EELNÕU

PÕLVA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Põlva 03.11.2026 nr 1-4/48

Vara võõrandamine

Põlva Vallavolikogu 18.04.2024 otsusega nr 1-3/9 otsustati võõrandada avaliku enampakkumise korras lihtoksjonil Põlva valla omandis olevad kinnistud: Ratta tee 3, Mammaste küla, Põlva vald (kinnistu nr kinnistu nr 404238, katastriüksuse tunnus 62201:001:2030, pindala 3794 m^2, maa sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%) alghinnaga 125 000 eurot ja Allika tn 19, Ahja alevik, Põlva vald (kinnistu nr 2456438, katastriüksuse tunnus 11701:003:0061, pindala 3453 m^2, sihtotstarve elamumaa 100%) alghinnaga 60 000 eurot.

Põlva Vallavolikogu 27.06.2024 otsusega nr 1-3/19 alandati Ratta tee 3, Mammaste küla Põlva vald kinnistu võõrandamise alghinda 100 000 eurole ja Allika tn 19, Ahja alevik, Põlva vald kinnistu võõrandamise alghinda 48 000 eurole. Põlva Vallavolikogu 30.07.2025 otsusega nr 1-3/20 alandati Ratta tee 3, Mammaste küla Põlva vald kinnistu võõrandamise alghinda 80 000 eurole.

Lahe külas asuvat Põlgaste mõisa ei ole varasemalt proovitud enampakkumise korras müüa. Tegu on tugevalt amortiseerunud hoonega, mille juurde kuulub ka pargiosa. Lähiaastatel ei ole parki ega hoonesse tehtud märkimisväärseid kulutusi, mis tõstaksid vara väärtust või tagaks vara heaperemeheliku säilimise. Hoone heaperemehelik säilitamine nõuab omavalitsuselt suuri kulutusi.

Põlva Vallavolikogu 21. veebruari 2018. a määruse nr 20 "Põlva vallavara valitsemise kord" (edaspidi kord) § 32 lõike 2 punkti 2 kohaselt võib vallavara võõrandada, kui vallavara ei ole kohaliku võimu teostamiseks vajalik ning selle muul viisil kasutamine ja käsutamine ei ole otstarbekas. Korra § 33 lõike 2 alusel määrab võõrandamise viisi ja tasu suuruse võõrandamise otsustaja. Korra § 34 lõike 1 punkt 1 alusel otsustab vallavara võõrandamise volikogu, kui võõrandatava vara alghind on suurem kui 30 000 eurot.

Eelnevast tulenevalt, Põlva Vallavolikogu 21. veebruari 2018. a määruse nr 20 "Põlva vallavara valitsemise kord" § 33 lõike 2 ja § 34 lõike 1 punkti 1 alusel ning arvestades asjaolu, et vallavara ei ole kohaliku võimu teostamiseks vajalik, Põlva Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võõrandada avaliku enampakkumise korras lihtoksjonil Põlva valla omandis olevad järgmised kinnistud:
1.1. Ratta tee 3, Mammaste küla, Põlva vald (kinnistu nr 404238, katastriüksuse tunnus 62201:001:2030, pindala 3794 m^2, maa sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%) alghinnaga _____ eurot;

1.2. Allika tn 19, Ahja alevik, Põlva vald (kinnistu nr 2456438, katastriüksuse tunnus 11701:003:0061, pindala 3453 m^2, sihtotstarve elamumaa 100%) alghinnaga _____ eurot;

1.3. Põlgaste mõis, Lahe küla, Põlva vald (kinnistu nr 6526650, katastriüksuse tunnus 38501:003:0183, pindala 42 572 m^2, maa sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%) alghinnaga _____ eurot;

2. Lepingu sõlmimisega seotud notaritasud ja riigilõivud tasub ostja.

3. Põlva Vallavalitsusel korraldada otsuse punktis 1.1, 1.2, 1.3 nimetatud objektide avalik enampakkumine ning võõrandamise lepingute sõlmimine ja vara üleandmine.

4. Põlva Vallavalitsusel korraldada otsuse punktis 1.1, 1.2, 1.3 nimetatud objektide avalik enampakkumine www.varakeskus.ee veebilehel Varakeskus OÜ vahendusel. Avaliku enampakkumise info avaldada lisaks eelnimetatud veebilehele ka Põlva Vallavalitsuse veebilehel.

5. Avaliku enampakkumise korras vara võõrandamise nurjumisel teha vallavalitsusel avalik üleskutse ja huviliste väljaselgitamine vara võimalikuks võõrandamiseks otsustuskorras Põlva vallavara valitsemise korra alusel.

6. Tunnistada kehtetuks Põlva Vallavolikogu 30. juuli 2025. aasta otsus nr 1-3/20 "Vara võõrandamine" ja 27. juuni 2024. aasta otsus nr 1-3/19 "Vara võõrandamine".

7. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

8. Otsuse peale võib esitada Põlva Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama, või esitama kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tingimustel ja korras.

(allkirjastatud digitaalselt)
Indrek Käo
volikogu esimees

Seletuskiri Põlva Vallavolikogu otsuse eelnõu nr 1-3/ "Vara võõrandamine" juurde

Sissejuhatus ja eelnõu sisu

Põlva Vallavolikogu 21. veebruari 2018. a määruse nr 20 "Põlva vallavara valitsemise kord" (edaspidi kord) § 32 lõike 2 kohaselt võib vallavara võõrandada, kui
1) vallavara ei ole enam võimalik kasutada kohaliku võimu teostamiseks;
2) vallavara ei ole kohaliku võimu teostamiseks vajalik ning selle muul viisil kasutamine ja käsutamine ei ole otstarbekas;
3) vallavara on vajalik riigile või muule avalik-õiguslikule isikule seaduses sätestatud ülesannete täitmiseks;
4) vallavara on vajalik heategevuslikule ja avalikke huve teenivale organisatsioonile selle ülesannete täitmiseks või muule ühingule või asutusele avalike huvide kaitstuse või valla arengu paremaks tagamiseks;
5) vallavara on vallale üle antud võõrandamise kohustusega;
6) võõrandamine on vajalik lähtudes avalikust huvist või muul põhjendatud juhul.

Eelnõus viidatud vara ei ole vajalik kohaliku võimu teostamiseks, kuna puudub vajadus konkreetsete objektide kasutusotstarbe järgi aktiivseks kasutusele võtuks. Samuti ei ole vara vajalik ka muul viisil kasutada ega käsutada. Seega on täidetud korra § 32 lg 2 p 2 eeldused.

Korra § 33 lg 1 alusel määrab võõrandamise viisi ja tasu suuruse võõrandamise otsustaja ning vallavara võõrandatakse
1) enampakkumise korras;
2) eelläbirääkimistega pakkumise korras;
3) otsustuskorras.

Käesoleval juhul vara võõrandatakse Korra § 33 lg 1 p 1 alusel. Kui enampakkumine luhtub, siis Põlva Vallavalitsusel teha avalik teavitus ja selgitada välja, kas vara võõrandamiseks on huvilisi, et Põlva Vallavolikogu võiks otsustada tulevikus vara võõrandamist korra § 33 lg 1 p 3 alusel.

Korra § 34 lõike 1 punkt 1 alusel otsustab vallavara võõrandamise volikogu, kui
1) võõrandatava vara alghind on suurem kui 30 000 eurot;
2) vara võõrandatakse enampakkumiseta ning selle hind on suurem kui 15 000 eurot;
3) vara võõrandatakse tasuta või alandatud hinna eest ning selle hind on suurem kui 5000 eurot.

Kõigi kolme võõrandatava vara alghind on suurem kui 30 000 eurot. Seega Korra § 34 lõike 1 punkti 1 alusel teeb otsuse võõrandamise osas Põlva Vallavolikogu.

Põlva Vallavalitsus teeb ettepaneku määrata võõrandatava vara alghinnad järgmiselt:

Võõrandatav vara	Enampakkumise alghind	Katastritunnus
Ratta tee 3, Mammaste küla	79 000 eurot	62201:001:2030
Allika tn 19, Ahja alevik	47 000 eurot	11701:003:0061
Põlgaste mõis	41 000 eurot	38501:003:0183

Põlva Vallvalitsus on võtnud 20.06.2026 eksperthinnangud Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ-lt. Eksperthinnangute tulemusena on vara võimalikud tehinguväärtused määratud järgnevalt:

Ratta tee 3, Mammaste küla	117 000 eurot
Allika tn 19, Ahja alevik	47 000 eurot
Põlgaste mõis	41 000 eurot

Ratta tee 3, Mammaste küla vara on eelnevalt proovitud müüa oksjonkorras 2024. aastal alghinnaga 125 000 eurot, 2025. aastal alghinnaga 100 000 eurot, 2025. aastal alghinnaga 80 000 eurot, 2026. aastal alghinnaga 80 000 eurot. Kõik enampakkumised on luhtunud. Arvesse võttes eksperthinnangu turuväärtust ja eelnevat praktikat oksjonite luhtumise osas on Põlva Vallavalitsus seisukohal, et vara väärtus oksjonkorras määrata 79 000 eurot on otstarbekas. Seda põhjusel, et vara üldine väärtus on vähemalt alghinnaks määratud väärtus. Samas arvestades eelnevat enampakkumise praktikat, siis turunõudlus ei ole senini olnud nii kõrges hinnaga, kui eksperthinnang seda näitab. Selle põhjuseks võib olla ka tehingu liik. Nimelt eksperthinnang arvestab võimalikku müüki tavalises turusituatsioonis, mitte enampakkumise formaadis. Tulenevalt kohaliku omavalitsuse kitsendustest vara võõrandamisega seotud reeglistikus ei ole omavalitsusel võimalik vara müüki teha turusituatsioonile loomulikul teel ehk müüa portaalide vahendusel, tagada läbirääkimiste paindlikkus ja väga operatiivne reageerimine võimalike ostjate korral. Eelnevale tuginedes on Põlva Vallavalitsuse hinnangul põhjendatud Ratta tee 3 objekti müüa vähemalt üks kord veel avaliku enampakkumise teel ja alghinnaks on soovituslik määrata 79 000 eurot. Otsuse alghinna osas teeb Põlva Vallavolikogu.

Allika tn 19, Ahja alevik vara on eelnevalt proovitud müüa oksjonkorras 2024. aastal alghinnaga 60 000 eurot, 2025. aastal alghinnaga 48 000 eurot. Kõik enampakkumised on lõppenud on luhtunud. Arvesse võttes eksperthinnangu turuväärtust ja eelnevat praktikat oksjonite luhtumise osas on Põlva Vallavalitsus seisukohal, et vara väärtus oksjonkorras määrata 47 000 eurot. Tegemist on turusituatsioonis objektiga, mille osas võib olla parem nõudlus, kui muude objektide osas, mida käesolev eelnõu kajastab. Seda põhjusel, et tegu on keskuses asuva elukondliku kinnisvaraga ning ka vara alghind ei ole kõrge (seega on kättesaadavam suuremale osale ühiskonnagrupist). Eelnevad enampakkumise korras müügid võivad olla luhtunud ka tuleneval tehingu liigist. Nimelt eksperthinnang arvestab võimalikku müüki tavalises turusituatsioonis, mitte enampakkumise formaadis. Tulenevalt kohaliku omavalitsuse kitsendustest vara võõrandamisega seotud reeglistikus ei ole omavalitsusel võimalik vara müüki teha turusituatsioonile loomulikul teel ehk müüa portaalide vahendusel, tagada läbirääkimiste paindlikkus ja väga operatiivne reageerimine võimalike ostjate korral. Eelnevale tuginedes on Põlva Vallavalitsuse hinnangul põhjendatud Allika tn 19 objekti müüa vähemalt üks kord veel avaliku enampakkumise teel ja alghinnaks on soovituslik määrata 47 000 eurot. Otsuse alghinna osas teeb Põlva Vallavolikogu.

Põlgaste mõisa ei ole varasemalt proovitud enampakkumise korras müüa. Tegu on tugevalt amortiseerunud hoonega, mille juurde kuulub ka pargiosa. Tegemist on ühe katastriga, mis moodustab terviku. Tegemist on omavalitsusele suuri kulutusi nõudva objektiga, kui tagada vara heaperemehelik säilimine. Lähiaastatel ei ole parki ega hoonesse tehtud märkimisväärseid kulutusi, mis tõstaksid vara väärtust või tagaks vara heaperemeheliku säilimise. Kuivõrd tegu on pigem ebatavalise müügiobjektiga, siis vara alghinna määramisel on lähtutud täielikult eksperthinnangust. Põlva Vallavalitsuse hinnangul on põhjendatud Põlgaste mõisa objekti müüa vähemalt üks kord avaliku enampakkumise teel ja alghinnaks on soovituslik määrata 41 000 eurot. Otsuse alghinna osas teeb Põlva Vallavolikogu.

<u>Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele</u>
Eelnõu on kooskõlas Euroopa Liidu õigusega.

<u>Rakendamisega seotud tegevused, kulud/tulud</u>
Varakeskus OÜ ja Põlva Vallavalitsuse 16.04.2025 sõlmitud raamlepingust tulenevalt on enampakkumiste eduka lõppemise korral vara enampakkumise läbiviimise teenuse eest tasu Varakeskus OÜ-le järgnevalt:
objektid alghindadega 13 000,00 – 49 999,99 EUR - vahendustasu 2,9% lõplikust hinnast;
objektid alghindadega 50 000,00 – ... EUR vahendustasu 1% lõplikust hinnast.
Mõlemal juhul lisandub käibemaks.

Eelnõu kooskõlastamine, huvirühmade kaasamine
Eelnõu on Põlva Vallavalitsuse poolt heaks kiidetud 12.11.2026 ja edastatud menetlemiseks Põlva Vallavolikogule.

Otsuse jaotuskava
Delta kaudu teadmiseks: finantsosakond, haldusspetsialist Teet Suits.

Eelnõu koostaja
Ulvi Viilvere
finantsosakonna juhataja