

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

## PÕLTSAMAA VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Põltsamaa

27.02.2023 nr 1-4.2/2023/70

#### Vallavara võõrandamine otsustuskorras

Vabariigi Valitsus on 15. detsembri 2005 korraldusega nr 811 „Maa andmine munitsipaalomandisse“ andnud Põltsamaa linna munitsipaalomandisse Põltsamaa linnas Kannikese ja Kellukese tänaval asuvad maaüksused. Kohaliku omavalitsusüksuse ülesannete täitmiseks ja arenguks vajaliku maana anti munitsipaalomandisse 24 Kannikese ja Kellukese tänavatel asuvat maaüksust pereelamute ehitamiseks hoonestusõiguse lepingute alusel. Käesolevaks ajaks on kasutusluba väljastatud ja hoonestusõiguse lepingud lõpetatud 18 elamul. Hoonestusõiguse, ostueesõiguse ja reaalkoormatise seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu(te) kohaselt tuli hoonestajal ehitis valmis ehitada ja seaduses sätestatud korras ehitiste kasutusluba vormistada kolme aasta jooksul ehitusloa väljastamisest arvates. Lepingu kohaselt on omanik (vald) koormanud hoonestatava kinnistu selle igasuguse võõrandamise korral ostueesõigusega hoonestaja kasuks.

Jõgeva notar Toomas Saaver on koostanud ja kinnitanud 24.05.2007 „Hoonestusõiguse, ostueesõiguse ja reaalkoormatise seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu“ Põltsamaa vallas Põltsamaa linnas Kannikese tn 5 (registriosa nr 2273135, katastritunnus 61701:001:0013, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 1 300 m<sup>2</sup>) asuva kinnisasja hoonestamise kohta (2007. a. notari ametitoimingute raamatu registri nr. 2083). Hoonestusõiguse registriosa kinnistusraamatus nr 2469435.

Kinnisasja nr 2273135 hoonestaja on esitanud Põltsamaa Vallavalitsusele avalduse, milles soovitakse kinnisasja võõrandamist hoonestajale (registreeritud 07.02.2023 nr 4-1/2023/6-1). Tegemist on munitsipaalomandis oleva maaga, mida kohalik omavalitsus võib kasutada üksnes maa munitsipaalomandisse andmise otsuses märgitud sihtotstarbel ja eesmärgil, Selgituse saamiseks pöördus Põltsamaa linnavalitsus Vabariigi Valitsuse poole ja palus selgitada, millistel tingimustel on Põltsamaa linnal õigus Kannikese ja Kellukese tänavate piirkonnas elamumaa sihtotstarbega kinnistuid võõrandada.

Maa-amet vastas, et kuna hoonestusõiguse seadmise lepingute alusel on kinnisasjadele rajatud ettenähtud üksikelamud, kuhu on asunud ka elama, on kõnealuste maaüksuste osas maa munitsipaalomandisse andmise eesmärk täidetud ning maaüksuste võõrandamise küsimuse võib otsustada kohaliku omavalitsuse volikogu. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 34 lõike 3 kohaselt võib kohalik omavalitsus talle riigi poolt tasuta antud kinnisasja võõrandada juhul, kui kinnisasi ei ole enam vajalik või on muutunud kõlbmatuks kohaliku omavalitsuse ülesannete täitmiseks.

Põltsamaa Vallavolikogu 22.03.2018 määruse nr 9 „Vallavara valitsemise kord“ § 23 lõike 1 punkti 1 kohaselt otsustab vallavara võõrandamise volikogu, kui võõrandamise objektiks on kinnisvara. Korra § 25 punkti 5 kohaselt võib vallavara võõrandada otsustuskorras kinnisasja võõrandamisel hoonestajale, kui hoonestaja on täitnud hoonestusõiguse seadmise lepingus ettenähtud kohustused.

Kinnisasja nr 2469435 hoonestaja on täitnud kõik lepingulised kohustused.

Võttes arvesse, et vald on saanud kinnistu riigilt tasuta ja sihtotstarbeliselt elamuehituse arendamiseks, teeb Põltsamaa Vallavalitsus ettepaneku võõrandada kinnistu hinnaga, millega võõrandab riik analoogseid riigile kuuluvaid kinnisasju.

Riigivaraseaduse § 105<sup>1</sup> lõige 1 sätestab, et maareformi seaduse alusel seatud hoonestusõiguse igakordsel omanikul on õigus hoonestusõigusega koormatud maa omandada juhul, kui maa ei ole vajalik riigile ega kohalikule omavalitsusele tema ülesannete täitmiseks ega muul avalikul eesmärgil. Maa omandatakse maareformi seaduse §-s 35<sup>1</sup> sätestatud tingimustel ja korras. Maa, mille sihtotstarve ei ole elamumaa, omandatakse harilikule väärtusele vastava tasu eest.

Maareformi seaduse § 35<sup>1</sup> lõike 2 kohaselt on erastatava maa müügihinnaks 2001. aasta maa maksustamishind ning maa erastamisel ei saa kasutada maareformi seaduse §22<sup>3</sup> lõigetes 9 ja 10 nimetatud soodustusi. 2001. aasta maa maksustamishind on Põltsamaa linnas elamumaa sihtotstarbega maal kuni 1000 m<sup>2</sup> 1,09 eurot/m<sup>2</sup> ning üle 1001 m<sup>2</sup> maal 0,19 eurot/m<sup>2</sup>. Maa maksustamishind väljendatakse 10 euro täpsusega.

Otsus võetakse vastu kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 6<sup>1</sup>, § 34 lõike 3, Põltsamaa Vallavolikogu 22. märtsi 2018 määruse nr 1-2/2018/9 „Vallavara valitsemise kord“ § 23 lõike 1 punkti 1, § 24 lõike 1 punkti 1 ja § 25 punkti 5 alusel ning arvestades esitatud avaldust.

1. Võõrandada otsustuskorras Põltsamaa vallale kuuluv kinnistu registriosa nr 2273135 asukohaga Põltsamaa vallas Põltsamaa linnas Kannikese tn 5, katastritunnus 61701:001:0013, pindala 1300 m<sup>2</sup>, hinnaga 1 150 (tuhat ükssada viiskümmend) eurot selle hoonestajale.

2. Müügitehingu vormistamisega kaasnevad kulud tasub ostja.

3. Volitada vallavanemat sõlmima võõrandamisega seotud notariaalseid lepinguid.

4. Otsus jõustub teatavastegemisest.

5. Otsust on õigus vaidlustada 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal valet 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: maa- ja keskkonnaspetsialist Ain Valu

Kooskõlastas: majandusosakonna juhataja Kersti Viggor, jurist Eva Panksepp

Eelnõu esitaja: Põltsamaa Vallavalitsus

Ettekandja: maa- ja keskkonnaspetsialist Ain Valu