

**EELNÕU**  
**KOMISJONID:**

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

**PÕLTSAMAA VALLAVOLIKOGU**

**O T S U S**

Põltsamaa

01.08.2024 nr 1-4.2/2024/228

**Vallavara võõrandamine otsustuskorras tasu eest pärast hoonestusõiguse seadmise lepingus ettenähtud kohustuste täitmist (Kannikese tn 27, Põltsamaa linn)**

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“ (edaspidi: kord) § 25 punkti 5 alusel on hoonestajal võimalik peale hoonestusõiguse lepingus ettenähtud kohustuste täitmist hoonestusõigusega koormatud kinnisasja võõrandada. Selleks tuleb hoonestajal peale ehitisele kasutusloa saamist esitada Põltsamaa Vallavalitsusele taotlus hoonestusõiguse seadmise lepingu lõpetamiseks ja koormatava kinnisasja omandamiseks. Maaüksuse võõrandamise küsimuse otsustab vastavalt korra § 23 lõike 1 punktile 1 kohaliku omavalitsuse volikogu.

Põltsamaa Linnavalitsuse 26.05.2014 korraldusega nr 147 „Hoonestusõiguse seadmine otsustuskorras“ otsustati seada otsustuskorras hoonestusõigus (registriosa nr: 3016835) Põltsamaa linnas asuvale Kannikese tn 27 kinnistule (kinnistu registriosa nr: 2275035, katastritunnus: 61701:001:0029) U. L. kasuks. Hoonestusõiguse seadmise lepinguga ja asjaõiguslepinguga (registreeritud Põltsamaa Vallavalitsuse dokumendiregistris 11.06.2014 nr 4-1/26-1), mis on välja antud 06.06.2014 Viljandi notari Rita Dimitrijeva poolt notari ametitegevuse raamatu registri nr 571 all, koormati Põltsamaa valla omandis olevat Kannikese tn 27 kinnisasja hoonestusõigusega U. L. kasuks lepingus kokkulepitud tingimustel.

Praeguseks hetkeks on hoonestaja täitnud kõik lepingulised kohustused. Ehitustegevus on lõpetatud ning rajatud üksikelamu (ehitisregistri kood: 120708370) kasutusele võtmiseks on Põltsamaa Vallavalitsuse majandusosakonna juhataja 24.06.2024 haldusaktiga nr 2-9/2024/79 antud hoonestajale kasutusluba. Eelnevast tulenevalt esitas hoonestaja Põltsamaa Vallavalitsusele avalduse (registreeritud

Põltsamaa Vallavalitsuse dokumendiregistris 30.07.2024 nr 4-1/2024/35-1) hoonestusõiguse seadmise lepingu lõpetamiseks ja maa omandamiseks.

Põltsamaa vald võib munitsipaalomandis olevat Kannikese tn 27 kinnisasja kasutada üksnes maa munitsipaalomandisse andmise korralduses märgitud sihtotstarbel ja eesmärgil elamuehituse arendamiseks. Kuivõrd hoonestusõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu alusel on kõnealusele kinnisasjale rajatud ettenähtud üksikelamu, kuhu on asunud 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. Korra § 24 lõike 1 punkti 1 järgi on vallavara võimalik võõrandada otsustuskorras tasu eest. Korra § 28 lõike 2 alusel on vara müümisel alghinna määrajaks võõrandamise otsustaja, st vallavolikogu. Põltsamaa Vallavolikogu 16.05.2024 otsusega nr 1-3/2024/20 kehtestati Kellukese ja Kannikese tänava 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 27 asuvale ehitisele on vormistatud kasutusluba ning selle hoonestaja on avalduse esitanud enne 31.12.2024, siis määratakse Kannikese tn 27 kinnisasja müügihinnaks 1150 eurot (2001. aasta maa maksustamishind on Põltsamaa linnas elamumaa sihtotstarbega maal kuni 1000 m<sup>2</sup> 1,09 €/m<sup>2</sup> ning üle 1000 m<sup>2</sup> maal 0,19 €/m<sup>2</sup> ehk  $(1000 \times 1,09) + (300 \times 0,19) = 1090 + 57 = 1147 \text{ €} = 1150 \text{ €}$ ).

Põltsamaa Vallavalitsus viis enne võõrandamist Riigi kinnisvararegistris läbi menetluse maareformi seaduse alusel riigilt omandatud Kannikese tn 27 kinnisasja riigile vajalikkuse väljaselgitamiseks, mille tulemusel selgus, et kinnisasi ei ole riigile vajalik.

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 22.03.2018 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 hoonestaja esitatud avaldust.

1. Võõrandada otsustuskorras Põltsamaa vallale kuuluv Põltsamaa linnas asuv Kannikese tn 27 kinnisasi (kinnistu registriosa nr: 2275035, katastritunnus: 61701:001:0029, pindala: 1300 m<sup>2</sup>, sihtotstarve: elamumaa 100%) hinnaga 1150 (üks tuhat üks sada viiskümmend) eurot selle hoonestajale U. L.-le (isikukood: xxxxxxxxxxxx).

2. Lõpetada ja kinnistusraamatust kustutada Kannikese tn 27 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 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 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, vallasekretär Merike Sumla

Eelnõu esitaja: Põltsamaa Vallavalitsus

Ettekandja: maaspetsialist Kaisa Sikora