



MAA-AMET

# Kasutusvalduse lepingud

- Heleri Kivi
- Maa-amet/ Riigimaa haldamise osakonna nõunik
- 14.10.2021



Euroopa Maaelu Arengu  
Põllumajandusfond:  
Euroopa investeeringud  
maapiirkondadesse

# Kasutusvalduse lepingud

- Sõlmitakse maareformi seaduse alusel
  - Otsustuskorras
  - Kinnisasja põllumajanduslikuks kasutamiseks
  - Üldjuhul tähtajaga 15 aastat
  - Kantakse kinnistusraamatusse
- 
- Kokku on Maa-ameti haldamisel 4410 kasutusvalduse lepingut kogupindalaga 49 804 ha.

# Kasutusvalduse lepingu kehtivuse ajal on kasutusvaldajal õigus:

- Lõpetada leping kokkuleppel
- Osta kinnistu otsustuskorras turuhinnaga välja

Kasutajal tekib kinnistu omandamise õigus **kahe** aasta möödumisel kasutusvalduse seadmisest.

Pikendatud lepinguga seatud kasutusvalduse korral on õigus taotleda kinnistu omandamist pärast kasutusvalduse seadmist.

# Kasutusvalduses oleva kinnistu omandamine

- Omandamist reguleerib: Maareformi käigus kasutusvaldusesse antud maa omandamise seadus (MaaRKMOS).
- Omandada võib maad, mis ei ole vajalik riigivõimu teostamiseks, kohalikule omavalitsusele tema ülesannete täitmiseks või muul avalikul eesmärgil (MaaRKMOS § 3).
- Omandada võib kasutusvaldaja, kes vastab MaaRKMOS § 4 lg 1 tingimustele (ei ole lepingut rikkunud).
- Nõuetekohane omandamise taotlus (MaaRKMOS § 7 lg 3) tuleb esitada Maa-ametile. Samuti tuleb tasuda riigilõiv 32 eurot kinnistu kohta.
- Kinnistu võõrandamisel sõlmitakse notariaalne ostu-müügi leping.

# Kasutusvalduse lepingu lõppemisel on kasutusvaldajal õigus:

- Pikendada lepingut veel 15 aastaks
- Kinnistu turuhinnaga otsustuskorras välja osta

Kinnistu välja ostmise või kasutusvalduse lepingu pikendamise taotlus tuleb kasutajal esitada Maa-ametile **3 kuud** enne kasutusvalduse lepingu lõppemist.

# Kasutusvalduse lepingu lõppemine

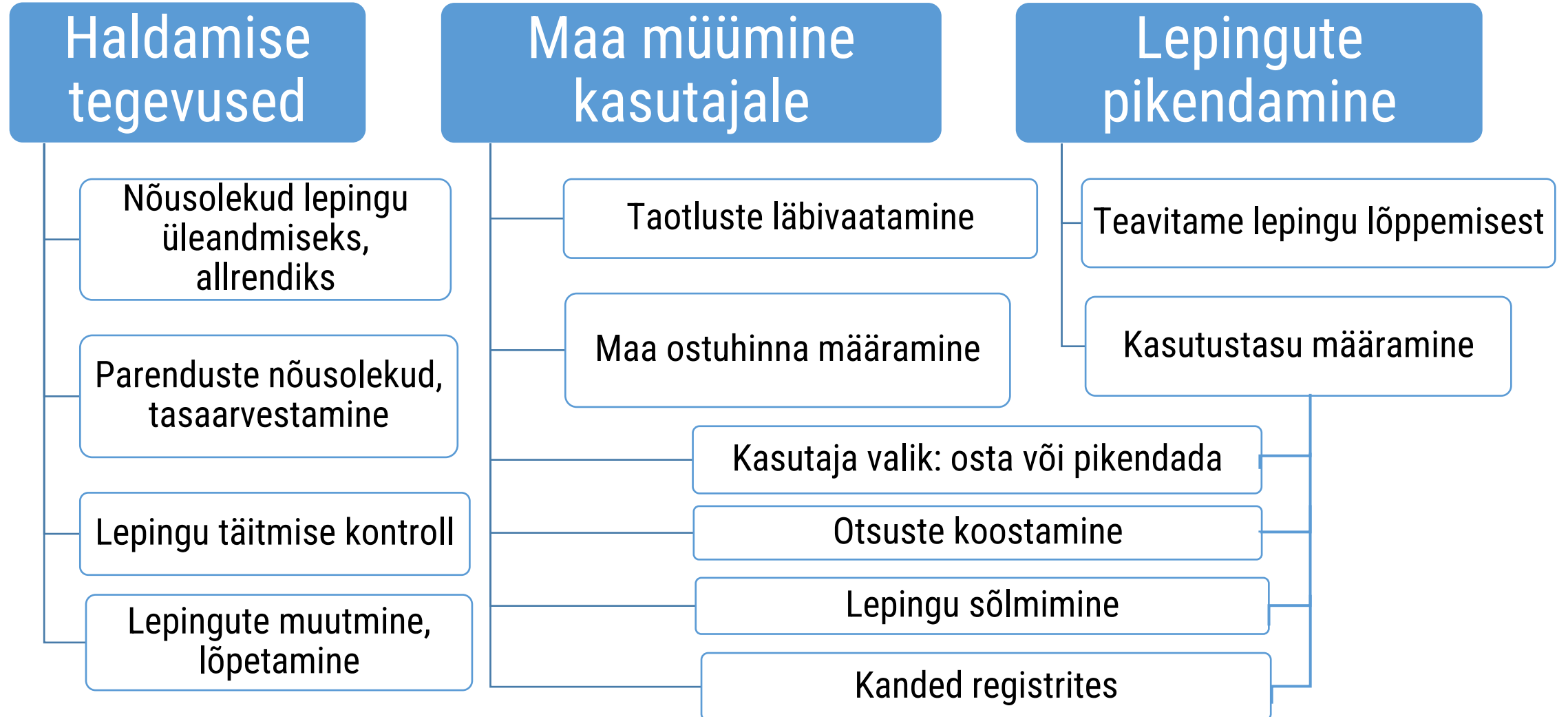
Kui kasutusvaldaja ei soovi lepingut pikendada ega välja osta, siis leping lõpeb tähtaja möödumisega. Maa-amet kustutab kasutusvalduse kinnistusraamatust.

Kõik lõppenud kasutusvaldusega koormatud kinnistud, mis ei ole vaja hoida riigi omandis, suunatakse müügi või rendi enampakkumise menetlusse, kus kõigil huvilistel on võimalik osaleda. Endisel kasutusvaldajal on enampakkumisel eelisõigus.

# 2020.aasta õiguse muudatused

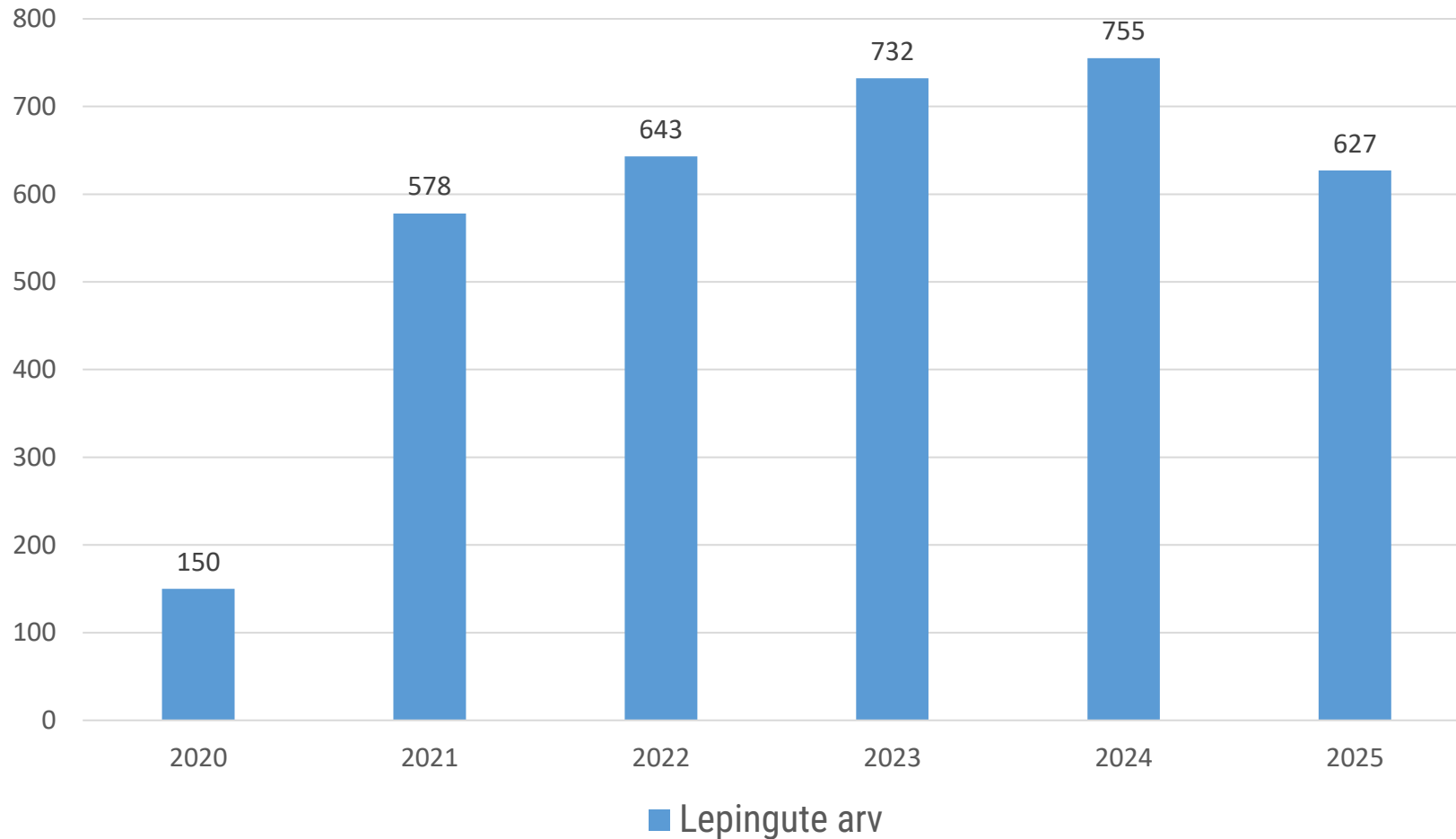
- 29.05.2020 jõustusid maareformi seaduse muudatused, millega korrastati kasutusvalduste regulatsiooni ja kehtestati pikendatud kasutusvalduse lepingutele:
  - Riigivaraseadusest tulenevad tingimused
  - Võimalus allrendiks pereliikmetele ja nende ettevõtetele
  - Võimalus tasaarvestada kasutustasuga parenduste kulud
  - Turupõhine kasutustasu
- Üleminek turupõhisele kasutustasule:
  - Kui maareformi seaduse alusel seatud kasutusvaldus lõpeb enne 01.06.2022, on kasutusvalduse aastatasu lepingu pikendamisele järgneval esimesel aastal 33%, teisel aastal 66% ja alates kolmandast aastast 100% turupõhisest kasutustasust.

# Kasutusvalduse lepingud

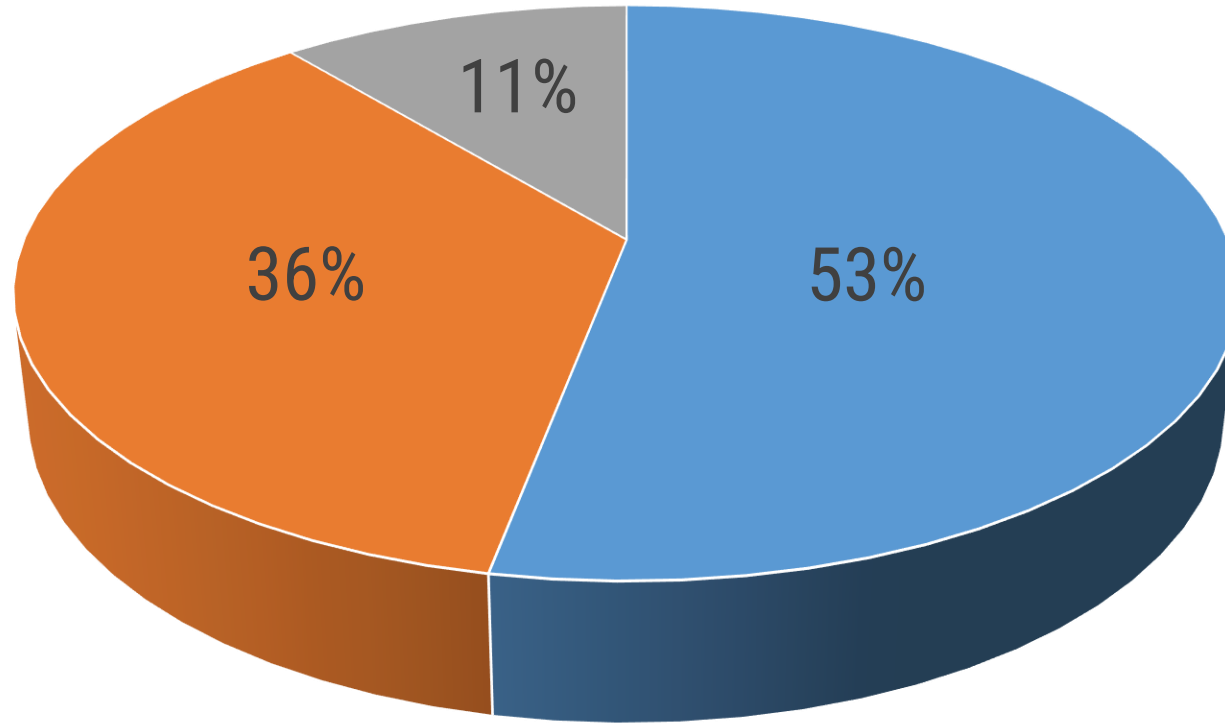




# 2020-2025 lõppevad kasutusvalduse lepingud

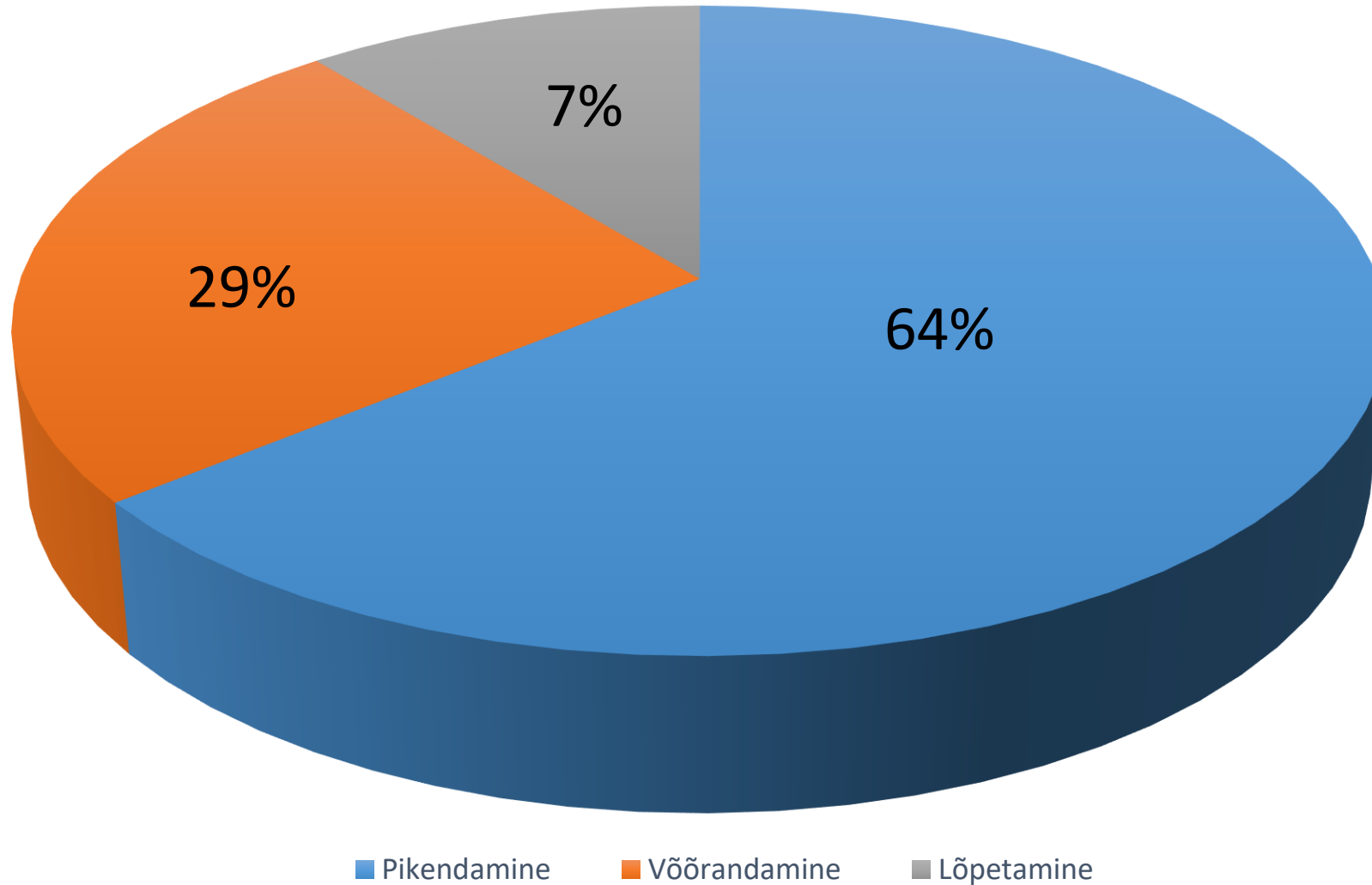


# 2020 lõppes 150 kasutusvalduse lepingut, millest:



■ Pikendamine   ■ Võõrandamine   ■ Lõpetamine

# 2021 lõppeb 578 kasutusvalduse lepingut, millest:



# Kasutusvalduses oleva maa müügihind ja kasutustasu



Põllumaad 13 ha

Metsamaad 4 ha

- Maa-amet määrab põllu- ja metsamaa (ilma metsata) hinna
- Metsaekspert määrab kasvava metsa hinna
- Ostuhind= maa hind + metsa hind
- Kasutustasu = 3% põllumajandusmaa hinnast

# Kinnistu müügihind ja kasutustasu

- Müügihinna ja kasutustasu määrab Maa-amet
- Turupõhise kasutustasu hindamiseks leitakse esmalt kinnisasja põllumajanduslikult kasutatava osa harilik väärtus, ehk selle kohalik keskmine müügihind (turuväärtus) ning turupõhiseks kasutustasuks aastas määratakse 3% põllumajanduslikult kasutatava maa harilikust väärtusest.

# Kasutusvalduse lepingud

- Maa-amet on sõlminud 334 kasutusvalduse pikendamise lepingut (keskmine põllumaa kasutustasu 85 eurot/ha aastas)
- 2020 võõrandati 237 kinnistut summas 6,51 mln eurot (keskmine ostuhind 2745 eurot/ha)
- 2021 septembrikuu seisuga (9 kuud) on võõrandatud 349 kinnistut summas ca 12 mln eurot (keskmine ostuhind 3100 eurot/ha)



MAA-AMET

# Aitäh!

**Heleri Kivi**

heleri.kivi@maaamet.ee