

KINNITATUD
RMK juhatuse 15.03.2018
otsusega nr 1-32/20

RIIGIMETSA MAJANDAMISE KESKUSE VALDUSES OLEVATE KINNISASJADE VÕÕRANDAMISE KORD

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

1. Võõrandamisele kuuluvad RMK valduses olevad kinnisasjad, mida RMK ei vaja riigimetsa majandamiseks ja teised riigivara valitsejad avaliku võimu teostamiseks ning mille võõrandamise on kooskõlastanud keskkonnaminister.

2. Kinnisasjade võõrandamist korraldab RMK kinnisvaraosakond. 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. Enne võõrandamise toimingute alustamist kontrollib konkreetse kinnisasja haldamise eest vastutav metsaosakonna või kinnisvaraosakonna spetsialist (edaspidi: *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.

4. Iga võõrandatava kinnisasja puhul tuleb kaaluda kinnisasja tervikuna võõrandamise otstarbekust ning vajadusel tellib vastutav isik enne kinnisasja võõrandamist olemasoleva katastriüksuse kinnisvaraosakonna maakorralduse peaspetsialistilt maakorraldustööd (nt katastriüksuse jagamine, liitmine vms) selliselt, et oleks tagatud võõrandamiseks kõige otstarbekam kinnisasi.

5. Kinnisvaraarvestusspetsialist alustab riigi kinnisvararegistris huvide tuvastamise menetluse, et tuvastada, kas võõrandatav kinnisasi 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 katastriüksus ei ole kantud kinnistusraamatusse, siis algatab kinnisvaraosakond selle kinnistamise. Kui võõrandamisele kuuluv kinnisasi on mingis ulatuses edaspidi RMK-le vajalik majandustegevuseks (näiteks tee või laoplatši vms kasutamine), tellib vastutav isik vastavalt kinnisasja kuuluvusele metsaosakonna maakasutusõiguse spetsialistilt või kinnisvaraosakonna juristilt (edaspidi *jurist*) selle koormamise piiratud asjaõigusega näidates katastriüksuse plaanil ära koormatava ala täpse asukoha ja koormatava ala suuruse.

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

7.1. Kinnisasja hariliku väärtuse määramiseks tellib kinnisvaraosakond hindamisaruande kas Maa-ameti kinnisvara hindamise osakonnalt või vastava kutsetunnistusega hindajalt. Riigivaraseaduse §-s 46 toodud juhtudel võib hindamisaruande koostada kinnisvaraosakond ise. Hindamisaruande kinnitab sel juhul 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 hindamisaruandes sisalduvate andmete alusel koostab kinnisvaraosakond kinnisasja enampakkumise teate ja kuulutab enampakkumise välja, avaldades teate Ametlikes Teadaannetes ja RMK veebilehel. Hoonestamata kinnisasjade enampakkumise väljakuulutamisel järgitakse lisaks ka riigivaraseaduse § 58 lg-s 4 sätestatud nõudeid.

9. Vastutav isik korraldab kinnisasja tutvustamise ostuhuvilistele enampakkumise kuulutuses näidatud aegadel ja viisil, tagades tutvustamisel kõigile ostuhuvilistele ühetaolise ja ammendava informatsiooni võõrandatavast kinnisasjast ja ostuhinda mõjutavatest asjaoludest, sealhulgas kõigist olemasolevatest kinnisasja ja sellel asuvate ehitiste puudustest.

10. RMK juhatuse ja nõukogu otsusega moodustatud kinnisvara võõrandamise komisjon(id) (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, välja arvatud juhul kui rakendub riigivaraseaduse § 66 tulenev eelisõigus. Jurist teatab otsusest kirjalikult kõigile parima pakkumise teinud isikutele. Otsus saadetakse kontaktaadressile, mille osaleja on märkinud avalduses dokumentide saatmise aadressiks.

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, välja arvatud juhul kui rakendub riigivaraseaduse § 66 tulenev eelisõigus. Jurist teatab nõukogu otsusest kirjalikult kõigile parima pakkumise teinud isikutele. Otsus saadetakse kontaktaadressile, mille osaleja on märkinud avalduses dokumentide saatmise aadressiks.

14. Maatulundusmaa sihtotstarbega vähemalt 0,5 hektari suurust metsamaa kõlvikut sisaldava kinnisasja võõrandamisel on võõrandatava kinnisasjaga piirneva maatulundusmaa sihtotstarbega vähemalt 0,5 hektari suurust metsamaa kõlvikut sisaldava kinnisasja omanikul, kes osales enampakkumisel, kuid ei osutunud võitjaks, õigus omandada võõrandatav kinnisasi enampakkumisel kujunenud hinnaga, kui ta 5 tööpäeva jooksul enampakkumise tulemuste teatavaks tegemisest arvates kinnitab kirjalikult, et kasutab seda õigust. Kui õigustatud isikuid on mitu, eelistatakse nendest kõrgeima pakkumise teinud kinnisasja omanikku. Pärast õigustatud isikult kirjaliku kinnituse saamist või 5 tööpäeva möödumist või kui õigustatud isik teatab varem kirjalikult, et ta ei soovi eelisõigust kasutada, koostab kinnisvaraosakonna jurist RMK juhatuse otsuse eelnõu enampakkumise tulemuste kinnitamiseks või RMK juhatuse otsuse eelnõu nõukogule ettepaneku tegemiseks enampakkumiste tulemuste kinnitamiseks arvestusega, et RMK juhatus või RMK nõukogu saaksid enampakkumise tulemused kinnitada riigivaraseaduse § 68 lg 1 toodud tähtaja jooksul. Jurist teatab tulemuste kinnitamise otsusest kirjalikult kõigile isikutele, kelle õigusi see puudutab, s.o parima pakkumise teinud isikule ja õigustatud isikule, kelle kasuks tulemused kinnitatakse (piirinaaber). Otsus saadetakse kontaktaadressile, mille osaleja on märkinud avalduses dokumentide saatmise aadressiks.

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

16. Kinnisvaraosakond lepib kokku notariajad ning esitab notarile vajalikud andmed ja dokumendid lepingute ettevalmistamiseks.

17. 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.

18. 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.

19. Lepingu sõlmija esitab kinnisasja notariaalse müügilepingu kinnisvaraarvestusspetsialistile kannete tegemiseks riigi kinnisvararegistris ja teate avaldamiseks Ametlikes Teadaan-

netes ning raamatupidamisosakonnale kannete tegemiseks raamatupidamises ja korraldab kinnisasjade võõrandamise kohta info avaldamise RMK veebilehel.