

EELNÕU**KOMISJONID:**

hariduskomisjon	
majanduskomisjon	JK
kultuuri- ja spordikomisjon	
kogukonnakomisjon	
revisjonikomisjon	
sotsiaal- ja heaolukomisjon	
eestseisus	X

PÕLTSAMAA VALLAVOLIKOGU**O T S U S**

Põltsamaa

05.12.2025 nr 1-4.2/2025/365

Põltsamaa Vallavolikogu 16.05.2024 otsuse nr 1-3/2024/23 kehtetuks tunnistamine ning nõusoleku andmine hoonestusõiguse koormamiseks hüpoteegiga**1. Asjaolud ja menetluse käik**

Vabariigi Valitsuse 15.12.2005 korraldusega nr 811 anti Põltsamaa linna munitsipaalomandisse Kellukese ja Kannikese tänavate piirkonnas asuvad elamuehituseks sobivad maaüksused pereelamute ehitamiseks hoonestusõiguse seadmise lepingute alusel, tingimusel, et maaüksusi kasutatakse vaid eelnimetatud korralduses märgitud sihtotstarbel ja eesmärgil. Teiste seas anti Põltsamaa linna munitsipaalomandisse Kannikese tn 17 kinnisasi (registriosa nr 2274135, katastritunnus 61701:001:0012, sihtotstarve elamumaa 100%, edaspidi: Kinnistu).

Põltsamaa Vallavalitsuse 24.09.2018 korraldusega nr 2-3/2018/480 „Hoonestusõiguse seadmine otsustuskorras“ otsustati seada Kinnistule otsustuskorras hoonestusõigus H. M. ja K. M. - (edaspidi ühiselt: hoonestaja) kasuks. 14.11.2018 sõlmiti Põltsamaa valla ja hoonestaja vahel notariaalne hoonestusõiguse seadmise leping ja asjaõigusleping (notariaalakt nr 1276, edaspidi nimetatud: leping). Lepingu punkti 5.4. kohaselt on hoonestajal kohustus püstitada kinnistule üksikelamu hiljemalt 4 aasta jooksul hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest arvates.

Põltsamaa Vallavolikogu andis 16.05.2024 otsusega nr 1-3/2024/23 „Nõusoleku andmine hoonestusõiguse koormamiseks hüpoteegiga (Kannikese tn 17, Põltsamaa linn)“ hoonestajale

nõusoleku hoonestusõiguse koormamiseks hüpoteegiga summas kuni 110 000 eurot AS SEB Pank kasuks. Hoonestaja teavitas Põltsamaa Vallavalitsust 16.09.2025 e-kirjaga vajadusest eelnimetatud volikogu otsust muuta ning laenusummat tõsta, põhjendades 17.09.2025 kirjas, et varasema otsuse alusel ei olnud võimalik hoonestusõigust hüpoteegiga koormata, kuna hoone valmidus ei vastanud toona krediidasutuse finantseerimise tingimustele ning vahepealse aja jooksul on ehitusteenuste ja materjalide hinnad märgatavalt tõusnud ning projekti koosseisu statsionaarne sisustus lisandunud. 22.09.2025 esitas hoonestaja avalduse (registreeritud dokumendiregistris 23.09.2025 nr 4-1/2025/30-1) hoonestusõiguse koormamiseks hüpoteegiga summas kuni 150 000 eurot. Põltsamaa Vallavalitsus valmistas ette vastavasisulise vallavolikogu otsuse eelnõu (registreeritud dokumendiregistris 29.09.2025 nr 1-4.2/2025/306).

Elamu valmimise tähtajaks oli 28.11.2022, kuid ehitustegevus on endiselt pooleli. Seega ei ole elamut tähtaegselt valmis ehitatud ning lepingu punkti 5.6. kohaselt on Põltsamaa vallal õigus hoonestajalt nõuda leppetrahvi üks protsent hoonestusõiguse aastatasust iga hilinetud kalendripäeva eest. Seetõttu teatas hoonestaja 01.10.2025, et AS SEB Pank ei saa lepingu tähtaegade ületamise tõttu laenu väljastada enne, kui lepingu tingimuste ja sanktsioonide osas on tekkinud õiguslik selgus. 13.10.2025 esitas hoonestaja kaks avaldust (registreeritud Põltsamaa Vallavalitsuse dokumendiregistris 21.10.2025 nr 4-1/2025/37-1), millest ühes palus lepingut muuta ja leppetrahvinõude välistada ning teises taotles nõusolekut hoonestusõiguse koormamiseks hüpoteegiga summas kuni 195 000 eurot.

Põltsamaa Vallavalitsuse 17.11.2025 korraldusega nr 2-3/2025/214 „Leppetrahvi nõudest loobumine ning hoonestusõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu muutmine“ määrati elamu uueks valmimise tähtajaks 01.01.2027 ning loobuti leppetrahvinõudest kuni nimetatud kuupäevani.

Käesolev otsus on seotud hoonestaja teise avaldusega, mille sisuks on hoonestusõiguse koormamine hüpoteegiga.

2. Õiguslikud alused

Asjaõigusseaduse § 249 lõike 2 kohaselt on hoonestusõiguse koormamiseks asjaõigusega vajalik omaniku nõusolek, kui selline tingimus on kantud kinnistusraamatusse.

Lepingu punkt 8.1 sätestab, et hoonestusõiguse koormamiseks piiratud asjaõigusega on vajalik hoonestusõigusega koormatud kinnisasja omaniku eelnev notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud nõusolek. Nõusolekut on vaja ka hoonestusõigust koormava asjaõiguse sisu muutmiseks, kui muutmine toob kaasa lisakoormatise hoonestusõigusele (nt hüpoteegi summa suurendamine).

Vastavalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse §22 lõike 1 punktile 6¹ kuulub kinnisasja koormamine, kinnisasja koormava hoonestusõiguse võõrandamiseks loa andmine ja kinnisasja koormamine piiratud asjaõigusega kohaliku omavalitsuse üksuse finantsjuhtimise seaduse § 37 lõikes 3 nimetatud tingimustel volikogu ainupädevusse.

3. Haldusakti põhjendused

Haldusmenetluse käigus on välja selgitatud, et hoonestaja ei saanud Põltsamaa Vallavolikogu 16.05.2024 otsuse nr 1-3/2024/23 alusel hoonestusõigust hüpoteegiga koormata objektiivsetest

asjaoludest tulenevalt. Laenu saamiseks AS SEB Pank seatud eeltingimusi ei olnud toona võimalik täita, kuna ehitustööd viibisid ning hoone valmidus ei vastanud krediitiasutuse finantseerimise tingimustele. Hoonestaja on täiendavalt selgitanud, et ehitustegevus viibis eelkõige finants- ja tööjõuprobleemide tõttu.

13.10.2025 esitas hoonestaja lõpliku avalduse ehitustegevuse lõpetamiseks hüpoteegisumma suurendamiseks, põhjendades, et vahepealse aja jooksul on ehitusteenuste ja materjalide hinnad märgatavalt tõusnud ning projekti koosseisu on lisandunud statsionaarne sisustus. Avaldusega koos esitati veenvad tõendid ehitustegevuse edenemise kohta ning kinnitati, et AS SEB Pank eeltingimused hoone valmiduse osas on nüüd täidetud. Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ 6. taseme hindaja 24.09.2025 koostatud eksperthinnangust nr ARE-252502B selgub, et käesolevaks hetkeks on elamu majakarp valmis ning teostamata on välisseinte soojustamine ja viimistlus, terrassi ehitus ning hoone sisetööd (sh elektrijuhtmestiku ja ventilatsioonitorustiku lõpuni laiali vedamine, siseseinte lõpuni ehitamine, katuselae soojustamine, trepi, tehnoseudmete, küttesüsteemi ja sanitaartechnika paigaldamine ning siseviimistlus).

AS SEB Pank esitas täiendavalt nõude, mille kohaselt peab hüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu sõlmimiseks hoonestusõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu tähtaeg olema ajakohastatud ning leppetrahvi kohaldamine määratletud. Põltsamaa Vallavalitsuse 17.11.2025 korraldusega nr 2-3/2025/214 otsustati lepingut muuta, täpsustati elamu uus valmimistähtaeg 01.01.2027 ja loobuti leppetrahvinõudest kuni eelnimetatud kuupäevani. Seega on kõrvaldatud kõik asjaolud, mis ei võimaldanud 2024. aasta volikogu otsuse alusel hoonestusõiguse koormamist hüpoteegiga.

Arvestades olemasolevaid veenvaid tõendeid selle kohta, et hoonestusõiguse eesmärk on uueks tähtjaks 01.01.2027 saavutatav ja laenu väljastamise eeltingimused täidetud ning seda, et käesolevaks hetkeks on ehitustööde maksumus märgatavalt kallinenud ja projekti koosseisu statsionaarne sisustus lisandunud, siis on põhjendatud Põltsamaa Vallavolikogu 16.05.2024 otsuse nr 1-3/2024/23 kehtetuks tunnistamine ning hoonestusõiguse koormamine hüpoteegiga summas kuni 195 000 eurot. Nõusoleku andmine on vajalik, et hoonestaja saaks täita lepingust tuleneva kohustuse püstitada Kinnistule üksikelamu. Hoonestusõiguse koormamine hüpoteegiga ei too vallale kaasa varalisi kohustusi.

Otsus võetakse vastu kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 6¹, asjaõigusseaduse § 249 lõike 2, haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 2, § 68 lõike 2, § 70 lõike 1, Põltsamaa Vallavalitsuse 24.09.2018 korralduse nr 2-3/2018/480 „Hoonestusõiguse seadmine otsustuskorras“ punkti 2.12 ja lepingu punkti 8.1 alusel ning arvestades H. M. ja K. M. 13.10.2025 esitatud avaldust ja Põltsamaa Vallavalitsuse 17.11.2025 korraldust nr 2-3/2025/214 „Leppetrahvi nõudest loobumine ning hoonestusõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu muutmise“.

1. Tunnistada kehtetuks Põltsamaa Vallavolikogu 16.05.2024 otsus nr 1-3/2024/23 „Nõusoleku andmine hoonestusõiguse koormamiseks hüpoteegiga (Kannikese tn 17, Põltsamaa linn)“.

2. Anda nõusolek H. M.-le (isikukood: xxxxxxxxxxxx) ja K. M.-le (isikukood: xxxxxxxxxxxx) Jõgeva maakonnas Põltsamaa vallas Põltsamaa linnas asuvat Kannikese tn 17 kinnisasja (kinnistusraamatu registriosa nr: 2274135, katastritunnus: 61701:001:0012, pindala: 1200 m², sihtotstarve: elamumaa

100%) koormava hoonestusõiguse (kinnistusraamatu registriosa nr: 13378350) koormamiseks hüpoteegiga summas kuni 195 000 eurot AS SEB Pank (registrikood: 10004252) kasuks.

3. Volitada vallavanemat esindama Põltsamaa valda hoonestusõiguse koormamiseks hüpoteegiga vajalike notariaalsete toimingute tegemisel. Lepingu sõlmimise kulud ja riigilõivu tasub hoonestaja.

4. 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: jurist Eva Panksepp, majandusosakonna juhataja Jan Müür

Eelnõu esitaja: Põltsamaa Vallavalitsus

Ettekandja: maaspetsialist Kaisa Sikora