



RAE VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Jüri

___. oktoober 2019 nr

Põlluvälja kinnistu võõrandamine otsustuskorras ja tagasiostukohustuse võtmine

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 34 lõike 3, Rae valla põhimääruse § 86 lõike 1 punkti 1 ja lõike 2 punkti 1, § 87 lõike 2 ning Rae Vallavalitsuse ettepaneku, Rae Vallavolikogu

otsustab:

1. Võõrandada otsustuskorras Viljandi Real Estate OÜ-le Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr 10018402 alla kantud 100% ärimaa sihtotstarbeline Põlluvälja maaüksus, asukohaga Kurna küla, Rae vald, Harjumaa (katastritunnus 65301:001:3134, pindala 20,7300 ha), käesolevas otsuses toodud tingimustel. Edaspidi nimetatud maaüksus kui „Kinnistu“.

2. Kinnitada Kinnistu võõrandamislepingu olulised tingimused vastavalt käesolevas punktis toodule.

2.1. Kinnistu müügihind on kaks miljonit seitsekümmend kolm tuhat (2 073 000) eurot.

2.2. Kinnistu ostja kohustub Kinnistu omanikuks saades rajama vastavalt võlaõigusliku lepingu tingimustele Kinnistule IKEA kontseptsioonile vastava kaupluse suletud netopinnaga vähemalt 25 000 m².

2.3. Ostuhinnast üks miljon kuussada tuhat (1 600 000) eurot kohustub ostja tasuma võlaõigusliku lepingu sõlmimisel.

2.4. Ostuhinnast nelisada seitsekümmend kolm tuhat (473 000) eurot kohustub ostja tasuma asjaõiguslepingu sõlmimisel.

2.5. Asjaõiguslepingu sõlmimine toimub pärast seda kui Kinnistu suhtes on kehtestatud detailplaneering, mis võimaldab ostjal Kinnistule rajada IKEA kontseptsioonile vastava kaupluse suletud netopinnaga ca 30 000 m².

2.6. Pooled sõlmivad detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, avaliku ruumi ja taristu väljaehitamiseks ning avaliku ruumi Rae vallale üleandmiseks ja Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise rahaliseks toetamiseks lepingu, mille kohaselt kannab ostja detailplaneeringu menetlusega seonduvad tavapärased kulud, rajab omal kulul planeeritud ehitise jaoks vajalikud tehnovõrgud ja teed ning rahastab Rae valla sotsiaalobjektide ehitamist summas, mis ei ületa 1 (ühte) eurot iga planeeritava IKEA kaupluse hoone suletud brutopinna ruutmeetri kohta.

2.7. Rae vald ja ostja sõlmivad asjaõiguslepingu Kinnistu omandi üleandmiseks ostjale hiljemalt järgmisel tööpäeval peale kolme kuu möödumist detailplaneeringu kehtestamisest.

2.8. Ostjal on õigus keelduda asjaõiguslepingu sõlmimisest juhul, kui Kinnistu suhtes kehtestatud detailplaneering on vaidlustatud kuni ajani, millal vaidlus on lahendatud ja detailplaneering on kehtima jäänud; ja/või Kinnistu suhtes detailplaneeringu alusel

taotletud ehitusloa andmine on vaidlustatud kuni ajani millal vaidlus on lahendatud ja ehitusluba on välja antud või Kinnistu suhtes detailplaneeringu alusel antud ehitusluba on vaidlustatud kuni ajani, millal vaidlus on lahendatud ja ehitusluba on kehtima jäänud.

2.9. Rae vallal on õigus keelduda asjaõiguslepingu sõlmimisest juhul kui ostja ei ole asjaõiguslepingu sõlmimise hetkeks tasunud või hoiustanud asjaõiguslepingut tõestava notari notarikontole tasumisele kuuluvat ostuhinda.

2.10. Võlaõigusliku lepingu sõlmimisel kantakse kinnistusraamatusse Kinnistu omandamist tagav eelmärge ostja kasuks.

2.11. Rae vallal on kuni asjaõiguslepingu sõlmimiseni kahenädalase etteteatamistähtajaga õigus võlaõiguslikust lepingust ühepoolse avalduse alusel taganeda, kui esineb ükskõik milline allpool toodud alustest:

2.11.1. Ostja ei tasu ostuhinnana tasumisele kuuluvaid summasid võlaõiguslikus lepingus kokkulepitud tähtajaks ja kokkulepitud korras, või/ja

2.11.2. Asjaõiguslepingut ei ole sõlmitud vastavalt sõlmitavale võlaõiguslikule lepingule tähtaegselt ostja poolse lepingu rikkumise tõttu ja ei esine ostja asjaõiguslepingu sõlmimisest keeldumise aluseid.

2.12. Ostjal on kuni asjaõiguslepingu sõlmimiseni kahenädalase etteteatamistähtajaga õigus võlaõiguslikust lepingust ühepoolse avalduse alusel taganeda, kui esineb ükskõik milline allpool toodud alustest:

2.12.1. Asjaõiguslepingut ei ole sõlmitud Rae valla tegevuse või tegevusetuse tulemusena tähtaegselt ja ei esine Rae vallast tingitud asjaõiguslepingu sõlmimisest keeldumise aluseid, või/ja

2.12.2. Rae vald on oluliselt rikkunud muid võlaõiguslikust lepingust tulenevaid kohustusi või Rae valla poolt sõlmitavas võlaõiguslikus lepingus antud oluline kinnitus on osutunud ebaõigeks, või/ja

2.12.3. Tuvastatakse ükskõik milline järgnevatest asjaoludest:

2.12.3.1. Kinnistul on pinnase või põhjavee reostus;

2.12.3.2. Kinnistut ei ole võimalik ühendada tehnovõrguga ja/või teede võrguga, mis on vajalikud planeeritava IKEA kaupluse hoone kasutamiseks ja opereerimiseks sõlmitavas võlaõiguslikus lepingus kirjeldatud viisil ning Kinnistu ühendamiseks vastava tehnovõrguga puudub mõistlik ja ostja jaoks aktsepteeritav alternatiiv, mis ei tekita ostjale ülemääraseid kulusid ja/või Kinnistule ostjale sobivasse asukohta ei ole võimalik rajada vihmavee kogumiseks ja juhtimiseks kraavi;

2.12.3.3. Detailplaneeringut ei ole kehtestatud hiljemalt 31.12.2020.

2.13. Võlaõiguslikust lepingust taganemisel kummagi poole poolt kohustub ostja esitama notariaalselt kinnitatud avalduse võlaõigusliku lepingu alusel kinnistusraamatusse kantud eelmärke kustutamiseks ühe nädala jooksul arvates Rae valla poolt ostjale ostja poolt tasutud võlaõigusliku lepingu eseme ostuhinna osa tagastamisest.

2.14. Kui pooled sõlmivad asjaõiguslepingu ja ostja saab Kinnistu omanikuks, kohustub ostja vastavalt võlaõigusliku lepingu tingimustele tagama, et Kinnistu võõrandamisel kolmandale isikule võtab Kinnistut omandav kolmas isik üle ostja kohustuse IKEA kaupluse rajamiseks.

2.14.1. Juhul kui ostja ei raja vastavalt võlaõigusliku lepingu tingimustele Kinnistule IKEA kauplust või otsustab Kinnistule IKEA kauplust mitte ehitada, on Rae vallal õigus Kinnistu tagasi osta. Tagasiostuõiguse teostamine Rae valla poolt toimub ostjale notariaalses korras edastatava notariaalselt tõestatud avalduse tegemisega, mis tuleb esitada kolme kuu jooksul ostja rikkumisest või otsusest teadasaamisest.

2.14.2. Tagasiostuhinnaks on Kinnistu võlaõigusliku lepingu järgne ostuhind.

2.14.3. Rae vald teeb endast oleneva, et Kinnistuga külgneva maa (katastritunnisega 65301:001:3122) võlaõiguslikule lepingule lisataval plaanil märgitud osale suurusega ca 100 000 m² ei rajata järgmiseid hooneid: transpordihooned, tööstus- ja laohooned, tööstushooned ning hoidlad ja laohooned.

2.14.4. Kõik Kinnistu ostjale võõrandamisega seotud kulud (notari tasud ja riigilõivud)

tasub ostja.

3. Rae Vallavalitsusel korraldada punktis 1 nimetatud maaüksuse võõrandamiseks notariaalse võla- ja asjaõiguslepingu sõlmimine.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
5. Otsuse peale võib esitada Rae Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Tõnis Kõiv
vallavolikogu esimees

Seletuskiri eelnõule „Põlluvälja kinnistu võõrandamine otsustuskorras ja tagasiostukohustuse võtmine”

oktoober 2019

Rae Vallavalitsuse poole on pöördunud Islandi ühingu Eignarhaldsfelagid Hof ehf (HOF Grupp) esindajad ja tundnud huvi Rae vallas kinnistu omandamise vastu, et ehitada valda IKEA kauplus. Mitmete kohtumiste tulemusel on HOF Grupp esindajatel tekkinud tõsimeelne huvi Kurna külas asuva Põlluvälja kinnistu omandamise vastu ja nad on pakkunud selle omandamiseks omapoolse hinna, so ruutmeetri eest 10 eurot. Vastavalt hindamisaktile on kinnistu hind 7,24 eurot ruutmeetri kohta.

HOF Grupp hoiab oma tütarühingute kaudu frantsiisiõigusi, et opereerida IKEA kauplusi Islandil ja Balti riikides vastavalt frantsiisilepingule, mis on sõlmitud IKEA kaubamärgi omaniku, Inter IKEA Systems B.V.-ga. Runikon Retails OÜ (Runikon) on HOF Gruppi kuuluv tütarühing, kellele kuuluvad frantsiisiõigused Eestis IKEA poe avamiseks ja kes hiljuti avas IKEA tarnekaupluse Tallinnas.

HOF Grupi esindajad ja Rae Vallavalitsus on pidanud eelläbirääkimisi Põlluvälja kinnistu võõrandamiseks, mille kohaselt Rae vald müüks Põlluvälja kinnistu, mis hetkel on eraldiseisva katastriüksusena osaks suuremast Saire kinnistust. Kinnistu omandaks HOF Grupi tütarühing Viljandi Real Estate OÜ, ühing mis on hetkel asutamisel. Nimetatud ettevõtte on huvitatud omandama kinnistu eesmärgiga arendada ja ehitada sellele täieliku kontseptsiooniga IKEA kauplus. Seejuures on omandaja nõustunud kandma detailplaneeringu menetlusega seonduvad tavapärased kulud, rajama omal kulul planeeritud ehitise jaoks vajalikud tehnovõrgud ja teed ning rahastama Rae valla sotsiaalobjektide ehitamist summas, mis ei ületa 1 (ühte) eurot iga planeeritava IKEA kaupluse hoone suletud brutopinna ruutmeetri kohta.

Omandaja ja Runikon on HOF Grupi tütarühingute eesmärgiks on hoida kinnistu omandi- ja ehitusõigusi selleks, et kinnistu välja arendada ja see hiljem kaupluse operaatorile tagasi üürida. Runikoni ülesandeks on tagada kaupluse opereerimine. Eraldi ühingute loomine kinnisvaraarenduse ja haldamise ning IKEA kaupluste opereerimise jaoks on tavapärane ka Islandil, Lätis ja Leedus.

Otsustuskorras müük on tingitud asjaolust, et IKEA-l on poe paiknemise ja transpordi ligipääsetavuse osas väga konkreetsed nõudmised. Nad on sobilikke alasid otsinud nii Tallinnast, kui piirnevatest omavalitsustest, kui ka Rae vallas on kaalumisel olnud mitmed erinevad alternatiivid. Pika eeltöö tulemusel on jõutud arusaamisele, et sobivaim kinnistu oleks Rae vallale kuuluv Põlluvälja kinnistu Kurna külas. Korraldades kinnistu võõrandamiseks enampakkumise, tekib reaalne oht spekulantide tegevuseks, kes soovivad kinnistu omandada, et püüda seeläbi seda siis kõrgema hinnaga IKEA rajamiseks müüa ning suure tõenäosusega kaoks seeläbi ka võimalus tagada Rae valda IKEA kaupluse tekkimine. Poe rajamise plaan on ajakriitiline ja Rae vald on kinnistu väga hea asukoha, eelnevate läbirääkimiste ja kiire koostöö tõttu täna esmane valik. IKEA kui tuntud kaubamärgi Rae valda toomine on kindlasti oluline väärtus valla mainele, kuid otsesem suurem kasu tuleb kindlasti ka sellest, et piirkonnas paikneb Rae vallal veel kinnisvara - Saire kinnistu (suurusega 54,18 ha) ja Rukki tehnopark mõnevõrra Jüri

aleviku pool. Sellise suure ja tuntud kaubamärgi tulek muudab kindlasti kogu piirkonna sarnaste ettevõtete jaoks atraktiivseks ning tõstab vahetult piirneva ning lähialas asuva valla kinnisvara väärtust, kust vald saab ise kinnistuid planeerides ning neid müües suuremat tulu teenida.

/allkirjastatud digitaalselt/

Mart Vörklaev
vallavanem