

RIIGIMETSA MAJANDAMISE KESKUSE VALDUSES OLEVATE HOONESTATUD KINNISASJADE VÕÕRANDAMISE KORD

Käesolevaga määratakse lisaks õigusaktidega sätestatud nõuetele Riigimetsa Majandamise Keskuse (edaspidi *RMK*) valduses olevate hoonestatud kinnisasjade võõrandamise nõuded alljärgnevalt:

1. Võõrandamisele kuuluvad 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. Hoonestatud kinnisasjade võõrandamine toimub üldjuhul avalik 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 kinnisvaraosakond konkreetse kinnisasja haldamise eest vastutav spetsialist (edaspidi: *vastutav isik*) maakorraldustalituselt maa katastrimõõdistamise 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 isik, 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 isik selle vara registreerimise või kande muutmise riigi kinnisvararegistris kinnisvaraosakonna kinnisvaraarvestusspetsialisti (edaspidi *kinnisvaraarvestusspetsialist*) kaudu.

5. Kinnisvaraarvestusspetsialist alustab riigi kinnisvararegistris huvide tuvastamise menetluse, 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 isik maakasutusosakonna maakasutusspetsialistilt selle kinnistamise. Kui võõrandamisele kuuluv kinnisasi on mingis ulatuses edaspidi RMK-le vajalik majandustegevuseks (näiteks tee või laoplatsti vms kasutamine), tellib vastutav isik kinnisvaraosakonna juristilt (edaspidi *jurist*) selle koormamise piiratud asjaõigusega.

7. Kinnisvaraosakond valmistab ette taotluse Keskkonnaministeeriumile võõrandamisele kuuluvate kinnisasjade võõrandamise kooskõlastamiseks.

7.1. Kinnisasja hariliku väärtuse määramiseks tellib jurist hindamisaruande. Riigivaraseaduse §-s 46 toodud juhtudel võib hindamisaruande koostada kinnisvaraosakond ise. Hindamisaruande kinnitab kinnisvaraosakonna juhataja.

7.2. Jurist valmistab hindamisaruande alusel ette juhatuse otsuse eelnõu kinnisasja võõrandamiseks:

7.2.1. kinnisasja võõrandamise otsustamiseks, kui kinnisasja turuväärtus on hindamisaruande kohaselt kuni 32 000 eurot;

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

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

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

9. Vastutav isik 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.

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

11. Komisjon viib läbi seadusest ja muudest õigusaktidest tulenevate nõuete kohase enampakkumise ja koostab enampakkumise tulemuste kohta protokoll, kus märgitakse ära kõik enampakkumisel osalenud isikud ja nende tehtud pakkumised. 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.

12. Kui võõrandamise otsustajaks on RMK juhatus, koostab kinnisvaraosakonna 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. Jurist teatab otsusest kirjalikult kõigile parima pakkumise teinud isikutele.

13. Kui võõrandamise otsustajaks on RMK nõukogu, koostab kinnisvaraosakonna 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. Jurist teatab nõukogu otsusest kirjalikult kõigile parima pakkumise teinud isikutele.

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

15. Jurist lepib kokku notariajad ning esitab notarile vajalikud andmed ja dokumendid lepingute ettevalmistamiseks.

16. Juhatuse liige või tema poolt volitatud töötaja 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.

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

18. Jurist esitab kinnisasja notariaalse müügilepingu kinnisvaraarvestusspetsialistile kannete tegemiseks riigi kinnisvararegistris ja teate avaldamiseks Ametlikes Teadaannetes ning finantsosakonnale kannete tegemiseks raamatupidamises ja korraldab kinnisasjade võõrandamise kohta info avaldamise RMK veebilehel.