



VILJANDI VALLAVOLIKOGU O T S U S

Viiratsi

27. veebruar 2025 nr

Vallavara võõrandamine (EELNÕU)

Maa-ameti peadirektori 25.01.2023 korraldusega nr 1-17/23/190 “Katastriüksuste munitsipaalomandisse andmine Viljandi vallas (Raudna tee 23a, Garaaži)” (reg-nr 5-5/346) anti muu hulgas Viljandi valla munitsipaalomandisse Viljandi maakonnas Viljandi vallas Suislepa külas asuv Garaaži katastriüksus 89901:001:1416 pindalaga 6663 m², sihtotstarbega tootmismaa.

Viljandi Vallavolikogu 20.12.2022 otsusega nr 119 „Ehitise peremehetuse vastuväidete läbivaatamine ja peremehetuse tuvastamine Suislepa küla, Viljandi vald“ tuvastati Viljandi vallas Suislepa külas Garaaži katastriüksusel asuva kontor-garaaž-töökoda (ehitisregistri kood 120282672) peremehetus ja Viljandi Vallavalitsuse 23.12.2022 vara valdusesse võtmise aktiga nr 4-1/106-2 võeti ehitise Viljandi valla omandisse. Garaaži katastriüksusel asub ehitise kontor-garaaž-töökoda (ehitisregistri kood 120282672) maksumusega 200,00 eurot.

Ehitise peremehetuse tuvastamise käigus esitasid Ülar Napritson, Ainar Lukas, Jaan Lukas, Reino Lukas, Maarja-Liis Sild ja Rauno Soo dokumendid, mis tõendavad isikute poolt ehitise osade heauskset kasutamist.

Eelnimetatud toimingute tulemusel kanti 28.02.2023 kinnistusraamatusse Viljandi vallale kuuluv Garaaži kinnistu (registriosa 22890050, katastritunnus 89901:001:1416) pindalaga ligikaudu 6663,0 m², sihtotstarbega tootmismaa.

20.01.2023 esitas Ainar Lukas Viljandi Vallavalitsusele kirja (reg-nr 5-3/2317-2), milles tegi muu hulgas ettepaneku võõrandada moodustatav Garaaži kinnistu otsustuskorras ehitise heausksetele kasutajatele.

11.04.2023 esitas Ülar Napritson Viljandi Vallavalitsusele avalduse (reg-nr 5-3/2447-2) sooviga osta vallalt Garaaži ehitise osad, mida ta kasutab.

MTÜ Suislepa Garaaž (registrikood 80614101, edaspidi ka MTÜ) esitas avalduse (reg 06.06.2023 nr 5-3/1849) sooviga, et Viljandi vald annaks otsustuskorras kontor-garaaž-töökoda (kinnistu nr 22890050) loodud Suislepa Garaaz MTÜ-le.

MTÜ registreeriti 29.07.2022 ja juhatuse liikmeteks on Reino Lukas, Rauno Soo, Maarja-Liis Sild ja Jaan Lukas. MTÜ põhikirja p 2.1.1. on välja toodud, et MTÜ eesmärgiks on toetada ja soodustada liikmete majanduslikke huve läbi hoone omamisel ja valitsemisel, võimaldades MTÜ liikmetel hoone kindlaks määratud osade ainukasutust.

Viljandi Vallavolikogu 27.06.2024 määruse nr 64 „Vallavara valitsemise kord“ (edaspidi Vallavara valitsemise kord) § 22 lõike 5 punkti 1 kohaselt otsustab vallavara võõrandamise vallavolikogu, kui võõrandatakse kinnisvara.

Vallavara valitsemise korra § 27 lõige 5 sätestab, et vallavara võõrandamine otsustuskorras võib toimuda kui võõrandatakse vara, mille vald on omandanud peremehetu vara hõivamise korras ning vara võõrandatakse selle vara heausksele kasutajale ja hooldajale.

Viljandi Vallavalitsus (edaspidi vallavalitsus) on seoses peremehetuse menetlusega teinud kulutusi, mistõttu on Garaaži katastriüksusel asuv kontor-garaaž-töökoda võetud valla omandisse maksumusega 200,00 eurot. Maa-ameti interneti platvormi Minu.kataster.ee andmebaasi põhjal on Garaaži maa väärtuseks 2001 aasta maamaksustamishinna järgi 870,00 eurot.

Viljandi Vallavalitsus teeb ettepaneku võõrandada kõnealune kinnistu arvestades vallavalitsuse tehtud kulutusi ja 2001 a. maa maksustamishinda hinnaga 1070,00 eurot.

Lähtudes eeltoodud asjaoludest ning arvestades, et kõnealune kinnistu ei ole valitsemise otstarbeks vajalik ja selle muul viisil kasutamine ja käsutamine ei ole otstarbekas, on mõistlik ning asjakohane Garaaži kinnistu otsustuskorras võõrandada.

Tagamaks kinnistu võõrandamisel kõigi kinnistul paikneva ehitise kasutajate huvid, samuti arvestades, et kõik praegused heausksed kasutajad ei kuulu MTÜ-sse teeb Viljandi Vallavalitsus ettepaneku võõrandada Garaaži kinnistu kaasomanikele vastavalt tegelikule kasutusele.

Asjaõigusseaduse (edaspidi AÕS) § 70 lõike 3 järgi on kaasomand kahele või enamale isikule üheaegselt mõttelises osades ühises asjas kuuluv omand. Garaaži kaasomandi osad on arvutatud kasutades Suislepa Garaaži ehitise andmeid ja ehitise heausksete kasutajate esitatud dokumente. AÕS § 72 lõige 1 sätestab muu hulgas, et kaasomanikud valdavad ja kasutavad ühist asja kokkuleppel.

AÕS § 79 lõige 2 sätestab, et kui kaasomandis on kinnisasi, siis kehtivad kaasomanikevahelised kaasomandi valdamist, kasutamist ja kaasomandi lõpetamist puudutavad kokkulepped vaid juhul kui need on kantud kinnistusraamatusse.

Tulenevalt eeltoodust ning võttes aluseks Viljandi Vallavolikogu 27.06.2024 määruse nr 64 „Vallavara valitsemise kord“ § 22 lõike 1 punkti 1, lõike 2 punkti 3, lõike 5 punkti 1, lõiked 7 ja 8, § 27 lõike 5, Viljandi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võõrandada Viljandi vallale kuuluv kinnistu aadressiga Garaaži, Suislepa küla, Viljandi vald, Viljandi maakond (registriosa nr 22890050, katastritunnus 89901:001:1416, pindala 6663,0 m², sihtotstarve 100% tootmismaa) otsustuskorras kaasomandisse vastavalt otsuse lisadele 1 - 4 alljärgnevalt:

- 1) 1008/18709 mõttelisest osast ostjale 1, Ülar Napritson (isikukood 36408076010);
- 2) 2351/18709 mõttelisest osast ostjale 2, Jaan Lukas (isikukood 35204176010);
- 3) 1203/18709 mõttelisest osast ostjale 3, Ainar Lukas (isikukood 37407216010);
- 4) 5887/18709 mõttelisest osast ostjale 4, Reino Lukas (isikukood 37910186015);
- 5) 4503/18709 mõttelisest osast ostjale 5, Maarja-Liis Sild (isikukood 49207112767);
- 6) 3757/18709 mõttelisest osast ostjale 6, Rauno Soo (isikukood 38506176035).

2. Kinnistu müügihind kokku on 1070,00 eurot, mis jaguneb alljärgnevalt:

- 1) müügihind 1008/18709 mõttelisest osast ostjale 1 57,65 eurot;
- 2) müügihind 2351/18709 mõttelisest osast ostjale 2 134,46 eurot;
- 3) müügihind 1203/18709 mõttelisest osast ostjale 3 68,80 eurot;
- 4) müügihind 5887/18709 mõttelisest osast ostjale 4 336,69 eurot;
- 5) müügihind 4503/18709 mõttelisest osast ostjale 5 257,53 eurot;
- 6) müügihind 3757/18709 mõttelisest osast ostjale 6 214,87 eurot.

Müügihind peab olema tasutud enne müügilepingu sõlmimist Viljandi Vallavalitsuse arvelduskontole EE231010302005452008 AS SEB Pank või EE062200221029282691 Swedbank AS või notari deposiiti.

3. Notariaalne võõrandamise tehing peab olema tehtud hiljemalt 31.05.2025. Nimetatud kuupäeva möödudes kaotavad punktis 1 nimetatud ja mitte tehingut teinud isikud õiguse vastavat osa omandada ja nende osas tunnistatakse otsus kehtetuks.

4. Kõik müügilepingu sõlmimisega seotud kulud tasuvad otsuse punktis 1 nimetatud isikud.

5. Volitada vallavanemat edasivolitamise õigusega sõlmima lepingut. Selleks volitatakse teda esitama ja vastu võtma kõiki vajalikke avaldusi ja dokumente, Viljandi valla nimel lepingule alla kirjutama ja teostama kõik, mis on seotud nimetatud ülesande täitmisega.

6. Käesoleva otsusega mittenõustumisel võib esitada vaide 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest arvates Viljandi Vallavalitsusele (viljanduvald@viljandivald.ee või Sakala 1, Viiratsi alevik, Viljandi vald 70101 Viljandi maakond) või kaebuse Tartu Halduskohtule (trthktartu.menetlus@kohus.ee või Kalevi 1, 51010 Tartu).

7. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Mait Allas

vallavolikogu esimees

Koostaja: Väino Paas, maaspetsialist

Esitaja: Viljandi Vallavalitsus

Hääletamine: poolthäälteenamus