

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

PÕLTSAMAA VALLAVOLIKOGU

O T S U S

Põltsamaa

29.01.2024 nr 1-4.2/2024/30

Kannikese tänava hoonestusõiguste 2024. aasta tasude muutmine

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. Põltsamaa Vallavolikogu 22.03.2018 määruse nr 9 „Vallavara valitsemise kord“ § 25 lõike 5 alusel on hoonestajal peale hoonestusõiguse lepingus ettenähtud kohustuste täitmist võimalik koormatav kinnisasi võõrandada. Selleks on hoonestajatel võimalik peale ehitisele kasutusloa saamist koormatava kinnisasja omandamiseks esitada taotlus ning maaüksuste võõrandamise küsimuse otsustab kohaliku omavalitsuse volikogu. 15.01.2024 seisuga on Kannikese tänaval lõpetamata 11 hoonestusõigust ning menetluses on kaks hoonestusõiguse lõpetamise ja koormatava kinnisasja võõrandamise taotlust.

Hoonestusõiguse, ostueesõiguse ja reaalkoormatise lepingute ja asjaõiguslepingute kohaselt on hoonestajad kohustatud maksma Põltsamaa vallale hoonestusõiguse eest iga-aastast tasu võrdsete osadena kaks korda aastas, mille suurus on seitse protsenti (7%) maa maksustamishinnast. Lepingute sõlmimise ajal kehtisid 2001. aasta maa maksustamishinnad. Riigikogu poolt 09.02.1994 vastu võetud Maa hindamise seaduse § 12 lõike 6 kohaselt viidi 2022. aastal läbi uus maa korraline hindamine, mille käigus määratud maksustamishinnad võeti lõike 7 järgi kasutusele 2024. aasta 1. jaanuarist. Maa maksustamishinna tõusust tulenevalt tõusevad sellest aastast ka Kannikese tänava hoonestusõiguste aastatasud keskmiselt 1583,7 eurot, seega 985,6% (vt lisa 1). Põltsamaa Vallavalitsuse hinnangul on uute maa maksustamishindade järgi arvutatud hoonestusõiguste aastatasude tõus ebamõistlikult suur.

Eelnevast lähtuvalt on Põltsamaa Vallavalitsuse ettepanek tõsta 2024. aasta hoonestusõiguste tasusid samal põhimõttel, nagu riik suurendab maa maksustamishinda. Maamaksuseaduse § 8¹ lõike 1 kohaselt suureneb maksusumma 10 protsenti, kui maa maksustamisperioodi maamaksu summa on vähemalt 10 protsenti suurem eelmise maksustamisperioodi maksusummast. See tähendab, et ükskõik

kui suur on arvestuslik maamaks uue maksustamishinna ja maksumääraga, üle 10% aastas maamaks kasvada ei tohi.

Haldusorganil on kohustus kaalutusõiguse teostamisel arvestada mh ka puudutatud isikute usalduse kaitsega, st neil isikutel, kes esitasid möödunud aasta jooksul hoonestusõigusega koormatud kinnisasja võõrandamise avalduse, on õigus eeldada, et müügihinna arvestamise aluseks kujuneb varasem maa maksustamishind. Samuti ei tohiks hoonestusõiguse tasu tõstmine olla ebamõistlik ja üllatav, mistõttu on Kannikese tänava hoonestusõiguste tasude arvutamisel mõistlik kuni 30. juunini 2024 rakendada varasemalt kehtinud 2001. aasta maksustamishindasid ning tõsta kõnealuseid tasusid 10% võrra alates 1. juulist 2024. Samuti tuleb võõrandada kõigile hoonestajatele, kelle ehitistele on vormistatud kasutusluba ning on esitatud hoonestusõiguse lõpetamise ja kinnisasja võõrandamise avaldus hiljemalt 31.12.2024, koormatavad kinnisasjad 2001. aasta maksustamishindade alusel. Ettepaneku kohaselt rakendatakse 2022. aastal läbi viidud maa korralise hindamise tulemusi hoonestusõiguste aastatasude ja kinnisasjade müügihindade määramisel aastast 2025. Kuna Põltsamaa Vallavalitsuse eesmärk ei olnud krunte välja andes tulu teenimine, siis on mõistlik anda hoonestajatele uute maksustamishindadega kohanemiseks aega. Muudatus võimaldaks hoonestajatel lõpetada 2024. aastal hoonestusõiguse seadmise lepingud ja omandada maa nimetatud lepingute sõlmimise ajal kehtinud maa maksustamishindadega.

Otsus võetakse vastu 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, § 28 lõigete 1 ja 2 alusel.

1. Rakendada kuni 30. juunini 2024. a kõigi Kannikese tänava hoonestusõiguste tasude arvutamisel 2001. aasta maksustamishindasid.
2. Alates 1. juulist 2024 suurendada Kannikese tänava hoonestusõiguste tasusid kümme protsenti.
3. Võõrandada hoonestusõigusega koormatud kinnisasjad 2001. aasta maksustamishindade alusel arvutatud hinnaga neile Kannikese tänava kinnisasjade hoonestajatele, kelle ehitistele on vormistatud kasutusluba ning kes esitavad hoonestusõiguse lõpetamise ja kinnisasja võõrandamise avalduse hiljemalt 31. detsembriks 2024. a.
4. Alates 1. jaanuarist 2025. aastast rakendada Kannikese tänava hoonestusõiguste aastatasude ja müügihindade määramisel 2022. aastal läbi viidud maa korralise hindamise tulemusi.
5. 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 kaebõigusega isikul õigus esitada kaebus Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähtaegadel ja halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)
Reet Alev
vallavolikogu esimees

Lisa: Kannikese tänava hoonestusõigused

Koostas: maaspetsialist Kaisa Sikora

Kooskõlastas: majandusosakonna juhataja Kersti Paas, jurist Eva Panksepp

Eelnõu esitaja: Põltsamaa Vallavalitsus

Ettekandja: majandusosakonna juhataja Kersti Paas