

HÄÄDEMEESTE VALD

HÄÄDEMEESTE VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Häädemeeste

24. september 2026 nr

Ühiste kavatsuste kokkuleppe heakskiitmine ja hoonestusõiguse aastatasu vähendamisega nõustumine

Alates 2023. aastast on Häädemeeste vald ja osaühing Golfer pidanud läbirääkimisi poolte vahel 15.06.2004 sõlmitud hoonestusõiguse seadmise lepingu (Pärnu notar Marje Jürioja notari ametitoimingute registri nr 3259) muutmise või lõpetamise võimaluste üle. Läbirääkimised jätkuvad Häädemeeste Vallavolikogu 25.06.2026 otsuse nr 27 alusel.

Läbirääkimiste edendamiseks soovivad pooled sõlmida ühiste kavatsuste kokkuleppe, mille kohaselt tasub osaühing Golfer 2026. aasta eest poolte kokkuleppel hoonestusõiguse tasuna 110 000 eurot. Ühtlasi määratletakse kokkuleppes poolte edasiste läbirääkimiste peamised eesmärgid ja tegevussuunad.

Häädemeeste Vallavolikogu 29.03.2018 määruse nr 14 „Vallavara valitsemise kord“ § 21 lõike 4 kohaselt otsustab hoonestusõiguse seadmise vallavolikogu ja korraldab vallavalitsus.

Tahkuranna valla (tänapäevase Häädemeeste valla õiguseallane) ja osaühing Golfer vahel 15.06.2004 sõlmitud hoonestusõiguste, reaalkoormatiste, ostueesõiguste ja isiklike kasutusõiguste seadmise lepingu ja asjaõiguslepingute punkti 9.1 kohaselt võib hoonestusõiguse seadja hoonestaja taotlusel otsustada rakendada hoonestajale soodsamat uut hoonestusõiguse aastatasu.

Võttes aluseks kohaliku Häädemeeste Vallavolikogu 29.03.2018 määruse nr 14 „Vallavara valitsemise kord“ § 21 lõike 4 ning Tahkuranna valla (tänapäevase Häädemeeste valla õiguseallane) ja osaühingu Golfer vahel 15.06.2004 sõlmitud lepingu punkti 9.1, Häädemeeste Vallavolikogu otsustab:

1. Kiita heaks käesoleva otsuse lisaks olev Häädemeeste valla ja osaühingu Golfer ühiste kavatsuste kokkulepe.
2. Nõustuda osaühing Golfer (10021233) 2026. aasta hoonestusõiguse aastatasu vähendamisega 178 766,20 eurolt 110 000 eurole vastavalt käesoleva otsuse lisaks olevale ühiste kavatsuste kokkuleppele.
3. Volitada Häädemeeste Vallavalitsust sõlmima punktis 1 nimetatud ühiste kavatsuste kokkulepe.

4. Häädemeeste Vallavalitsusel korraldada käesoleva otsuse elluviimiseks vajalikud toimingud.

5. Otsuse peale võib esitada vaide Häädemeeste Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest.

6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Madis Mätas
volikogu esimees

SELETUSKIRI

Häädemeeste Vallavolikogu otsuse eelnõu „Ühiste kavatsuste kokkuleppe heakskiitmine ja hoonestusõiguse aastatasu vähendamisega nõustumine“ juurde

1. Eelnõu eesmärk

Eelnõu eesmärk on kiita heaks Häädemeeste valla ja osaühingu Golfer vahel sõlmitav ühiste kavatsuste kokkulepe, nõustuda 2026. aasta hoonestusõiguse aastatasu vähendamisega 178 000 eurolt 110 000 eurole ning volitada Häädemeeste Vallavalitsust sõlmima nimetatud kokkulepet.

2. Eelnõu juriidiline alus

Häädemeeste Vallavolikogu 29.03.2018 määruse nr 14 „Vallavara valitsemise kord“ § 21 lõike 4 kohaselt otsustab hoonestusõiguse seadmise vallavolikogu ja korraldab vallavalitsus. 15.06.2004 sõlmitud lepingu punkti 9.1 kohaselt saadakse üldjuhul uus aastatasu maa maksustamishinna muutumisest tuleneva kordaja alusel, kui hoonestusõiguse seadja ei otsusta hoonestaja taotlusel rakendada hoonestajale soodsamat uut hoonestusõiguse aastatasu. Seetõttu otsustab 2026. aastaks soodsama aastatasu rakendamise vallavolikogu.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 45 lõike 5 kohaselt on otsuse vastuvõtmiseks poolthäälte enamus

3. Eelnõu sisu

Häädemeeste valla kui hoonestusõiguse seadja ja osaühingu Golfer kui hoonestaja vahel on 15.06.2004 sõlmitud hoonestusõiguse seadmise leping. Poolte vahel on toimunud läbirääkimised lepingutingimuste muutmiseks või kokkuleppel lõpetamiseks. Läbirääkimiste käigus on koostatud ühiste kavatsuste kokkulepe, mille kohaselt tasub osaühing Golfer 2026. aasta eest ajutise lahendusena hoonestusõiguse tasu 110 000 eurot.

Eelnõuga kiidetakse heaks otsuse lisaks olev ühiste kavatsuste kokkulepe, nõustutakse 2026. aasta hoonestusõiguse aastatasu vähendamisega 178 766,20 eurolt 110 000 eurole ning volitatakse Häädemeeste Vallavalitsust kokkulepet sõlmima ja otsuse elluviimiseks vajalikke toiminguid tegema.

Võrreldes 176 000 euro suuruse aastatasuga väheneb 2026. aastal vallale laekuv hoonestusõiguse tasu 68 766,20 euro võrra. Arvestades asjaoluga, et Häädemeeste valla 2026. aasta eelarve reservfondi ei ole kasutatud, ei pea vallavalitsus vajalikuks teha muudatusi eelarves – lisaeelarve menetlust hetkel ei alustata.

Vallavalitsus esitab eelnõu juurde infona osaühing Golferi väljapakutud leppe teksti.

4. Otsuse jõustumine

Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Eelnõu ja seletuskirja koostas

Andres Annast

vallasekretär

16.09.2026

ÜHISTE KAVATSUSTE KOKKULEPE

Häädemeestel, ... septembril 2026

Häädemeeste vald, mida esindab Häädemeeste vallavalitsus, aadress Pargi tee 1, Uulu küla, Häädemeeste vald, 86502 Pärnumaa (edaspidi „**Vald**“), vallavanema Ain Järvesaar isikus, ühelt poolt, ja

Osaühing Golfer, registrikood 10021233, aadress Lina tn 31, Pärnu linn, 80041 Pärnu maakond (edaspidi „**Golfer**“), juhatuse liikme Gisela Ulla Kristina Hunt isikus, teiselt poolt,

edaspidi nimetaud eraldi kui „**Pool**“ või ühiselt kui „**Pooled**“,

juhindudes asjaoludest, et:

- a) Valla kui hoonestusõiguse seadja ja Golferi kui hoonestaja vahel on 15.06.2004 ja 27.06.2012 sõlmitud hoonestusõiguse seadmise lepingud koos lisade ja hilisemate muudatustega (edaspidi „**HÕ lepingud**“), mille alusel on Vald andnud Golferi kasutusse HÕ lepingute alusel tasu eest kokku 62 Vallale kuuluvat kinnistut (edaspidi „**Kinnistud**“);
- b) HÕ lepingute alusel Golferi poolt Vallale makstava hoonestusõiguse tasu suurus sõltub Kinnistute aluse maa maksustamise hinnast;
- c) 2022. aastal läbi viidud maa korralisest hindamisest tulenevalt tõusis Kinnistute aluse maa maksustamise hind mitmekordselt ja sellest tulenevalt suurenes Golferi poolt alates 2024. aastast Vallale tasumisele kuuluvate hoonestusõiguse tasude suurus varasemaga võrreldes samuti mitmekordselt;
- d) Golfer on kirjalikult esitanud Vallale oma seisukohad, sealhulgas seisukoha, et hoonestusõiguse tasude mitmekordne tõus alates 2024. aastast on HÕ lepingud viinud tasakaalust välja ega vasta enam turutingimustele ning sellest tulenevalt pöördus Golfer 13.12.2023 Valla poole ettepanekuga muuta HÕ lepingute tingimusi selliselt, et taastada HÕ lepingute esialgne lepinguline tasakaal ja hoonestusõiguse tasusid alandada;
- e) Vald on Golferile kirjalikult vastanud ja esitanud oma seisukohad, sealhulgas seisukoha, et HÕ lepingute muutmine on võimalik vaid selliselt, et ühtlasi lepitakse kokku ka selle HÕ lepingute tingimuse muutmises, mis annab Golferile õiguse nõuda Vallalt hoonestusõiguste alusel rajatud ehitiste ja rajatiste eest HÕ lepingute lõppemisel hüvitist vastavalt nende harilikule väärtusele;
- f) Alternatiivselt on Golfer esitanud ettepaneku HÕ lepingute kokkuleppel lõpetamiseks ja kinnistute turuhinnaga Golferile võõrandamiseks vastavalt LVM Kinnisvara 22.05.2026 eksperthinnangule nr 990-26M;
- g) Pooled on pidanud läbirääkimisi HÕ lepingutega seonduvate erimeelsuste lahendamiseks ja uute kokkulepete saavutamiseks, kuid käesolevaks ajaks ei ole mõlemad Poole rahuldavaid lahendusi suudetud leida;
- h) Läbirääkimiste ajal on vastavalt Poolte ajutistele kokkulepetele Golfer tasunud Vallale 2024. aasta eest hoonestusõiguse tasu summas 90 000 eurot ja 2025. aasta eest summas 110 000 eurot, 2026. aasta eest ei ole Golfer hoonestusõiguse tasu Vallale seniajani maksnud;
- i) Pooled soovivad jätkata läbirääkimisi HÕ lepingute muutmiseks või kokkuleppel lõpetamiseks ning sellega seonduvalt kokku leppida ühistes tegevustes ja sellega seonduvas ajakavas eeldatavate läbirääkimiste jätkumise ajaks;

sõlmivad käesoleva Ühiste kavatsuste kokkuleppe (edaspidi „**Kokkulepe**“) alljärgnevas:

1. Golfer maksab Vallale 2026. aasta eest ajutise lahendusena HÕ lepingute alusel hoonestusõiguse tasu summas 110 000 eurot. Nimetatud tasu kuulub Golferi poolt Vallale välja maksmisele 7 päeva jooksul alates käesoleva

kokkuleppe sõlmimise päevast ning eelviidatud summat ületavas osas Valla poolt Golferile esitatud arvele esitab Vald kreditarve.

2. Pooled jätkavad läbirääkimisi HÕ lepingute tingimuste muutmiseks ning eelkõige HÕ Lepingute kokkuleppel lõpetamiseks selliselt, et Vald võõrandaks Kinnistud õiglastel turutingimustel Golferile.
3. Vald tellib täiendava eksperthinnangu Kinnistute turuväärtuse hindamiseks arvestusega, et eksperthinnang peaks valmima hiljemalt 31.12.2026, Vald tasub eksperthinnanguga kaasnevad kulud, eksperthinnang tellitakse tunnustatud ja vastavaks ülesandeks vajalikku pädevust omavalt kinnisvarabüroolt.
4. Vallale teadaolevalt ei ole välistatud Kinnistute otsustuskorras võõrandamine Golferile.
5. Pooled on teadlikud, et Kinnistute võõrandamine Golferile eeldab kõigi õiguslike eelduste täitmist ja Häädemeeste Vallavolikogu vastavat otsust ning Pooled teevad omaltpoolt parimad pingutused vastava otsuseni jõudmiseks.
6. Pooled teevad parimad jõupingutused selleks, et omavaheliste erimeelsuste lahendamine lõpule viia kas HÕ lepingute muutmisenä või kokkuleppel lõpetamisenä ja Kinnistute õiglase turuhinnaga Golferile võõrandamisenä hiljemalt 30.06.2027.
7. Pooled tegutsevad käesoleva Kokkuleppe sõlmimisel heas usus ning eesmärgiga lahendada Poolte vahel tekkinud erimeelsused. Pooled kinnitavad, et aastate 2024–2026 kohta sõlmitud kokkulepped hoonestusõiguse tasude osas kehtivad vastavate perioodide suhtes lõplikult ning nende alusel tasutud summade osas ei ole Pooltel teineteise vastu tagastus-, tasaarvestus- ega muid rahalisi nõudeid. Aastate 2024–2026 kohta kokkulepitud ja tasutud hoonestusõiguse tasusid käsitatakse üksnes vastavate perioodide kohta saavutatud kokkulepetena ning neist ei tulene kummagi Poole nõustumist hoonestusõiguse tasu suuruse, selle arvutamise metoodika ega muu tingimusega järgnevate perioodide suhtes. Samuti ei või nimetatud ajutisi kokkuleppeid ega nende alusel tehtud makseid käsitada pretsedendi, õigeksvõtu ega alusena tulevaste perioodide hoonestusõiguse tasu kindlaksmääramisel. Kui Pooltel ei õnnestu edasise hoonestusõiguse tasu osas kokkuleppele jõuda, säilivad kummagi Poole õigused ja vastuväited edasiste perioodide suhtes, ilma et see mõjutaks aastate 2024–2026 kohta saavutatud kokkulepete kehtivust või nende alusel tehtud maksete lõplikkust.
8. Kokkulepet võib Poolte kokkuleppel muuta ja täiendada ning vastavad muudatused peavad olema vormistatud kirjalikus vormis.
9. Kokkulepe on koostatud ja allkirjastatakse eesti keeles kahes (2) võrdset juriidilist jõudu omavas identses eksemplaris, millest üks jääb mõlemale Poolele või ühes digitaalselt allkirjastatud eksemplaris.

POOLTE ALLKIRJAD:

Häädemeeste vald:

Osaühing Golfer: