

EELNÕU

KOMISJONID (ristiga juhtivkomisjon):

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

PÕLTSAMAA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Põltsamaa

29.04.2024 nr 1-4.2/2024/129

Vallavara võõrandamine otsustuskorras tasu eest pärast hoonestusõiguse seadmise lepingus ettenähtud kohustuste täitmist (Kannikese tn 21, 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 järgi koormas omanik (vald) hoonestatavad kinnistud nende igasuguse võõrandamise korral ostueesõigusega hoonestajate kasuks.

Põltsamaa Vallavolikogu 21.12.2017 otsusega nr 1-3/25 „Hoonestusõiguse seadmine otsustuskorras“ anti nõusolek hoonestusõiguse (registriosa nr: 10945450) seadmiseks Põltsamaa linnas asuvale Kannikese tn 21 kinnisasjale (kinnistu registriosa nr: 2274535, katastritunnus: 61701:001:0024) A. A. kasuks. Hoonestusõiguse seadmise lepinguga ja asjaõiguslepinguga (registreeritud Põltsamaa Vallavalitsuse dokumendiregistris 27.02.2018 nr 4-1/2018/64-1), mis on välja antud 11.01.2018 Viljandi notari Rita Dimitrijeva poolt notari ametitegevuse raamatu registri nr 33 all, koormati Põltsamaa valla omandis olevat Kannikese tn 21 kinnisasja hoonestusõigusega A. A. kasuks lepingus kokkulepitud tingimustel. Kõnealuse hoonestusõiguse ühisomanikuna on 18.01.2018 kinnistusraamatu registriosasse nr 10945450 täiendavalt sisse kantud E.A..

A.A. ja E. A. on edaspidi ühiselt nimetatud Hoonestaja.

Praeguseks hetkeks on Hoonestaja täitnud kõik lepingulised kohustused. Ehitustegevus on lõpetatud ning rajatud üksikelamu (ehitisregistri kood: 120863852) kasutusele võtmiseks on Põltsamaa Vallavalitsuse majandusosakonna juhataja 04.08.2021 haldusaktiga nr 2-9/2021/131 antud Hoonestajale kasutusluba. Eelnevast tulenevalt esitas Hoonestaja 31.03.2024 Põltsamaa Vallavalitsusele avalduse (registreeritud Põltsamaa Vallavalitsuse dokumendiregistris 01.04.2024 nr 4-1/2024/16-1) hoonestusõiguse seadmise lepingu lõpetamiseks ja maa omandamiseks.

Põltsamaa vald võib munitsipaalomandis olevat Kannikese tn 21 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 maaüksuse 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 kinnisasja võõrandada otsustuskorras selle 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 21 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 arvatud 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 21 asuvale ehitisele on vormistatud kasutusluba ning selle Hoonestaja on avalduse esitanud enne 31.12.2024, siis määratakse Kannikese tn 21 kinnisasja müügihinnaks 1150 eurot (2001. aasta maa maksustamishind on Põltsamaa linnas elamumaa sihtotstarbega maal 1000 m² 1,09 €/m² ning üle 1001 m² maal 0,19 €/m² ehk $1000 \cdot 1,09 + 300 \cdot 0,19 = 1090 + 57 = 1127,8 \text{ €} = 1150 \text{ €}$)

Otsus võetakse vastu kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 6¹, § 34 lõike 3, asjaõiguse seaduse¹ § 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 Hoonestaja 31.03.2024 esitatud avaldust.

1. Võõrandada otsustuskorras Põltsamaa vallale kuuluv Põltsamaa linnas asuv Kannikese tn 21 kinnisasi (kinnistu registriosa nr: 2274535, katastritunnus: 61701:001:0024, pindala: 1300 m², sihtotstarve: elamumaa 100%) hinnaga 1150 (üks tuhat ükssada viiskümmend) eurot selle hoonestajatele E. A. (isikukood: 4...) ja A. A. (isikukood: ...).
2. Lõpetada ja kinnistusraamatust kustutada Kannikese tn 21 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 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)
Indrek Eensalu
vallavolikogu esimees

Koostas: maaspetsialist Kaisa Sikora

Kooskõlastas: majandusosakonna juhataja Kersti Paas, jurist Eva Panksepp

Eelnõu esitaja: Põltsamaa Vallavalitsus

Ettekandja: maaspetsialist Kaisa Sikora