

EELNÕU

KOMISJONID (ristiga juhtivkomisjon):

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

PÕLTSAMAA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Põltsamaa

27.02.2024 nr 1-4.2/2024/53

Vallavara võõrandamine otsustuskorras tasu eest pärast hoonestusõiguse seadmise lepingus ettenähtud kohustuste täitmist (Kannikese tn 26, Põltsamaa linn)

Vabariigi Valitsus andis 15.12.2005 korraldusega nr 811 „Maa andmine munitsipaalomandisse“ Põltsamaa linna omandisse Põltsamaa linnas Kannikese ja Kellukese tänavate piirkonnas 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 Linnavolikogu 18.04.2017 otsusega nr 1-3/2017/11 „Hoonestusõiguse seadmine otsustuskorras“ otsustati seada hoonestusõigus (registriosa nr: 7956950) Põltsamaa linnas asuvale Kannikese tn 26 kinnisasjale (kinnistu registriosa nr: 2274935, katastritunnus: 61701:001:0027, pindala: 1239 m², sihtotstarve: elamumaa 100%) K. R. kasuks. Hoonestusõiguse seadmise lepinguga ja asjaõiguslepinguga (registreeritud Põltsamaa Vallavalitsuse dokumendiregistris 24.05.2017 nr 4-1/2017/153-1), mis on välja antud 23.05.2017 Viljandi notari Rita Dimitrijeva poolt notari ametitoimingute raamatu registri nr 578 all, koormati Põltsamaa valla omandis olevat Kannikese tn 26 kinnisasja hoonestusõigusega K. R. kasuks lepingus kokkulepitud tingimustel.

Praeguseks hetkeks on K. R. täitnud kõik lepingulised kohustused. Ehitustegevus on lõpetatud ning rajatud ühepereelamu (ehitisregistri kood: 120860919) kasutusele võtmiseks on Põltsamaa Vallavalitsuse majandusosakonna juhataja 05.02.2024 haldusaktiga nr 2-9/2024/18 antud hoonestajale kasutusluba. Eelnevast tulenevalt esitas K. R. 29.12.2023 Põltsamaa Vallavalitsusele avalduse (registreeritud Põltsamaa Vallavalitsuse dokumendiregistris 02.01.2024 nr 4-1/2024/1-1) hoonestusõiguse seadmise lepingu lõpetamiseks ja maa omandamiseks.

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, § 24 lõike 1 punkti 1 järgi on vallavara võimalik võõrandada otsustuskorras tasu eest ning tulenevalt § 25 punktist 5 võib vallavara võõrandada otsustuskorras kinnisasja võõrandamisel hoonestajale, kui hoonestaja on täitnud hoonestusõiguse seadmise lepingus ettenähtud kohustused.

Põltsamaa vald võib munitsipaalomandis olevat Kannikese tn 26 kinnisasja kasutada üksnes maa munitsipaalomandisse andmise korralduses märgitud sihtotstarbel ja eesmärgil elamuehituse arendamiseks. Kuna hoonestusõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu alusel on kõnealusele 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.

Korra § 28 lõike 2 alusel on vara alghinna määrajaks võõrandamise otsustaja, st volikogu. Põltsamaa Vallavolikogu 15.02.2025 otsusega nr 1-3/2024/7 kehtestati Kellukese ja Kannikese tänavate piirkonna 2024. aasta hoonestusõiguste tasud ning hoonestusõigusega koormatud kinnisasjade võõrandamise tingimused. Muu hulgas otsustati 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. Kuivõrd Kannikese tn 26 asuvale ehitisele on vormistatud kasutusluba ning selle hoonestaja on avalduse esitanud enne 31.12.2024, siis määratakse Kannikese tn 26 kinnisasja maksumuseks 2001. aasta maksustamishindade alusel 1140 eurot (2001. aasta maa maksustamishind on Põltsamaa linnas elamumaa sihtotstarbega maal kuni 1000 m² 1,09 €/m² ning üle 1001 m² maal 0,19 €/m² ehk $1000 \cdot 1,09 + 239 \cdot 0,19 = 1090 + 45,41 = 1135,41\text{€} = 1140\text{€}$)

Otsus võetakse vastu kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 6¹, § 34 lõike 3, asjaõigusseaduse¹ § 241, §242, §244, §245, Põltsamaa Vallavolikogu 22.03.2018 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 K. R. 29.12.2023 avaldust.

1. Võõrandada otsustuskorras Põltsamaa vallale kuuluv Jõgevamaal, Põltsamaa vallas, Põltsamaa linnas asuv Kannikese tn 26 kinnisasi (kinnistu registriosa nr: 2274935, katastritunnus: 61701:001:0027, pindala: 1239 m², sihtotstarve: elamumaa 100%) hinnaga 1140 (üks tuhat ükssada nelikümmend) eurot selle hoonestajale K. R.-le (isikukood: xxxxxxxxxxxx).

2. Lõpetada ja kinnistusraamatust kustutada Kannikese tn 26 kinnistut koormav hoonestusõigus ja hoonestusõigust koormav reaalkoormatis.
3. Hoonestusõiguse ja seda koormava reaalkoormatise lõpetamise ja kustutamise ning hoonestusõiguse võõrandamisega seotud notariaalsed kulud kannab ostja.
4. Volitada vallavanemat sõlmima võõrandamisega seotud notariaalseid lepinguid.
5. Põltsamaa Vallavalitsusel algatada enne võõrandamist Riigi kinnisvararegistris menetlus, mille käigus selgitatakse välja maareformiseaduse alusel riigilt omandatud Kannikese tn 26 kinnisasja riigile vajalikkus.
6. 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, jurist Eva Panksepp

Eelnõu esitaja: Põltsamaa Vallavalitsus

Ettekandja: maaspetsialist Kaisa Sikora