Kümne tööpäeva jooksul pärast enampakkumise tulemuste teatavakstegemist on pakkujatel õigus esitada komisjonile proteste enampakkumise läbiviimise kohta.

(2) Komisjon registreerib saadud protestid ja esitab koos oma seisukohaga kahe tööpäeva jooksul ametiasutuse juhatajale, kes kolme tööpäeva jooksul teeb otsuse protesti rahuldamise või rahuldamata jätmise kohta.

§ 22. Enampakkumise tulemuste kinnitamine

(1) Viieteistkümne tööpäeva jooksul pärast enampakkumise toimumist annab ametiasutuse juhataja oma käskkirja pakkujate kvalifitseerimise ning enampakkumise tulemuse kinnitamise või kinnitamata jätmise kohta. Enampakkumise tulemuste kinnitaja on kohustatud kontrollima temale esitatud dokumentide alusel pakkujate õigust enampakkumisel osaleda ning enampakkumise protseduuri järgimist enampakkumisel.

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

(2) Ametiasutuse juhataja käskkiri enampakkumise tulemuste kinnitamise kohta peab sisaldama järgmisi andmeid:

1) kasutusse antava kinnistu aadress, kinnistusregistri registriosa number, katastritunnus, pindala, sihtotstarve;

1¹) otsust pakkujate kvalifitseerimise kohta;

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

2) hoonestaja andmed:

füüsilise isiku puhul nimi, sünniaeg, elukoht ja aadress,

juriidilise isiku puhul juriidilise isiku nimi, registrikood ja asukoht;

3) hoonestusõiguse seadmise tasu või hoonestusõiguse aastatasu suurus.

(3) Ametiasutuse juhataja käskkiri tehakse teatavaks ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid.

§ 23. Enampakkumise tulemuste kinnitamata jätmise või nurjumine

(1) Enampakkumise tulemused jäetakse kinnitamata, kui enampakkumise läbiviimisel rikuti oluliselt enampakkumise protseduuri. Oluliseks rikkumiseks loetakse rikkumist, mis mõjutas enampakkumise tulemusi.

(2) Kirjaliku enampakkumise tulemused jäetakse kinnitamata kui võitjal ei olnud õigust enampakkumisest osa võtta.

(3) Suulise enampakkumise tulemused jäetakse kinnitamata kui vähemalt ühel pakkujal ei olnud õigust enampakkumisest osa võtta. Enampakkumise tulemuste kinnitamata jätmise vormistatakse ametiasutuse juhataja käskkirjana, milles märgitakse kinnitamata jätmise põhjused. Enampakkumise kinnitamata jätmise kohta teeb protokollija enampakkumise protokollile kirjaliku märke, lisades samas ka ametiasutuse juhataja käskkirja kuupäeva ning enampakkumise kinnitamata jätmise põhjusi fikseeriva dokumendi asukoha.

(4) Enampakkumise tulemuste kinnitamata jätmise korral või komisjoni poolt enampakkumise nurjunuks lugemise korral:

1) hoonestusõiguse seadmise lepingut ei sõlmita;

2) isikule, kes põhjustas enampakkumise nurjumise või tulemuste kinnitamata jätmise, tagatisraha ei tagastata või realiseeritakse tema poolt esitatud pangagarantii.

(5) Enampakkumise tulemuste mittekinnitamisel käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud põhjusel kohustub pakkumise korraldaja tagastama kõigile pakkujatele nende poolt tasutud tagatisraha ja osavõtutasu täies ulatuses. 10 tööpäeva jooksul enampakkumise tulemuste mittekinnitamisest arvates. Kui enampakkumise korraldaja ei tagasta tagatisraha või osavõtutasu tähtajaks, maksab ta pakkujale viivist 0,1% päevas tema poolt makstud tagatisraha või osavõtutasu summast.

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

§ 24. Tagatisraha tasaarvestamine ja tagastamine

(1) Enampakkumise tulemuste kinnitamisel võetakse enampakkumise võitja poolt enne enampakkumise algust sissemakstud tagatisraha arvesse tasaarvestamisel hoonestusõiguse seadmise tasu või hoonestusõiguse aastatasu tasumisel.

(2) Teistele pakkujatele tagastab pakkumise korraldaja nende makstud tagatisraha täies ulatuses hiljemalt kümne tööpäeva jooksul enampakkumise tulemuste kinnitamisest arvates. Kui enampakkumise korraldaja ei tagasta tagatisraha tähtajaks, maksab ta pakkujale viivist 0,1% päevas tema poolt makstud tagatisraha summast.

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

(3) Enampakkumisest loobumise korral vastavalt käesoleva korra §-le 11² tagastab pakkumise korraldaja pakkujatele nende makstud tagatisraha täies ulatuses hiljemalt kümne tööpäeva jooksul pärast enampakkumisest loobumise otsustamist. Kui enampakkumise korraldaja ei tagasta tagatisraha tähtajaks, maksab ta pakkujale viivist 0,1% päevas tema poolt makstud tagatisraha summast.

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

§ 25. Hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimine

(1) Hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimise aluseks on §-s 7 nimetatud linnavalitsuse korraldus või linnavolikogu otsus ja §-s 22 nimetatud ametiasutuse juhataja käskkiri.

(2) Kui enampakkumise võitja ei ole kahe kuu jooksul arvates enampakkumise tulemuste kinnitamisest lepingut sõlminud, on pakkumise korraldajal õigus tühistada läbiviidud enampakkumise tulemused ja korraldada uus enampakkumine.

(3) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud juhul enampakkumise võitja sissemakstud tagatisraha ei tagastata või realiseeritakse tema pangagarantii.

4. peatükk

KINNISTULE HOONESTUSÕIGUSE SEADMINE EELLÄBIRÄÄKIMISTEGA PAKKUMISE KORRAS

§ 26. Eelläbirääkimistega pakkumise algatamine

(1) Eelläbirääkimistega pakkumise ettevalmistamiseks ja läbiviimiseks moodustab pakkumist korraldav ametiasutus vähemalt kolmeliikmelise komisjoni, ametiasutuse juhataja nimetab oma käskkirjaga komisjoni esimehe, komisjoni liikmed ja protokollija. Protokollijaks võib olla ka komisjoni liige. Komisjoni koosseisu peab kuuluma vastava linnaosa valitsuse, linnavara valitseja ja linnaplaneerimise ameti esindaja.

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

(2) Ametiasutus määrab eelläbirääkimistega pakkumisel osalemiseks esitatavad andmed ja dokumendid ning pakkumise läbiviimise tingimused, mis ei ole määratud käesoleva korra §-s 7 nimetatud linnavolikogu otsusega või linnavalitsuse korraldusega.

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

(3) Komisjon võib igal eelläbirääkimistega pakkumise menetluse etapil küsida pakkujalt pakkumise kohta selgitusi.

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

§ 27. Pakkumise tingimused

(1) Pakkumise tingimusteks võivad olla:

- 1) ehitusõigus või -tähtjad;
- 2) hoonestusõiguse seadmise tasu või hoonestusõiguse aastatasu;
- 3) muud käesoleva korra §-s 7 lõike 1 punktis 6 määratud tingimused.

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

(2) Pakkumise korraldajal on õigus kehtestada arvuliselt väljendatavatele lisatingimustele piirsuursi.

§ 27¹. Eelläbirääkimistega pakkumise tagatisraha ja osavõtutasu

(1) Eelläbirääkimistega pakkumise tagatisraha või tagasivõtmatu pangagarantii ja osavõtutasu ning infopaketi maksumus ja nende maksmise tähtjad määratakse vajadusel käesoleva korra §-s 7 nimetatud linnavolikogu otsusega või linnavalitsuse korraldusega.

(2) Tagatisraha tasaarvestamine ja tagastamine toimub vastavalt käesoleva korra §-le 24, kusjuures teistele pakkujatele, kelle esitatud pakkumine ei osutunud parimaks, tagastab pakkumise korraldaja nende makstud

tagatisraha täies ulatuses hiljemalt kümne tööpäeva jooksul käesoleva korra §-s 31 nimetatud linnavolikogu otsuse või linnavalitsuse korralduse vastuvõtmisest arvates.

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

§ 28. Pakkumisest teavitamine, infopakett küsimuste esitamine ja pakkumisest loobumine

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

(1) Kinnistule hoonestusõiguse seadmisest eelläbirääkimistega pakkumise korras teatatakse käesoleva korra § 11 kohaselt, märkides täiendavalt ära eelläbirääkimistega pakkumise lisatingimused ja pakkumiste esitamise tähtaja (kuupäev, kellaaeg) ning pakkumise võitja väljaselgitamise alused.

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

(2) Infopaketi väljavõtmine on kohustuslik. Infopaketi väljastamine ning küsimuste esitamine hoonestusõiguse tingimuste ja pakkumiste tingimuste kohta toimub vastavalt käesoleva korra § 11 lõikele 3. Kinnistu omanik võib igal ajal enne lõplike pakkumiste avamise kuupäeva eelläbirääkimistega pakkumisest loobuda või eelläbirääkimistega teatavaks tehtud tingimusi muuta käesoleva korra § 11² kohaselt. Eelläbirääkimistega pakkumisest loobumisest või tingimuste muutmisest teavitatakse kirjalikult pakkujaid, kui pakkumisest loobutakse või tingimusi muudetakse pärast esialgsete pakkumiste avamist.

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

§ 29. Pakkumise tegemine ja pakkuja kvalifitseerimine

(1) Pakkuja peab tegema pakkumise kõigi pakkumise tingimuste kohta ning esitama kõik nõutud dokumendid nõuetele vastavalt.

(2) Pakkuja kvalifitseerimine toimub vastavalt käesoleva korra § 11¹ lõikele 1.

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

§ 30. Eelläbirääkimiste pidamine

(1) Saabunud pakkumised registreeritakse nende saabumise järjekorras ja pitseeritakse. Käesoleva korra §-s 26 nimetatud komisjon avab eelläbirääkimistega pakkumisele esitatud ümbrikud eelläbirääkimistega pakkumise teates märgitud kuupäeval ja kellaajal. Pakkumisi, mis ei ole tähtajaks käesoleva korra § 28 lõikes 1 nimetatud teates märgitud kohta laekunud, ei avata ning tagastatakse pakkujale. Kõik tähtajaks laekunud pakkumised avatakse nende registreerimise järjekorras. Pakkumiste kohta koostatakse protokoll,

millele kirjutavad alla komisjoni esimees, liikmed ja protokollija.

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

(2) Isikuid, kes on teinud mittekohase pakkumise, eelläbirääkimistele ei lubata.

(3) Eelläbirääkimiste sisu on konfidentsiaalne ning avalikkusele ega teistele pakkujatele avaldamisele ei kuulu. Avalikustada võib asjaolu, mitu pakkumist on tehtud ja mitu neist vastab esitatud nõuetele.

(4) Eelläbirääkimistele kutsutakse nõuetele vastava pakkumise teinud kvalifitseeritud pakkujad.

Läbirääkimisi peab §-s 26 nimetatud komisjon. Pärast eelläbirääkimiste lõppu vormistab iga pakkuja kirjalikult oma lõpliku pakkumise hoonestusõiguse seadmise tasu või hoonestusõiguse aastatasu ja muude nõutud tingimuste kohta ning esitab kõik nõutud dokumendid.

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

(5) Võrdväärsete pakkumiste korral annab komisjon hoonestaja selgitamiseks võrdväärset pakkumised teinud pakkujatele võimaluse oma pakkumisi kümne tööpäeva jooksul täiendada.

§ 31. Pakkumiste tulemuste kinnitamine

(1) Komisjon vormistab viie tööpäeva jooksul lõplike pakkumiste saamisest lõplike pakkumiste protokolliga koos põhjendatud arvamusega parima pakkumise kohta arvestades kehtestatud pakkumise tingimusi.

Ametiasutus koostab protokolliga alusel hoonestaja ja läbirääkimiste objektiks olnud hoonestusõiguse tingimuste määramiseks olenevalt hoonestusõiguse seadmise otsustajast, arvestades käesoleva korra § 7 lõikes 3 sätestatud erisust, kas linnavalitsuse korralduse või linnavolikogu otsuse, milles märgitakse:

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

1) kasutusse antava kinnistu aadress, kinnistusregistri registriosa number, katastritunnus, pindala, sihtotstarve;

2) hoonestaja andmed:

füüsilise isiku puhul nimi, sünniaeg, elukoht ja aadress,

juriidilise isiku puhul juriidilise isiku nimi, registrikood ja asukoht;

3) ehituskohustus ja –tähtaeg ja muud läbirääkimiste objektiks olnud hoonestusõiguse tingimused;

4) hoonestusõiguse seadmise tasu või hoonestusõiguse aastatasu suurus.

(2) Linnavalitsuse korraldus või linnavolikogu otsus tehakse teatavaks ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid.

(3) Sobivate pakkumiste puudumisel või kui eelläbirääkimistega pakkumisele ei esitatud ühtegi pakkumist või ühtegi lõplikku pakkumist või kui ühtegi pakkujat ei kvalifitseerita või kui ühtegi pakkumist ei arvestata või kui ükski pakkumine ei ole sobiv, loeb komisjon pakkumised nurjunuks.

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

§ 32. Hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimine

(1) Hoonestusõiguse seadmise leping sõlmitakse pakkujaga, kelle pakkumine on tunnistatud parimaks.

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

(2) Hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimisel on aluseks §-s 7 ja §-s 31 nimetatud linnavalitsuse korraldused või linnavolikogu otsused.

(3) Kui parima pakkumise teinud pakkuja ei ole kahe kuu jooksul arvates eelläbirääkimistega pakkumise tulemuste kinnitamist sõlminud lepingut, on olenevalt kinnistule hoonestusõiguse seadmise tähtajast linnavalitsusel või linnavolikogul õigus tühistada vastavalt käesoleva korra §-s 31 nimetatud linnavalitsuse korraldus või linnavolikogu otsus ja ametiasutusel on õigus korraldada uus eelläbirääkimistega pakkumine. Parima pakkumise teinud pakkuja poolt sissemakstud tagatisraha ei tagastata või realiseeritakse tema pangagarantii.

5. peatükk

KINNISTULE HOONESTUSÕIGUSE SEADMINE OTSUSTUSKORRAS

§ 33. Hoonestusõiguse seadmise otsustamine

(1) Kinnistu hoonestusõigusega koormamise otsustajaks otsustuskorras on linnavolikogu.

(2) Kinnistu hoonestusõigusega koormamisel otsustuskorras märgitakse linnavolikogu otsuses lisaks §-s 7 nimetatule:

- 1) hoonestusõiguse otsustuskorras seadmise põhjendus;
- 2) andmed isiku kohta, kellele kinnistu kasutusse antakse;
- 3) füüsilise isiku puhul nimi, sünniaeg ja elukoht;
- 4) juriidilise isiku puhul nimi, registrikood ja asukoht.

6. peatükk

LEPINGU TINGIMUSED

1. jagu

Hoonestusõiguse tasu

§ 34. Tasu hoonestusõiguse seadmise eest

(1) Hoonestaja maksab kinnistu omanikule hoonestusõiguse seadmise eest tasu, kui selline tingimus on §-s 7 nimetatud linnavolikogu otsuses või linnavalitsuse korralduses ette nähtud. Tasu suuruseks on §-s 7 nimetatud linnavolikogu otsuses või linnavalitsuse korralduses määratud rahasumma või enampakkumisel või eelläbirääkimistega pakkumisel pakutud parim hind.

(2) Hoonestusõiguse seadmise tasu algsuurus määratakse, lähtudes maa maksustamishinnast või hoonestusõiguse harilikust väärtusest. Hoonestusõiguse harilik väärtus on selle kohalik keskmine müügihind (turuhind).

(Tvk m 05.02.2009 nr 1 jõust. 12.02.2009)

(3) Hoonestusõiguse seadmise tasu ei määrata kui enampakkumine või eelläbirääkimistega pakkumine korraldatakse hoonestusõiguse aastasule.

(4) Hoonestusõiguse seadmise tasu tuleb maksta ametiasutuse arvelduskontole hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimise ajaks.

§ 35. Hoonestusõiguse tasu

(1) Hoonestusõigus on tasuline.

(2) Hoonestusõiguse aastatasu maksmise kohustus tuleb kanda reaalkoormatisena hoonestusõiguse kinnistusregistri registriossa hoonestusõigusega koormatava kinnistu omaniku kasuks. Hoonestusõiguse aastatasu tagav reaalkoormatis jääb püsima, kui kinnisasja omanik reaalkoormatise alusel või mõne teise eespool või samal järjekohal asuva piiratud asjaõiguse omanik hoonestusõigusele sissenõude pöörab.

(3) Hoonestusõiguse aastatasu suurus on sõltuvalt katastriüksuse sihtotstarbest järgmine:

1) äri- ja tootmismaa puhul 5% maa maksustamishinnast;

2) transpordimaa puhul 4% maa maksustamishinnast;

3) muude katastriüksuse sihtotstarvete puhul 2% maa maksustamishinnast.

(4) Kui hoonestusõiguse alusel püstitatakse spordiehitis (spordikeskus, spordihall, universaalhall, staadion, spordiväljak jms) või erakooliseaduse mõistes erakooli tegevuseks vajalik ehitis, on hoonestusõiguse aastatasu suurus olenemata kinnistu tegelikust sihtotstarbest 2 % kinnistu asukoha hinnatsoonis kehtivast sotsiaalmaa sihtotstarbega maa maksustamishinnast.

(5) Kui Tallinna linnal on huvi saada kinnistu kasutusse andmisest käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud hoonestusõiguse aastatasust suuremat aastatasu, korraldatakse suurema aastatasu saamiseks enampakkumine või eelläbirääkimistega pakkumine või tellitakse kinnistu turuväärtuse leidmiseks erakorraline hindamine ning aastatasu suuruseks määratakse käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud protsent eksperthinnangus leitud kinnistu turuväärtusest või määratakse aastatasu suuruseks käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud protsendist suurem protsent. Enampakkumise või eelläbirääkimistega pakkumise algtasuks on käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud protsent maa maksustamishinnast.

(6) Kui hoonestusõiguse seadmisel ei ole kinnistu kohta kehtivat detailplaneeringut tellib juhul, kui selline tingimus oli §-s 7 nimetatud linnavalitsuse korralduses või linnavolikogu otsuses sätestatud, kinnistu omanik pärast detailplaneeringu kehtestamist detailplaneeringus ettenähtud kinnistu jagamisel või kinnistute ühendamisel tekkivate kinnistute erakorralise hindamise ning hoonestusõiguse aastatasu muudetakse selliselt, et iga tekkiva kinnistu aastatasu moodustab käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud protsendi eksperthinnangus leitud kinnistu turuväärtusest. Kinnistu hindamisel ei arvestata kinnistut koormavat hoonestusõigust.

(7) Kui hoonestusõigus ei ulatu kogu kinnistule, määratakse hoonestusõiguse aastatasu proportsionaalselt kinnistu pindalale, millele hoonestusõigus ulatub.

§ 36. Hoonestusõiguse tasu maksmine

(1) Hoonestaja maksab hoonestusõiguse aastatasu võrdsete osadena kaks korda aastas iga aasta 10. jaanuariks ja 10. juuliks järgneva poolaasta eest ette, kui §-s 7 nimetatud linnavalitsuse korralduses või linnavolikogu otsuses ei ole määratud teisiti.

(2) Hoonestusõiguse aastatasu maksmise kohustus algab hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmise päevast. Hoonestaja on kohustatud tasuma esimese hoonestusõiguse tasu ajavahemiku eest hoonestusõiguse kinnistamise päevast kuni esimese maksetähtajani proportsionaalselt päevade arvule kümne tööpäeva jooksul pärast hoonestusõiguse kinnistamist.

(3) Hoonestaja maksab hoonestusõiguse aastatasu ametiasutuse arvelduskontole. Arvelduskonto numbri muutumisest teatab ametiasutus hoonestajale kirjalikult kahe nädala jooksul.

(4) Ametiasutus kannab laekunud tasu üle Tallinna linna eelarvesse viie tööpäeva jooksul tasu laekumisest arvates. Alates maareformi seaduse muutmise seaduse jõustumisest 27. novembril 2005, Tallinna linna munitsipaalomandisse antud, välja arvatud maareformi seaduse § 28 lõike 1 punktis 1 nimetatud maa, hoonestusõigusega koormamisest laekunud rahast – hoonestusõiguse seadmise tasust ja hoonestusõiguse aastatasust arvestab ametiasutus maha hoonestusõigusega koormatud maa parendamiseks, sealhulgas detailplaneeringu koostamiseks Tallinna linna poolt tehtud põhjendatud kulud. Ametiasutus kannab ülejäänud summast 65 protsenti 3 kuu jooksul laekumise päevale järgnevast päevast arvates üle riigieelarvesse kooskõlas riigieelarve seaduse § 32 lõike 1 alusel kehtestatud riigieelarve kassalise teenindamise eeskirjaga.

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

(5) Hoonestusõiguse tasu mittetasumisel ettenähtud tähtajaks on hoonestaja kohustatud maksma viivist 0,1% maksmata summalt iga tasumisega viivitatud päeva eest.

§ 37. Hoonestusõiguse tasu muutmine

(1) Hoonestusõiguse aastatasu muudetakse vastavalt maa maksustamishinna muutumisele. Aastatasu kuulub muutumisele kolme aasta möödudes hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest ning uuesti iga

kolme aasta möödumisel viimasest tasu muutmisest.

(2) Hoonestusõiguse aastatasu muutmise nõude tagamiseks kantakse hoonestusõiguse kinnistusregistri registriosas reaalkoormatisega samale järjekohale vastav märge.

(3) Hoonestusõiguse aastatasu uus suurus saadakse kehtiva aastatasu korrutamisel kordajaga, mis saadakse uue maa maksustamishinna jagamisel maa maksustamishinnaga, mis kehtis vahetult enne uue maa maksustamishinna kehtestamist.

(4) Avaliku enampakkumise või eelläbirääkimistega pakkumise korras seatud või kinnistu turuväärtuse alusel määratud või § 35 lõikes 3 nimetatud protsendist suurema protsendina määratud hoonestusõiguse aastatasu uus suurus saadakse liites kehtivale hoonestusõiguse aastatasule summa, mis saadakse uue maksustamishinna ja kehtinud maa maksustamishinna, mis kehtis vahetult enne uue maa maksustamishinna kehtestamist, vahe korrutamisel kordajaga, milleks on ärimaa- ja tootmismaa puhul 0,05, transpordimaa puhul 0,04 ning muude katastriüksuste sihtotstarvete puhul 0,02. Tasu muutmine ei ole seotud kinnistu või seda koormava hoonestusõiguse turuväärtuse muutumisega.

(5) Hoonestusõiguse aastatasu uus suurus ei või olla väiksem hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmisel kehtinud hoonestusõiguse aastatasust.

(6) Hoonestaja kohustub maksuma hoonestusõiguse aastatasu uues suurus alates järgnevast maksetähtajast, mis järgneb hoonestusõigusega koormatava kinnistu omaniku poolt hoonestajale kirjaliku teatamise päevale.

(7) Hoonestusõiguse aastatasu muutmise otsustab linnavalitsus.

(8) Hoonestusõiguse aastatasu muutmisega seotud kulud – notaritasu ja riigilõivu tasub hoonestaja.

2. jagu

Muud tingimused

§ 38. Olemasolev ehitis

Ehitis, mis oli hoonestusõiguse seadmisel olemas ja millele hoonestusõigus laieneb, on hoonestusõiguse oluline osa. Ehitise valitseja (linnavara valitseja) annab ehitise valduse hoonestajale üle §-s 7 nimetatud linnavolikogu otsuses sätestatud tingimustel ja tähtajaks. Ehitise üleandmisel tuleb lähtuda linnavara võõrandamise korra sätetest.

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

§ 39. Ehitusõigus- ja kohustus

(1) Hoonestajal on õigus ja kohustus ehitada detailplaneeringus või hoonestustingimustes ette nähtud ehitise §-s 7 nimetatud linnavalitsuse korralduses või linnavolikogu otsuses määratud tähtajaks.

(2) Hoonestusõiguse alusel püstitatavad ehitised peab projekteerima ja ehitama hea ehitustava ning ehitamist ja ehitusprojekti käsitlevate õigusaktide kohaselt ega või tekitada ohtu inimese elule, tervisele, varale ja keskkonnale.

(3) Kui hoonestaja ei täida tähtajaks ehituskohustust, on kinnistu omanikul õigus hoonestajalt nõuda leppetrahvi 1% hoonestusõiguse aastatasust iga tähtaega ületava päeva eest.

§ 40. Detailplaneeringu koostamise kulude hüvitamine

Hoonestaja kohustub hüvitama teise isiku või kinnistu omaniku poolt kinnistu, millele hoonestusõigus seatakse, maa-ala kohta koostatud detailplaneeringu kulutused osaliselt või täielikult, kui selline tingimus on §-s 7 nimetatud linnavalitsuse korralduses või linnavolikogu otsuses sätestatud.

§ 41. Ehitise kasutamine

(1) Hoonestaja on kohustatud kasutama ehitist §-s 7 nimetatud linnavalitsuse korralduses või linnavolikogu otsuses märgitud viisil, kui kasutamise tingimused on linnavalitsuse korralduses või linnavolikogu otsuses sätestatud.

(2) Kui hoonestaja kasutab kinnistut mittesihotstarbeliselt, on kinnistu omanikul õigus nõuda selle aja eest hoonestajalt leppetrahvi hoonestusõiguse aastatasu suuruses summas, mida ei käsitleta hoonestusõiguse tasu suurendamisena.

§ 42. Ehitise korrashoiu kohustus

(1) Hoonestaja on kohustatud hoidma hoonestusõiguse oluliseks osaks oleva ehitise ja kinnistu vastavalt hoonestusõiguse ulatusele alaliselt heas seisukorras. Korrashoiuks vajalikud parandustööd ja uuendused on hoonestaja kohustatud teostama kinnistu omaniku (linnavara valitseja) määratud tähtajaks.

(2) Kui hoonestaja ei täida kinnistu omaniku nõuet korrasoleku seisundi loomise kohta kinnistu omaniku nõutud tähtajaks, on kinnistu omanik õigustatud laskma teostada vajalikud tööd hoonestaja kulul.

§ 43. Ehitise säilimise tagamine

(1) Hoonestaja on kohustatud kindlustama hoonestusõiguse alusel püstitatava ehitise kogu hoonestusõiguse kestvuse ajaks. Ehitise kindlustamise ja taastamise tagamiseks tuleb teha kanne kinnistusraamatusse.

(2) Kui püstitatud ehitis hävib tervikuna või osaliselt, on hoonestaja kohustatud ehitise oma kulul üles ehitama või taastama §-s 7 nimetatud linnavalitsuse korralduses või linnavolikogu otsuses määratud tähtajaks.

§ 44. Hoonestusõiguse koormamine asjaõigusega

(1) Hoonestusõiguse koormamiseks asjaõigusega on vajalik kinnistu omaniku nõusolek, mis tuleb kanda kinnistusraamatusse.

(2) Nõusoleku andmise või sellest keeldumise otsustab linnavalitsus.

§ 45. Hoonestusõiguse võõrandamine

(1) Hoonestusõiguse võõrandamiseks on vajalik kinnistu omaniku nõusolek, kusjuures võõrandamise nõusoleku andmise tingimuseks on kõigi kinnistu omaniku ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslike kokkulepete ülevõtmine hoonestusõiguse omandaja poolt, mille kohta tuleb teha kanne kinnistusraamatusse.

(2) Ettepaneku hoonestusõiguse võõrandamiseks nõusoleku andmise kohta teeb ametiasutus ja nõusoleku andmise otsustab linnavalitsus või linnavolikogu olenevalt, kes oli kinnistule hoonestusõiguse seadmise otsustajaks. Elamumaa sihtotstarbega kinnistut koormava hoonestusõiguse võõrandamise nõusoleku andmise otsustab linnavalitsus.

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

§ 46. Ostueesõigus

(1) Hoonestusõiguse võõrandamisel on kinnistu omanikul ostueesõigus kahe kuu jooksul arvates hoonestusõiguse müügiteate saamise päevast. Müügiteatele tuleb lisada müügilepingu ärakiri.

(2) Ettepaneku ostueesõiguse kasutamise kohta teeb ametiasutus ja vastav otsus vormistatakse linnavalitsuse korraldusega.

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

(3) Hoonestaja soovil seatakse hoonestaja kasuks ostueesõigus hoonestusõigusega koormatud kinnistu võõrandamise korral. Hoonestaja ostueesõigus tuleb kanda kinnistusraamatusse.

§ 47. Hoonestusõiguse kinnistu omanikule langemine

(1) Hoonestaja kohustub kandma hoonestusõiguse üle kinnistu omanikule kui §-s 7 nimetatud linnavalitsuse korralduses või linnavolikogu otsuses on vastava eelduse tekkimine sätestatud.

(2) Kui hoonestaja ei täida § 39 lõikes 1 või § 43 lõikes 2 nimetatud tingimusi või rikub oluliselt muid lepingulisi kohustusi, võib kinnistu omanik nõuda hoonestusõiguse enda nimele kandmist või üleandmist enda poolt nimetatud isikule.

(3) Hoonestusõiguse omanikule langemisel on hoonestaja kohustatud kinnistu omaniku nõudmisel ehitise kinnistult ära vedama.

(4) Hoonestusõiguse kinnistu omanikule langemisel teeb ametiasutus vajadusel linnavalitsusele või linnavolikogule, olenevalt sellest kes oli hoonestusõiguse seadmise otsustajaks, ettepaneku hoonestusõiguse kinnistusraamatust kustutamiseks.

(5) Hoonestusõiguse kinnistu omanikule langemisel kinnistu omanik hoonestajale hüvitist ei maksa.

§ 48. Maksud ja avalik-õiguslikud koormatised

Kõik hoonestusõigusega koormatud kinnistul lasuvad maksud tasub ja avalik-õiguslikud reaalkoormatised kannab hoonestaja.

§ 49. Koormamine reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega

Hoonestaja kohustub nõustuma reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmisega kinnistule ja hoonestusõigusele rajatavate tehnovõrkude- ja rajatiste teenindamiseks ja remontimiseks selle eest tasu nõudmata.

§ 50. Ehitise saatus hoonestusõiguse tähtaja saabumisel

- (1) Kinnistu omanikul on õigus mitte hiljem kui üks aasta enne hoonestusõiguse tähtaja saabumist nõuda ehitise endale jätmist.
- (2) Hoonestusõiguse tähtaja lõppemisel selle tähtaja möödumise tõttu peab kinnistu omanik maksma hoonestajale hüvitist kinnistule jääva ehitise eest hoonestusõiguse hariliku väärtuse (turuväärtuse) ulatuses. Kinnistu omanik vabaneb hüvitise maksmisest kui ta pikendab hoonestusõiguse tähtaega ehitise eeldatava püsimise aja lõpuni. Kui hoonestaja ei nõustu tähtaja pikendamisega, kaotab ta õiguse hüvitisele.
- (3) Juhul kui pooled ei jõua kokkuleppele hoonestusõiguse turuväärtuses, valivad nad ühiselt eksperdi turuväärtuse kindlakstegemiseks, kes määrab hoonestusõiguse turuväärtuse hoonestusõiguse tähtaja saabumise hetkel.
- (4) Hoonestusõiguse tähtaja saabumisel on hoonestaja kohustatud kinnistu omaniku nõudmisel ehitise kinnistult ära vedama.
- (5) Kinnistu omanik on kohustatud esitama ehitise äravedamise nõude vähemalt 1 aasta enne tähtaja lõppu. Hoonestusõiguse kinnistu omanikule langemisel sätestatakse äravedamise nõude esitamise tähtaeg linnavalitsuse korraldusega või linnavolikogu otsusega olenevalt, kes oli kinnistule hoonestusõiguse seadmise otsustajaks.
- (6) Kui hoonestaja ei täida ehitise kinnistult äravedamise kohustust maksab hoonestaja kinnistu omanikule leppetrahvi 1% hoonestusõiguse aastatasust iga tähtaega ületava päeva eest.

§ 51. Viivise maksmine

Hoonestaja kohustub hoonestusõiguse tasu ja esitatud arvete mittetähtaegsel tasumisel maksma viivist 0,1% tasumata summalt iga tasumisega viivitatud päeva eest.

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

§ 52. (Kehtetu – Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

§ 52¹. Hoonestusõiguse korterihoonestusõigusteks jagamine

Hoonestusõiguse korterihoonestusõigusteks jagamise nõusoleku andmise otsustab linnavalitsus korraldusega. Nõusoleku andmisel tuleb otsustada hoonestusõiguse tasu maksmise tagamiseks hoonestusõigusele seatud reaalkoormatise jagamine tekkivate korterihoonestusõiguste vahel.

(Tvk m 29.11.2007 nr 38 jõust. 06.12.2007)

§ 53. Muud tingimused

(1) Vajadusel võib §-s 7 nimetatud linnavalitsuse korralduses või linnavolikogu otsuses ette näha muid käesolevas jaos nimetatata tingimusi, mis ei ole vastuolus teiste tingimustega.

3. jagu

Lepingu sõlmimine

§ 54. Lepingu sõlmimine

(1) Hoonestusõiguse seadmise lepingule, reaalkoormatise seadmise lepingule ja asjaõiguslepingule kirjutab linna nimel alla linnapea poolt selleks notariaalselt volitatud isik. Nimetatud lepingud võib liita üheks lepinguks.

(2) Lepingute sõlmimise kulud, notaritasu ja riigilõivu kinnistamisel tasub hoonestaja.

(3) Hoonestaja on kohustatud viie tööpäeva jooksul pärast lepingu allakirjutamist esitama kinnistusametile hoonestusõiguse ja teiste asjaõiguste kinnistamiseks vajalikud dokumendid kui vastavat volitust ei ole tehtud lepingut tõestanud notarile.

(4) Kehtestatud detailplaneeringu puudumisel sõlmitakse hoonestusõiguse seadmise võlaõiguslik leping. Asjaõigusleping sõlmitakse pärast detailplaneeringu kehtestamist.

§ 55. Hoonestusõiguse seadmise lepingus sätestatavad hoonestusõiguse tingimused

(1) Hoonestusõiguse seadmise lepingus peab olema sätestatud:

- 1) §-s 7 nimetatud linnavalitsuse korralduses või linnavolikogu otsuses nimetatud tingimused;
- 2) vaidluste lahendamine;

3) juhtumid, mida käsitletakse vääramatu jõuna;

4) osapoolte kokkulepe asjaõiguste üleandmiseks ning sissekannete tegemiseks kinnistusraamatusse.

(2) Vajadusel võib lepingus ette näha ka muid sätteid ja tingimusi, mis ei ole vastuolus käesoleva korraga.

§ 56. Hoonestusõiguse seadmise lepingute muutmine

(1) Kui muudetakse hoonestusõigusega koormatud kinnistu pindala, sihtotstarvet või ehitusõigust, muudetakse sellele vastavalt ka hoonestusõiguse aastatasu ning hoonestaja ehituskohustust. Kui detailplaneeringuga nähakse ette kinnistu osa avalikuks kasutamiseks, kohustub hoonestaja võõrandama detailplaneeringus avalikuks kasutamiseks ettenähtud kinnistu osa Tallinna linnale tasuta kui selline tingimus oli §-s 7 nimetatud linnavalitsuse korralduses või linnavolikogu otsuses sätestatud.

(2) Hoonestusõiguse lepingutesse muudatuste sisseviimist korraldab ametiasutus. Muudatused tuleb vormistada linnavalitsuse korraldusega või linnavolikogu otsusega olenevalt sellest, kes oli kinnistule hoonestusõiguse seadmise otsustajaks.

(3) Hoonestusõiguse tingimuste muutmise seotud kulud, sealhulgas hoonestusõiguse aastatasu muutmise kulud, – notaritasu ja riigilõivu tasub hoonestaja, kui tingimuste muutmine toimub eelkõige hoonestaja huvides või kinnistu omanik kui tingimuste muutmine toimub kinnistu omaniku huvides.

7. peatükk

LÕPPSÄTTED

§ 57. Hoonestusõiguse seadmise lepingu täitmise järelevalve

(1) Hoonestusõigusega koormatud kinnistute arvestust ning kontrolli hoonestusõiguse seadmise lepingu täitmise üle peab ametiasutus. Kontrollimise käigus võib läbi viia ülevaatusi, mille kohta koostatakse protokoll.

(2) Hoonestaja poolse rikkumise avastamise puhul teeb ametiasutus hoonestajale vastava märgukirja. Kui hoonestaja ei täida lepingu tingimusi rakendab ametiasutus lepingus ettenähtud sanktsioone või teeb sanktsioonide (sh omanikule langemine) rakendamiseks ettepaneku linnavalitsuse korralduses või linnavolikogu otsuses olenevalt, kes oli hoonestusõiguse seadmise otsustajaks.

(3) Kui hoonestaja ei ole tähtaegselt §-s 39 nimetatud ehituskohustust täitnud või on rikkunud ehitise tagamise säilimise kohustust, teeb ametiasutus ettepaneku hoonestusõiguse tingimuste muutmiseks või hoonestusõiguse kinnistu omanikule langemiseks.

§ 58. Hoonestusõiguse seadmisega seotud kulud

(1) Kinnistule hoonestusõiguse seadmisega seotud dokumentaalselt tõestatud kulutused, mis ületavad avaliku enampakkumise või eelläbirääkimiste puhul osavõtumaksudest laekunud summasid, kaetakse hoonestusõiguse tasu arvel.

(2) Laekunud hoonestusõiguse tasu kantakse viie tööpäeva jooksul tasu laekumisest arvates üle Tallinna linna eelarvesse.

§ 59. Rakendussätted

(1) Enne käesoleva korra jõustumist välja kuulutatud hoonestusõiguse seadmise enampakkumise või eelläbirääkimistega pakkumised viiakse läbi seni kehtinud korra kohaselt.

(2) Tunnistada kehtetuks Tallinna Linnavolikogu 20. märtsi 1997 määrus nr 10 "Linnamaa hoonestusõigusega koormamise ja rendile andmise kord" ja 5. veebruari 1998 määrus nr 10 "Linnavolikogu 20. märtsi 1997 määruse nr 10 muutmine".

§ 60. Määruse jõustumine

Määrus jõustub 1. juulil 2005.

Toomas Vitsut
Tallinna Linnavolikogu esimees