



LÄÄNE-HARJU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Paldiski

28. august 2024 nr 45

Nõusoleku andmine hoonestusõiguse võõrandamiseks

Lääne-Harju Vallavolikogu 29.04.2024 otsuse nr 22 alusel sõlmisid 17.05.2024 Energiasalv Valdus OÜ (uue nimega Zero Terrain OÜ) ja Lääne-Harju vald hoonestusõiguse lepingu, millega lepiti kokku tasulises hoonestusõiguse seadmises vallale kuuluvale kinnisasjale S. Julajevi tee 4 (registriosa 13212402, katastritunnus 58001:002:0321).

Hoonestusõiguse lepingu punktis 3.1.17 leppisid pooled kokku, et hoonestusõiguse võõrandamiseks ja/või koormamiseks asjaõigusega on vajalik lepingu eseme igakordse omaniku nõusolek. S. Julajevi tee 4 kinnistu kuulub Lääne-Harju vallale, sellest tulenevalt taotles hoonestusõiguse omandaja Lääne-Harju valla nõusolekut hoonestusõiguse üleandmiseks Energiasalv Pakri OÜ-le.

06.06.2024 taotluse kohaselt Zero Terrain OÜ soovib hoonestusõiguse (registriosa 24700150) üle anda Energiasalv Pakri OÜ-le, kuna tahab oma tegevuseks vajalikud load koondada Energiasalv Pakri OÜ ühingusse. Energiasalv Pakri OÜ ainuosanik on Zero Terrain OÜ. Seega on hoonestusõiguse omajal õigussuhetes kinnisasja omanikuga sarnane positsioon. Hoonestusõiguse omajale kuuluvad hoonestusõiguse alusel ehitatud ehitised. Selleks, et hoonestusõiguse omajal oleks võimalik täita maaomanikuga sarnaseid õigusi ja kohustusi, on vajalik, et hoonestusõigus ning sellega seonduvad ehitustegevuseks vajalikud load oleksid ühel juriidilisel isikul. Kuigi nt ehitusluba antakse kinnisasjale, sh hoonestusõigusele, peab kinnisasja (sh hoonestusõiguse) omanik olema igakordselt loamenetlustesse kaasatud. Omanikul on ehitusseadustikust tulenevad kohustused ehitise ja ehitamise nõuetelevastavuse osas. Selleks, et vältida segadust kohustuste osas ja vajadust kaasata igakordselt Energiasalv Valdus OÜ, on vajalik hoonestusõiguse võõrandamine ning volikogu nõusolek hoonestusõiguse üleandmiseks teisele isikule. Avalduse esitamise eesmärk on, et maakasutusõigus ja ettevõtte tegevuseks vajalikud load kuuluksid ühele isikule.

Lääne-Harju vald kontrollis ettevõtete andmeid äriregistrist. Energiasalv Pakri OÜ on Zero Terrain OÜ tütarettevõtte ja seetõttu ei ole tegemist võrdväärsete juriidiliste isikutega. Maaomanikul on õigus nõuda, et uus hoonestaja vastaks oma finantsvõimekuse, hoonestusõiguse esemeks oleva ehitisega seotud spetsiifiliste tegevuskogemuste vms poolest samadele tingimustele nagu praegune hoonestaja. Kui uuel hoonestajal oma finantsvõimekust võimalik põhistada ei ole, saab maaomanik nõuda, et senine hoonestaja või mõni muu isik (nt krediidi- või finantseerimisasutus) tagaks (käendaks) uue hoonestaja poolt kohustuste täitmise. Lääne-Harju vald küsis hoonestajalt tagatist, kuid 31.07.2024 vastas hoonestaja, et Zero Terrain OÜ on pumphüdrojaamade arendaja, Paldiski projekti ehitaja on Energiasalv Pakri OÜ ja seetõttu on vajalik hoonestusõigus võõrandada Energiasalv Pakri OÜ-le. Paldiski projekt ei ole saanud veel finantseerimise otsust. Zero Terrain OÜ ei saa anda panga garantiid ega ka ettevõtte poolset garantiid, kuid heade kavatsuste protokoll ja hoonestusõiguse seadmise kohta notari juures on

fikseeritud, et hoonestusõiguse tasu tasutakse. Kuna hoonestaja kohustuste täitmise tagab ka hoonestusõiguse tagasilangemine, siis Lääne-Harju vald nõustus lisa käenduse tagatise nõudest loobuma.

Hoonestusõiguse kohta on kinnistusraamatusse kantud märkus:

Tasuline hoonestusõigus sisuga: hoonestusõiguse ulatus vastavalt 17.05.2024. a lepingu punktile 3.1.2 ja lepingu lisaks Lisa 1 olevale plaanile, ruumiandmete tunnusele 182248; ehitise korrashoid ja kasutamine vastavalt 17.05.2024. a lepingu punktile 3.1.4 ja 3.1.6.; ehitise saatus selle hävimisel vastavalt 17.05.2024. a lepingu punktile 3.1.22; hoonestusõiguse kinnisasja omanikule langemine vastavalt 17.05.2024. a lepingu punktile 3.1.21; hoonestusõiguse võõrandamiseks ja koormamiseks asjaõigustega on vajalik registriosa 13212402 igakordse omaniku nõusolek; Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 182248.

Lääne-Harju vald nõustub hoonestusõiguse võõrandamisega tingimusel, et hoonestusõiguse omandaja tagab kõikide Energiasalv Valdus OÜ ja Lääne-Harju vald vahel 17.05.2024 sõlmitud hoonestusõiguse sisust tulenevate hoonestaja kohustuste täieliku nõuetekohase täitmise ja kinnistusraamatusse kantakse kohustuste ülevõtmise kohta märkus ning jäävad kehtima kõik praeguseks kinnistusraamatusse kantud tingimused ja märkused.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, asjaõigusseaduse § 249 ja § 249¹, Lääne-Harju Vallavolikogu 30.04.2019 määruse nr 5 „Vallavara valitsemise kord“ § 35 lõike 7 alusel ja arvestades Energiasalv Pakri OÜ 06.06.2024 taotlust ning vallavolikogu alatise eelarve- ja majanduskomisjoni 21.08.2024 seisukohta

1. Anda Zero Terrain OÜ-le (endine nimi Energiasalv Valdus OÜ) nõusolek vallale kuuluvale kinnisasjale Harju maakond, Lääne-Harju vald, Paldiski linn, S. Julajevi tee 4 (registriosa 13212402, katastritunnus 58001:002:0321) seatud hoonestusõiguse (registriosa 24700150) võõrandamiseks Energiasalv Pakri OÜ-le tingimusel, et Energiasalv Pakri OÜ tagab kõikide Energiasalv Valdus OÜ ja Lääne-Harju vald vahel 17.05.2024 sõlmitud hoonestusõiguse sisust tulenevate hoonestaja kohustuste täieliku nõuetekohase täitmise. Kinnistusraamatusse jäävad kehtima uue hoonestaja suhtes samad tingimused ja märkused, millele lisatakse märkus või viide lepingu punktile kohustuste ülevõtmise kohta.

2. Otsus jõustub teatavastegemisest.

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

(allkirjastatud digitaalselt)

Küllli Tammur

vallavolikogu esimees