

## Seletuskiri

Tallinna Linnavolikogu

Otsuse eelnõu

„Tallinna linna ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni põhitegevuspiirkonnas Tallinna linna omandis olevate ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni koosseisu kuuluvate ehitiste tasuta võõrandamine AKTSIASELTSILE TALLINNA VESI” juurde

Otsuse eelnõu kohaselt tehakse ettepanek võõrandada AKTSIASELTSILE TALLINNA VESI otsustuskorras tasuta Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti valitsemisel olevad ehitised, mis on osa põhitegevuspiirkonna ühisveevärgist ja -kanalisatsioonist. Ehitised asuvad ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni põhitegevuspiirkonnas, mis vastab Tallinna Linnavolikogu 11. juuni 2015 otsuses nr 103 „[Tallinna ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni tegevuspiirkondade ja nende piiride kirjelduste kehtestamine](#)” sätestatule. Linnavara võõrandatakse, sest linnavara valitseja on tuvastanud, et linnavara on vajalik põhitegevuspiirkonna vee-ettevõtjale Tallinna Linnavolikogu 3. novembri 2022 otsusega nr 114 „[Vee-ettevõtja määramine Tallinna ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni põhitegevuspiirkonnas ning Tallinna linna ja AKTSIASELTSI TALLINNA VESI vahel sõlmitava halduslepingu projekti heakskiitmine](#)” antud haldusülesande täitmiseks.

## 1. VÕÕRANDATAV LINNAVARA

### 1.1 Võõrandatava linnavara liigitamine kinnis- ja vallasvaraks

[Tallinna põhimääruse](#) § 62 lõike 1 kohaselt on linnavara Tallinnale kui omaavalitsusüksusele kuuluv kinnis- ja vallasvara, s.o asjad ning rahaliselt hinnatavad õigused ja kohustused.

Tallinna Linnavolikogu 13. juuni 2013 määruse nr 33 „[Linnavara võõrandamise kord](#)” § 1 lõike 1 kohaselt reguleeritakse linnavara võõrandamise korraga Tallinna linna omandis olevate kinnis- ja vallasasjade, s.o asjade ning rahaliselt hinnatavate õiguste ja kohustuste võõrandamist. Linnavara võõrandamise korra § 1 lõike 3 kohaselt kohaldatakse korras kinnisvara kohta sätestatud ka ehitistele, nende reaalosadele ja mõttelistele osadele ning pooleliolevatele ehitistele kuni ehitisealuse maa ja ehitise teenindamiseks vajaliku maa kandmiseni kinnistusraamatusse või maa riigi omandisse jätmise jõustumiseni. Eelnevast tuleneb, et ehitised loetakse korra tähenduses kinnisvaraks. Linnavara võõrandamise kord ei täpsusta, kas piiratud asjaõigused tuleb lugeda kinnisvaraks.

[Tsviilseadustiku üldosa seaduse](#) § 54 lõike 4 kohaselt loetakse kinnisasjaga seotud asjaõigused kinnisasja olulisteks osadeks. Seetõttu on loogiline lugeda ka piiratud asjaõigused linnavara võõrandamise korra tähenduses kinnisvaraks. Kui ehitis on Tallinna linna omandisse kuuluva kinnisasja oluline osa, ei võõranda Tallinna linn kinnisasja, vaid seab AKTSIASELTSI TALLINNA VESI kasuks piiratud asjaõiguse (nt isikliku kasutusõiguse), mille oluliseks osaks on võõrandatav ehitis. Riigikohtu selgituste kohaselt on tehnovõrk või rajatis piiratud asjaõiguse oluline osa ja liigub tsviilkäibes koos sellega (Riigikohtu lahend asjas nr [2-15-17137](#), punkt 25.1).

AKTSIASELTSI TALLINNA VESI kasuks piiratud asjaõiguse seadmisega loetakse ehitis võõrandatuks. Piiratud asjaõigus seatakse Tallinna Linnavolikogu 4. novembri 2010 määruses nr 51 „[Linna kinnisasja reaalservituudi ja isikliku kasutusõigusega koormamise kord](#)” sätestatud korras. Kui ehitis on vallasasi, saab selle võõrandada vallasasjana või piiratud asjaõiguse olulise osana. Viimane eeldab piiratud asjaõiguse seadmist AKTSIASELTSI TALLINNA VESI kasuks.

Kui ehitis asub kolmandale isikule kuuluval kinnisasjal, võib olla vajalik, et AKTSIASELTS TALLINNA VESI ja kinnisasja omanik sõlmivad piiratud asjaõiguse seadmise lepingu või Tallinna linn seab kinnisasjale sundvalduse. Sellisel juhul sõlmib kinnisasja omanikuga piiratud asjaõiguse seadmise lepingu või taotleb sundvalduse seadmist AKTSIASELTS TALLINNA VESI. Vastavate lepingute või sundvalduste vajalikkus ja tingimused selguvad eraldi läbirääkimistes või haldusmenetluses.

## 1.2 Võõrandatavad ehitised

Võõrandatavad ehitised on Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti valitsemisel olevatel kinnistutel paiknevad veevarustuse, kanalisatsiooni, sademe- ja drenaaživee ning pumplate ehitised, mis asuvad Tallinna linna ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni põhitegevuspiirkonnas või on selle osaks (osa ehitisest asub väljaspool põhitegevuspiirkonda, kuid on osa põhitegevuspiirkonna ühisveevärgist ja -kanalisatsioonist).

Võõrandatavate ehitiste kogupikkus on 113 600 meetrit. Ehitised on rajatud perioodil 1980–2023 ning nende bilansiline jääkväärtus on 30. oktoobri 2023 seisuga 7 518 260 eurot.

Ehitised on praegu opereerimislepingute alusel AKTSIASELTSI TALLINNA VESI valduses ja kasutuses. Võõrandatavate ehitiste nimekiri on esitatud võõrandatavate ehitiste loetelus (eelnoõ lisa 1) ja nende asukoht on täpsustatud joonistel (eelnoõ lisa 2).

## 2. LINNAVARA VÕÕRANDAMISE LUBATAVUS

[Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse](#) § 34 lõike 2 kohaselt kehtestab linna vara valitsemise korra volikogu. [Tallinna põhimääruse](#) § 65 lõike 5 kohaselt toimub linnavara valdamine, kasutamine ja käsutamine linnavolikogu sätestatud korras. Tallinna põhimääruse § 67 lõike 1 punkti 5 kohaselt võib linnavara võõrandada muu hulgas juhul, kui see on ette nähtud seadusega või linnavolikogu õigusaktidega.

Tallinna Linnavolikogu 13. juuni 2013 määruse nr 33 „[Linnavara võõrandamise kord](#)“ § 2 lõike 1 punkti 3 kohaselt võib linnavara võõrandada muu hulgas juhul, kui linnavara on vajalik linna osalusega äriühingule. Linnavara võõrandamise korra § 2 lõike 1 punkti 5 kohaselt võib linnavara võõrandada muu hulgas juhul, kui võõrandamine on ette nähtud seadusega või linnavolikogu õigusaktiga. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 7 lõigete 1 ja 2 kohaselt on volikogu õigusaktid määrused ja otsused. Seega on linnavara võõrandamise kord linnavolikogu õigusakt Tallinna põhimääruse § 67 lõike 1 punkti 5 tähenduses. Samuti on linnavolikogu õigusakt otsus, millega linnavolikogu otsustab linnavara võõrandamise. Seega on linnavara võõrandamine linna osalusega äriühingule linnavolikogu otsusega lubatud.

[Linnavara võõrandamise korra](#) § 2 lõike 2 kohaselt ei või § 2 lõike 1 punktis 3 nimetatud juhul linnavara võõrandada enne, kui on tuvastatud, et see ei ole linnale seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks vajalik. Kuigi linnavara võõrandamisel linnavolikogu otsusega on võimalik tugineda linnavara võõrandamise korra § 2 lõike 1 punkti 3 asemel korra § 2 lõike 1 punktile 5, on linnavara valitseja hinnanud, kas võõrandatav vara on linnale vajalik seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks.

[Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse](#) § 6 lõike 1 kohaselt on omavalitsusüksuse ülesanne korraldada linnas veevarustust ja -kanalisatsiooni. Seega ei pea Tallinna linn veevarustuse ja -kanalisatsiooniga seotud teenuseid osutama isiklikult, vaid piisab nende osutamise korraldamisest.

[Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse](#) § 6 lõike 1 kohaselt peab vee-ettevõtja olema eraõiguslik juriidiline isik ning sellest tulenevalt ei saa kohalik omavalitsus ise vee-ettevõtjaks olla. Samuti nähtub ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse § 3 lõikest 4, et ühisveevärg ja -kanalisatsioon tohib olla ka eraõigusliku juriidilise isiku omandis. Seega ei ole võõrandatav vara linnale vajalik seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks. Tallinna linnal on võimalik korraldada linnas veevarustus ja kanalisatsioon ka olukorras, kus ühisveevärg ja -kanalisatsioon ei ole Tallinna linna omandis. Kuna üleantavad ehitised on seotud ja ühendatud AKTSIASELTSILE TALLINNA VESI kuuluvate veevarustuse ja kanalisatsiooni ning sademe- ja drenaaživee rajatistega, mis asuvad vee-ettevõtja põhitegevuspiirkonnas, siis nende eraldiseisva võrguna haldamine ei ole mõistlikult võimalik, mistõttu tegeleb selliste võrkude haldamisega ka täna vee-ettevõtja Tallinna linnaga sõlmitud opereerimislepingute alusel.

## 3. LINNAVARA VÄÄRTUS

[Linnavara võõrandamise korra](#) § 5 lõike 1 kohaselt määratakse linnavara väärtus asja hariliku väärtuse või võõrandamise otsustaja erilise huvi alusel. Asja harilik väärtus on selle kohalik keskmine turuhind. Asja väärtuseks loetakse selle harilikku väärtust, kui seaduses või tehinguga ei ole sätestatud teisiti.

Riigikohus on leidnud, et kuigi dokumendid selle kohta, millise väärtusega on ese kajastatud omaniku raamatupidamises, võivad olla käsitatavad ühe võimaliku tõendina eseme turuväärtuse kohta, ei ole raamatupidamises kajastatud andmetel asja hariliku väärtuse määramisel määravat tähtsust (Riigikohtu lahend asjas nr [3-1-1-55-09](#), p 15).

Kohaliku keskmise turuhinna määramine on lihtne olukorras, kus konkreetset liiki esemetega tehakse tehinguid ning vastavate esemete osas on välja kujunenud hinnatase.

AKTSIASELTSE TALLINNA VESI võõrandatava linnavara (pumplad, kanalisatsioonitorustik, veetorustik, lahkvoolse sademe- ja drenaaživee kanalisatsiooni torustik) puhul on tegemist ehitistega, millega kaasnevad õigusaktidest erinevate veeteenuste osutamisele tulenevad õigused ja kohustused ja mille puhul on kohaliku keskmise turuhinna määramine keerulisem.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenuse eest võib võtta üksnes Konkurentsiameti poolt eelnevalt kooskõlastatud tasu ([ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse](#) § 57 lõige 1). Vastavalt sõltub teenuse osutamiseks kasutatavate ehitiste väärtus sellest, kas ja millises ulatuses arvestatakse ehitistega veeteenuse hinna kujundamisel.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse § 50 lõike 1 punkti 5 kohaselt on vee-ettevõtja lubatud põhjendatud tulukust arvestada ainult vee-ettevõtja enda poolt investeeritud kapitalilt. [Konkurentsiameti metoodika](#) punkti 5.13 kohaselt peab reguleeritava vara arvestus olema järjepidev ning jätkuma ka ettevõtja või vara omandisuhete muutumisel. Konkurentsiameti metoodika punkti 5.6 kohaselt ei arvestata reguleeritava vara hulka muu hulgas tagastamatu abi raames soetatud põhivara ja tarbijate poolt makstud liitumistasudest soetatud põhivara.

Tallinna Linnavolikogu 3. novembri 2022 otsusega nr 114

[„Vee-ettevõtja määramine Tallinna ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni põhitegevuspiirkonnas ning Tallinna linna](#)

[ja AKTSIASELTSE TALLINNA VESI vahel sõlmitava halduslepingu projekti heakskiitmine“](#) heakskiidetud ja 11. novembril 2022 Tallinna linna ja AKTSIASELTSE TALLINNA VESI vahel sõlmitud halduslepingu kohaselt maksab Tallinna linn AKTSIASELTSE TALLINNA VESI sademevee teenuse ja veevõtu teenuse eest tasu, mis ei või sisaldada kapitalikulu ja põhjendatud tulukust linna poolt, liitumistasudest või tagastamatu abi eest finantseeritud põhivaralt.

Võõrandatava vara väärtuse määramisel on kõikide võõrandatavate varade võõrandamise turuvääruseks saadud null eurot.

Lootsi tänav T2 sademeveekanalisatsiooni ehitiste puhul on turuväärtuse nullina hindamise põhjuseks asjaolu, et neid ehitisi ei ole võimalik arvestada reguleeritava vara hulka, sest need on soetatud tagastamatu abi (sh sihtfinantseerimise) raames. Vastavaid ehitisi ei ole seni reguleeritud vara hulka arvestatud ning Konkurentsiameti metoodika kohaselt peab reguleeritava vara arvestus olema järjepidev ehk neid varasid ei saa reguleeritud vara hulka arvestada ka peale nende võõrandamist.

Linna poolt rajatud ehitiste puhul on turuväärtuse nulliks hindamise põhjuseks asjaolu, et halduslepingu kohaselt ei arvestata sademevee teenuse tasu hulka kapitalikulu ja põhjendatud tulukust põhivaralt, mille soetas linn. Linn ei ole huvitatud ehitiste tasu eest võõrandamisest, sest sellisel juhul arvestaks AKTSIASELTSE TALLINNA VESI Tallinna linnale makstud tasult teenuste tasu koosseisus nii kapitalikulu kui ka põhjendatud tulukust. Arvestades, et Konkurentsiameti metoodika kohaselt lubatav põhjendatud tulukus on kõrgem kui Tallinna linna poolt kaasatava pikaajalise kapitali hind, oleks tasu eest võõrandamine linnale majanduslikult ebamõistlik.

Linnavara võõrandamise korra § 7 lõike 2 punkti 6 kohaselt peab haldusakt, millega otsustatakse linnavara võõrandamine, sisaldama vajaduse korral võõrandamise lisatingimusi. Juhuks, kui pärast otsuse lisas 1 nimetatud ehitiste võõrandamist AKTSIASELTSILE TALLINNA VESI peaks selguma, et AKTSIASELTS TALLINNA VESI siiski saaks teatud või kõigilt otsuse lisas 1 nimetatud ehitistelt tulu teenida (nt õigusaktide või Konkurentsiameti metoodika muutumise tõttu), peab linnavolikogu vajalikuks seada võõrandamisele lisatingimuse. Lisatingimuse kohaselt on AKTSIASELTSIL TALLINNA VESI keelatud arvestada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse või Tallinna linnaga 11. novembril 2022 sõlmitud halduslepingu alusel lubatud tasudesse (mh veeteenuse hinda, liitumistasudesse, sademevee teenuse tasusse, veevõtu teenuse tasusse) kapitalikulu ja põhjendatud tulukust käesoleva otsuse lisas 1 loetletud ehitistelt. Vastav lisatingimus piirab vee-ettevõtja hinnakujundusvabadust, kuid volikogu otsus ei kohusta AKTSIASELTSI TALLINNA VESI otsuse lisas 1 nimetatud ehitisi omandama. Tegemist on linnavara võõrandamise vajaliku lisatingimusega, sest tasuta võõrandamise otsustamisel lähtub linnavolikogu arusaamisest, et kehtivad õigusaktid, Konkurentsiameti metoodika ja AKTSIASELTSIGA TALLINNA VESI 11. novembril 2022 sõlmitud haldusleping välistavad otsuse lisas 1 nimetatud ehitistelt kapitalikulu ja põhjendatud tulukuse arvestamise mis tahes kolmandatelt isikutelt või Tallinna linnalt nõutava tasu koosseisus.

#### **4. LINNAVARA VÕÕRANDAMISE OTSTARBEKUS**

Linnavara võõrandamine on kaalutlusotsus. [Haldusmenetluse seaduse](#) § 4 lõike 2 kohaselt tuleb kaalutlusõigust teostada kooskõlas volituse piiride, kaalutlusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve.

Tallinna ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni põhitegevuspiirkonna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni osaks on üksikuid ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni lõike, mis ei ole praegu AKTSIASELTSI TALLINNA VESI omandis, kuuludes kas linnale või olles peremehetud.

[Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse](#) § 3 lõike 1 kohaselt on ühisveevärg ja -kanalisatsioon ehitiste ja seadmete süsteem, mille kaudu varustatakse tarbijaid joogiveega ja juhitakse ära ning puhastatakse reo- ja sademeveett ning mille projekteeritud jõudlus on vähemalt kümme kuupmeetrit ööpäevas ja mis teenindab vähemalt 50 elanikku.

Tallinna linn on hinnanud, kas mõni Tallinna linnas ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni põhitegevuspiirkonnas asuv ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni lõik, mis ei ole hetkel AKTSIASELTSI TALLINNA VESI omandis, kuuludes kas linnale või olles peremehetu, võiks moodustada iseseisva ühisveevärgi või -kanalisatsiooni, mida oleks mõistlikult võimalik opereerida eraldi AKTSIASELTSILE TALLINNA VESI kuuluvast ühisveevärgist ja -kanalisatsioonist. Tallinna linna hinnangul ei moodusta ükski Tallinna ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni põhitegevuspiirkonnas asuv ja hetkel linnale kuuluv või peremehetu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni lõik iseseisvat ühisveevärki ega -kanalisatsiooni. Vastavalt määras Tallinna Linnavolikogu 3. novembri 2022 otsusega nr 114 „[Vee-ettevõtja määramine Tallinna ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni põhitegevuspiirkonnas ning Tallinna linna ja AKTSIASELTSI TALLINNA VESI vahel sõlmitava halduslepingu projekti heakskiitmine](#)“ AKTSIASELTSI TALLINNA VESI vee-ettevõtjaks kogu Tallinna ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni põhitegevuspiirkonnas.

Tallinna linna ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni põhitegevuspiirkonnas ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni osaks olevate ehitiste võõrandamine AKTSIASELTSILE TALLINNA VESI suurendab õigusselgust, vabastab Tallinna linna kohustusest rahastada AKTSIASELTSILE TALLINNA VESI üleantavate käesoleval hetkel veel Tallinna linnale kuuluvate ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni lõikude hooldamist, parandamist ja renoveerimist ning annab AKTSIASELTSILE TALLINNA VESI võimaluse ühisveevärki ja -kanalisatsiooni efektiivsemalt majandada. Linnavara võõrandamist toetab ka asjaolu, et AKTSIASELTS TALLINNA VESI on linna enamusosalusega äriühing ja Tallinna linn ei kasuta võõrandatavat linnavara tulu teenimiseks.

#### **5. LINNAVARA VÕÕRANDAMISE VIIS**

[Linnavara võõrandamise korra](#) § 3 lõike 1 kohaselt võib linnavara võõrandada tasu eest või tasuta. Korra § 3 lõike 3 kohaselt on linnavara tasu eest võõrandamise viisid avalik

enampakkumine, otsustuskorras võõrandamine ja linnavolikogu otsusel muul viisil võõrandamine. Linnavara tasuta võõrandamise viise kord ei loetle.

Linnavara võõrandamise korra § 3 lõike 4 punkti 3 kohaselt võib linnavara tasuta võõrandada, kui võõrandamine on ette nähtud seaduse või linnavolikogu õigusaktiga. Otsus, millega linnavolikogu otsustab linnavara võõrandamise, on linnavolikogu õigusakt. Seega lubab linnavara võõrandamise kord linnavolikogul otsustada linnavara tasuta võõrandamise.

Kuna võõrandatava linnavara turuhind on eespool punktis 3 kirjeldatud põhjustel null, siis tähendab linnavara tasuta võõrandamine selle võõrandamist turuhinnaga. Tasuta võõrandamine ei anna seega AKTSIASELTSILE TALLINNA VESI majanduslikku eelist, mida ta ei oleks saanud tavalistes turutingimustes. Kuna üleantavad ehitised on tehniliselt ja majanduslikult osa AKTSIASELTSI TALLINNA VESI tegevuspiirkonnas AKTSIASELTSILE TALLINNA VESI kuuluvast ühisveevärgist ja -kanalisatsioonist, ei ole neid ehitisi mõistlikult võimalik opereerida eraldi AKTSIASELTSILE TALLINNA VESI kuuluvast ühisveevärgist ja -kanalisatsioonist. Üleantavaid ehitisi haldab ka praegu vee-ettevõtja Tallinna linnaga sõlmitud opereerimislepingute alusel. Seetõttu otsustab linnavolikogu otsuse lisas 1 loetletud ehitiste võõrandamise AKTSIASELTSILE TALLINNA VESI otsustuskorras enampakkumist korraldamata.

## **6. LINNAVARA VÕÕRANDAMISE OTSUSTAJA JA KORRALDAJA**

[Linnavara võõrandamise korra](#) § 4 lõike 3 kohaselt peab linnavara tasuta võõrandamise otsustama linnavolikogu, sõltumata võõrandatava linnavara väärtusest ja liigitumisest vallasvaraks või kinnisvaraks. Kuna linnavara on kavas võõrandada tasuta, siis peab linnavara võõrandamise otsustama linnavolikogu.

Linnavara võõrandamise korra § 6 lõike 1 kohaselt sõltub linnavara võõrandamise korraldaja isik sellest, kas võõrandatakse kinnisvara või vallasvara ning milline on võõrandatava vallasvara väärtus. Korra § 6 lõike 1 punkti 1 kohaselt on linnavara võõrandamise korraldaja kinnisvara puhul Tallinna Linnavaraamet.

Võõrandatava linnavara hulgas on kindlasti piiratud asjaõiguse või kinnisasja oluliseks osaks olevaid ehitisi. Kuna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni osaks oleva linnavara võõrandamine on otstarbekas vormistada ühe komplektina ja eri ehitiste võõrandamise korraldamist ei ole mõistlik jagada eri ametite vahel, siis on linnavara võõrandamise korraldaja Tallinna Linnavaraamet.

## **7. LINNAVARA VÕÕRANDAMISE LEPINGU SÕLMIMINE**

[Linnavara võõrandamise korra](#) § 43 lõike 1 kohaselt tuleb linnavara võõrandamise lepingu sõlmimisel lähtuda riigi ja Tallinna linna õigusaktides sätestatust. Tallinna Linnavolikogu 4. novembri 2010 määruse nr 51 „[Linna kinnisasja reaalservituudi ja isikliku kasutusõigusega koormamise kord](#)“ § 6 lõike 4 kohaselt otsustab kinnisasja koormamise reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega Tallinna Linnavalitsus korraldusega linnavaraameti ettepaneku alusel. Kinnisasja koormamise isikliku kasutusõigusega tehnoarajatise püstitamiseks eelnimetatud korra § 9 lõikes 1 sätestatud tingimustega otsustab linnavaraamet juhataja käskkirjaga.

Kui linnavara võõrandamiseks (sh sellega kaasnevaks omandiõiguse üleminekuks) on vajalik või otstarbekas seada piiratud asjaõigusi või sõlmida notariaalselt tõestatud või kinnitatud lepinguid, siis korraldab Tallinna Linnavaraamet nende piiratud asjaõiguste tasuta seadmise ja lepingute sõlmimise Tallinna linna ja AKTSIASELTSI TALLINNA VESI vahel. Piiratud asjaõiguse seadmine on vajalik, kui ehitise omandiõigust ei ole õigusaktidest tulenevalt võimalik üle anda vallasasjadele kohalduvate reeglite järgi. Tallinna Linnavaraametil on õigus otsustada, kas piiratud asjaõiguse seadmine võib olla otstarbekas ka olukorras, kus omandiõiguse üleandmine oleks võimalik vallasasjadele kohalduvate reeglite järgi (nt õigusselguse ja ühetaolise praktika tekkimise huvides) ettenähtava vajaduse tõttu lähitulevikus samale kinnisasjale AKTSIASELTSI TALLINNA VESI kasuks ikka piiratud asjaõigus seada.

Tallinna linn võimaldab tavapäraselt endale kuuluvatele kinnisasjadele tehnovõrkude ja -arajatiste talumiseks piiratud asjaõigusi seada tasuta ning seega ei ole tegu erandliku tasust loobumisega. Kuna võõrandatavaid ehitisi on väga palju, siis võib sõlmida nii ühe kui ka mitu



eraldi võõrandamise lepingut. Linnavara võõrandamise lepinguks otsuse punkti 2 tähenduses loetakse ka AKTSIASELTSI TALLINNA VESI kasuks piiratud asjaõiguse seadmise leping (või lepingud).

Kui ehitis asub kolmandale isikule kuuluval kinnisasjal ja on vajalik, et AKTSIASELTS TALLINNA VESI ja kinnisasja omanik sõlmivad piiratud asjaõiguse seadmise lepingu või Tallinna linn seab kinnisasjale sundvalduse, siis sõlmib kinnisasja omanikuga piiratud asjaõiguse seadmise lepingu või taotleb sundvalduse seadmist AKTSIASELTS TALLINNA VESI. Sellisel juhul selguvad piiratud asjaõiguse seadmise tingimused AKTSIASELTSI TALLINNA VESI ja kolmanda isiku läbirääkimiste käigus. Sundvalduse seadmise korral kannab kolmandale isikule talumise kohustuse eest tasu maksmise kulu AKTSIASELTS TALLINNA VESI.

[Linnavara võõrandamise korra](#) § 43 lõike 3 kohaselt peab linnavara võõrandamise leping sisaldama:

- 1) lepingu sõlmimise õiguslikku alust;
- 2) lepingupoolte andmeid (füüsilise isiku ees- ja perekonnanimi, elukoht ja isikukood; juriidilise isiku nimi, asukoht ja registrinumber) ja volitusi;
- 3) lepinguobjekti nimetust;
- 4) ostuhinda, ostuhinna tasumise korda ja tähtaegu, arvelduste vormi;
- 5) ostjale omandiõiguse ülemineku aega ja vara üleandmise korda;
- 6) lepingu täitmise tagatise;
- 7) muid tingimusi, mida pooled peavad vajalikuks.

Linnavara võõrandamise leping peab sisaldama linnavolikogu otsuse punktis 3 sätestatud võõrandamise lisatingimust.

[Linnavara võõrandamise korra](#) § 44 kohaselt on võõrandamise korraldaja kohustatud enne linnavara võõrandamise lepingu sõlmimist avaldama Tallinna veebilehel andmed selle kohta, kellele ja millistel tingimustel linnavara võõrandatakse. Vastavalt volitab linnavolikogu Tallinna Linnavaraametit enne linnavara võõrandamise lepingu sõlmimist avaldama Tallinna veebilehel andmed selle kohta, kellele ja millistel tingimustel linnavara võõrandatakse.

[Linnavara võõrandamise korra](#) § 46 kohaselt peab võõrandamise korraldaja katma võõrandamisest laekunud vahendite arvelt võõrandamise korraldamisega otseselt seotud dokumentaalselt tõendatud kulud, mis võõrandamislepingu alusel jäävad võõrandamise korraldaja kanda.

Linnavara võõrandamisest ei laeku linnale vahendeid, sest linnavara võõrandatakse tasuta. Seetõttu tuleb linnavara võõrandamise lepingu sõlmimisega seotud kulud (muu hulgas notari tasu, riigilõiv, notariaalakti ära kirjade maksumus) jätta võõrandamise lepingu alusel AKTSIASELTSI TALLINNA VESI kanda.