

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

1. Võõrandamisele kuuluvad kõik Riigimetsa Majandamise Keskuse (edaspidi: *RMK*) 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 hoonete haldamise osakond (edaspidi: *HHO*). Võõrandamine toimub „Metsaseaduse“, „Riigivaraseaduse“, Vabariigi Valitsuse 09.01.2007. a määruse nr 4 „Riigimetsa Majandamise Keskuse põhimäärus“ ja teiste õigusaktide ning RMK juhatus otsustega kehtestatud nõuete kohaselt. Hoonestatud kinnistute võõrandamise viisiks on üldreeglina kirjalik avalik enampakkumine.
3. Kui riigimetsa majandamiseks mittevajalike hoonete alune maa ei ole jäetud riigi omandisse ja kantud maakatastrisse, siis tellib HHO RMK kinnisvara korraldamise talituselt (edaspidi *KKT*) maa katastrimõõdistamise ja selle registreerimise maakatastris. Kui hoonetealuse maa (katastriüksuse) suurus ületab hoone ja rajatiste teenindamiseks vajaliku mõistliku suuruse, tuleb läbi vaadata kinnisasja tervikuna võõrandamise otstarbekus, vajadusel tellida katastriüksuse jagamine võõrandatavate hoonete ja rajatiste juurde vajaliku teenindusmaa määramiseks.
4. Enne võõrandamise ettevalmistavate toimingute alustamist tuleb kontrollida, et nii võõrandatav kinnisasi kui ka sellel paiknevad hooned ja rajatised oleksid kantud riigivararegistrisse (alates 1.01.2011. a riigi kinnisvararegistrisse). Kui midagi neist on riigivararegistrisse kandmata või kanne ei vasta tegelikule olukorrale, siis tuleb korraldada selle vara registreerimine või kande muutmine riigivararegistris (riigi kinnisvararegistris) KKT kinnisvaraarvestuse spetsialisti kaudu.
5. HHO tellib KKT kinnisvaraarvestuse spetsialistilt „Riigivaraseadusega“ ettenähtud toimingud, et tuvastada, kas võõrandatav vara ei ole vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil. Kui kinnisasi on vajalik Keskkonnaministeeriumile või muule riigivara valitsejale, toimub vara üleandmine „Riigivaraseadusega“ ettenähtud korras.
6. Kui võõrandamisele kuuluv kinnisasi ei ole kantud kinnistusraamatusse, siis tellib HHO KKT planeeringute spetsialistilt selle kinnistamise.
7. HHO taotleb võõrandamisele kuuluvate kinnisasjade võõrandamise kooskõlastamise Keskkonnaministeeriumi poolt.

8. HHO tellib pärast elloetletud toimingute läbiviimist võõrandamisele kuuluvate kinnisasjade turuväärtuse hindamise Eesti Kinnisvarahindajate Ühingu poolt atesteeritud hindamiskspertide poolt arvestusega, et enampakkumist oleks võimalik korraldada mitte hiljem kui kuue kuu jooksul ekspertarvamuse väljastamise päevast. HHO tellib teise, täiendava ekspertarvamuse, kui see ei ole osakonna juhataja hinnangul vastavuses kinnisasja turuväärtusega.
9. HHO valmistab ette juhatuse otsuse eelnõu:
 - 9.1. kinnistu võõrandamise otsuse saamiseks, kui kinnistu turuväärtus on ekspertarvamuse kohaselt kuni 500 000 krooni (31 955,82 eurot);
 - 9.2. ettepaneku tegemiseks nõukogule võõrandamise otsuse tegemiseks, kui kinnistu turuväärtus on ekspertarvamuse kohaselt 500 000 krooni (31 955, 82 euro) või enam;
 - 9.3. seisukoha andmiseks kinnisasja tasuta võõrandamise otsustamiseks, kui seda on taotlenud kohaliku omavalitsuse üksus või mõni muu selleks õigustatud isik.
10. Võõrandamise otsuse eelnõu aluseks on eksperthinnang. Võõrandatava vara alghind ja lõplik ostuhind ei tohi olla madalam eksperdi poolt leitud turuväärtusest.
11. Juhatuse või nõukogu otsuse alusel koostab HHO enampakkumise teate ja kuulutab enampakkumise välja, avaldades teate viivitamatult Ametlikes Teadaannetes ja RMK veebilehel. Suurema müügiedu tagamiseks avaldab HHO enampakkumisele pandud kinnistute müügikuulutused ka enamloetavates kinnisvaraportalides, samuti ajalehtedes.
12. HHO kinnisvarahaldurid korraldavad müügiobjektide tutvustamise ostuhuvilistele, tagades tutvustamisel kõigile ostuhuvilistele ühetaolise ja ammendava informatsiooni müüdava objekti ostuhinna kujunemist mõjutavatest asjaoludest.
13. HHO korraldab pakkumiste vastuvõtmise ja nende registreerimise.
14. Võõrandamise otsustaja poolt määratud enampakkumise komisjon viib läbi pakkumiste avamise ja koostab tulemuste kohta protokoll. HHO saadab pakkumiste avamise päeval RMK juhatuse liikmetele e-kirja enampakkumise läbiviimise kohta.
15. Kui võõrandamise otsustajaks on RMK juhatuse, koostab HHO RMK juhatuse otsuse eelnõu enampakkumise tulemuste kinnitamiseks. Otsuse eelnõu koostatakse enampakkumise protokoll alusel. RMK juhatuse kinnitab enampakkumise tulemused mitte hiljem kui 5 päeva jooksul enampakkumise toimumisest ning HHO teatab sellest kirjalikult kõigile pakkumise teinud isikutele mitte hiljem kui otsuse tegemisele järgnevalt tööpäeval.
16. Kui võõrandamise otsustajaks on RMK nõukogu, koostab HHO RMK juhatuse otsuse eelnõu nõukogule ettepaneku tegemiseks enampakkumiste tulemuste kinnitamiseks arvestades õigusaktides toodud 5- (viie)päevast tähtaega. Vajadusel võivad nõukogu liikmed kinnitada enampakkumise tulemused elektrooniliste vahendite abil.
17. Juhatuse otsuse alusel korraldab HHO enampakkumise võitjate informeerimise ning teistele pakkujatele ettemaksu tagastamise. Ettemaks tagastatakse 7 (seitsme) päeva jooksul enampakkumise tulemuste kinnitamisest.

18. HHO lepib kokku notariajad ning esitab notari(te)le vajalikud andmed lepingute ettevalmistamiseks.

19. RMK juhatuse liige või tema poolt volitatud isik sõlmib mitte hiljem kui 60 (kuuekümmne) päeva jooksul enampakkumise tulemuste kinnistamise päevast notariaalse võlaõigusliku müügilepingu ja asjaõiguslepingu enampakkumise võitjaks tunnistatud isikuga eeldusel, et ostja on lepingu sõlmimise ajaks tasunud kogu ostuhinna. Juhul kui ostjast tulenevalt ei sõlmita müügilepingut eelnimetatud tähtaja jooksul, tunnistab RMK juhatus enampakkumise nurjunuks ning ostjale tagatisraha ei tagastata.

20. HHO kinnisvarahaldurid annavad ostjale üle kinnisasja ja selle oluliste osade valduse ja päraldised mitte hiljem kui 7 (seitsme) päeva jooksul lepingu sõlmimisest.

21. HHO korraldab kinnistu võõrandamise kohta info avaldamise RMK veebilehel ning esitab vajalikud dokumendid KKT kinnisvaraarvestuse spetsialistile kannete tegemiseks riigivararegistris (riigi kinnisvararegistris).