

hariduskomisjon	
majanduskomisjon	JK
kultuuri- ja spordikomisjon	
kogukonnakomisjon	
revisjonikomisjon	
sotsiaalkomisjon	
eestseisus	X

PÕLTSAMAA VALLAVOLIKOGU

O T S U S

Põltsamaa

27.02.2023 nr 1-4.2/2023/73

Hoonestusõiguse seadmiseks nõusoleku andmine

Põltsamaa vallale kuulub Põltsamaa linnas Viljandi mnt 3 kinnistu (kinnistu registriosa nr 2818035, katastritunnus 61801:001:1112, pindala 1823 m², sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%). Kinnistul asub 2-korruselise administratiivhoone (ehitisregistri kood 114021903), mille ehitusalune pind on 271 m² ning suletud netopind on 537,2 m². Kinnistul asuva ehitise keldrikorruse suletud netopind on 120,3 m², millest kasulik pind on 107,3 m² ja tehniliste ruumide alune pind on 13,0 m². Keldrikorrusel asub katlamaja koos seitsme eraldi ruumi ning duširuumiga. Ehitise esimese korruse suletud netopind ja kasulik pind on 203,0 m² ning sellel on kokku 9 ruumi ja 2 wc-d. Hoone teise korruse suletud netopind ja kasulik pind on mõlemad 200,3 m². Ehitisel on ka katusekorrus. Hoone kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjal on tellis ning välissein on viimistletud krohviga. Ehitise elekter, veevarustus ja kanalisatsioon on võrku ühendatud ning soojustallikaks on keldrikorrusel asuv õliküttel olev katel.

Viljandi mnt 3 asuva kinnistu administratiivhoones tegutses 2020. aastani Põltsamaa Vallavalitsus, kuid seoses ümberkorraldustega ametiasutuses jäi hoone kasutuseeta. Kuivõrd ülalnimetatud kinnistu ei ole Põltsamaa vallale vajalik kohaliku omavalitsuse korralduse seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks, otsustas Põltsamaa Vallavolikogu 15.09.2022 otsusega nr 1-3/2022/25 kinnistu enampakkumisel võõrandada. Põltsamaa Vallavalitsus tellis kinnistu turuhinna määramiseks eksperthinnangu. OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa esitas 24.08.2022 ekspertarvamuse nr 1335-0822M, mille kohaselt oli turuväärtus väärtuse kuupäeval 129 000 eurot. Vallavalitsus korraldas kinnistu võõrandamiseks kaks enampakkumist, mis mõlemad nurjusid.

Arvestades, et hoone oli kasutuseeta, otsustas Põltsamaa Vallavalitsus 10.08.2021 korraldusega nr 2-3/2021/247 anda Viljandi mnt 3 hoone tähtajaliselt kuni 31.08.2023 Tarrest LT OÜ-le rendile. Käesolevaks ajaks on rentnik hoone vabastanud, rendileping lõpetatud, hoone seisab taaskord tühjana ning vallavalitsusel tuleb kanda hoone ülalpidamisega seotud kulud.

Kuna käesolevaks ajaks ei ole õnnestunud kinnistut võõrandada, siis arutas 20.02.2023 kinnistuga seonduvat vallavalitsuse 03.10.2022 korraldusega nr 2-3/2022/231 moodustatud vallavara komisjon. Arvestades, et Põltsamaa vallas on üüri- ja ka elupindade vähesus, siis on varasemalt antud hoone osas olnud arutlusel selle ümberehitamine üürimajaks, -korteriteks. Kuna elamuarendus ei ole aga omavalitsuse otsene kohustus ja ülesanne ning arvestades valla finantsolukorda ja muid investeerimisvajadusi, siis on otstarbekas püüda elamuarenduseks kaasata maksimaalselt erasektorit. Enampakkumiste ajal oli mitu huvilist, kes hoonel ka sellist perspektiivi nägid. Kuna aga hoone müügi alghind (129 000 eurot), arvestades suurt investeeringu vajadust, oli suhteliselt suur, siis ühtegi pakkumust ei esitatud.

Komisjon esitas 20.02.2023 Põltsamaa Vallavalitsusele ettepaneku kinnistutele hoonestusõiguse seadmiseks avalikul enampakkumisel, hilisema väljaostuvõimalusega. Enampakkumise peamine eesmärk oleks leida huviline, kes ehitab sinna välja korterid, et mitmekesistada Põltsamaa elamuja/või üürifondi. Seega alghinda enampakkumisele ei määrataks ning pakkujad pakuvad nii hoonestusõiguse tasu kui ka väljaostu hinna ise, võttes kohustuse määratud aja jooksul ehitada sinna minimaalselt 4 korterit. Enampakkumise detailsemad tingimused töötab välja vallavalitsus.

Põltsamaa Vallavolikogu 22. märtsi 2018 määruse nr 9 „Vallavara valitsemise kord“ (edaspidi: Kord) § 34 lõige 1 sätestab, et valla omandis olevat kinnisasja võib koormata tasulise või tasuta hoonestusõigusega. Sama paragrahvi lõige 2 ja 3 sätestavad, et hoonestusõigust võib seada enampakkumise, eelläbirääkimistega pakkumise või otsustuskorras ning hoonestusõiguse seadmine otsustab volikogu, kui hoonestusõiguse seadmise tähtaeg ületab 50 aastat või hoonestusõigus seatakse enampakkumise või eelläbirääkimistega pakkumise korras.

Korra § 23 lõike 1 punkti 1 kohaselt otsustab vallavara võõrandamise volikogu, kui võõrandamise objektiks on kinnisvara ning Korra § 25 lõike 1 punktist 5 tulenevalt võib otsustuskorras kinnisasja võõrandada hoonestajale, kui hoonestaja on täitnud hoonestusõiguse seadmise lepingus ettenähtud kohustused.

Otsus antakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 2 ning Korra § 23 lõike 1 punkti 1, § 25 lõike 1 punkti 5, § 34 lõigete 1, 2 ja lõike 4 alusel.

1. Anda Põltsamaa Vallavalitsusele nõusolek Põltsamaa vallas Põltsamaa linnas Viljandi mnt 3 kinnistule (kinnistu registriora nr 2818035, katastritunnus 61801:001:1112, pindala 1823 m², sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%) hoonestusõiguse seadmiseks enampakkumise korras.

2. Seada hoonestusõigus 49 aastaks. Peale hoonestusõiguse lepingus ettenähtud kohustuse täitmist tekib hoonestajal õigus taotleda Põltsamaa vallale kuuluva Põltsamaa linnas Viljandi mnt 3 (kinnistu registriora 2818035) kinnistu otsustuskorras võõrandamist vastavalt enampakkumise käigus kujunenud hinnale.

3. Hoonestusõiguse seadmise ja enampakkumuse täpsemad tingimused töötab välja ja kinnitab Põltsamaa Vallavalitsus.

4. Enampakkumise ettevalmistamine, läbiviimine ja tulemuste kinnitamine teha ülesandeks Põltsamaa Vallavalitsusele.

5. Volitada vallavanemat esindama Põltsamaa valda hoonestusõiguse seadmiseks vajalike notariaalsete toimingute tegemiseks.

Otsust on õigus vaidlustada 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal vaiet esitama õigustatud isik otsusest teada sai või oleks pidanud teada saama, esitades vaide Põltsamaa Vallavolikogule haldusmenetluse seadusega vaidemenetlusele kehtestatud korras. Otsuse peale on kaebeõigusega isikul õigus esitada kaebus Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähtaegadel ja halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Reet Alev

vallavolikogu esimees

Koostas: majandusosakonna juhataja Kersti Viggor

Kooskõlastas: jurist Eva Panksepp, abivallavanem Kristi Klaos

Eelnõu esitaja: Põltsamaa Vallavalitsus

Ettekandja: majandusosakonna juhataja Kersti Viggor