

EELNÕU

KOMISJONID (ristiga juhtivkomisjon):

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

PÕLTSAMAA VALLAVOLIKOGU

O T S U S

Põltsamaa

11.01.2024 nr 1-4.2/2024/15

Vallavara võõrandamine otsustuskorras tasu eest pärast hoonestusõiguse seadmise lepingus ettenähtud kohustuste täitmist (Kannikese tn 16, Põltsamaa linn)

Vabariigi Valitsus andis 15.12.2005 korraldusega nr 811 „Maa andmine munitsipaalomandisse“ Põltsamaa linna omandisse Põltsamaa linnas Kannikese ja Kellukese tänaval asuvad 24 maaüksust pereelamute ehitamiseks hoonestusõiguse lepingute kaudu. Hoonestusõiguse seadmise lepingute ja asjaõiguslepingute kohaselt tuli munitsipaalomandisse saadud maaüksuste hoonestajatel ehitised ehitada ja seaduses sätestatud korras ehitiste kasutusload vormistada kolme aasta jooksul ehituslubade väljastamisest arvates. Lepingute kohaselt koormas omanik (vald) hoonestatavad kinnistud nende igasuguse võõrandamise korral ostueesõigusega hoonestajate kasuks.

Põltsamaa Vallavalitsuse 16.04.2018 korraldusega nr 2-3/2018/202 „Hoonestusõiguse seadmine otsustuskorras“ otsustati seada hoonestusõigus (registriosa nr: 11687450) Põltsamaa vallas Põltsamaa linnas Kannikese tn 16 kinnisasjale (kinnistu registriosa nr: 2274035, katastritunnus: 61701:001:0011, pindala: 1299 m², sihtotstarve: elamumaa 100%) K. P. kasuks. Hoonestusõiguse seadmise lepinguga ja asjaõiguslepinguga (registreeritud Põltsamaa Vallavalitsuse dokumendiregistris 23.05.2018 nr 4-1/2018/90-1), mis on välja antud 04.05.2018 Viljandi notari Rita Dimitrijeva poolt notari ametitoimingute raamatu registri nr 414 all, koormati Põltsamaa valla omandis olevat Kannikese tn 16 kinnisasja hoonestusõigusega K. P. (isikukood: xxxxxxxxxxxx) ja M. P. (isikukood: xxxxxxxxxxxx) kasuks lepingus kokkulepitud tingimustel.

Praeguseks hetkeks on Kannikese tn 16 hoonestajad täitnud kõik lepingulised kohustused. Rajatud üksikelamu (ehitisregistri kood: 121271219) kasutusele võtmiseks on Põltsamaa Vallavalitsuse majandusosakonna juhataja 01.12.2023 haldusaktiga nr 2-9/2023/168 antud omanikele kasutusluba.

Kannikese tn 16 kinnisasja hoonestajad esitasid 08.12.2023 Põltsamaa Vallavalitsusele avalduse (registreeritud Põltsamaa Vallavalitsuse dokumendiregistris 08.12.2023 nr 4-1/2023/55-1) hoonestusõiguse seadmise lepingu lõpetamiseks ja kinnisasja võõrandamiseks hoonestajatele.

Kõnealuse kinnisasja näol on tegemist munitsipaalomandis oleva maaga, mida kohalik omavalitsus võib kasutada üksnes maa munitsipaalomandisse andmise korralduses märgitud sihtotstarbel ja eesmärgil. Kuna hoonestusõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu alusel on kinnisasjale rajatud ettenähtud üksikelamu, kuhu on asutud ka elama, siis on selle maaüksuse osas munitsipaalomandisse andmise eesmärk täidetud ning maaüksuste võõrandamise küsimuse otsustab 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“ (edaspidi: Kord) § 23 lõike 1 punkti 1 kohaselt otsustab vallavara võõrandamise volikogu, kui võõrandamise objektiks on kinnisvara. Tulenevalt Korra § 25 punktist 5 võib vallavara võõrandada otsustuskorras kinnisasja võõrandamisel hoonestajale, kui hoonestaja on täitnud hoonestusõiguse seadmise lepingus ettenähtud 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 järgi 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 Põltsamaa linnas asuv Kannikese tn 16 kinnisasi (kinnistu registriosa nr: 2274035, katastritunnus: 61701:001:0011, pindala: 1299 m²,

sihtotstarve: elamumaa 100%) hinnaga 1150 (üks tuhat ükssada viiskümmend) eurot selle hoonestajatele.

2. Võõrandamisega seotud notariaalsed kulud kannab ostja.

3. Volitada vallavanemat sõlmima võõrandamisega seotud notariaalseid lepinguid.

4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

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: maaspetsialist Kaisa Sikora

Kooskõlastas: majandusosakonna juhataja Kersti Paas, abivallavanem Kristi Klaos, jurist Eva Panksepp

Eelnõu esitaja: Põltsamaa Vallavalitsus

Ettekandja: majandusosakonna juhataja Kersti Paas

(allkirjastatud digitaalselt)

Reet Alev

vallavolikogu esimees

