

**RIIGIMETSA MAJANDAMISE KESKUSE VALDUSES OLEVATE
HOONESTATUD KINNISASJADE VÕÕRANDAMISE KORD**

1. Võõrandamisele kuuluvad Riigimetsa Majandamise Keskuse (edaspidi: *RMK*) valduses olevad hoonestatud kinnisasjad, mida RMK ei vaja riigimetsa majandamiseks ja teised riigivara valitsejad avaliku võimu teostamiseks ning mille võõrandamise on kooskõlastanud keskkonnaminister.
2. Hoonestatud kinnisasjade võõrandamist korraldab RMK kinnisvaraosakond (edaspidi: *KO*). Võõrandamine toimub metsaseaduse, riigivaraseaduse, Vabariigi Valitsuse 09.01.2007. a määrusega nr 4 vastu võetud „Riigimetsa Majandamise Keskuse põhimäärus“ ja teiste õigusaktide ning RMK juhatus otsustega kehtestatud nõuete kohaselt. Hoonestatud kinnisasjade võõrandamine toimub üldjuhul avaliku kirjaliku, avaliku suulise või avaliku elektroonilise enampakkumise teel. RMK juhatus ja RMK nõukogu võivad otsustada kinnisasja võõrandamise enampakkumiseta, kui vara võõrandamine sel viisil annab suuremat kasu.
3. Kui riigimetsa majandamiseks mittevajalike hoonete alune maa ei ole jäetud riigi omandisse ja kantud maakatastrisse, siis tellib KO juhataja poolt käskkirjaga määratud konkreetse kinnisasja haldamise eest vastutav KO spetsialist (edaspidi: *vastutav spetsialist*) maakorraldustalitusest maa katastrimöödistamise ja selle registreerimise maakatastris. Kui hoonetealuse katastriüksuse suurus ületab hoone ja rajatiste teenindamiseks vajaliku mõistliku suuruse, tuleb kaaluda kinnisasja tervikuna võõrandamise otstarbekust ning vajadusel tellida katastriüksuse jagamine võõrandatavate hoonete ja rajatiste juurde vajaliku teenindusmaa määramiseks.
4. Enne võõrandamise toimingute alustamist kontrollib vastutav spetsialist, et nii võõrandatav kinnisasi kui sellel paiknevad ehitised ning kinnisasja koormavad kasutuslepingud oleksid kantud riigi kinnisvararegistrisse. Kui kinnisasi või sellel paiknevad ehitised on riigi kinnisvararegistrisse kandmata või kanne ei vasta tegelikule olukorrale, siis korraldab vastutav spetsialist selle vara registreerimise või kande muutmise riigi kinnisvararegistris KO kinnisvaraarvestusspetsialisti kaudu.
5. KO kinnisvaraarvestusspetsialist korraldab riigivaraseadusega ettenähtud toimingud, et tuvastada, kas võõrandatav vara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil. Kui kinnisasi on vajalik Keskkonnaministeeriumile või teisele riigivara valitsejale, toimub kinnisasja üleandmine riigivaraseadusega ettenähtud korras.
6. Kui võõrandamisele kuuluv kinnisasi ei ole kantud kinnistusraamatusse, siis tellib vastutav spetsialist maakorraldustalituse planeeringute spetsialistilt selle kinnistamise. Kui võõrandamisele kuuluv kinnisasi on mingis ulatuses edaspidi RMK-le vajalik majandustegevuseks (näiteks tee või laoplatsi, kinnisasja läbiva tehnorajatise vms

kasutamine), tellib vastutav spetsialist KO juristilt kinnisasja koormamise piiratud asjaõigusega enne kinnisasja võõrandamist.

7. KO jurist valmistab ette taotluse Keskkonnaministeeriumile võõrandamisele kuuluvate kinnisasjade võõrandamise kooskõlastamiseks.
8. KO jurist tellib pärast Keskkonnaministeeriumi poolt kooskõlastuse saamist võõrandamisele kuuluvate kinnisasjade turuväärtuse hindamise Eesti Kinnisvarahindajate Ühingu poolt atesteeritud hindamiskspertide poolt.
9. KO jurist valmistab eksperthinnangu alusel ette juhatuse otsuse eelnõu kinnisasja võõrandamiseks:

9.1. kinnisasja võõrandamise otsustamiseks, kui kinnisasja turuväärtus on eksperthinnangu kohaselt kuni 32 000 eurot;

9.2. ettepaneku tegemiseks nõukogule võõrandamise otsuse tegemiseks, kui kinnisasja turuväärtus on eksperthinnangu kohaselt 32 000 eurot või enam;

9.3. seisukoha andmiseks kinnisasjast tasuta loobumiseks, kui seda on taotlenud kohaliku omavalitsuse üksus või mõni muu selleks õigustatud isik.

10. Juhatus või nõukogu otsusest tulenevalt ja eksperthinnangus sisalduvate andmete alusel koostab KO jurist enampakkumise teate ja kuulutab enampakkumise välja, avaldades teate hiljemalt kaks kuud enne enampakkumise toimumist Ametlikes Teadaannetes ja RMK veebilehel. Suurema müügiedu tagamiseks avaldab KO jurist müügikuulutused ka kinnisvaraportaalides (näiteks kv.ee, city24.ee), vajadusel ka ajalehtedes.

11. KO vastutav spetsialist korraldab kinnisasja tutvustamise ostuhuvilistele enampakkumise kuulutuses näidatud aegadel ja viisil, tagades tutvustamisel kõigile ostuhuvilistele ühetaolise ja ammendava informatsiooni võõrandatavast kinnisasjast ja selle ostuhinna kujunemist mõjutavatest asjaoludest, sealhulgas kõigist teadaolevatest kinnisasja ja sellel asuvate ehitiste puudustest.

12. RMK juhatuse ja nõukogu otsusega moodustatud kinnisvara võõrandamise komisjon (edaspidi *komisjon*) korraldab kinnisasjade võõrandamiseks enampakkumise. Enampakkumise aja ja viisi määrab komisjon.

13. Komisjon viib läbi seadusest ja muudest õigusaktidest tulenevate nõuetekohase enampakkumise ja koostab enampakkumise tulemuste kohta protokoll, kus märgitakse ära kõik enampakkumisel osalenud isikud ja nende tehtud pakkumised. KO jurist saadab enampakkumise protokoll, tutvumiseks kõigile pakkumise teinud isikutele hiljemalt kahe tööpäeva jooksul enampakkumise toimumisest. Kinnisasjadele, millele ei laekunud ühtegi pakkumist, teeb komisjon ettepaneku uute alghindade määramiseks, arvestusega, et järgmise enampakkumise alghind ei või olla madalam kui 20 protsenti eelmise enampakkumise alghinnast.

14. Kui võõrandamise otsustajaks on RMK juhatus, koostab KO jurist enampakkumise protokoll alusel RMK juhatuse otsuse eelnõu enampakkumise tulemuste kinnitamiseks. RMK juhatus kinnitab enampakkumise tulemused või jätab need kinnitamata hiljemalt 5 päeva jooksul enampakkumise toimumisest. KO jurist teatab otsusest kirjalikult kõigile prima pakkumise teinud isikutele.

15. Kui võõrandamise otsustajaks on RMK nõukogu, koostab KO jurist RMK juhatuse otsuse eelnõu nõukogule ettepaneku tegemiseks enampakkumiste tulemuste kinnitamiseks arvestusega, et RMK nõukogu saaks kinnitada enampakkumise tulemused või jätta need kinnitamata hiljemalt 5 päeva jooksul enampakkumise toimumisest. KO jurist teatab nõukogu otsusest kirjalikult kõigile parima pakkumise teinud isikutele.

16. Juhatuse ja nõukogu otsuste alusel korraldab KO jurist enampakkumise võitjate informeerimise edasistest notariaalsetest toimingutest ning koostöös finantsosakonnaga mittevõitnud pakkujatele ettemaksu tagastamise. Ettemaks tagastatakse 5 päeva jooksul enampakkumise tulemuste kinnitamisest.

17. KO jurist lepib kokku notariajad ning esitab notarile vajalikud andmed ja dokumendid lepingute ettevalmistamiseks.

18. KO jurist sõlmib Eesti Vabariigi nimel 60 päeva jooksul enampakkumise tulemuste kinnistamise päevast alates notariaalse võlaõigusliku müügilepingu ja asjaõiguslepingu enampakkumise võitjaks tunnistatud isikuga eeldusel, et ostja on lepingu sõlmimise ajaks tasunud kogu ostusumma RMK arveldusarvele või notari deposiitarvele. Juhul kui ostjast tulenevalt ei sõlmita müügilepingut eelnimetatud tähtaja jooksul, kaotab ostja õiguse kinnisasja enampakkumise tulemusel omandada ja ostjale ettemaksu ei tagastata. Väljaostmata kinnisasjale korraldatakse uus enampakkumine.

19. KO vastutav spetsialist annab ostjale üle kinnisasja ja selle oluliste osade valduse ja päraldised hiljemalt 15 päeva jooksul lepingu sõlmimisest alates. Üleandmisel koostab vastutav spetsialist vormikohase üleandmise-vastuvõtmise akti ning salvestab peale mõlema poole poolt allkirjastamist selle DHS-is.

20. KO jurist esitab kinnisasja notariaalse müügilepingu KO kinnisvaraarvestusspetsialistile kannete tegemiseks riigi kinnisvararegistris, Keskkonnaministeeriumi maade arvestuse andmebaasis, RITA-s ja teate avaldamiseks Ametlikes Teadaannetes ning finantsosakonnale kannete tegemiseks raamatupidamises ja korraldab kinnisasjade võõrandamise kohta info avaldamise RMK veebilehel.