

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

PÕLTSAMAA VALLAVOLIKOGU

O T S U S

Põltsamaa

29.05.2023 nr 1-4.2/2023/179

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 19 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.

Viljandi notar Rita Dimitrijev on koostanud ja kinnitanud 11.01.2018 „Hoonestusõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu“ Põltsamaa vallas Põltsamaa linnas Kannikese tn 8 (registriosa nr 2273335, katastritunnus 61701:001:0017, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 1 159 m²) asuva kinnisasja hoonestamise kohta (Viljandi notar Rita Dimitrijev notari ametitegevuse raamatu registri number 35). Hoonestusõiguse registriosa kinnistusraamatus nr 10929350.

Kinnisasja nr 2273335 hoonestajad on esitanud Põltsamaa Vallavalitsusele avalduse, milles soovitakse kinnisasja võõrandamist hoonestajatele (registreeritud 17.04.2023 nr 4-1/2023/13-1). 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 10929350 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 § 105¹ 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 35¹ sätestatud tingimustel ja korras. Maa, mille sihtotstarve ei ole elamumaa, omandatakse harilikule väärtusele vastava tasu eest.

Maareformi seaduse § 35¹ lõike 2 kohaselt on erastatava maa müügihinnaks 2001. aasta maa maksustamishind ning maa erastamisel ei saa kasutada maareformi seaduse §22³ lõigetes 9 ja 10 nimetatud soodustusi. 2001. aasta maa maksustamishind on Põltsamaa linnas elamumaa sihtotstarbega maal kuni 1000 m² 1,09 eurot/m² ning üle 1001 m² maal 0,19 eurot/m². Maa maksustamishind väljendatakse 10 euro täpsusega.

Otsus võetakse vastu kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 6¹, § 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 2273335 asukohaga Põltsamaa vallas Põltsamaa linnas Kannikese tn 8, katastritunnus 61701:001:0017, pindala 1 159 m², hinnaga 1 152 (tuhat ükssada viiskümmend kaks) eurot selle hoonestajatele.

2. Müügitehingu vormistamisega kaasnevad kulud tasub ostja.

3. Volitada vallavanemat sõlmima võõrandamisega seotud notariaalseid lepinguid.

4. Otsus jõustub teatavastegemisest.

Otsust on õigus vaidlustada 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal valet esitada 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 Paas, jurist Eva Panksepp
Eelnõu esitaja: Põltsamaa Vallavalitsus
Ettekandja: maa- ja keskkonnaspetsialist Ain Valu