

TALLINNA LINNAVOLIKOGU
OTSUS

Tallinn

12. november 2015 nr

184

Maa munitsipaalomandisse taotlemine ning munitsipaalomandisse taotletavale maale
otsustuskorras hoonestusõiguse seadmine

Asjaõigusseaduse § 64¹, § 241 lg-te 1 ja 5, § 242 lg 2, § 244¹, § 244² lg 1 ja §-de 247-255¹ ja maareformi seaduse
§ 25 lg 1 ja § 28 lg 1 p 12 alusel, kooskõlas Vabariigi Valitsuse 2. juuni 2006 määruse nr 133 „Maa

munitsipaalomandisse andmise kord“ § 6 lg-ga 1 ja Tallinna Linnavolikogu 13. juuni 2013 määrusega nr 34 „Tallinna
linna omandis olevale kinnisasjale hoonestusõiguse seadmise kord“ ning tulenevalt Tallinna Linnavalitsuse
ettepanekust

1. Taotleda äriühingu, mille kõik osad või aktsiad kuuluvad kohalikule omavalitsusele, omandis olevate
ehitiste teenindamiseks vajaliku maana Tallinna linna munitsipaalomandisse Kadaka tee 70b maaüksus
Mustamäe linnaosas ligikaudse pindalaga 12 943 m². Maaüksusel asuvad Termaki Autopargi Aktsiaseltsi
järgmised ehitised:

1.1 kütusehoidla (ehitisregistri kood 220600339);

1.2 administratiivhoone (ehitisregistri kood 120600354);

1.3 tehnilise ülevaatus hoone (ehitisregistri kood 101044050);

1.4 suur kaarhall (ehitisregistri kood 120600341);

1.5 väike kaarhall (ehitisregistri kood 120600348);

1.6 autode pesula (ehitisregistri kood 120600357).

2. Tallinna Linnvaraametil esitada punktis 1 nimetatud maa munitsipaliseerimiseks vajalik
dokumentatsioon Harju maavanemale.

3. Seada otsustuskorras Kadaka tee 70b maaüksusele (ligikaudne pindala 12 943 m²), edaspidi nimetatud
kinnisasi, tähtajaline, tasuta hoonestusõigus Termaki Autopargi Aktsiaseltsi (registrikood 10364111)
kasuks, edaspidi nimetatud *hoonestaja*, järgmiste tingimustega:

3.1 hoonestusõigus ulatub kogu kinnisasjale ligikaudse pindalaga 12 943 m² vastavalt lisatud skeemile;

3.2 kinnisasjal asuvad punktis 1 märgitud ehitised, mis on hoonestusõiguse oluliseks osaks;

3.3 hoonestusõiguse tähtaeg on 50 aastat alates hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse;

3.4 hoonestusõiguse võõrandamiseks on vajalik kinnisasja omaniku nõusolek, kusjuures omanik seab võõrandamise nõusoleku andmise tingimuseks kõigi omaniku ja hoonestaja vahel sõlmitud hoonestusõigust puudutavate võlaõiguslike kokkulepete ülevõtmise hoonestusõiguse omandaja poolt. Hoonestusõiguse või selle mõttelise osa võõrandamisel muudetakse enne võõrandamistingut hoonestusõiguse seadmise lepingut selliselt, et hoonestaja on kohustatud maksma hoonestusõiguse eest aastatasu, mille suuruse määrab kindlaks linnavolikogu;

3.5 hoonestusõiguse koormamiseks asjaõigusega on vajalik kinnisasja omaniku nõusolek;

3.6 hoonestaja koormab hoonestusõiguse ostueesõigusega kinnisasja igakordse omaniku kasuks;

3.7 omanik koormab kinnisasja ostueesõigusega igakordse hoonestaja kasuks;

3.8 hoonestaja kohustub:

3.8.1 kasutama punktis 3.2 nimetatud ehitisi vastavalt nende ehitisregistris registreeritud kasutusotstarvetele;

3.8.2 kindlustama hoonestusõiguse oluliseks osaks olevad ehitised kogu hoonestusõiguse kehtivuse aja ulatuses. Kui hoonestusõiguse oluliseks osaks olev ehitis hävineb osaliselt või täielikult, on hoonestaja kohustatud 4 (nelja) aasta jooksul selle omal kulul uuesti püstitama või taastama;

3.8.3 tagama ehitiste säilimise ning hoidma hoonestusõiguse alal asuvad ehitised alaliselt heas seisukorras vastavalt kehtivale heakorraeskirjale omal kulul hoonestusõiguse tähtaja jooksul. Ehitiste lammutamine või uute ehitiste püstitamine on lubatud üksnes kinnisasja omaniku nõusolekul;

3.8.4 nõustuma reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmisega tehnovõrkude ja -rajatiste teenindamiseks ja remontimiseks selle eest tasu nõudmata;

3.8.5 maksma kinnisasja omanikule:

3.8.5.1 punktis 3.8.2 nimetatud ehitiste taastamise või ülesehitamise kohustuse nõutud tähtajaks mittetäitmisel leppetrahvi 1% hoonestusõiguse aastatasust iga tähtpäeva ületava kuu eest;

3.8.5.2 hoonestusõiguse oluliseks osaks olevate ehitiste mittesihotstarbelise kasutamise korral, st punktis 3.8.1 nimetatust erineval viisil, mittesihotstarbelise kasutamise aja eest leppetrahvi 0,3% hoonestusõiguse aastatasust iga päeva eest, mil hoonestaja rikub ehitise sihtotstarbelise kasutamise kohustust. Leppetrahvi tasumine ei asenda kohustuse täitmist;

3.8.5.3 punktides 3.9 ja 3.10 sätestatud ehitiste kinnisasjalt äravedamise kohustuse mittetäitmisel leppetrahvi 1% hoonestusõiguse aastatasust iga tähtaega ületava kuu eest;

3.8.5.4 kuni punktis 3.4 märgitud hoonestusõiguse aastatasu määramiseni lähtutakse punktides 3.8.5.1-3.8.5.3 märgitud leppetrahvi arvutamisel linnavolikogu kehtestatud tootmismaa hoonestusõiguse aastatasu suurusest (5% tootmismaa maksustamise hinnast);

3.8.6 tasuma kinnisasjal lasuvad maksud ja kandma avalik-õiguslikud reaalkoormatised;

3.9 kinnisasja omanikul on õigus nõuda hoonestaja nõusolekut hoonestusõiguse enda nimele kandmiseks või hoonestusõiguse üleandmiseks tema poolt nimetatud isikule punktides 3.8.1 ja 3.8.3 nimetatud kohustuste rikkumisel või kui hoonestaja rikub oluliselt muid lepingulisi kohustusi. Hoonestusõiguse kinnisasja omanikule langemisel on hoonestaja kohustatud kinnisasja omaniku nõudmisel hoonestusõiguse alusel püstitatud ehitised kinnisasjalt ära vedama;

3.10 kinnisasja omanikul on õigus hiljemalt üks aasta enne hoonestusõiguse tähtpäeva saabumist nõuda ehitise endale jätmist või hoonestusõiguse alusel püstitatud ehitiste kinnisasjalt ära vedamist;

3.11 hoonestusõiguse tähtaja saabumisel või hoonestusõiguse lõpetamisel poolte kokkuleppel, samuti hoonestusõiguse kinnisasja omanikule langemisel kinnisasja omanik hoonestajale kinnisasjale jäävate ehitiste eest hüvitist ei maksa;

3.12 kanda kinnistusraamatu hoonestusõiguse registriossa:

3.12.1 punktides 3.1, 3.3-3.5, 3.8-3.11 nimetatud tingimused;

3.12.2 ostueesõigus kinnisasja igakordse omaniku kasuks;

3.13 kanda hoonestusõigusega koormatava kinnisasja kinnistusraamatu registriossa:

3.13.1 hoonestusõigus;

3.13.2 esimesele vabale järjekohale ostueesõigus kinnisasja koormava hoonestusõiguse igakordse omaniku kasuks.

4. Hoonestaja kohustub sõlmima hoonestusõiguse seadmise võlaõigusliku lepingu kolme kuu jooksul arvates käesoleva otsuse vastuvõtmisest ja hoonestusõiguse seadmise asjaõiguslepingu hiljemalt ühe kuu jooksul arvates maa kinnistamisest.

5. Hoonestusõiguse seadmise võlaõiguslikust lepingust on õigus taganeda:

5.1 kummalgi poolel, kui hoonestusõiguse seadmise asjaõiguslepingu sõlmimine on muutunud võimatuks pooltest sõltumatutel asjaoludel;

5.2 Tallinna linnal, kui maad ei anta munitsipaalomandisse;

5.3 Tallinna linnal, kui hoonestaja ei ole ilmunud notari juurde sõlmima hoonestusõiguse seadmise asjaõiguslepingut ühe kuu jooksul arvates maa kinnistamisest.

6. Hoonestusõiguse seadmise võlaõiguslikust lepingust taganemise korral ei ole kummalgi poolel õigust teineteisele pretensioonide esitamiseks, samuti ei ole kummalgi poolel õigust nõuda teiselt poolelt asjaõiguslepingu sõlmimise ettevalmistamiseks tehtud kulutuste hüvitamist.

7. Hoonestusõiguse seadmisega seotud kulud (notaritasu ja riigilõiv) tasub hoonestaja.

8. Tallinna Linnavaarametil teha otsus teatavaks Termaki Autopargi Aktsiaseltsile, Tallinna Ettevõtlusametile ja Mustamäe Linnaosa Valitsusele ning avaldada Tallinna veebilehel ja ajalehes, milles Tallinna linna avaldab ametlikke teadaandeid.

9. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

Kalev Kallo
Tallinna Linnavolikogu esimees

Tallinna Linnavolikogu 12. novembri 2015

otsuse nr 184

LISA

Kadaka tee 70b maatüki (ligikaudne pindala 12 943 m²) asendiskeem

Kalev Kallo

Tallinna Linnavolikogu esimees