



## VILJANDI VALLAVOLIKOGU O T S U S

Viiratsi

30. jaanuar 2025 nr

### **Hoonestusõigusega koormatud kinnistu asukohaga Ristiku tn 5, Viiratsi alevik võõrandamine (EELNÕU)**

Vladimir Puškarenko esitas Viljandi Vallavalitsusele avalduse (reg 03.01.2025 nr 5-4/25/4-3) nõusoleku saamiseks Viiratsi alevikus Ristiku tn 5 hoonestusõigusega koormatud kinnistu omandamiseks ostueesõiguse korras.

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

Viiratsi Vallavolikogu 26.08.2004 otsusega nr 45 “Hoonestusõiguse seadmisest” otsustati lubada vallavalitsusel seada otsustuskorras hoonestusõigus muu hulgas Ristiku tn 5 krundile.

Viiratsi Vallavalitsuse 14.12.2004 korraldusega nr 380 „Hoonestusõiguse seadmiseks kehtestatud tingimused“ otsustati seada hoonestusõigus ja kehtestati hoonestusõiguse seadmise tingimused aadressil Ristiku tn 5, Viiratsi alevik. Nimetatud korralduse punkt 1.1 märgib, et maa maksustamishind hoonestusõiguse seadmise välja kuulutamisel on 12317 krooni, punkt 2.3 märgib: pärast hoonele kasutusloa saamist on hoonestajal kinnistu väljaostu õigus ning punkt 13 sätestab, et hoonestusõiguse lepingust tulenevate kohustuste täitmisel võõrandatakse hoonestusõigusega koormatud kinnisasi selle hoonestajale vastavalt Viiratsi vallavara eeskirja § 21 lõike 1 punktis 7 ja § 22 lõikes 2 sätestatule. Viiratsi Vallavolikogu 27.11.2003 määrus nr 13 “Viiratsi vallavara eeskirja kinnitamine” § 22 lõige 2 sätestas muu hulgas, et vallavara võõrandamisel käesoleva eeskirja § 21 lõike 1 punktis 7 kirjeldatud viisil on hinnaks elamumaa ja sotsiaalmaa puhul võõrandamise hetkel kehtiv maa maksustamishind. Viiratsi Vallavolikogu 27.11.2003 määrus nr 13 “Viiratsi vallavara eeskirja kinnitamine” on alates 08.02.2015 kehtetu ning kehtiv Viljandi Vallavolikogu 27.06.2024 määrus nr 64 “Vallavara valitsemise kord” ei käsitle hoonestusõigusega võõrandatava maa müügihinda.

Viiratsi aleviku hoonestusõiguste võõrandamisel on asjakohane olukorras kus hoonestaja on täitnud hoonestusõiguse lepingust tulenevad kohustused järgida hoonestusõiguste võõrandamisel võrdse kohtlemise ja ühetaolisuse printsiipi, millest tulenevalt teeb Vallavalitsus ettepaneku kasutada hoonestusõigusega koormatud kinnistu müügihinnana algset hoonestusõiguse välja kuulutamise hinda.

Viljandi Vallavolikogu otsustas 31.10.2024 istungil muuhulgas nõustuda Viljandi Vallavalitsuse ettepanekuga, et kõik kes 2025. aasta jooksul hoonestusõiguse võõrandavad, rakendada hoonestusõiguse seadmise välja kuulutamise hinda.

Viljandi valla omandis olev Ristiku tn 5 kinnistu (registriosa nr 2999239, katastritunnus 89201:004:0128, pindala 1836 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% elamumaa, asukoht Viiratsi alevik), on alates 14.03.2005 koormatud hoonestusõigusega (registriosa nr 3040139) Vladimir Puškarenko kasuks. Hoonestusõiguse on seatud tähtajaga kuni 09.03.2013.

Viljandi notar Vivian Agu 09.03.2005 koostatud hoonestusõiguse seadmise ning asjaõigusleping (ametitoimingu raamatu registri nr 653) (edaspidi alusleping) punkti 10.1 alusel seati hoonestusõiguse tähtajaga viis (5) aastat (hoonestusõigus oli seatud kuni 09.03.2010).

Aluslepingu punkti 17.1 kohaselt seab omanik igakordsele hoonestajale kinnisasja suhtes asjaõigusliku ostueesõiguse kinnisasja müügi puhuks, mille tagamiseks on kantud kinnistusraamatusse eelmärke. Nimetatud eelmärke on kantud 14.03.2005 kinnistu registriosa nr 2999239 III jakku teisele järjekohale.

Viljandi notar Vivian Agu 22.03.2010 koostatud hoonestusõiguse seadmise lepingu muutmisleping kinnistamisavaldus ja asjaõigusleping (ametitoimingu raamatu registri nr 185) punktiga 3.1.1 muudeti hoonestusõiguse tähtaega, mille kohaselt hoonestusõigus seatakse tähtajaga kaheksa (8) aastat (hoonestusõigus seati kuni 09.03.2013).

Aluslepingu punkt 4.2 sätestab, et hoonestaja on kohustatud elamu ja sellega seotud rajatised (kui on) valmis ehitama käiku andma hiljemalt kaheksa (8) aasta jooksul, arvestades hoonestusõiguse lepingu sõlmimise päevast, see on hiljemalt 28.02.2013. Ehitis loetakse valminuks alates ehitisele nõutava kasutusloa väljaandmisest kohaliku omavalitsuse poolt.

Kinnistule on püstitatud üksikelamu (ehitisregistri kood 120287301), millele on ehitisregistri andmetel antud 27.03.2013 kasutusloa nr 4357.

Asjaõigusseaduse § 241 lõike 5 kohaselt on ehitis, mis on hoonestusõiguse alusel ehitatud või oli selle seadmisel olemas ja millele hoonestusõigus laieneb, hoonestusõiguse oluline osa.

Hoonestusõiguse tasu osas hoonestajal võlgnevusi ei ole.

Antud juhul on hoonestaja täitnud hoonestusõiguse lepingus oleva ehitamiskohustuse ja püstitanud kinnistule ehitise, millele on saanud kasutusloa, kuid tähelepanuta on jäänud hoonestamisõiguse pikendamine.

Viljandi Vallavolikogu 27.06.2024 määruse nr 64 “Vallavara valitsemise kord” § 27 punkt 8 sätestab, et vallavara võõrandamine otsustuskorras võib toimuda kui võõrandatakse hoonestusõigusega koormatud kinnisasi selle hoonestajale tingimusel, et hoonestusõiguse lepingu tingimused on täidetud.

Arvestades kõiki asjaolusid on asjakohane võõrandada hoonestusõigusega koormatud Ristiku tn 5 kinnistu hoonestajale.

Tulenevalt eeltoodust ja võttes aluseks Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse § 14<sup>1</sup> lõike 4<sup>1</sup>, Viljandi Vallavolikogu 27.06.2024 määruse nr 64 „Vallavara valitsemise kord“ § 22 lõike 1 punkti 1, lõike 2 punkti 3, lõike 5 punkti 1 ja lõike 8 ning § 27 punkti 8 ja arvestades esitatud avaldust, Viljandi Vallavolikogu

## **o t s u s t a b:**

1. Võõrandada otsustuskorras Viljandi vallale kuuluv hoonestusõigusega koormatud kinnistu registriosa nr 2999239, asukohaga Ristiku tn 5, Viiratsi alevik, pindalaga 1836 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestusõiguse omanikule Vladimir Puškarenkole (Puškarenko, isikukood 35005276026, edaspidi Ostja).

2. Ristiku tn 5 kinnistu müügihind on 790,00 eurot. Müügihind peab olema tasutud enne müügilepingu sõlmimist Viljandi Vallavalitsuse arvelduskontole EE231010302005452008 AS SEB Pank või EE062200221029282691 Swedbank AS või notari deposiiti.

3. Kõik müügilepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Ostja.

4. 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.

5. Käesoleva otsusega mittenõustumisel võib esitada vaide 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest arvates Viljandi Vallavolikogule (viljandivald@viljandivald.ee või Sakala 1, Viiratsi alevik, Viljandi vald, 70101 Viljandi maakond) või kaebuse Tartu Halduskohtule (trthktartu.menetlus@kohus.ee või Kalevi 1, 51010 Tartu).

6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Mait Allas

vallavolikogu esimees

**Koostaja:** Väino Paas, maaspetsialist

**Esitaja:** Viljandi Vallavalitsus

**Hääletamine:** poolthäälteenamus