

HARJUMAA OMAVALITSUSTE LIIDU VOLIKOGU

OTSUS

Nissi vald

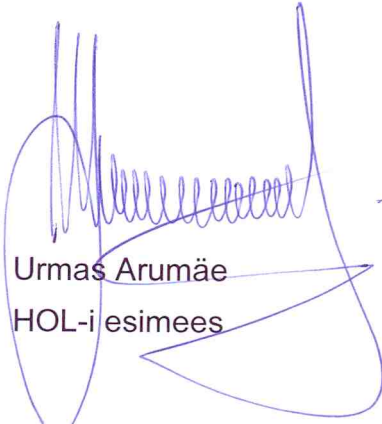
14. oktoober 2009 nr 20

Sirge tn 2 büroohoone ehituse finantseerimine

Lähtudes HOL-i põhikirja § 9 lg 2 punktist 15, 28.jaanuaril 2009.a. sõlmitud „Hoonestusõiguse seadmise lepingust ja hoonestusõiguse korterihoonestusõiguste müügi eellepingu muutmise lepingust“ nr 275, „Hoonestusõiguse mõttelise osa üleandmise lepingust ja asjaõiguslepingust“ nr 2200, tegevdirektori, juhatuse ja volikogu liikmete ettepanekust, HOL-i Volikogu

otsustab:

1. Pidada otstarbekaks jätkata ehitustegevust Sirge tn 2 HOL-i büroohoone valmimiseks netopinnaga 865,5 m² vastavalt Arhitektuuribüroo Lokomotiiv OÜ poolt koostatud büroohoone projektile.
2. Tagada Sirge tn 2 büroohoone projektijärgse suurenemisega 55,5 m² võrra kaasneva ehituse finantseerimine AS Facio poolt HOL-ile makstavate hoonestusõiguse tasudega tasaarveldamise teel.
3. Kooskõlastada AS Facioga käibemaksu arvestus ühetaoliselt mõlemale poolele ja vastavalt arvestusperioodil Eestis kehtivale.
4. Käesolev otsus jõustub vastuvõtmisest.



Urmas Arumäe
HOL-i esimees

Seletuskiri:

1. Sirge tn 2 büroohoone netopinna suuruseks on 08.07.2005.a. kokku lepitud ligikaudu 810 m². Selle aluseks on sõlmitud „Hoonestusõiguse ja ostueesõiguste seadmise lepingu, hoonestusõiguse korterihoonestusõigusteks jagamisel tekkivate korterihoonestusõiguste müügi eelleping ning asjaõigusleping“ registri numbriga 4999. 28.jaanuaril 2009.a. sõlmitud „Hoonestusõiguse seadmise lepingust ja hoonestusõiguse korterihoonestusõiguste müügi eellepingu muutmise lepinguga“ nr 275 hoone netopinna suurust ei muudetud.

Projekteerimistööde tulemusel kujunes hoone netopinna suuruseks 865,5 m².

2. Pooled on kokku leppinud, et Ehitise väärtus kroonides on võrdne Ehitise suletud netopinna ruutmeetrite arvu ja 10 000 korrutisega. Summale lisandub käibemaks.

865,5 m² büroohoone maksumus, mida arvestatakse pooltevahelises tasaarvelduses on kokku: 8 655 000.-

3. Lepingutes on fikseeritud, et Hoonestaja tasub Omanikule Hoone üleandmise eest kompensatsiooni summas kuus miljonit kaheksasada seitseteist tuhat viissada, st 6 817 500.- krooni, millele lisandub käibemaks (NB! 28.01.2009.a. sõlmitud Lepingus nr 275 on nimetatud, et lisandub 18%).
4. HOL-i poolne tasaarveldus hoonestusõiguse tasude arvelt moodustab 1 837 500.- krooni (8 655 000 – 6 817 500 = 1 837 500)

5. Tasaarveldus hoonestusõiguse tasudelt:

- 5.1. Hoonestaja on teostanud hoonestusõiguse tasu ettemakse 30.07.2005.aastal 1 000 000.- krooni ulatuses.
- 5.2. Alates 28. jaanuarist 2009.a. on hoonestusõiguse aastane tasu 346 121.- krooni aastas (eelneva perioodil 222 321.- krooni aastas)
- 5.3. 1.okt 2009.a seisuga on 1 000 000.- kroonise hoonestusõiguse tasu jääk negatiivne, so „-“, 9463.- krooni
- 5.4. 346 121.- krooni suuruse aastase hoonestusõiguse tasu arvestuses on 1 837 500.- hoone väärtuse tasaarvelduse perioodiks 5,3 aastat (63,5 kuud) – tasaarveldusperiood I

Kui arvestada, et hoone kompensatsiooni ja ehituseväärtuse maksumuse vahe tasaarvestatakse hoonestusõiguse tasuga nii, et hoonestusõiguse aastatasust arvestatakse tasaarvestuseks maha 30% alates HOL-i büroohoone kinnistu vabanemisest hoonestusõiguse alt (lepingu nr 275 p 7.3^{1.2}) on tasaarvestuse perioodiks.

(346 121.- /4 = 86530,25*2=173060,5+9463,0=182 523,5 krooni – so hoonestusõiguse tasu kuni 31. Märtsini, kui jääb hoonestusõiguse alla ainult kinnistu A – HOL-i büroohoone on HOL-i omandis)

1 837 500 – 182 523,5 = 1 654 976,5 hoonestusõiguse tasu jääk 31.märtsil 2010

30% 346 121-st = 103 836,3

1 654 976,5/103 836,3 = 15,8 aastat – tasaarveldusperiood II

Samal perioodil (15,8 aastat) saab HOL hoonestusõiguse tasu (346121-103 836,3)*15,8= 3 828 098,3 krooni.