

Jõhvis

23. juuli 2020 nr 000

Nõusoleku andmine Kooli 21
kinnistu hoonestusõiguse omandamiseks

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium on teinud Jõhvi vallale ettepaneku omandada Jõhvi linnas, Kooli tänav 21 asuva endise Jõhvi vana raudteevaksali kinnistu hoonestusõigus ning võtta nimetatud hoonestusõiguse alal asuv hoone kasutusele avalikes huvides.

Aluseks võttes Jõhvi Vallavolikogu 21. mai 2015 määruse nr 49 „Jõhvi vallavara valitsemise kord” § 5 lg 1 punkti 1, lg 3, § 9 lg1 ja § 10 lg 1 ning lähtudes Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi 30.06.2020 kirjaga nr 1.10-15/2020/4298-1 tehtud ettepanekust ja vallavalitsuse seisukohast, vallavolikogu

o t s u s t a b :

1. Anda vallavalitsusele nõusolek omandada Eesti Vabariigilt Kooli tn 21 (katastritunnus 25301:002:0117, pindala 1955 m², sihtotstarve transpordimaa, nn Jõhvi vana vaksalihoone) hoonestusõigus järgmistel tingimustel:
 - 1.1. hoonestusõigus seatakse kinnistul paikneva, hoonestusõiguse seadmise ajal kasutusest väljalangenud, endise Jõhvi raudteejaama vaksalihoone majandamiseks;
 - 1.2. hoonestusõigusel asuvas hoones tuleb säilitada avalik funktsioon;
 - 1.3. hoonestaja ei tohi takistada kõrval kinnistul paikneva raudteetaristu majandamist ning peab taluma raudteelt tulevat müra ja vibratsiooni;
 - 1.4. hoonestusõigus seatakse 50 aastaks alates hoonestusõiguse seadmise kohta kande tegemisest kinnistusraamatusse;
 - 1.5. hoonestusõiguse aastatasu on 4% kinnistu aluse maa maksustamishinnast, seega hoonestusõiguse seadmise ajal on aastatasu 50 eurot. Kinnistu sihtotstarbe muutmisel korrigeeritakse hoonestusõiguse aastatasu suurust ühe aasta jooksul pärast sihtotstarbe muutmist;
 - 1.6. hoonestusõiguse aastatasu suurust on hoonestusõiguse seadjal õigus muuta hoonestusõigusega koormatud kinnisasja maksustamishinna muutumisel maa korralise hindamise käigus või maa erakorralise hindamise alusel pärast kolme aasta möödumist hoonestusõiguse lepingu sõlmimisest ning uuesti pärast kolme aasta möödumist tasu viimasest muutmisest;
 - 1.7. hoonestusõigus ulatub kogu kinnistule. Hoonestusõigus ei laiene kolmandatele isikutele kuuluvatele kinnistul asuvatele ja kinnistut läbivatele liinidele, trassidele ja muudele kommunikatsioonidele;
 - 1.8. kõik hoonestusõigusest saadavad viljad kuuluvad hoonestajale;
 - 1.9. hoonestaja on kohustatud võtma 5 aasta jooksul arvates lepingu sõlmimisest hoone kasutusse, selleks teostama vajalikud renoveerimistööd ning saama hoone kasutamiseks vajalikud load (sh kasutusloa);
 - 1.10. hoonestaja peab kogu hoonestusõiguse kestuse jooksul hoonestusõiguse oluliseks osaks olevat ehitist kasutama vastavalt otstarbele, parendama hoonet ning viima

regulaarselt ja omal kulul läbi ehitise säilitamiseks vajalikke korralisi remonttöid ja uuendusi;

- 1.11. hoonestaja on kohustatud oma kulul kindlustama hoonestusõiguse oluliseks osaks oleva ehitise usaldusväärses kindlustusseltsis kahjustamise või osalise või täieliku hävimise vastu ulatuses, mis tagab ehitiste taastamise ja hoidma niisuguse kindlustuse kehtivana kogu hoonestusõiguse kestuse jooksul. Hoonestusõiguse seadja nõudel peab hoonestaja kindlustuse kehtivust tõendama;
- 1.12. hoonestusõiguse lõppemisel muutuvad kinnistule püstitatud ehitised, mis ei ole tähtaja lõpuks ära veetud, maa oluliseks osaks. Hoonestajal on õigus nõuda hoonestusõiguse seadjalt hüvitust ehitise äravedamise õiguse kaotamise tõttu tekkiva kahju ulatuses, kui ehitiste mitteäravedamise nõude on esitanud hoonestusõiguse seadja. Hoonestusõiguse seadjal on õigus esitada ehitiste äravedamise nõue ainult juhul, kui kooskõlas kinnitatud planeerimiskavaga on ette nähtud maa majandusliku otstarbe muutmine või uus hoonestamine. Nimetatud hüvituse suurus määratakse poolte kokkuleppel lähtudes ehitiste turuväärtusest;
- 1.13. hoonestusõiguse võõrandamisel on ostueesõigus Eesti Vabariigil;
- 1.14. hoonestaja on kohustatud tagama vaba juurdepääsu kinnistul asuvate kolmandatele isikutele kuuluvate tehnorajatiste kasutamiseks, hooldamiseks ja rekonstrueerimiseks;
- 1.15. hoonestaja peab tagama tule-, ohutuse-, sanitaar- ja keskkonnakaitse eeskirjade ning nõuete täitmise ja nende nõuete täitmise kontrollimiseks vastavate töötajate vaba pääsu kinnistule;
- 1.16. uute ehitiste rajamine hoonestusõigusega koormatud kinnistul võib toimuda koormatud kinnistu igakordse omaniku kirjalikul loal;
- 1.17. hoonestaja kohustub küsima koormatud kinnistu igakordse omaniku nõusolekut hoonestusõiguse võõrandamiseks ja hoonestusõiguse koormamiseks üüri- või rendilepingutega, piiratud asjaõigustega, sh hüpoteegi, servituudi või reaalkoormatisega;
- 1.18. hoonestajal on lubatud koormata hoonestusõigust asjaõigusega ainult tingimusel, et seatav asjaõigus ei ületa hoonestusõiguse tähtaega;
- 1.19. hoonestaja tasub hoonestusõigusega koormatud kinnisasja maamaksu ja kannab kõik muud kinnisasjaga seotud koormatud hoonestusõiguse lepingu sõlmimisest arvates, kuni kõikide lepinguliste kohustuste täitmiseni;
- 1.20. hoonestusõiguse tingimuste rikkumisel on koormatud kinnistu igakordsel omanikul õigus nõuda hoonestajalt leppetrahvi, mis võib olla kuni 50-kordne hoonestusõiguse aastatasu;
- 1.21. ohutuse tagamiseks tuleb ühe aasta jooksul lepingu sõlmimisest rajada piirdeaed Kooli tn 21 katastriüksusel paikneva hoone ja raudteede vahele. Piirdeaed peab olema selline, mis välistaks üleronimise ja sellel istumise. Piirdeaed peab ulatuma Kooli tn 21 katastriüksuse ligiduses paiknevate ülekäikude vahele ning Kooli tn 21 katastriüksuse ees paiknevast ülekäigust Tallinna poole.

2. Volitada punktis 1 nimetatud vara ostu-müügi ja asjaõiguslepingutele alla kirjutama vallavanem Max Kaur.

3. Otsus jõustub teatavastegemisest.

4. Käesoleva otsuse peale võib esitada vaide Jõhvi Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud alustel ja korras või kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud alustel ja korras 30 päeva jooksul alates käesoleva otsuse teadasaamisest või päevast millal asjast huvitatud isik pidi käesolevast otsusest teada saama.

Niina Neglason
Volikogu esimees

Selgitus

Hoonestusõigus antakse 50 aastaks võimalusega seda veel pikendada kuni 49 aastaks. Hoonestusõigusega kaasnevad tingimused, milliste hulgast peamised on:

a) aastane hoonestusõigustasu 50 eur,

b) kohustus hoone kindlustada (turu-uuringu kohaselt on eeldatavaks maksumuseks 515 eur aastas);

c) kohustus rajada 1 aasta jooksul lepingu sõlmimisest alates piirdeaed hoone ja perrooni vahele (eeldatav maksumus on 6 600 eur);

d) kohustus võtta 5 aasta jooksul arvates lepingu sõlmimisest hoone kasutusse, selleks teostada vajalikud renoveerimistööd ning saada hoone kasutamiseks vajalikud load (sh kasutusloa).

Tingimuste c ja d jaoks on vallavolikogu 30. juuni 2020 otsusega nr 237 lubatud kulutada kuni 210 000 eurot riigilt saadavat COVID-19 kriisiabi investeeringute toetusvahendeid. Lisaks on raudteejaama hoone ja väliterritooriumi arendusprojektide omafinantseeringu summad indikeeritud valla kehtivas eelarvestrateegias (508 970 euro ulatuses aastatel 2021-2023).

Kinnistu ülalpidamise ehk nn varahalduse kulud (küte, elekter, vesi, soojus, side, valve, koristamine, jooksev remont jms) on hinnanguliselt kuni 20 000 eur/ aastas).

Otsuse vastuvõtmiseks on vajalik volikogu poolthälte enamus.