

## **RMK kinnisasjade üleandmise ja otsustuskorras võõrandamise juhend**

### **1. Üldsätted**

Juhend kehtestab nõuded toimingute tegemiseks, mille tulemusel hoonestamata või hoonestatud kinnisasi võõrandatakse otsustuskorras või antakse üle teisele riigivara valitsejale või Keskkonnaministeeriumi valitsemisala teisele asutusele.

### **2. Mõisted**

Juhendis kasutatakse mõisteid ja lühendeid järgmises tähenduses:

- 2.1. Maa-ameti Keskkonnaministeeriumi riigivara rakendus – Maa-ameti poolt kaardiserveris peetav Keskkonnaministeeriumi valitsemisala riigivara register;
- 2.2. kinnisasi – maa või veeala piiritletud osa, mis on kantud kinnistusraamatusse;
- 2.3. maakorraldaja – maakorralduse peaspetsialist või maakorraldusspetsialist;
- 2.4. hoonehaldur – haldusjuht, haldusspetsialist või remondi-hooldusspetsialist;
- 2.5. RKVR – riigi kinnisvararegister;
- 2.6. RITA – riigimetsa takseerandmete rakendustarkvara.

### **3. Kinnisasja üleandmine teisele riigivara valitsejale või Keskkonnaministeeriumi valitsemisala teisele asutusele**

- 3.1. Kinnisasja üleandmise menetlus algab sellekohase taotluse alusel.
- 3.2. Peametsaülem otsustab, vajadusel kaasab teiste valdkondade vastutavaid töötajaid arutellu, kinnisasja vajalikkuse üle RMK-le põhimääruses sätestatud ülesannete täitmiseks.
- 3.3. Juhul, kui ilmnevad kinnisasja üleandmist takistavad asjaolud, teavitab peametsaülem nendest taotluse esitajat.
- 3.4. Kinnisasja üleandmine teisele riigivara valitsejale toimub riigivara valitsejate omavahelisel kokkuleppel või Keskkonnaministeeriumi valitsemisala teisele asutusele keskkonnaministri käskkirja alusel.
- 3.5. Kinnisasja üleandmise alusdokumendiks on keskkonnaministri käskkirja, millega antakse valitsemine üle teisele riigivara valitsejale või määratakse volitatud asutuseks teine Keskkonnaministeeriumi valitsemisalas olev asutus.
- 3.6. Kinnisasja üleandmise keskkonnaministri käskkirja valmistab ette metsaosakonna spetsialist.
- 3.7. Käskkirja alusel koostab metsaosakonna spetsialist kinnisasja valitsejate vahelise üleandmise-vastuvõtmise akti, mille allkirjastab RMK esindajana juhatuse esimees või tema äraolekul teine juhatuse liige.
- 3.8. Metsaosakonna spetsialist salvestab riigivara üleandmise-vastuvõtmise akti DHS-i ja saadab DHS-i viite kinnisvaraarvestusspetsialistile ning põhivara vanem-raamatupidajale.
- 3.9. Juhul, kui selgub vajadus kinnisasja koormava kasutuslepingu lõpetamiseks, korraldab metsaülem kasutuslepingu lõpetamise.
- 3.10. Juhul, kui kinnisasjale on vaja enne üleandmist seada piiratud asjaõigus, valmistab metsaosakonna spetsialist ette peametsaülema käskkirja piiratud asjaõigusega koormamise lepingu ja asjaõiguslepingu sõlmimiseks.

#### **4. RMK sisene kooskõlastamine kinnisasja otsustuskorras võõrandamisel**

- 4.1. Kinnisasja võõrandamise menetlus algab sellekohase taotluse alusel.
- 4.2. Metsaülem kontrollib võõrandatava kinnisasjaga seotud eraldiste lisatunnuse „Müüki“ olemasolu eesmärgistamise rakendustarkvaras.
- 4.3. Juhul, kui võõrandatava kinnisasjaga seotud eraldistel ei ole maakasutusliku eesmärgi lisatunnust „Müüki“, küsib metsaülem võõrandamise kaalutlusotsuse tegemiseks DHS-i kaudu seisukoha võõrandatava kinnisasja vajalikkuse kohta RMK põhimääruses sätestatud ülesannete täitmiseks ja tingimused metsamajanduse peaspetsialistilt, külastuskorraldusosakonna juhatajalt, looduskaitseosakonna juhatajalt, kinnisvaraosakonna juhatajalt ning taimla- ja seemnemajandusosakonna juhatajalt. Kui kõigi seisukoha andjate poolt on võõrandatava kinnisasjaga seotud eraldised tunnistanud ebaotstarbekaks või 14 kalendripäeva jooksul ei ole DHS-i kaudu seisukohta antud, sisestab metsaülem eraldistele maakasutusliku eesmärgi lisatunnuse „Müüki“.
- 4.4. Juhul, kui kinnisasi on RMK põhimääruses sätestatud ülesannete täitmiseks vajalik, valmistab metsaosakonna spetsialist ette peametsaülema poolt juhatusele esitatava võõrandamisest keelduva juhatuse otsuse eelnõu „Seisukoha andmine riigivara valitsejale RMK valduses oleva vara võõrandamise otsustamiseks“.
- 4.5. Juhul, kui võõrandatava kinnisasjaga seotud eraldised ei ole vajalikud RMK põhimääruses sätestatud ülesannete täitmiseks, kontrollib metsaülem, kas kinnisasjal paiknevad ehitised ja koormavad kasutuslepingud on kantud RKVR-i. Kui ehitised või koormavad kasutuslepingud on RKVR-i kandmata või kanne ei vasta tegelikule olukorrale, teeb ehitiste puhul hoonehaldur ja kasutuslepingu korral metsaosakonna spetsialist kande vastavalt, kas ehitisregistris või RKVR-s.
- 4.6. Metsaosakonna spetsialist valmistab ette peametsaülema poolt juhatusele esitatava juhatuse otsuse eelnõu „Seisukoha andmine riigivara valitsejale RMK valduses oleva vara võõrandamise otsustamiseks“ ja järgmised dokumendid:
  - 4.6.1. võõrandamise taotlus;
  - 4.6.2. metsaülema poolt kooskõlastatud võõrandatava kinnisasja jagamise ettepanek skeemina;
  - 4.6.3. seletuskiri, mis sisaldab ülevaadet võõrandamise vajadusest, varasematest kokkulepetest RMK ja taotleja vahel ning ülevaadet RMK sisestatud kooskõlastamisest.
- 4.7. Peametsaülem edastab juhatuse otsuse ja kaaskirja Keskkonnaministeeriumile ning taotlejale.
- 4.8. Metsaülem sisestab eesmärgistamise rakendustarkvaras võõrandatava kinnisasja eraldistele maakasutusliku eesmärgi „Maade müük“.
- 4.9. Põhivara vanemraamatupidaja muudab võõrandatava kinnisasja põhivarakontot. Põhivarakonto „Maa“ muudetakse „Hoonestamata KVI Maa“.
- 4.10. Kinnisasja võõrandamisega seonduvad maakorraldustoimingud algatab, korraldab ja kulud tasub taotleja.
- 4.11. Juhul, kui selgub vajadus kinnisasja koormava kasutuslepingu lõpetamiseks, korraldab metsaülem kasutuslepingu lõpetamise.
- 4.12. Kui kinnisasjale on vaja enne võõrandamist seada piiratud asjaõigus, valmistab metsaosakonna spetsialist ette peametsaülema käskkirja piiratud asjaõigusega koormamise lepingu ja asjaõiguslepingu sõlmimiseks.

#### **5. RMK väline kooskõlastamine kinnisasja võõrandamisel**

- 5.1. Pärast maakorraldustoimingute tegemist ja kinnisasja kandmist kinnistusraamatusse teavitab metsaülem kinnisvaraosakonna juhatajat vajadusest algatada

RKVR-s menetlus teiste riigivara valitsejate huvide tuvastamiseks.

- 5.2. Kinnisvaralepingute spetsialist algatab RKVR-s menetluse teiste riigivara valitsejate huvide tuvastamiseks.
- 5.3. Juhul, kui kinnisasi on vajalik teisele riigivara valitsejale, küsib peametsaülem juhatuse seisukoha kinnisasja üleandmiseks teisele riigivara valitsejale. Juhatuse nõusolekul kinnisasja üleandmiseks teisele riigivara valitsejale lõpeb võõrandamise menetlus ja kinnisasja üleandmisel lähtutakse juhendi peatükist 3.

## **6. Kinnisasja otsustuskorras võõrandamise läbiviimine**

- 6.1. Kinnisasja hariliku väärtuse hindamiseks tellib kinnisvaralepingute spetsialist hindamisarunde ja suhtleb taotlejaga RMK poolt tehtavate kulutuste tasumise kinnituse saamiseks.
- 6.2. Kinnisvaralepingute spetsialist saadab pärast hindamisarunde saamist selle nõustumise saamiseks taotlejale. Samuti küsib taotlejalt kinnitust juhatuse otsuses otsustuskorras võõrandamise eeldustena märgitud tingimustega nõustumise kohta.
- 6.3. Juhul, kui taotleja ei nõustu hinnatud kinnisasja hariliku väärtusega või tingimustega, peatatakse võõrandamise menetlus kokkuleppe saavutamiseni või see lõpetatakse.
- 6.4. Kinnisvaralepingute spetsialist koostab kinnisasja võõrandamiseks Vabariigi Valitsuse korralduse eelnõu ja keskkonnaministri käskkirja eelnõu ning seletuskirjad. Kõik kinnisasja otsustuskorras võõrandamiseks ettevalmistatud dokumendid saadetakse kinnisvaraosakonna juhataja allkirjastatud kaaskirjaga Keskkonnaministeeriumile.
- 6.5. Kinnisasja otsustuskorras võõrandamise alusdokumendiks on keskkonnaministri käskkiri.
- 6.6. Notariaalseks tehinguks vajalikud dokumendid valmistab ette ja edastab metsaülemale kinnisvaralepingute spetsialist.
- 6.7. Metsaülem lepib notariga kokku kinnisasja müügilepingu ja asjaõiguslepingu sõlmimise aja ja koha ning edastab notarile tehinguks vajalikud dokumendid.
- 6.8. Juhul, kui võõrandamine toimub tasu eest teavitab metsaülem müügiraamatupidajat arve esitamise vajadusest.
- 6.9. Hiljemalt kahe kuu jooksul peale keskkonnaministri käskkirja väljaandmist sõlmib RMK juhatuse liikme poolt notariaalse volikirjaga volitatud metsaülem või peametsaülem kinnisasja müügilepingu ja asjaõiguslepingu.
- 6.10. Lepingu sõlmija salvestab kinnisasja müügilepingu ja asjaõiguslepingu DHS-i ja saadab DHS-i viite kinnisvaraarvestusspetsialistile ning põhivara vanemraamatupidajale.
- 6.11. Kinnisasja müügilepingu ja asjaõiguslepingu sõlmimisega seotud kulud tasub taotleja.
- 6.12. Kinnisvaralepingute spetsialist korraldab kinnisasja müügilepingu ja asjaõiguslepingu sõlmimisest 10 päeva jooksul teate avaldamise väljaandes Ametlikud Teadaanded ja RMK kodulehel. Teates tuleb märkida vara omandaja, hind ja muud õigusaktides nõutud tingimused.

## **7. Toimingud registrites kinnisasja üleandmisel või võõrandamisel**

- 7.1. Kinnisvaraarvestusspetsialist lisab RKVR-i ja Keskkonnaministeeriumi riigivara rakendusse üleandmise ja võõrandamise alusdokumendid.
- 7.2. RKVR-s tehtud registrikanded edastatakse automaatselt Maa-ameti Keskkonnaministeeriumi riigivara rakendusse.

- 8. Üleantava ja võõrandatava kinnisasjaga tehtavad raamatupidamislikud kanded ja takseerandmete kustutamine RITA-st**
- 8.1. Põhivara vanemraamatupidaja selgitab AXA põhivara, Maa-ameti Keskkonnaministeeriumi riigivara rakenduse ja RKVR-i andmete alusel 15. kuupäevaks välja eelmisel kuul üle antud ja võõrandatud kinnisasjad.
- 8.2. Müügiarve koostamise järgselt muutub põhivara kaardil võõrandatud kinnisasja staatuseks „Müüdud“ ja põhivara likvideerimise kuupäevaks on kinnisasja müügilepingu ja asjaõiguslepingu sõlmimise kuupäev.
- 8.3. Põhivara vanemraamatupidaja märgib teisele riigivara valitsejale üle antud kinnisasja korral põhivara kaardil põhivara oleku staatuseks „Maha kantud“ ja sisestab põhivara kaardile likvideerimise kuupäeva ning mahakandmise kande üleandmist lubava käskkirja andmed. Likvideerimise kuupäev on kinnisasja üleandmise-vastuvõtmise akti kuupäev.
- 8.4. Metsakorraldaja kustutab kord kuus RITA-s võõrandatud kinnisasjal olevad kvartalid, v.a kui kinnisasi on üle antud Keskkonnaministeeriumi, Kaitseministeeriumi või Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisalasse ja Siseministeeriumi valitsemisalasse ajutise kontrollijoone rajamiseks.
- 8.5. Aastainventuuri käigus hindab metsaülem võõrandamata kinnisasja olemi asjakohasust põhivarakontol „Hoonestamata KVI Maa“ ja teeb ettepaneku peametsaülemale kinnisasja kandmiseks põhivarakontole „Maa“. Peametsaülem edastab andmed põhivara vanemraamatupidajale, kes valmistab ette juhatuse otsuse eelnõu. Juhatuse otsuse järgselt kustutab metsaülem kinnisasja eraldistelt maakasutusliku eesmärgi „Maade müük“.