LÜGANUSE VALLAVOLIKOGU

O T S U S

Kiviõli jaanuar 2023 nr EELNÕU

**Nõusoleku andmine hoonestusõiguse koormamiseks hüpoteegiga**

Lüganuse Vallavolikogu 25.08.2021 otsusega nr 322 “Hoonestusõiguse seadmine” seati hoonestusõigus kinnistule asukohaga Lüganuse vald, Kiviõli linn, Vabaduse pst 17  
(kinnistusregistriosa number 4627508, katastritunnus 30901:007:0021, pindala 1410 m²,  
sihtotstarbe 50% ärimaa ja 50% ühiskondlike ehitiste maa) R1 osaühingu (registrikood  
14038489, asukoht 2.Tartu põik 2d Jõhvi linn) kasuks tähtajaga 50 (viiskümmend) aastat.  
Hoonestusõiguse tasuks määrati 10% maa maksustamishinnast aastas.

Lüganuse Vallavolikogu 25.10.2022 otsuse nr 78 „Nõusoleku andmine hoonestusõiguse võõrandamiseks“ punkti 1 kohaselt anti nõusolek R1 osaühingule (registrikood 14038489) osaühingu kasuks kinnistule, asukohaga Lüganuse vald, Kiviõli linn, Vabaduse pst 17 (kinnistusregistriosa number 4627508, katastritunnus 30901:007:0021) seatud hoonestusõiguse võõrandamiseks osaühingule Jazz Selvepesulad (registrikood 11162830, asukoht Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa, Vabaõhumuuseumi tee 1- 401).

Jazz Selvepesulad OÜ(reg.nr 11162830) juhatuse liige Ando Mellikov on 02.01.2023 taotlenud Lüganuse vallalt nõusolekut Lüganuse vallas Kiviõli linnas, aadressil Vabaduse puiestee 17 asuvale kinnistule (registriosa number 4627508, katastritunnus 30901:007:0021) ehitatud iseteenindavale autopesulale (ehitisregistrikood 221342277) hüpoteegi seadmiseks summas 455 000 eurot Coop Pank AS´i kasuks.

Tulenevalt Lüganuse Vallavolikogu 25.10.2022 otsuse nr 78 „Nõusoleku andmine hoonestusõiguse võõrandamiseks“ punktist 2.9 on hoonestusõiguse võõrandamiseks või hüpoteegi, servituudi, reaalkoormatise või ostueesõigusega koormamiseks või kolmandate isikutega hoone kasutuslepingute sõlmimiseks vajalik vallavolikogu nõusolek vastavalt asjaõigusseaduse (AÕS) § 249.

AÕS § 249 kohaselt on hoonestajal õigus hoonestusõigust võõrandada või pärandada või koormata kinnispandi, servituudi, reaalkoormatise või ostueesõigusega. Hoonestusõigust ei või koormata hoonestusõigusega (lg 1) ning hoonestusõiguse koormamiseks asjaõigusega on vajalik omaniku nõusolek, kui selline tingimus on kinnistusraamatusse kantud (lg 2). Sama seaduse § 2491 lõige 2 sätestab, et hoonestaja võib nõuda omanikult hoonestusõiguse koormamise nõusolekut, kui võib eeldada, et AÕS § 249 2. lõikes sätestatud juhul on koormatis ühendatav korrapärase majandamisega ja et hoonestusõiguse seadmisega taotletud eesmärki oluliselt ei muudeta ega ohustata.

Kinnistusraamatu registriosa nr 20733850 I jaos „Kinnistu koosseis“ on märgutud, et kinnistu 4627508 on koormatud hoonestusõigusega OÜ Jazz Selvepesulad kasuks, koormatud kinnisasja omanikuna on sisse kantud Lüganuse vald ning on märge, et hoonestusõiguse võõrandamiseks ja asjaõigustega koormamiseks on vajalik hoonestusõigusega koormatud kinnistu omaniku nõusolek.

Eeltoodust tulenevalt ja võttes alusekskohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 2, asjaõigusseaduse § 249, lähtudes Lüganuse Vallavolikogu 25.10.2022 otsuse nr 78 „Nõusoleku andmine hoonestusõiguse võõrandamiseks“ punktist 2.9 ning arvestades Jazz Selvepesulad OÜ 02.01.2023 avaldust, Lüganuse Vallavolikogu

o t s u s t a b :

1. Anda nõusolek Jazz Selvepesulad OÜ-le (reg.nr 11162830), asukoht Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa, Vabaõhumuuseumi tee 1- 401, osaühingu kasuks kinnistule, asukohaga Lüganuse vald, Kiviõli linn, Vabaduse pst 17 (kinnistusregistriosa number 4627508, katastritunnus 30901:007:0021, pindala 1410 m², sihtotstarbe 50% ärimaa ja 50% ühiskondlike ehitiste maa) ehitatud iseteenindavale autopesulale (ehitisregistrikood 221342277) hüpoteegi seadmiseks summas 455 000 eurot Coop Pank AS´i kasuks.

2. Hüpoteek seada tingimustel, et hüpoteegiga on tagatud üksnes Jazz Selvepesulad OÜ (registrikood 11162830) poolt AS-lt Coop Pank saadav laen.

3. Volitada Lüganuse vallavanemat sõlmima notariaalses vormis nõusolekut.

4. Hüpoteegi seadmisega seotud kulud kannab hoonestusõiguse omanik Jazz Selvepesulad OÜ.

5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.  
  
6. Käesolevat otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teadasaamise päevast arvates  
vaide esitamisega Lüganuse Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või  
kaebuse esitamisega Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajja halduskohtumenetluse seadustikus  
sätestatud korras.

Dmitri Dmitrijev  
vallavolikogu esimees

SELETUSKIRI  
otsuse eelnõule „Nõusoleku andmine hoonestusõiguse koormamiseks hüpoteegiga“.

**ÕIGUSLIK ALUS**

Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus § 22 lg 2, asjaõigusseadus § 249.

EELNÕU EESMÄRK, SISU JA VÕRDLEV ANALÜÜS

Lüganuse Vallavolikogu 25.08.2021 otsusega nr 322 „Hoonestusõiguse seadmine” on seatud  
hoonestusõigus kinnistule asukohaga Lüganuse vald, Kiviõli linn, Vabaduse pst 17  
(kinnistusregistriosa number 4627508, katastritunnus 30901:007:0021, pindala 1410 m²,  
sihtotstarbe 50% ärimaa ja 50% ühiskondlike ehitiste maa) R1 osaühingu (registrikood  
14038489, asukoht 2.Tartu põik 2d Jõhvi linn) kasuks tähtajaga 50 (viiskümmend) aastat.  
Hoonestusõiguse tasuks määrati 10% maa maksustamishinnast aastas.

Lüganuse vallavolikogu 25.08.2021 otsusega nr 78 „Nõusoleku andmine hoonestusõiguse võõrandamiseks“ punktiga 1 anti nõusolek R1 osaühingule (registrikood 14038489) osaühingu kasuks kinnistule, asukohaga Lüganuse vald, Kiviõli linn, Vabaduse pst 17 (kinnistusregistriosa number 4627508) seatud hoonestusõiguse võõrandamiseks osaühingule Jazz Selvepesulad.

Hoonestaja Jazz Selvepesulad OÜ (reg.nr 11162830) juhatuse liige Ando Mellikov on 02.01.2023 esitanud taotluse hoonestusõiguse koormamiseks hüpoteegiga.

Lüganuse Vallavolikogu 25.10.2022 otsuse nr 78 „Nõusoleku andmine hoonestusõiguse võõrandamiseks“ punktis 2.9 on hoonestusõiguse võõrandamiseks või hüpoteegi, servituudi, reaalkoormatise või ostueesõigusega koormamiseks või kolmandate isikutega hoone kasutuslepingute sõlmimiseks vajalik vallavolikogu nõusolek vastavalt asjaõigusseaduse § 249.

Asjaõigusseaduse (AÕS) § 249 lõike 2 kohaselt on hoonestusõiguse koormamiseks asjaõigusega  
vajalik omaniku nõusolek, kui selline tingimus on kinnistusraamatusse kantud ning § 2491 lõige 2 sätestab, et hoonestaja võib nõuda omanikult hoonestusõiguse koormamise nõusolekut, kui võib eeldada, et AÕS § 249 2. lõikes sätestatud juhul on koormatis ühendatav korrapärase  
majandamisega ja et hoonestusõiguse seadmisega taotletud eesmärki oluliselt ei muudeta ega  
ohustata. Antud juhul on Jazz Selvepesulad OÜ-l asjaõigusseadusest tulenev õigus ja kohustus nõuda omanikult hoonestusõiguse koormamise nõusolekut.

AÕS §-de 326 ja 327 kohaselt hüpoteegi seadmiseks sõlmitav asjaõigusleping peab olema  
notariaalselt tõestatud ning kinnistusraamatu kandes hüpteegi seadmise kohta tuleb märkida  
hüpoteegipidaja ja hüpoteegi rahaline suurus (hüpoteegisumma).  
  
Otsuse vastuvõtmiseks on vajalik volikogu poolthäälte enamus.  
ÕIGUSAKTI VASTUVÕTMISEST TULENEVAD KULUTUSED JAKATTEALLIKAD: Kulusid ei kaasne  
  
Koostaja: jurist Vahur Glaase