

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

PÕLTSAMAA VALLAVOLIKOGU

O T S U S

Põltsamaa

29.04.2024 nr 1-4.2/2024/127

Põltsamaa Vallavolikogu 15.02.2024 otsuse nr 1-3/2024/7 kehtetuks tunnistamine ja Kannikese tänava 2024. aasta hoonestusõiguse tasude muutmine

Vabariigi Valitsus andis 15.12.2005 korraldusega nr 811 „Maa andmine munitsipaalomandisse“ Põltsamaa linna omandisse 24 Põltsamaa linnas Kannikese ja Kellukese tänaval asuvat 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 hoonestajal võimalik peale ehitisele kasutusloa saamist koormatava kinnisasja omandamiseks esitada taotlus ning maaüksuse võõrandamise küsimuse otsustab kohaliku omavalitsuse volikogu. 22.04.2024 seisuga on Kannikese tänaval lõpetamata 10 hoonestusõigust, millest kahe hoonestusõiguse lõpetamise ja koormatava kinnisasja võõrandamise menetlused on lõpusirgel.

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. Erandiks on Kannikese tn 3 kinnisasi, mille hoonestajal on hoonestusõiguse aastatasu fikseeritud. Lepingute sõlmimise ajal kehtisid 2001. aasta maa maksustamishinnad. Maa hindamise seaduse § 12 lõike 6 kohaselt viidi 2022. aastal läbi uus maa korraline hindamine, mille käigus määratud maksustamishinnad võeti kasutusele 2024. aasta 1. jaanuarist. Maa maksustamishinna tõusust tulenevalt tõusevad 2024. aastast ka Kannikese tänava hoonestusõiguste aastatasud keskmiselt 696,3 eurot, seega 867 % (vt lisa 1). Põltsamaa Vallavalitsuse hinnangul on uute maa maksustamishindade järgi arvatud 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, kui maa maksustamisperioodi maamaksu summa on vähemalt 10 protsenti suurem eelmise maksustamisperioodi maksusummast, siis suureneb maksusumma 10 protsenti. 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 (v.a Kannikese tn 3 hoonestusõiguse tasu) arvutamisel mõistlik kuni 30. juunini 2024 rakendada varasemalt kehtinud 2001. aasta maksustamishindasid ning tõsta kõnealuseid tasusid 10% võrra alates 1. juulist 2024. Lisaks tuleks võõrandada kõigile hoonestajatele, kelle ehitistele on vormistatud kasutusluba ning kellel 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 hoonestusõigusega koormatud kinnisasjad lepingute sõlmimise ajal kehtinud maa maksustamishindadega.

Põltsamaa Vallavolikogu 15.02.2024 otsusega nr 1-3/2024/7 anti nõusolek võõrandada hoonestajatele hoonestusõigusega koormatud kinnisasjad lepingute sõlmimise ajal kehtinud maksustamishindadega neile hoonestajatele, kelle ehitistele on vormistatud kasutusluba ning kes esitavad hoonestusõiguse lõpetamise ja kinnisasja võõrandamise avalduse hiljemalt 31. detsembriks 2024. a. Samuti otsustati rakendada kuni 30. juunini 2024. a Kannikese tänava hoonestusõiguste tasude arvutamisel 2001. aasta maksustamishindasid ning alates 1. juulist 2024 tõsta hoonestusõiguste tasusid 10%. Kahetsusväärset on kõnealusele otsusele lisatud tabelis arvatud valesti hoonestusõiguste 2023. ja 2024. aasta tasud, mille tõttu on ka hoonestusõiguste aasta tasude kasvude väärtused vigased. Eeltoodust lähtuvalt on vajalik tabelis muuta kõiki väärtusi, v.a maa maksustamishindasid. Samuti on vaja muuta nimetatud otsuse preambula teises lõigus toodud hoonestusõiguste keskmise aastatasu tõusu summat ja protsenti. Lähtudes eespool toodud kaalutlustest tuleb Põltsamaa Vallavolikogu 15.02.2024 otsus nr 1-3/2024/7 kehtetuks tunnistada selles esinevate arvutusvigade tõttu.

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 ning haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 2 ja § 66 lõike 1 alusel.

1. Tunnistada algusest peale kehtetuks Põltsamaa Vallavolikogu 15.02.2024 otsus nr 1-3/2024/7 „Kannikese tänava hoonestusõiguste 2024. aasta tasude muutmine“ selles esinevate arvutusvigade tõttu.

2. Rakendada kuni 30. juunini 2024. a Kannikese tänava hoonestusõiguste tasude (v.a Kannikese tn 3 hoonestusõiguse tasu) arvutamisel 2001. aasta maksustamishindasid.
3. Alates 1. juulist 2024 suurendada Kannikese tänava hoonestusõiguste tasusid (v.a Kannikese tn 3 hoonestusõiguse) tasu kümme protsenti.
4. 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.
5. Alates 1. jaanuarist 2025. aastast rakendada Kannikese tänava hoonestusõiguste aastatasude (v.a Kannikese tn 3 hoonestusõiguse aastatasu) ja müügihindade määramisel 2022. aastal läbi viidud maa korralise hindamise tulemusi.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

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 vaidmenetlusele 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)
Indrek Eensalu
vallavolikogu esimees

Lisa: Hoonestusõigustega koormatud kinnisasjade maksustamishinnad ja hoonestusõiguste tasud

Koostas: maaspetsialist Kaisa Sikora

Kooskõlastas: majandusosakonna juhataja Kersti Paas, jurist Eva Panksepp, vanemraamatupidaja Kaire Koit

Eelnõu esitaja: Põltsamaa Vallavalitsus

Ettekandja: maaspetsialist Kaisa Sikora