



VILJANDI VALLAVOLIKOGU O T S U S

Mustla

29. veebruar 2024 nr

**Nõusoleku andmine hoonestusõiguse
aadressiga Ristiku tn 20 Viiratsi alevik
hüpoteegiga koormamiseks ja ehitise kasutusloa
väljastamise tähtaja pikendamiseks (EELNÕU)**

Alari Leevit (edaspidi Hoonestaja) esitas Viljandi Vallavalitsusele avalduse (reg 16.01.2024 nr 5-4/24/1-1), millega soovib suurendada Viiratsi alevikus Ristiku 20 hoonestusõigusele seatud hüpoteeki. Hoonestaja esitas ka teise avalduse (reg 19.01.2024 nr 5-4/24/1-2), millega soovib pikendada ehitisele kasutusloa väljastamise tähtaega 01.07.2024 aastani. Hoonestaja kinnitab, et saab tähtajaga hakkama ja rohkem tähtaja pikendust ei küsi.

Viljandi valla omandis olev Ristiku tn 20 kinnistu (registriosa nr 3000839, katastritunnus 89201:004:0145, pindala 1572 m², sihtotstarve 100% elamumaa, asukoht Viiratsi alevik, Viljandi vald, Viljandi maakond) on koormatud hoonestusõigusega (registriosa nr 3049939) hoonestaja kasuks tähtajaga kuni 23.03.2040.

Vastavalt 23.03.2005 sõlmitud hoonestusõiguse seadmise ning asjaõiguslepingu (edaspidi alusleping) (notari ametitoimingute raamatu registri number 893/2005) punktile 9.1. vajab hoonestaja hoonestusõiguse hüpoteegi, reaalkoormatise või kasutusvaldusega koormamiseks omaniku notariaalselt kinnitatud allkirjaga nõusolekut. Nõusolekut on vaja ka nimetatud asjaõiguste sisu muutmiseks kui muutmine toob kaasa lisakoormatise hoonestusõigusele.

07.06.2006 sõlmitud hoonestusõiguse seadmise- ja asjaõiguslepingu muutmise leping ühishüpoteegi seadmise leping ja asjaõigusleping (notari ametitegevuse raamatu registri number 2785) lähtuvalt on hoonestusõigus koormatud hüpoteegiga.

Vastavalt 09.04.2010 hoonestusõiguse seadmise lepingu muutmislepingu (ametitoiming 273/2010) punktile 3.1. on hoonestaja kohustatud elamu ja sellega seotud rajatised (kui on) valmis ehitama hiljemalt kahekümne kolmandaks märtsiks kahe tuhande kolmeteistkümnendal (23.03.2013) aastal. Ehitis loetakse valminuks alates ehitisele nõutava kasutusloa väljaandmisest kohaliku omavalitsuse poolt. Ehitisregistri andmetel asub Ristiku tn 20 kinnistul ehitamisel olev üksikelamu (ehitisregistri kood 120300325). Väliselt on elamu valmis ja vallavalitsusele teadaolevalt seda kasutatakse.

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

Hoonestajal ei ole hoonestusõiguse tasu ja maamaksu osas võlgnevusi.

Aluslepingu punkt 18.2 märgib, et pooled on kokku leppinud, et aluslepingus kokkulepitud hoonestusõiguse tingimuste rikkumisel tasub hoonestaja Omanikule leppetrahvi 10 000 krooni ehk 639,12 eurot.

Viljandi Vallavalitsus arutas 30.01.2024 istungil kõnealuseid avaldusi ja otsustas teha vallavolikogule ettepaneku rakendada Ristiku tn 20 hoonestaja osas leppetrahvi 639,12 eurot hoonestusõiguse lepingu tingimuste mittetäitmise eest ja anda nõusoleku pikendada ehitise kasutusloa väljastamise tähtaega 1 aasta võrra ning tegi ettepaneku lisada hoonestusõiguse lepingusse punkt pikendatud kasutusloa väljastamise tähtaega ületava aja eest kohaldada leppetrahvi 500 eurot.

Antud juhul on hoonestaja rikkunud hoonestusõiguse tingimusi ning Omanik (Viljandi vald) rakendab leppetrahvi summas 639,12 eurot.

Tulenevalt eeltoodust ja võttes aluseks Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse § 14¹ lg 4¹, Viiratsi Vallavolikogu 22.02.2001 määruse nr 2 „Viiratsi valla munitsipaalmaale hoonestusõiguse seadmise korra kinnitamine“, Viljandi Vallavolikogu 27.06.2018 määruse nr 35 „Vallavara valitsemise kord“ § 37 lg-d 4 ja 6, ning arvestades hoonestaja esitatud avaldusi, Viljandi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Anda nõusolek Alari Leevitile (Leevit, isikukood 37712316015, edaspidi hoonestaja), Viiratsi alevikus Ristiku tn 20 kinnistule (registriosa nr 3000839, katastritunnus 89201:004:0145, pindala 1572,0 m², sihtotstarve 100% elamumaa) seatud hoonestusõiguse (registriosa nr 3049939) koormamiseks hüpoteegiga.

2. Anda nõusolek hoonestajale Viiratsi alevikus Ristiku tn 20 hoonestusõigusega (registriosa nr 3049939) koormatud kinnistule (registriosa nr 3000839, katastritunnus 89201:004:0145, pindala 1572,0 m², sihtotstarve 100% elamumaa) ehitisele kasutusloa väljastamise tähtaja pikendamiseks kuni 28.02.2025.

3. Alari Leevitil (Leevit, isikukood 37712316015) tasuda 23.03.2005 sõlmitud hoonestusõiguse seadmise ning asjaõiguslepingu punktis 18.2 kokku lepitud leppetrahv summas 639,12 eurot, kuna hoonestaja ei ole täitnud 09.04.2010 sõlmitud hoonestusõiguse seadmise lepingu muutmislepingu punkti 3.1., mille kohaselt on hoonestaja kohustatud elamu ja sellega seotud rajatised (kui on) valmis ehitama hiljemalt kahekümne kolmandaks märtsiks kahe tuhande kolmeteistkümnendal (23.03.2013) aastal. Ehitis loetakse valminuks alates ehitisele nõutava kasutusloa väljaandmisest kohaliku omavalitsuse poolt.

4. Muuta 23.03.2005 sõlmitud hoonestusõiguse seadmise ning asjaõiguslepingu punkti 4.2 ja sõnastada see alljärgnevalt:

„4.2. Hoonestaja on kohustatud elamu ja nimetatud ehitisega seotud rajatised valmis ehitama hiljemalt kahekümne kaheksandaks veebruariks kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (28.02.2025). Ehitis loetakse valminuks alates ehitisele nõutava kasutusloa väljaandmisest kohaliku omavalitsuse poolt ja nimetatud kuupäev on ka hiliseim ehitistele kasutusloa vormistamise tähtaeg.“.

5. Lisada 23.03.2005 sõlmitud hoonestusõiguse seadmise ning asjaõiguslepingusse punkt 18.3. alljärgnevas sõnastuses:

„18.3. Ehitise kasutusloa väljastamise tähtaja (28.02.2025) ületamisele järgnevast kuust (märts kaks tuhat kakskümmend viis) kuni kasutusloa saamiseni tasub hoonestaja Viljandi vallale

leppetrahvi 500,00 (viissada) eurot kalendrikuus. Leppetrahv tasutakse hiljemalt iga kuu kümnendaks (10) kuupäevaks Viljandi Vallavalitsuse arvelduskontole.“.

6. 23.03.2005 sõlmitud hoonestusõiguse seadmise ning asjaõiguslepingu muutmiseks on hoonestaja kohustatud sõlmima notariaalselt tõestatud lepingu hiljemalt 29.04.2024.

7. Otsuse punktis 3 nimetatud leppetrahv 639,12 eurot tasuda enne notariaalselt tõestatud lepingu sõlmimist Viljandi Vallavalitsuse arvelduskontole EE231010302005452008 AS SEB Pank või EE062200221029282691 Swedbank AS.

8. Kõik lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub hoonestaja.

9. 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.

10. Käesoleva otsusega mittenõustumisel võib esitada vaide 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest arvates Viljandi Vallavolikogule (viljandivald@viljandivald.ee või Kauba 9, 71020 Viljandi) või kaebuse Tartu Halduskohtule (trthktartu.menetlus@kohus.ee või Kalevi 1, 51010 Tartu).

11. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Mait Allas

vallavolikogu esimees

Koostaja: Väino Paas, maaspetsialist

Esitaja: Viljandi Vallavalitsus

Hääletamine: poolthäälte enamus