

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

23.05.2024 nr LVK-O-0224

**Loa andmine Fortuuna 1 ja Fortuuna 1a
kinnistute otsustuskorras võõrandamiseks**

Fortuuna tn 1 ja Fortuuna tn 1a kinnistute omanik on Tartu linn. Fortuuna 1 kinnistule on seatud korterihoonestusõigused 54 omaniku kasuks ja Fortuuna 1a kinnistule 82 omaniku kasuks. Seoses maa maksustamishinna hüppelise tõusuga on korterihoonestusõiguse tasud väga suures ulatuses tõusnud ning sellest on lähtunud korterihoonestusõiguste omanike huvi omandada kinnistud korteriühistutele, mis on ühtlasi ka Tartu linna vaates kõige optimaalsem lahendus.

Fortuuna 1 ja Fortuuna 1a korterihoonestuseõiguste puhul on tegemist Tartu linnas ainulaadse, poolte jaoks ebasobiva ning Eestis vähe kasutatud omandivormiga. Kuivõrd korterihoonestusõigus on vähe kasutuses, mõjutab see omanike omandi kasutamisevabadust. Tartu linna kui maa omaniku jaoks lähtub korterihoonestusõigustest samuti oluliselt suurem halduskoormus kui muu vara haldamise puhul. Seetõttu on Fortuuna tn 1 ja Fortuuna tn 1a kinnistute võõrandamine korteriühistutele otsustuskorras turuhinnaga mõistlik, arvestades kinnistutel paiknevate avalike jalgteedega.

Võttes aluseks Tartu linnavara eeskirja § 20 lg 1 ja arvestades Tartu linnavara eeskirja § 18 lg 1 ja lg 2, § 19 lg 2 ning korteriühistutega peetud läbirääkimisi, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Lubada linnavalitsusel võõrandada otsustuskorras linnale kuuluv kinnistu Tartus, Fortuuna tn 1 (registriosa nr 17303, katastritunnus 79514:023:0004, pindala 1704 m², sihtotstarve 80% elamumaa ja 20% ärimaa) mittetulundusühingule Tartu linn, Fortuuna 1 korteriühistu hinnaga 425 000 eurot.
2. Lubada linnavalitsusel võõrandada otsustuskorras linnale kuuluv kinnistu Tartus, Fortuuna tn 1a (registriosa nr 303003, katastritunnus 79514:023:0002, pindala 1 032 m², sihtotstarve 100% elamumaa) mittetulundusühingule Tartu linn, Fortuuna 1a korteriühistu hinnaga 160 000 eurot.
3. Nõustuda asjaoluga, et punktis 1 nimetatud kinnistute võõrandamisel 2024. aastal korterihoonestusõiguse omanik korterihoonestusõiguse eest hoonestusõiguse tasu ei maksa.
4. Otsus jõustub vastuvõtmisele järgneval päeval.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus, 23.05.2024 istungi protokoll nr 46**

Ettekandja: **Meelis Leidt**

Õiend

Tartu Linnavolikogu Otsuse "Loa andmine Fortuuna 1 ja Fortuuna 1a kinnistute otsustuskorras võõrandamiseks" juurde

Fortuuna tn 1 ja Fortuuna tn 1a maa omanik on Tartu linn. Hoonestusõigus tähtajaga 50 aastat seati 29.11.1996 algselt 3308 m² suurusele Fortuuna tn 1 kinnistule, mis on 19.06.1998 lepingu alusel jagatud neljaks reaalosaks aadressidega Fortuuna tn 1, Fortuuna tn 1a, Fortuuna tn 1b ja Fortuuna tn 1c (uue aadressiga Fortuuna tänav T3). Fortuuna tn 1b kinnistu võõrandati 2012. aastal. Fortuuna tn 1, Fortuuna tn 1a ja Fortuuna T3 maa on endiselt linna omandis. Fortuuna T3 kinnistu on tänavamaa.

Fortuuna tn 1 kinnistul asub kümnekorruseline korterelamu-ärihoone ja 16.09.1998 lepingu alusel on hoonestusõigus jagatud 54 korterihoonestusõiguseks, kinnistul paikneb avalik jalgtee ca 240 m² ulatuses kinnistust. Fortuuna tn 1a kinnistul asub kolmekorruseline parkimismaja ja 16.09.1998 lepingu alusel on hoonestusõigus jagatud 82 korterihoonestusõiguseks, kinnistul paikneb avalik jalgtee ca 90 m² ulatuses kinnistust.

Hoonestusõiguse seadmise lepingu punkti 4.2.2 järgi on hoonestusõiguse tasu arvestuslik väärtus 5,3% maa maksustamishinnast. Eelnevast lähtuvalt oli Fortuuna tn 1 korterihoonestusõiguste tasuks kuni 2023. aastani 1951 eurot aastas (kokku) ja Fortuuna tn 1a korterihoonestusõiguste tasuks 734 eurot aastas (kokku). Nimetatud tasu suuruse määramisel võeti aluseks viimase 2001. aasta korralise maa hindamise järgne maa maksumus. Lepingu järgi kuulub hoonestusõiguse tasu muutmisele iga kolme aasta tagant vastavalt maa maksustamisväärtuse muutmisele. Kuni 2022. aastani ei olnud riigi poolt uut maa korralist hindamist läbi viidud, mistõttu selle ajani korterihoonestusõiguse tasu ei muutunud.

2022. aastal viis Maa-amet läbi maa korralise hindamise kogu Eestis. Maa korraline hindamine on turupõhine maa hindamine, mille tulemusena määratakse igale maatükile ligikaudne maa turuväärtus ehk maa maksustamishind. Fortuuna tn 1 uueks maksustamishinnaks on 1 495 169 eurot ja Fortuuna tn 1a maksustamishinnaks 611 597 eurot.

Lähtuvalt uuest maa maksustamishinnast ning lepingus kehtivast korterihoonestusõiguse tasu määrast (5,3%) on käesoleval aastal lepingust tulenevalt Fortuuna tn 1 korterihoonestusõiguse tasu 54 korteriomandi peale kokku senise 1951 euro asemel 79 244 eurot ja Fortuuna tn 1a korterihoonestusõiguse tasu 82 korteriomandi peale kokku senise 734 euro asemel 32 415 eurot.

Tasu erakordselt suur tõus ajendas Fortuuna tn 1 ja Fortuuna tn 1a ühistuid otsima meetmeid tasu suurusest tuleneva mõju leevendamiseks ning seetõttu asuti pidama linnaga läbirääkimisi.

Tartu linnavalitsus tellis maa võimaliku võõrandamise jaoks eksperthinnangud (kutseliselt kinnisvarahindajalt) ja vastavalt nendele oli Fortuuna tn 1 võimalikuks müügihinnaks 850 000 kuni 920 000 eurot ja Fortuuna tn 1a müügihinnaks 360 000 kuni 420 000 eurot tingimusel, et võõrandatav kinnistu on koormatud korterihoonestusõigustega, mille aastatasu on 5,3% maa maksustamise hinnast.

Fortuuna tn 1 ja Fortuuna tn 1a korterihoonestusõiguse omanikud on pidanud Tartu linnaga läbirääkimisi kinnistute omandamiseks või hoonestusõiguse tasu määra vähendamiseks. Kuna läbirääkimiste algfaasis erines omanike poolt pakutud ostuhind oluliselt linna poolt tellitud eksperthinnangus välja toodud võimalikust turuhinnast ja oli ebatõenäoline, et jõutakse kokkuleppele mõlemaid osapooli rahuldavas ostu-müügihinnas, tegi linn läbirääkimiste käigus korteriomanikele ettepaneku vähendada olemasolevat hoonestusõiguse tasu määra (5,3%) ja

kehtestada uueks määraks 2% maa maksustamise hinnast (sama määra rakendatakse Tallinnas ja riigi poolt elamumaadel) ning esitas linnavolikogule vastava eelnõu hoonestusõiguse tasu vähendamiseks.

Samal ajal jätkusid läbirääkimised kinnistute võimaliku müügihinna osas. Kuna hoonestusõiguse tasu suurus on üks oluline komponent, mis mõjutab kinnistu võimalikku müügihinda, tekkis vajadus võtta kinnistutele täiendavad eksperthinnangud võimaliku võõrandamise hinna kohta olukorras, kus hoonestusõiguse tasu on vähendatud 2 protsendile. Vastavalt uuele eksperthinnangule on Fortuuna 1 kinnistu võimalik võõrandamishind 500 000 kuni 550 000 eurot ja Fortuuna 1a kinnistul 175 000 kuni 215 000 eurot.

Lähtuvalt uuest eksperthinnangust tegi linn korteriühistule ettepaneku kaaluda Fortuuna 1 kinnistu omandamist hinnaga 460 000 (Fortuuna tn 1 kinnistu puhul arvestati avaliku jalgteede olemasoluga) ja Fortuuna 1a kinnistu omandamist hinnaga 195 000 eurot ning soovides ära oodata ühistu vastuse, ei esitanud hoonestusõiguse tasu vähendamise otsust volikogu istungile otsustamiseks. Korteriühistud tegid omalt poolt ettepaneku kahe kinnistu võõrandamiseks kogumaksumusega 500 000 eurot tingimusel, et 2024. aastal tasutud hoonestusõiguse tasu ei arvestata.

Tartu Linnavalitsus kaalus ettepanekut ja leidis, et linn peab kinnistute müügi korral lähtuma turuhinnast. Samas leiti, et kompromissi leidmiseks on põhjendatud lähtuda eksperthinnangust esitatud turuväärtuse madalamast hinnast ning arvata müügihinnast maha mõlema kinnistu osas osa, mida tuleks maksta maa-ala eest, millele jäävad avalikud jalgteed.

Lähtuvat eeltoodust kujunevad kinnistute turuväärtused järgmiselt:

- Fortuuna 1 müügihind 425 000 eurot (madalam turuväärtus 500 000 eurot, kinnistu pind 1704 m², kinnistu pinna vähendamine ca 240 m² ulatuses avaliku jalgteede alla jääva maa võrra, kinnistu müügihind 425 000 eurot);
- Fortuuna 1a müügihind 160 000 eurot (madalam turuväärtus 175 000 eurot, kinnistu pind 1032 m², kinnistu pinna vähendamine ca 90 m² ulatuses avaliku jalgteede alla jääva maa võrra, kinnistu müügihind 160 000 eurot).

Samuti peab linnavalitsus põhjendatuks, et kompromissi saavutamise eesmärgil tuleks nõustuda korteriühistu ettepanekuga ja 2024. aastal mitte nõuda korterihoonestusõiguse omanikelt hoonestusõiguse tasu.

Kokkuvõtvalt on kokkuleppe saavutamise eelduseks ühistu nõusolek kinnistutel paiknevatele avalikele jalgteedele Tartu linna kasuks tähtajatu ja tasuta sundvalduse seadmine ja teede avalikuks kasutamise määramine, ostu-müügi tehingu sõlmimine hiljemalt 2024. aasta jooksul ning 2024. aastal hoonestusõiguse tasu mitte nõudmine.

Linnapoolne ettepanek esitati korteriühistutele ning ühistud on linnale esitanud omapoolse nõusoleku omandada kinnistud linna poolt pakutud tingimustel.

Vastavalt linnavara eeskirja § 20 lg 1 on vaja linnavara võõrandamiseks linnavolikogu luba, kui vara võõrandatakse enampakkumiseta ja selle hind on suurem kui 75 000 eurot.

Õiendile on lisatud joonis sundvalduste ala ja suuruse kohta ja tabel läbirääkimiste käigu kohta.

