

**EELNÕU**

KOMISJONID (ristiga juhtivkomisjon):

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

PÕLTSAMAA VALLAVOLIKOGU

**O T S U S**

Põltsamaa

29.04.2024 nr 1-4.2/2024/128

**Vallavara võõrandamine otsustuskorras tasu eest pärast hoonestusõiguse seadmise lepingus ettenähtud kohustuste täitmist (Kannikese tn 18, Põltsamaa linn)**

Vabariigi Valitsus andis 15.12.2005 korraldusega nr 811 „Maa andmine munitsipaalomandisse“ Põltsamaa linna omandisse 24 Põltsamaa linnas Kannikese ja Kellukese tänavate piirkonnas asuvat 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 09.03.2020 korraldusega nr 2-3/2020/89 „Hoonestusõiguse seadmine otsustuskorras“ anti nõusolek hoonestusõiguse (registriosa nr: 17221250) seadmiseks Põltsamaa linnas asuvale Kannikese tn 18 kinnisasjale (kinnistu registriosa nr: 2274235, katastritunnus: 61701:001:0015, pindala: 1199 m<sup>2</sup>, sihtotstarve: elumumaa 100%) A. O. kasuks. Hoonestusõiguse seadmise lepinguga ja asjaõiguslepinguga (registreeritud Põltsamaa Vallavalitsuse dokumendiregistris 18.06.2020 nr 4-1/2020/98-1), mis on välja antud 22.04.2020 Viljandi notari Rita Dimitrijeva poolt notari ametitegevuse raamatu registri nr 258 all, koormati Põltsamaa valla omandis olevat Kannikese tn 18 kinnisasja hoonestusõigusega A. O. kasuks lepingus kokkulepitud tingimustel.

Praeguseks hetkeks on A. O. täitnud kõik lepingulised kohustused. Ehitustegevus on lõpetatud ning rajatud ühepereelamu (ehitisregistri kood: 121342635) kasutusele võtmiseks on Põltsamaa Vallavalitsuse majandusosakonna juhataja 05.03.2024 haldusaktiga nr 2-9/2024/36 antud hoonestajale kasutusluba. Eelnevast tulenevalt esitas A. O. 13.04.2024 Põltsamaa Vallavalitsusele avalduse (registreeritud Põltsamaa Vallavalitsuse dokumendiregistris 15.04.2024 nr 4-1/2024/18-1) hoonestusõiguse seadmise lepingu lõpetamiseks ja maa omandamiseks.

Põltsamaa vald võib munitsipaalomandis olevat Kannikese tn 18 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. Põltsamaa Vallavolikogu 22.03.2018 määruse nr 9 „Vallavara valitsemise kord“ (edaspidi: Kord) § 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 Vallavalitsusel on enne võõrandamist Riigi kinnisvararegistris läbi viidud menetlus, mille käigus selgitati välja maareformi seaduse alusel riigilt omandatud Kannikese tn 18 kinnisasja riigile vajalikkus ja mille tulemusel selgus, et kinnisasi ei ole riigile vajalik.

Korra § 28 lõike 2 alusel on vara müümisel alghinna määrajaks võõrandamise otsustaja, st vallavolikogu. Põltsamaa Vallavolikogu 15.02.2024 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 31.12.2024.

Kuivõrd Kannikese tn 18 asuvale ehitisele on vormistatud kasutusluba ning selle hoonestaja on avalduse esitanud enne 31.12.2024, siis määratakse Kannikese tn 18 kinnisasja müügihinnaks 1130 eurot (2001. aasta maa maksustamishind on Põltsamaa linnas elamumaa sihtotstarbega maal 1000 m<sup>2</sup> 1,09 €/m<sup>2</sup> ning üle 1001 m<sup>2</sup> maal 0,19 €/m<sup>2</sup> ehk  $1000 \cdot 1,09 + 199 \cdot 0,19 = 1090 + 37,81 = 1127,8 \text{ €} = 1130 \text{ €}$ )

Otsus võetakse vastu kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 6<sup>1</sup>, § 34 lõike 3, asjaõigusseaduse<sup>1</sup> § 241, § 242, § 244, § 245, 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 A. O. 13.04.2024 esitatud avaldust.

1. Võõrandada otsustuskorras Põltsamaa vallale kuuluv Põltsamaa linnas asuv Kannikese tn 18 kinnisasi (kinnistu registriosa nr: 2274235, katastritunnus: 61701:001:0015, pindala: 1199 m<sup>2</sup>, sihtotstarve: elamumaa 100%) hinnaga 1130 (üks tuhat üks sada kolmkümmend) eurot selle hoonestajale A. O. (isikukood: ....).
2. Lõpetada ja kinnistusraamatust kustutada Kannikese tn 18 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. Otsus jõustub teatavastegemisest.

Otsust on õigus vaidlustada 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal vaiet esitama õigustatud isik otsusest teada sai või oleks pidanud teada saada, 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

Koostas: maaspetsialist Kaisa Sikora

Kooskõlastas: majandusosakonna juhataja Kersti Paas, jurist Eva Panksepp

Eelnõu esitaja: Põltsamaa Vallavalitsus

Ettekandja: maaspetsialist Kaisa Sikora