



# LÄÄNE-HARJU VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Paldiski

25. veebruar 2025 nr 11

### **Hoonestusõiguse seadmise lepingu tingimuste muutmine**

Lääne-Harju Vallavolikogu 31. augusti 2020 otsusega nr 65 otsustati seada Lääne-Harju valla omandis olevale Paldiski linnas Sadama tn 36a kinnistule (registriosa 10785402, katastritunnus 58001:005:0114, pindala 36 042 m<sup>2</sup>) enampakkumise korras hoonestusõigus. Hoonestusõiguse sisuks on päikesepaneelide ja nendega seotud seadmete (sh alajaamad ning elektrienergia liitumispunktid) paigaldamine, ehitamine ja käitamine. Hoonestusõiguse enampakkumise võitis Pakri Päike 2 OÜ (registrikood 16060665). Notariaalne hoonestusõiguse seadmise leping sõlmiti 04.01.2021.

Sadama tn 36a kinnistule seati 26.05.2022 hüpoteek Holm Bank AS (registrikood 14080830) kasuks ja 18.01.2024 seati kinnistule keelumärke kinnisasja käsutamise keelamiseks Holm Bank AS ning kohtutäitur Kristiina Feinman kasuks. Menetluses nr 034/2024/192 arestiti hoonestusõigus 27.02.2024 ja võlgnik Amadas OÜ (endine nimi Pakri Päike 2 OÜ, registrikood 16060665) vastu tekkinud nõuete rahuldamiseks viidi läbi hoonestusõiguse enampakkumised. Enampakkumiste kaudu püüti võõrandada Tartu Maakohu kinnistusosakonna registriosa nr 18650450 (katastritunnus 58001:005:0114) kantud hoonestusõigust tähtajaga 30 aastat, mis on koormatisena kantud kinnistu nr 10785402 registriosa 3. jakku asukohaga Harju maakond, Lääne-Harju vald, Paldiski linn, Sadama tn 36a. Ametlikes Teadaannetes ning Kohtutäiturite ja pankrotihaldustite oksjonikeskkonnas avaldati hoonestusõiguse enampakkumise teade viiel korral, kuid ostuhuvi puudus. Enampakkumise nurjumise põhjuseks olid hoonestusõiguse tingimused (eeskätt tähtajad ja indekseerimise põhimõtted). Pärast viimast nurjunud enampakkumist pöördus 2024. aasta novembris Ühinenud Kohtutäiturite poole hoonestusõiguse huvilisena Kaamos Group OÜ. Hoonestusõiguse hüpoteegipidaja Holm Bank AS esitas 16.01.2025 Lääne-Harju Vallavalitsusele taotluse (registreeritud nr 4-7/120), milles soovis hoonestusõiguse lepingu tingimuste muutmist vastavalt potentsiaalse huvilise tingimustele. Holm Bank AS kinnitas, et pärast õnnestunud enampakkumist olemasolev hüpoteek kustutatakse TMS § 158 alusel.

Arvestades asjaolu, et kinnistu on koormatud hüpoteegiga, samuti on sellele seatud keelumärke kinnisasja käsutamise keelamiseks, siis ei ole Lääne-Harju valla huvi nõuda lepinguliste kohustuste olulise rikkumise eest hoonestusõiguse omanikule langemist. Teisalt on selge, et Paldiski linnas Sadama tn 36a kinnistu hoonestusõiguse eduka võõrandamise ja hüpoteegi kustutamise eelduseks on hoonestusõiguse seadmise tingimuste muutmine. Hoonestusõiguse enampakkumise õnnestumiseks on asjakohane muuta hoonestusõiguse tasu suurust ehk vähendades seda seniselt 4500 eurolt aastas 3500 euron, pikendada hoonestusõiguse tähtaega seniselt 30 aastalt 35 aastani alates hoonestusõiguse võõrandamislepingu sõlmimisest, aga samuti hoonestusõiguse tasu indekseerimise aluseid ja pikendada päikesepargi väljaehitamise aega.

Asjaõigusseaduse § 255<sup>1</sup>, Lääne-Harju Vallavolikogu 30.04.2019 määruse nr 5 „Vallavara valitsemise kord“ § 35 lõike 1, lõike 2 ja lõigete 4–9 alusel ning arvestades vallavolikogu alatise eelarve- ja majanduskomisjoni 19.02.2025 seisukohta

1. Muuta Lääne-Harju vallas Paldiski linnas Sadama tn 36a kinnistule (registriosa 10785402, katastritunnus 58001:005:0114, pindala 36 042 m<sup>2</sup>) Lääne-Harju Vallavolikogu 31.08.2020 otsusega nr 65 „Hoonestusõiguse seadmine enampakkumise korras“ seatud hoonestusõiguse ja vastavalt hoonestusõiguse enampakkumise alusel sõlmitud notariaalset hoonestusõiguse seadmise lepingu (04.01.2021, notari ametitegevuse raamatu registrinumber 14) tingimusi järgmiselt:

1.1 lepingu tähtaeg on 35 aastat alates hoonestusõiguse võõrandamise lepingu sõlmimisest;

1.2 päikeseпарк peab olema väljaehitatud ja kasutuses hiljemalt 5 aastat pärast hoonestusõiguse võõrandamise lepingu sõlmimisest;

1.3 hoonestusõiguse tasu on 3500 eurot aastas;

1.4 hoonestusõiguse tasu indekseeritakse iga-aastaselt tarbijahinnaindeksi (THI) alusel, kuid mitte enam kui 3,5%. Hoonestusõiguse tasu ei vähendata.

2. Lääne-Harju Vallavolikogu 31.08.2020 otsusega nr 65 „Hoonestusõiguse seadmine enampakkumise korras“ seatud hoonestusõiguse teisi tingimusi ei muudeta.

3. Käesoleva otsuse punktis 1.1 ja 1.2 nimetatud tingimused kehtivad vaid võlgnik Amadas OÜ (endine nimi Pakri Päike 2 OÜ, registrikood 16060665) menetluses nr 034/2024/192 hoonestusõiguse võõrandamisel ja tingimusel, et pärast võõrandamist kustutatakse Paldiski linnas Sadama tn 36a kinnistule seatud hüpoteek.

4. Volitada Lääne-Harju vallavanemat, edasivolitamise õigusega, sõlmima punktis 1 nimetatud tingimustel hoonestusõiguse lepingut.

5. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Lääne-Harju Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Külli Tammur

vallavolikogu esimees