

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| Väljaandja:                  | Antsla Vallavolikogu  |
| Akti liik:                   | määrus                |
| Teksti liik:                 | terviktekst           |
| Redaktsiooni jõustumise kp:  | 01.01.2011            |
| Redaktsiooni kehtivuse lõpp: | Hetkel kehtiv         |
| Avaldamismärge:              | RT IV, 26.04.2013, 55 |

## Vallamaale hoonestusõiguse seadmise kord

Vastu võetud 17.06.2008 nr 8  
[KO 2008, 1539, 108](#)  
jõustumine 01.07.2008

Muudetud järgmiste aktidega

|              |            |            |
|--------------|------------|------------|
| Vastuvõtmine | Avaldamine | Jõustumine |
| 23.11.2010   |            | 01.01.2011 |

Määrus kehtestatakse "Asjaõiguseaduse" paragrahvide 241 kuni 255<sup>1</sup>, "Võlaõiguseaduse" paragrahvide 244 ja 249, "Tsiviilseadustiku üldosa seaduse" paragrahvide 50, 54, 65, "Kinnistusraamatuseaduse" paragrahvide 34, 35, "Planeerimisseaduse" paragrahv 3 lõike 2 ja paragrahv 9 ning "Ehitusseaduse" paragrahvide 2 ja 3 alusel.

### 1. peatükk ÜLDSÄTTED

#### § 1. Reguleerimisala

Käesolev kord reguleerib Antsla valla (edaspidi vald) omandis olevate kinnistute (edaspidi kinnistu) koormamist hoonestusõigusega.

#### § 2. Hoonestusõiguse seadmine

Kinnistule seatakse hoonestusõigus, kui:

- 1) kinnistu või selle osa ei ole vajalik avalikuks kasutamiseks või valla valitsemiseks;
- 2) kinnistule on ette nähtud püstitada maaga püsivalt ühendatud ehitis.

#### § 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 valla kasuks.

#### § 4. Hoonestusõiguse seadmise otsustaja

Kinnistule hoonestusõiguse seadmise otsustab Antsla Vallavalitsuse (edaspidi vallavalitsus) ettepanekul Antsla Vallavolikogu (edaspidi vallavolikogu).

#### § 5. Hoonestusõiguse seadmise korraldaja

Kinnistule hoonestusõiguse seadmise ning enampakkumise ja eelläbirääkimistega pakkumise korraldajaks on vallavalitsus.

### 2. peatükk

# HOONESTUSÕIGUSE SEADMINE

## § 6. Hoonestusõiguse seadmise algatamine

(1) Kinnistule hoonestusõiguse seadmise võivad algatada vallavara valitsejad, füüsilised ja juriidilised isikud. Taotlus hoonestusõiguse seadmiseks esitatakse vallavalitsusele, taotluse vormi kehtestab vallavalitsus.

(2) Vallavalitsusel on õigus sõlmida juriidiliste ja füüsiliste isikutega lepinguid kinnistule hoonestusõiguse seadmisega seotud eeltoimingute teostamiseks. Eeltoiminguteks loetakse katastriüksuse moodustamist, hoonestustingimuste koostamist, maa hindamist jms.

## § 7. Hoonestusõiguse seadmise tingimuste määramine

(1) Kinnistule hoonestusõiguse tingimused määratakse vallavolikogu otsusega, milles märgitakse järgmised kinnistu hoonestusõigusega koormamise tingimused:

- 1) hoonestusõigusega koormatava kinnistu aadress, kinnistusraamatu registriosa number, katastritunnus, pindala, sihtotstarve ja maksustamishind;
- 2) hoonestaja andmed (v.a 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 lisatingimused, pakkumise võitja väljaselgitamise alused ja vajadusel pakkumise täitmise tagatised;
- 7) hoonestusõiguse aastatasu suurus või enampakkumise ja eelläbirääkimistega pakkumise korral hoonestusõiguse aastatasu algsuurus viitega selle arvutamise alusele;
- 8) hoonestusõiguse seadmise tasu suurus või enampakkumise ja eelläbirääkimistega pakkumise korral hoonestusõiguse seadmise tasu algsuurus;
- 9) andmed ehitusõiguse kohta;
- 10) ehituskohustus ja ehitustähtajad;
- 11) vajadusel kohustus sõlmida vallavalitsusega leping detailplaneeringu koostamiseks ja detailplaneeringu koostamise tähtajad;
- 12) hoonestusõiguse asjaõigusega koormamine ja võõrandamine;
- 13) kinnistu ja hoonestusõiguse ostueesõigus;
- 14) ehitise saatus hoonestusõiguse lõppemisel;
- 15) kinnistul asuvate kasutusõiguse kitsendusi põhjustavate tehnovõrkude ja -rajatiste loetelu;
- 16) hoonestaja kohustus nõustuda tasuta reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise olemasolevate või rajatavate tehnovõrkude ja rajatiste teenindamiseks ja remontimiseks;
- 17) lepingu sõlmimise kulude kandmine;
- 18) vajadusel muud kinnistu kasutusse andmise tingimused, mis ei ole vastuolus teiste tingimustega.

(2) Vallavolikogu 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.

## § 8. Hoonestusõiguse ehitusõigus ja ulatus

Hoonestusõiguse ehitusõigus, ehitise kasutamise otstarve ja hoonestusõiguse ulatus määratakse:

- 1) kehtestatud detailplaneeringuga;
- 2) kehtestatud detailplaneeringu puudumisel koostatava detailplaneeringuga;
- 3) detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel vallavalitsuse seatud tingimuste alusel.

## 3. peatükk

# HOONESTUSÕIGUSE SEADMINE AVALIKU ENAMPÄKKUMISE KORRAS

## § 9. Enampakkumise algatamine

(1) Hoonestusõiguse seadmise konkursi ettevalmistamiseks ja läbiviimiseks moodustab vallavalitsus vähemalt kolmeliikmelise komisjoni ning nimetab komisjoni esimehe, kes on ka enampakkumise läbiviija.

(2) Vallavalitsus määrab suulise enampakkumise korral kindlaks enampakkumise minimaalse sammu ning muud enampakkumise läbiviimise tingimused, mis ei ole määratud enampakkumise korraldamiseks käesoleva korra paragrahvis 7 nimetatud vallavolikogu otsuses.

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

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

2) käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud isikute lähisugulased ja -hõimlased "Korruptsioonivastase seaduse" mõistes.

#### **§ 10. Enampakkumise tagatisraha ja osavõtutasu**

(1) Tagatisraha või tagasivõtmatu pangagarantii suuruseks on 50% hoonestusõiguse seadmise tasu algsummast või hoonestusõiguse aastatasust. Suulise enampakkumise puhul on osavõtutasu suuruseks 5% hoonestusõiguse seadmise tasu algsummast või hoonestusõiguse aastatasust.

(2) Osavõtutasu peab olema laekunud pakkumiste esitamise tähtajale eelneval tööpäeval vallavalitsuse arvelduskontole.

#### **§ 11. Avaliku enampakkumise teade**

(1) Vallavalitsus avaldab teate enampakkumise kohta ühes üleriikliku leviga ajalehes vähemalt viisteist tööpäeva enne enampakkumise toimumist. Vajadusel võib sellekohaseid teateid ja kuulutusi levitada täiendavalt ka muul viisil.

(2) Avaliku enampakkumise teates tuleb märkida:

- 1) enampakkumise korraldaja;
- 2) kinnistu aadress, kinnisturegistriosa number, katastritunnus, pindala ja sihtotstarve;
- 3) enampakkumise läbiviimise menetlus;
- 4) hoonestusõiguse tähtaeg;
- 5) hoonestusõiguse tasu algsuurus, hoonestamise tingimused ja tähtaeg;
- 6) tagatisraha või tagasivõtmatu pangagarantii ning suulise enampakkumise puhul ka osavõtutasu suurus, nende tasumise kord, tähtajad ja tasumiseks vajalikud rekvisiidid;
- 7) suulise enampakkumise puhul enampakkumise aeg ja koht, kirjaliku enampakkumise puhul pakkumiste esitamise tähtaeg ja kord ning pakkumiste avamise kellaaeg;
- 8) hoonestusõiguse tingimustega tutvumise aeg ja koht;
- 9) pakkumisel osalemiseks esitatavate dokumentide loetelu;
- 10) tähtaeg, mille jooksul tuleb sõlmida hoonestusõiguse leping.

#### **§ 12. Suulise enampakkumise avamine**

(1) Enampakkumise läbiviimise 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 enampakkumisest osavõtjatena.

(2) Kui komisjoni koosseisu osas on osalejatel taandusi, otsustab komisjon taanduse põhjendatuse ja enampakkumise jätkamise võimaluse. Komisjoni mõne liikme taandamise korral ja kõigi osalejate nõusolekul võib üks komisjoni liikmetest täita enampakkumise läbiviija kohuseid.

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

#### **§ 13. Pakkujate registreerimine**

(1) Enampakkumisest osa võtta soovijad või nende esindajad esitavad dokumentide ärakirjad, mis tõendavad enampakkumisest osavõtu tasu ja tagatisraha tasumise või nõutud pangagarantiide olemasolu, ning annavad allkirja selle kohta, et nad on teadlikud enampakkumise korrast ja kinnistule hoonestusõiguse seadmise tingimustest. Kui on tegemist esindamisega, tuleb esitada esindusõigust tõendavad dokumendid.

(2) Isikuid, kes või kelle seaduslik esindaja ei nõustu andma allkirja või ei tasu osavõtutasu ja tagatisraha ega esita tõendeid nende tasumise või nõutud pangagarantii olemasolu kohta, enampakkumisele ei lubata.

(3) Enampakkumises osaleda soovijad, kes on täitnud käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud nõuded, registreeritakse enampakkumises osalejana ja neile väljastatakse registreerimisnumber, mille all nad esinevad kuni enampakkumise lõpuni. Registreeritud osalejate nimed ja aadressid kantakse osalejate lehele, mis on enampakkumise protokolliga lahutamatu osa.

(4) Enampakkumise protokolliga vormi kehtestab vallavalitsus.

#### **§ 14. Pakkumine**

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

(2) Pärast käesoleva korra paragrahvides 12 ja 13 ning käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud toiminguid ning enampakkumise läbiviija vastava märguande tegemist alustavad enampakkumisest osavõtjad pakkumist.

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

(4) Pakkumised tehakse täiseurodes. Enampakkumise läbiviija teatab pakkuja numbri ja pakkumise suuruse. Kõik pakkumised fikseeritakse pakkumiste lehel, mis on enampakkumise protokollil lahutamatu osa. [Muudetud Antsla Vallavolikogu 23.11.2010 määrusega nr 26 - jõust. 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 käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud enampakkumise läbiviija korraldusi.

#### **§ 16. Pakkumise lõppemine**

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

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

(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 osaleja ei nõustu andma käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud allkirja, loeb komisjon enampakkumise nurjunuks.

#### **§ 17. Kirjalik enampakkumine**

(1) Kirjalikul enampakkumisel osalemiseks esitatakse enampakkumises osaleja vastavalt käesoleva korra paragrahvis 7 sätestatud tingimustele enampakkumise korraldajale kinnise ümbriku, millele on märgitud, missugusele kinnistule seatava hoonestusõiguse enampakkumisele on ümbrik esitatud ning märges "mitte avada enne pakkumiste avamise tähtaega." Kirjalikud pakkumised esitatakse vastavalt pakkumise tingimustele. Saabunud pakkumised registreeritakse nende saabumise järjekorras ja pitseeritakse.

(2) Pakkumine peab sisaldama järgmisi andmeid:

- 1) füüsilisest isikust pakkuja nimi, sünniaeg, elukoht ja aadress, koopia isikut tõendavast dokumentidest, kontakttelefon, panga nimetus ja arvelduskonto number;
- 2) juriidilisest isikust pakkuja nimi, registrikood, asukoht, postiaadress ja kontakttelefon, panga nimetus ja arvelduskonto number ning juriidilise isiku põhikirja kohase pädeva organi otsus enampakkumisel osalemiseks ja hoonestusõiguse seadmiseks;
- 3) nõusolek hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimiseks kehtestatud tingimustel;
- 4) dokument tagatisraha või nõutud pangagarantii kohta;
- 5) sõnade ja numbritega kirjutatud arvuline pakkumissumma;
- 6) pakkumise tegemise kuupäev, pakkumise esitaja allkiri, juriidilise ja füüsilise isiku esindaja puhul ka volikiri.

(3) Pakkumine ja sellele lisatud dokumendid peavad olema esitatud eesti keeles, pakkumissumma eurodes ilma käibemaksuta ja koos käibemaksuga.

[Muudetud Antsla Vallavolikogu 23.11.2010 määrusega nr 26 - jõust. 01.01.2011]

#### **§ 18. Pakkumiste avamine**

(1) Käesoleva korra paragrahv 9 lõikes 1 nimetatud komisjon avab enampakkumisele esitatud ümbrikud enampakkumise teates märgitud tähtajal ja kellaajal nende registreerimise järjekorras. Pakkumisi, mis ei ole tähtajaks laekunud, ei avata ning tagastatakse pakkujale. Pakkumiste avamine on avalik ja selle juures võivad viibida kõik pakkujad. Komisjoni esimees teeb teatavaks pakkuja ja pakkumissumma. Kõik avatud pakkumised kantakse enampakkumise protokollile. Protokollile kirjutavad alla komisjoni esimees, liikmed ja protokollija.

(2) Tähtaegselt esitatud, kuid nõuetele mittevastava pakkumise kohta tehakse enampakkumise protokollile märges tema mitteosalemise põhjuse kohta.

(3) Kui enampakkumisele ei esitatud ühtegi pakkumist või ühtegi esitatud pakkumist ei arvestata, loeb komisjon enampakkumise nurjunuks.

### **§ 19. Enampakkumise tulemused**

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

(2) Kui kaks või enam pakkujat on teinud võrdse kõrgeima pakkumise, korraldatakse nende vahel kümne päeva jooksul täiendav enampakkumise voor. Täiendava kirjaliku vooru viib läbi sama komisjon. 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.

### **§ 20. Enampakkumise tulemustest teavitamine ja protestide esitamine**

(1) Enampakkumise tulemustest ja võitjast informeeritakse kirjalikult kõiki pakkujaid enampakkumisele järgneva kolme tööpäeva jooksul.

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

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

### **§ 21. Enampakkumise tulemuste kinnitamine**

(1) Kümne tööpäeva jooksul pärast enampakkumise toimumist annab vallavalitsus korralduse enampakkumise tulemuste kinnitamise või kinnitamata jätmise kohta.

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

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

(4) Suulise enampakkumise tulemused jäetakse kinnitamata, kui vähemalt ühel pakkujal ei olnud õigust enampakkumisest osa võtta.

(5) 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 esitatud pangagarantii.

(6) Enampakkumise tulemuste mittekinnitamisel käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud põhjusel kohustub pakkumise korraldaja tagastama kõigile pakkujatele nende tasutud tagatisraha ja osavõtutasu täies ulatuses.

### **§ 22. 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 kümne tööpäeva jooksul pärast enampakkumise toimumist.

### **§ 23. Hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimine**

(1) Hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimise aluseks on vallavalitsuse korraldus enampakkumise tulemuste kinnitamise kohta.

(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**

# **HOONESTUSÕIGUSE SEADMINE EELLÄBIRÄÄKIMISTEGA PAKKUMISE KORRAS**

### **§ 24. Eelläbirääkimistega pakkumise algatamine**

(1) Eelläbirääkimistega pakkumise ettevalmistamist ja läbiviimist korraldab käesoleva korra paragrahv 9 lõikes 1 nimetatud komisjon.

(2) Teade hoonestusõiguse seadmisest eelläbirääkimistega pakkumise korras avaldatakse käesoleva korra paragrahv 11 kohaselt, märkides täiendavalt ära eelläbirääkimistega pakkumise lisatingimused ja pakkumiste esitamise tähtaja ning pakkumise võitja väljaselgitamise alused.

### **§ 25. Pakkumise tingimused**

Pakkumise tingimusteks võivad olla:

- 1) ehitusõigus või tähtajad;
- 2) hoonestusõiguse seadmise tasu või hoonestusõiguse aastatasu;
- 3) muud käesoleva korra paragrahv 7 lõike 1 punktis 6 määratud lisatingimused.

### **§ 26. Pakkumiste tegemine**

Pakkuja peab tegema pakkumise nii hoonestusõiguse seadmise tasu või hoonestusõiguse aastatasu kui ka kõigi nõutud lisatingimuste kohta ning esitama tehtud pakkumise täitmiseks tagatised, kui need on nõutud.

### **§ 27. Eelläbirääkimiste pidamine**

(1) Pakkumistega ümbrikud avab käesoleva korra paragrahv 24 lõikes 1 nimetatud komisjon enampakkumise teates märgitud tähtajal ja kohas. Pakkumiste avamise kohta koostatakse protokoll, millele kirjutavad alla komisjoni esimees ja liikmed.

(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 pakkujad. Läbirääkimisi peab käesoleva korra paragrahv 24 lõikes 1 nimetatud komisjon. Pärast eelläbirääkimiste lõppu vormistab iga pakkuja kirjalikult oma lõpliku pakkumise hoonestusõiguse seadmise tasu või hoonestusõiguse aastatasu ja kõigi lisatingimuste kohta.

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

### **§ 28. Pakkumiste tulemuste kinnitamine**

(1) Komisjon vormistab viie tööpäeva jooksul lõplike pakkumiste saamisest protokolliga koos põhjendatud arvamusena parima pakkumise kohta arvestades nii kehtestatud lisatingimusi kui ka pakutud hindu.

(2) Vallavalitsus koostab komisjoni poolt esitatud protokolliga alusel hoonestaja ja läbirääkimiste objektiks olnud hoonestusõiguse tingimuste määramiseks vallavolikogu otsuse eelnõu, milles märgitakse:

- 1) kasutusse antava kinnistu aadress, kinnisturegistriosa number, katastritunnus, pindala, sihtotstarve;
- 2) hoonestaja andmed;
- 3) ehituskohustus ja -tähtaeg ning muud läbirääkimiste objektiks olnud hoonestusõiguse tingimused;
- 4) hoonestusõiguse seadmise tasu või hoonestusõiguse aastatasu suurus.

### **§ 29. Hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimine**

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

(2) Sobivate pakkumiste puudumisel on õigus tunnistada eelläbirääkimistega pakkumine nurjunuks vallavolikogu otsusega.

(3) Kui parima pakkumise teinud pakkuja ei ole kahe kuu jooksul arvates eelläbirääkimistega pakkumise tulemuste kinnitamisest sõlminud lepingut, on olenevalt kinnistule hoonestusõiguse seadmise tähtajast vallavolikogul õigus tühistada käesoleva korra paragrahv 28 lõikes 2 nimetatud vallavolikogu otsus ja korraldada uus eelläbirääkimistega pakkumine. Parima pakkumise teinud pakkuja poolt sissemakstud tagatisraha ei tagastata või realiseeritakse tema pangagarantii.

## **5. peatükk**

# **HOONESTUSÕIGUSE SEADMINE OTSUSTUSKORRAS**

### **§ 30. Hoonestusõiguse seadmine otsustuskorras**

Kinnistu hoonestusõigusega koormamisel otsustuskorras tuleb vallavolikogu otsuses lisaks käesoleva korra paragrahvis 7 nimetatule märkida hoonestusõiguse otsustuskorras seadmise põhjendus ja andmed isiku kohta, kellele kinnistu kasutusse antakse.

## **6. peatükk**

# **HOONESTUSÕIGUSE SEADMISE LEPINGU TINGIMUSED**

### **§ 31. Tasu hoonestusõiguse seadmise eest**

(1) Hoonestaja maksab kinnistu omanikule hoonestusõiguse seadmise eest tasu, kui selline tingimus on käesoleva korra paragrahvis 7 nimetatud vallavolikogu otsuses ette nähtud. Tasu suuruseks on eelpoolnimetatud vallavolikogu otsuses määratud rahasumma või enampakkumisel või eelläbirääkimistega pakkumisel pakutud parim hind.

(2) Enampakkumisel või eelläbirääkimistega pakkumisel on tasu algsuuruseks kolmekordne hoonestusõiguse aastatasu.

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

(4) Hoonestusõiguse seadmise tasu tuleb maksta vallavalitsuse arvelduskontole hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmise ajaks.

### **§ 32. Hoonestusõiguse tasu**

(1) Hoonestusõigus on tasuline.

(2) Hoonestusõiguse aastatasu maksmise kohustus tuleb kanda reaalkoormatisena kinnistusraamatusse reaalkoormatisena hoonestusõigusega koormatava kinnistu omaniku kasuks.

(3) Hoonestusõiguse aastatasu määrab vallavalitsus, lähtudes maa korralise hindamise alusel määratud maksustamishinnast või korraldab vajaduse korral maa maksumuse (väärtuse) määramiseks maa erakorralise hindamise.

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

- 1) äri- ja tootmismaa puhul vähemalt 5% maa maksustamishinnast;
- 2) transpordimaa puhul vähemalt 4% maa maksustamishinnast;
- 3) muude katastriüksuste sihtotstarvete puhul vähemalt 2% maa maksustamishinnast.

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

### **§ 33. Hoonestusõiguse tasu maksmine**

(1) Hoonestaja maksab hoonestusõiguse aastatasu võrdsete osadena kaks korda aastas iga aasta 01. jaanuariks ja 01. juuliks järgneva poolaasta eest ette, kui käesoleva korra paragrahvis 7 nimetatud vallavalitsuse korralduses või vallavolikogu otsuses ei ole määratud teisiti. Hoonestaja maksab hoonestusõiguse aastatasu vallavalitsuse arvelduskontole.

(2) Hoonestusõiguse aastatasu maksmise kohustus algab hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmise päevast. Tasu maksmise kord hoonestusõiguse kinnistamisest kuni esimese makse tähtjani määratakse hoonestusõiguse seadmise lepingus.

### **§ 34. Hoonestusõiguse tasu muutmine**

(1) Hoonestusõiguse aastatasu muudetakse vastavalt maa maksustamishinna muutumisele. Tasu muutmist võib nõuda kõige varem kolme aasta möödudes hoonestusõiguse tekkimisest ning uuesti iga kolme aasta möödumisel viimasest tasu muutmisest.

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

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

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

(5) Hoonestaja kohustub maksma hoonestusõiguse aastatasu uues suurusel alates järgnevast maksetähtajast, mis järgneb hoonestusõigusega koormatava kinnistu omaniku poolt hoonestajale kirjaliku teatamise päevale.

(6) Hoonestusõiguse aastatasu muutmise otsustab vallavalitsus.

(7) Hoonestusõiguse aastatasu muutmisega seotud kulud- notaritasu ja riigilõivu- tasub hoonestaja.

### **§ 35. Olemasolev ehitis**

Ehitis, mis oli hoonestusõiguse seadmisel olemas ja millele hoonestusõigus laieneb, on hoonestusõiguse oluline osa. Ehitise valitseja (vallavara valitseja) annab ehitise valduse hoonestajale üle käesoleva korra paragrahvis 7 nimetatud vallavolikogu otsuses sätestatud tingimustel ja tähtajaks. Ehitise üleandmisel tuleb lähtuda Antsla Vallavolikogu 17. juuni 2003. a määrusega nr 16 kehtestatud "Vallavara valitsemise, kasutamise ja käsutamise kord" sätetest.

### **§ 36. Ehitusõigus ja -kohustus**

(1) Hoonestajal on õigus ja kohustus ehitada detailplaneeringus või hoonestustingimustes ette nähtud ehitis käesoleva korra paragrahvis 7 nimetatud vallavolikogu otsuses määratud tähtajaks.

(2) Hoonestusõiguse alusel püstitatavad ehitised peab projekteerima ja ehitama hea ehitustava ning ehitamist ja ehitusprojekti käsitlevate õigusaktide kohaselt. Ehitised ei 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.

### **§ 37. Hoonestusõiguse koormamine asjaõigusega**

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

(2) Nõusoleku andmise või sellest keeldumise otsustab vallavalitsus.

### **§ 38. 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) Hoonestusõiguse võõrandamiseks nõusoleku andmise otsustab vallavolikogu.

### **§ 39. 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 või sellest loobumise kohta teeb vallavalitsus ja vastav otsus vormistatakse vallavalitsuse korraldusega.

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

### **§ 40. Maksud ja avalik-õiguslikud koormatised**

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

#### **§ 41. 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.

#### **§ 42. Ehitise saatus hoonestusõiguse tähtaja saabumisel**

(1) Kinnistu omanikul on õigus mitte hiljem kui üks aasta enne hoonestusõiguse tähtaja lõppemise 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 lõppemise tähtaja saabumisel on hoonestaja kohustatud kinnistu omaniku nõudmisel ehitise kinnistult ära vedama.

(5) Kinnistu omanik on kohustatud esitama ehitise äravedamise nõude vähemalt üks aasta enne tähtaja lõppu.

#### **§ 43. Lepingu sõlmimine**

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

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

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

(4) Hoonestusõiguse seadmise lepingus peab olema sätestatud:

- 1) käesoleva korra paragrahvis 7 nimetatud vallavolikogu otsuses nimetatud tingimused;
- 2) vaidluste lahendamine;
- 3) juhtumid, mida käsitletakse vääramatü jõuna;
- 4) osapoolte kokkulepe asjaõiguste üleandmiseks ning sissekannete tegemiseks kinnistusraamatusse.

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

#### **§ 44. Rakendussätted**

(1) Määrus avalikustatakse Riigi Teataja elektroonilises andmekogus.

(2) Määrus jõustub 01. juulil 2008.a.