

Eelnõu kooskõlastamise käigus esitatud märkuste ja ettepanekutega arvestamise tabel

Kooskõlastaja/ Märkused/ettepanekud	Seisukoht või selgitus
Justiitsministeerium	
<p>1) Palume omaniku korteriomandist loobumise korral kaaluda lahendust, mille kohaselt läheks korteriomand esmalt üle korteriühistule.</p> <p>2) Palume arvestada kooskõlastuskirja lisa esitatud eelnõu seletuskirja failis jäljega tehtud normitehniliste ja keelemärkustega ning märkustega eelnõu mõjude kohta.</p>	<p>1) Mittearvestatud. Selgitatud Kaalusime ettepanekut, et korteriomand läheks loobumisel esmalt üle korteriühistule (KÜ), kuid ei toeta ettepanekut järgmistel põhjustel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • riigil oleks KÜdele rahalisi toetusmeetmeid eraldada keerulisem kui KOVidele • selliste tühjenenud kortermajade KÜd ei ole tihti eriti tegutsemisvõimelised või piisavalt pädevad või ei saada kvoorunit kokku, sest mitmete korteriomaniike asukoht on teadmata ja KÜI puuduvad võimalused neid leida. <p>2) Arvestatud. Eelnõu seletuskirjas on normitehnilised parandused vastavalt ettepanekutele tehtud ning mõjude analüüsi oluliselt täiendatud.</p>
Justiitsministeerium II kooskõlastusting	
<p>Rahandusministeerium on esitanud Justiitsministeeriumile kooskõlastamiseks asjaõigusseaduse § 126 ja erastamisest laekuva raha kasutamise seaduse muutmise seaduse eelnõu (eelnõu). Justiitsministeerium kooskõlastab eelnõu. Palume arvesse võtta käesoleva kirja lisades esitatud normitehnilised ja keelemärkused, samuti seletuskirja failis tehtud täiendused ja märkused eelnõu mõju kohta.</p>	<p>Arvestatud Eelnõu teksti on vastavalt ettepanekutele täpsustatud ning seletuskirja täiendatud</p>

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, olles tutvunud kooskõlastamiseks esitatud eelnõuga, tunnustab Rahandusministeeriumi ja eelnõu autoreid korterite loovutamise seotud probleemistiku põhjaliku ja detailse käsitlemise eest. Korterite ja elamute loovutamise seotud probleemistik on hästi avatud ja sõltumata seadusemuudatusest, on selle lahendamiseks vajalik disainida toetusmeetmed ja näha ette piisav katteallikas. Võib nõustuda, et loovutatud korterite üksikjuhtudega tegelemine ja elamumajanduse korraldamine probleemipüstituse vaatest, sh sotsiaalsete probleemide lahendamine sellistes korterelamutes elava sihtgrupi puhul, on otstarbekam kohaliku omavalitsuse üksuse (KOV) tasandil. Samas tuleb ka tunnistada, et üldine rahvastiku kahanemine väheperspektiivsetes piirkondades ja erastamise järgselt tekkinud omanike paljusus korterelamutes, mis ei ole soodustanud korterelamute korrastamist ja elujõulisemaks muutumist perspektiivitutes piirkondades, ei ole vaid KOV spetsiifiline probleem ja selle lahendamise või mõjude leevendamise peab panustama riik tervikuna. Samas mõjutab eelnõu ka muu vara loovutamist, mille osas on mõjuhinnaangud napid ja millega kaasnevate kulude kompenseerimist eelnõuga ei kavandata.

Seetõttu **kooskõlastame** asjaõigusseaduse § 126 ja erastamisest laekuva raha kasutamise seaduse muutmise seaduse **eelnõu vaid juhul, kui punktides 1–3 toodud märkustega arvestatakse.**

I. Põhimõttelised märkused, mille arvestamine on eelnõu kooskõlastamise eelduseks

1. **Eelnõu §-ga 1** muudetakse asjaõigusseaduse §-i 126. Antud muudatus peaks lähtuma samast loogikast, mille alusel võib KOV pärida eraisiku omandis olevat vara (nt pärimisseaduse § 18). See võib hõlmata nii eluhooneid, elamumaad, kui ka eraisikute metsa või metsamaad. Juriidiline isik ei saa olla pärandajaks, sest tema ei sure, vaid likvideeritakse. Temaga seotud vara pärijaks on kas füüsiline isik või teine juriidiline isik.

Meie hinnangul on eelnõu praeguses versioonis väga ebamäärane ja KOV vaatest ohtlik juriidilise isiku vara ja varaga kaasnevate kohustuste loovutamise õigus KOVile.

Arvestatud

Nõustume ettepanekuga, vastav välistus lisatud eelnõusse § 126 lõikesse 1 Välistuse eesmärgist lähtuvalt leidsime, et see peaks käima nii eraõiguslike kui ka juriidiliste isikute kohta, seega lisasime välistuse üldiselt juriidilise isiku kohta: „Juriidiline isik kinnisomandist loobuda ei saa.“ Sellisel juhul kuulub TsÜS § 25 lõike 2 kohaselt ka riik juriidilise isiku mõiste alla ja riiki eraldi välja tuua ei ole vaja (eelnõu eelmises versioonis oli välistus, et riik kinnisomandist loobuda ei saa).

Hetkel nähtub eelnõu (§ 1) tekstist, et KOVidele on võimalik loovutada mistahes vara nii eluruumide, põllumaa, metsamaa, vanade tööstushoonete varemete, karjäärade või lagunevate muinsuskaitse all olevad objektide näol. KOV vastutab reaalkoormatisest tulenevate kohustuste täitmise eest piiratud kinnisasja väärtusega, kuid juhul kui KOV seda vara müüa ei suuda või lammutada ei saa, siis peab ta kulud kandma ise.

Seega, palume eelnõu §-s 1 (AÕS § 126 lg 1 või 3) selgelt välistada võimalus, et ettevõtted, kes ei tule vara haldamisega toime või ei soovi varaga seotud kaasnevaid kohustusi (nt koormavad keskkonnanõuded) täita, saaksid oma vara ja varaga kaasnevad jooksvad kohustused seaduslikult ja mugavalt KOVile loovutada.

Sellised juriidilise isiku varad võivad olla väga suure mastaabiga hooned ja kinnistud ning KOVil ei oleks esiteks nendega midagi otstarbekat ette võtta. Teiseks, võib nende lammutamine olla kulukas. Kolmandaks võivad selle varaga kaasas käia vara liigist või omandi iseloomust tulenevad suured kohustused (nt keskkonnatasud, lõivud, trahvid), mis ei ole piiritletud vara väärtusega, vaid on vältavad. Võib tekkida olukord, kus põllumajandustootja ei tule toime loomade pidamisega ja otsustab nt vara anda üle KOVile, aga sellega kaasneb vallasvara (näiteks omanikuta põllumajanduslikud loomad KOVile jääma ei peaks). Sellisel juhul peab KOV hakkama omakorda vallasvara õige kuuluvuse järgi edasi jagama, kuid seniks tagama sobivad hoiu- ja säilitamistingimused. Samuti saavad praeguse sõnastuse järgi oma vara KOVile loovutada ka riigiettevõtted.

Eelnõuga kavandatud muudatusega lisatakse §-i 126 lõige 5 järgmises sõnastuses: „*Kui kinnisomandist loobub kinnisasja kaasomanik, läheb tema kaasomandi osa üle teistele kaasomanikele vastavalt nende kaasomandi osa suurusele*“.

Märgime, et juhul, kui isik saab sunniviisiliselt ilma tahteavalduseta kinnisomandi osa omanikuks, võib tegemist olla olulise omandiõiguse riivega, mis vajab põhjalikumat mõjude analüüsi. Kinnisomandiga kaasnevad lisaks õigustele ka kohustused. Kaasomandis oleva kinnisasja puhul saab kaasomand teisele kaasomanikule üle minna ainult tema nõusolekul. Nimelt peab analoogselt pärimismenetlusega jääma kinnisasja omandajale õigus sellest loobumiseks. Seesugust põhiõiguste riivet erasikutele või eraõiguslikele juriidilistele isikutele tuleks kavandatavate muudatustega vältida. Juhul, kui seadusandja peab oluliseks, et kaasomanikel oleks

Selgitatud

Selline sõnastusettepanek oli alguses JUM eelnõus sees ja ka seletuskirja osa põhineb tollaegasest JuM seletuskirjast.

eelis ise omanikuks saada enne omandiosa kohalikule omavalitsusele üle minemist, võib kaaluda regulatsiooni, mille kohaselt oleks kaasomandiosast loobumise puhul teistel kaasomanikel küll eelis saada omanikeks, kuid see oleks nende vaba valik ja eeldaks nende tahtevaldust või vähemalt võimalust omandatavast kaasomandiosast loobumiseks. Juhul, kui teised kaasomanikud teevad tahteavalduse omandatavast osast loobumiseks, siis läheks omandiosa kohaliku omavalitsuse omandisse.

2. Seletuskirjas on selgitatud, et 2014. a hakkas kehtima selge põhimõte, et kinnisasja saab ühepoolset riigile loovutada, mida käesolev eelnõu põhjendatult muudab. **Kui võimalik, palume seletuskirjas selgitada, miks 2014. a selline valik tehti, et vara omanikuks peaks olema just riik.** Nõustume, et elamumaade osas on sarnaselt pärimisele KOV õigem ja kohasem otsustustasand, kellel on hoovad ka probleemi lõpuni lahendamiseks, mis loob eeldused pidada ülesannet pigem omavalitsuslikuks. Kuid asjaolu, et ülesanne on seni olnud riiklik ja puudutab mistahes otstarbega varasid, muudab selle määratlemise keeruliseks. Seega oleks vajalik, et eelnõu seletuskiri tooks esile tookordsed ajaloolised kaalutlused, miks valik langes just riigi kasuks. Selle pinnalt saab omakorda hinnata, kellele ülesanne olemuslikult kuulub. Praeguse teadmise pinnalt näeme, et probleemi lahendamine on riigi ja KOVi ühispädevuses ehk probleemi lahendab KOV, kuid riik peab KOVi rahaliselt aitama. Nii nagu see on olnud Ida-Virumaa pilootprojektis. Meie hinnangul on oluline keskenduda eelnõus rohkem elamumaadele, sest selliselt võiks pigem möönda ülesande omavalitsuslikku iseloomu KOKS § 6 lg 1 elamumajanduse mõistes, samas kui kõik teised loovutatavad kinnisasja liigid, mida KOVile loovutada saab, lisavad ülesandele paratamatult riiklikku olemust.

3. Eelnevast punktis välja toodud ülesande määratlusest sõltub ka viis, kuidas KOVe ülesande täitmisel rahastatakse. Kui ülesanne osutub riiklikuks, siis õiguslikust küljest pole põhimõttelist erinevust, kas riikliku ülesande täitmine pannakse KOV-le seaduse või kokkuleppega. Viimane ei tohi olla riigile vahend, vähendamaks kulutusi oma ülesannete täitmisel (RKPKo 08.06.2010, 3-4-1-1-10, p 75). Kui ülesanne on omavalitsuslik, siis peavad olema tagatud KOVile tulubaasis tervikuna piisavad vahendid ülesande täitmiseks või nähakse ette võimalus toetada KOVe läbi toetusmeetmete.

Selgitatud.

Nimetatud andmeid RaMil ei ole
Seletuskirja lk 10-11 on käsitletud, miks kinnisomandist loobumine on mõistlik suunata KOVidele, samas on riik võtnud endale ülesandeks loovutatud kinnisasjadest olulisema osaga tegelemist rahastada. Märgime veelkord, et iga kinnisasjast loobumine ei ole praegu olnud riigile ja ei ole edaspidi KOVile tingimata rahaliselt kahjulik.

Selgitatud.

Hetkel nähakse ette võimalus KOVe toetada läbi toetusmeetmete omandireformi reservfondi (ORF) rahastuse kaudu, kuid plaanis on ORF õiguslik seisund laiemalt üle vaadata ning edaspidi võibki see olla riigieelarve osa. Täpsemad rahastamiskeemid läbi riigieelarve saab kujundada hiljem, siis kui selleks vajadus tekib. Hetkel on võimalik tegevustega alustada läbi ORF rahastuse.

Eelnõu seletuskirja kohaselt laekuvad rahalised vahendid ORFi maa erastamisest ning maa erastamise lepingute järelmaksust. Maksed laekuvad stabiilselt, kuid erastamisprotsessi vaibumise tõttu kahanevalt kuni aastateni 2060–2070. Hetkel on reservfondi kasutamata jääk umbes 40 miljonit eurot ja lähiaastatel laekub sinna järelmaksudest aastas üle 4 miljoni euro, lisaks uutest erastamislepingutest umbes 1 miljon eurot. Rahalised vahendid täiendusena lisatava sihtotstarbe vajadusteks eraldatakse ORFist Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile, kes koostab vastavad toetusmeetmed ja tegeleb nende ellu rakendamisega. Juhime tähelepanu, et ORF vahendid ei pruugi alltoodud arvestades ka täies mahus olla piisavad ja eelnõu § 2 muudatusega luuakse vaid võimalus vahendite kasutamiseks, kuid samadele vahenditele konkureerivad ka mitmed teised valdkonnad.

3.1 Eelnõus on tulevikku vaatavalt oluline arvestada, et sellal kui ORFi vahendid järkjärgult kahanevad, siis seoses elamu- ja hoonefondi haldamisega seotud kohustuste ja kulude maht ajas teataval määral paratamatult kasvab. See koos seletuskirjas mainitud rahavastiku- ja liikumistrendidega annab aluse oodata pigem vara loovutamisuhtumite kasvu. Kui vaadata ainult elamuvaldkonna kinnisvara loovutamise kasu, saab välja tuua kaks vaadet.

1) Kitsamas vaates saab anda kuludele hinnangu senise kogemuse põhjal, mille puhul on loovutamine toimunud järgmiselt: 4 aastat tagasi loovutati riigile ca 100 korterit aastas (suurimad loovutajad Ida-Virumaa KOVID), 2023 aastal ca 20. Seejuures tuleb arvestada, et nt Ida-Virumaa KOVID pigem viimasel aastal ei loovutanud, kuna ootavad lahendust ja/või lahendavad olukorda tühjenevate korterelamute probleemistiku lahendamise pilootmeetme (REM) raames. Riik kattis seejuures sel perioodil lisaks pilootprojektile vaid üksikute korterite ülalpidamise ja üksikjuhtumitel ka hoone elementaarse ohutustamise kulud.

2) Laiemas vaates võib vastavalt 2020. aastal valminud hoonete rekonstrueerimise pikaajalisele strateegiale Eestis aastaks 2050 kasutusest välja langeda suurusjärgus 5300 korterelamut (~5 mln m²), mis on 23% kõikidest korterelamutest, ja suurusjärgus 40 000 üksikelamut (~4,9 mln m²), mis on 26% kõikidest üksikelamutest. Üksikelamute puhul on tühjenemise sotsiaalsed mõjud lokaalsed ja pigem väikesed, varaga kaasnevad kohustused pigem väikesed ja varal (maa) säilib mingigi väärtus, mistõttu on loovutamine ebatõenäoline ja loovutamise korral müük pigem reaalne.

Selgitatud.

Arvutused 2022. a uuringu [Üleriigiline uuring elamute kasutuse väljalangevusest ja tühjenemise muustritest](#) siiski ei toeta hoonete rekonstrueerimise pikaajalisele strateegias väljatoodud kõige mustemat stsenaariumit, et Eestis võib aastaks 2050 kasutusest välja langeda suurusjärgus 5300 korterelamut, mis on 23% kõikidest korterelamutest.

Eelviidatud uurimuse alusel on KOVI rahvaarvu muutus maakonna rahvastikuprognoozi järgi (aastaks 2040) ja lisanduvate asustamata eluruumide arv omavahel suhtes suurusjärgus 2:1.

Statistikaameti hinnangul võib Eesti elanikkond 25 aasta jooksul väheneda 35 800 inimese võrra. Arvestades eluruumide jagunemist korterelamute, paariselamute ja üksikelamute vahel, võib neist suurusjärgus 24 000 elada korterelamutes. Keskmiselt elab ühes eluruumis 2 inimest, seega tühjeneb 25 aasta jooksul 12 000 korterit (mitte korterelamut), keskmiselt 480 korterit aastas.

Ühe korteri tühjenemisel jääb elamusse (keskmiselt on ühes korterelamus 18,8 korterit) alles keskmiselt 17,8 asustatud eluruumi, millest igapäev elab keskmiselt 2 inimest, so ühes elamus on puudutatud inimesi 35,6. Kui igas elamus tühjeneb vaid 1 korter, siis on puudutatud isikuid ühes aastas 480 korterelamu kohta kokku 17 tuhat. Kuna meetme rakendamiseks peab olema tühjenenud vähemalt pool korteritest, siis allesjäänud korterites (so teised

<p>Korterelamute tühjenemine toimub järkjärgult kuni mingil hetkel ei ole osaliselt tühjade korteritega elamu elanikud enam võimelised iseseisvalt korterelamut korras hoidma ja ühiseid kohustusi kandma. Kes saavad, need lahkuvad, kui omandit ei õnnestu müüa (sh hüpoteekide tõttu), siis omand loovutatakse. Negatiivne mõju on ülekanduv nii teistele omanikele/elanikele (sh loovutamise puhul KOV), võrguettevõtetele, linnaruumile jne. Korterelamute tühjenemise mõju ei avaldu lineaarselt. Kui tühjenemise osakaal ületab kriitilise piiri, toimuvad muutused forsseeritult.</p> <p>Võttes Ida-Virumaal rakendatava toetusmeetme näitel kalkulatsiooni aluseks korterelamu, milles oleks vaja omandada 40 korterit hinnanguliselt 3000 eurot korteri kohta, tagada asenduskorter 10-le leibkonnale ostuhinnaga 10 000 eurot korteri kohta ja lammutada 2000 m² suuruse netopinnaga hoone, ühikhinnaga 25 eurot m² kohta, kujuneks ühe sellise korterelamu probleemi lahendamise maksumuseks suurusjärgus 270 000 eurot (arvestus on tehtud 2022.a hindades ja tuleb rakendamise perioodil inflatsiooniga korrigeerida, samuti asenduskorterite omandamine kuni 10 000 eurot üks korter ei ole üle-eestilise meetme puhul reaalne ja võib töötada vaid üksikutes piirkondades ning algusjärgus). Probleemistiku lahendamise kogumaksumuse leidmiseks tuleks see korrutada potentsiaalselt kasutuseta jäävate korterelamute arvuga, mis võib hoonete rekonstrueerimise pikaajalisele strateegia kohaselt olla kuni 5300. Seega, erastamisest laekuva raha kasutamise seaduse muutmine ja ORF-i vahendite kasutus saab olla vaid üks osa lahendusest ja valmisolek riigieelarvest täiendavate vahendite kaasamiseks peaks sisalduma muudatuse järgselt seaduses endas, mitte vaid seletuskirjas.</p> <p>3.2. Lisaks märgime, et ORF-i raha saab kasutada taotlemise ja sellel järgneval aastal. See tähendab, et iga kahe aasta kaupa peab nt Regionaal- ja Põllumajandusministerium raha taotlema. Rahandusministerium hindab taotlust ja Vabariigi Valitsus otsustab igakordselt raha andmise. Seega puudub garantii, et KOVidele on ülesande täitmiseks püsiv rahastus tagatud, sest Vabariigi Valitsus võib raha eraldamise taotluse jätta rahuldumata. Riigikohtu 16.03.2010. a lahendi nr 34-1-8-09 kohaselt ei tohi KOVide rahastamine sattuda sõltuvusse igakordsetest Vabariigi Valitsuse otsustest. Probleemi lahendamine on nii KOVi kui riigi ühine huvi.</p>	<p>480 korterit või vähem) oleks meetmest puudutatud isikuid suurusjärgus 1000 inimest aastas ja 25 000 inimest 25 aasta jooksul.</p> <p>Selgitatud. Igasugune raha eraldamine ka riigieelarvest RES alusel eeldab teatavat otsustusprotsessi ning konkreetsetel juhtudel alati ka vastavaid Vabariigi Valitsuse otsuseid.</p>
---	---

Kokkuvõttes, kuna ülesanne sisaldab ka riikliku ülesande elemente (vt punkt 1) ja eelnõus ei ole ülesande olemus selgelt välja toodud (vt punkt 2), tuleb tagada, et ORF-i vahendite ebapiisavuse või lõppemise korral oleks tagatud omavalitsuste stabiilne rahastusallikas kas läbi riigieelarve või tagatud toetuste näol. Palume lisada vastav säte ülesande täitmisega kohalikele omavalitsustele kaasnevate kulude katmise kohta riigieelarvest seaduseelnõusse endasse, mitte selgitava tekstina seletuskirja.

Teeme ettepaneku täiendada eelnõuga muudetavat AÕS § 126 lõikega 7 järgmises sõnastuses: „(7) Lõikes 1 sätestatud ülesandega kohaliku omavalitsuse üksusele kaasnevad kinnisasja omandamise, võõrandamise, lammutamise või omandi hoidmisega kaasnevad kulud kaetakse omandireformi vahendite ebapiisavuse korral riigieelarvest.“ .

II. Muud olulised märkused eelnõu osas

4. Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondist raha eraldamise ja kasutamise korra muutmisel palume kaaluda, kas eraldi oleks vaja punktis 1 sätestatud muudatuse puhul välja tuua ka loovutatud korteriomandiga seotud püsikulude katmine või on see teie hinnangul pakutud sõnastusega juba kaetud. Juhime tähelepanu, et ORF vahenditest on kavandatud rahastada ka kavandina esitatud püsikulude katmise toetusmeetme elluviimist.

5. Vältimaks olukorda, kus KOV saab ootamatult ja üllatuslikult teada uuest omandist, peaks eelnõu §-s 1 (AÕS § 126 lg 2) olema sätestatud eelnev KOVi teavitamise kohustus, et enne tehingu tegemist saab KOV info isiku kinnisomandi loovutamise soovist. KOVil peaks jääma võimalus isikuga ühendust võtta ja selgitada välja ka tema otsuse tagamaad. Kuna enamasti on loobumise põhjus majanduslik toimetulek ja eelduslikult isikud oma varast just kergemeelselt loobuda ei soovi, võib KOV nii mõnegi juhtumi suuta ennem vara üleandmise otsuse tegemist lahendada läbi sotsiaalabi andmise.

Mittearvestatud.

Sellise sätte lisamine AÕSi ei ole olemuslikult sobiv, riigipoolne rahastamine on reguleeritud teiste seadustega, antud juhul siis erastamisest laekuva raha kasutamise seaduse ja riigieelarve baasseadusega. Hetkel nähakse ette võimalus KOVe toetada läbi toetusmeetmete ORF rahastuse kaudu, kuid plaanis on ORF õiguslik seisund laiemalt üle vaadata ning edaspidi võibki see olla riigieelarve osa. Riigil on ka ORF vahendite lõppemisel kavas eelnõus nimetatud rahalist toetamist jätkata, kuid täpsemad rahastamisskeemid läbi riigieelarve saab kujundada hiljem, siis kui selleks vajadus tekib. Hetkel on võimalik tegevustega alustada läbi ORF rahastuse, milleks peaks rahalisi vahendeid jätkuma kuni aastateni 2060–2070.

Selgitatud.

See on kaetud sõnastusega „korteriomandite ülalpidamiskulude katmiseks“.

Mittearvestatud, selgitatud.

Sellise eelneva teavitamise regulatsiooni lisamine ei oma kaalukat eesmärki ega ka praktilist tulemust.

Kogu kinnisomandist loovutamise regulatsioon lähtub põhimõttest, et isik võib kinnisomandist loobuda ühepoolset, kavandatava muudatuse eesmärgiks ei ole olnud kinnisomandist loobumise kontseptsiooni põhimõtteline muutmine. Kõik, mis seni on kehtinud riigi kui uue omaniku õigusliku positsiooni (õigused, kohustused) kohta, hakkab tulevikus kehtima KOVi kohta.

<p>6. Palume kaaluda ka võimaluse loomist, kus KOV saaks Maa-Ameti, Muinsuskaitseameti või Keskkonnaameti või muu riigiametiga kokku leppida võimaluses, et muinsuskaitsevarad, põllud, metsad, paisjärved jms saaks KOVi ja riigi kokkuleppel üle anda riigile. See ei peaks olema ühepoolne õigus KOVile, vaid poolte õigus leppida kokku näiteks põllumaa andmises riigile ja vastu küsida riigilt arendusmaad nt tiheasustusalal või selle naabruses.</p> <p>7. Juhime tähelepanu, et eelnõu ja eelnõu seletuskirja lisaks olevate kavanditega, mis on sisuliselt suunatud tühjenevate korterelamute probleemi lahendamiseks, planeeritakse ülesandeid regionaalministri valdkonda, mis ei ole kokku lepitud. Ülesanded võivad kuuluda nii regionaalministri, kelle vastutusalasse kuuluvad kohaliku omavalitsused (KOV) kui ka kliimaministri, kelle vastutusalasse kuulub elamumajandus, vastutusalasse. Kokkuleppe saavutamiseni ei ole asjakohane konkreetseid ministreid/ministeeriume eelnõu kavandites nimetada.</p> <p>8. Juhul, kui ülesanded jäävad regionaalministri vastutusvaldkonda, tuleb seletuskirjas kindlasti märkida, et lisatud toetusmeetmete eelnõude kavandid on vaid esmane põhimõtteline toetuse andmise tingimuste tööversioon, kuna oleme nendes tuvastanud mitmeid muutmisevajadusi, mille tõttu Ida-Virumaal käivitatud toetusmeetme tingimused ei ole üks-ühele kohaldatava üleriigilisena.</p> <p>9. Erastamisest laekuva raha kasutamise seaduse (edaspidi ELRKS) § 7 lõiget 1 kavandatakse eelnõu kohaselt täiendada punktiga 8. Juhime tähelepanu seaduse viitele. Kuna lõikes 1 ei ole alapunkte, siis ilmselt soovitakse täiendada § 7 lõiget 1.1.</p> <p>Meenutame, et varasema eelnõu menetluse peatamise üheks põhiargumendiks oli see, et ei olnud hinnatud KOVide kulusid ega KOVide finantsgarantiid. Nüüd on väidetavalt läbi viidud analüüse ja uuringuid (vt viited lk 12). Oleme seisukohal, et prognoositavad kulud (vt lk 16) on ebareaalsed. Näiteks nagu juba eelpool välja toodud asenduskorterite omandamine kuni 10 000 eurot üks korter ei ole reaalne. Juhime tähelepanu, et kalkuleeritud kulude hulgas ei ole näiteks arvestatud korterite remondile kuluvaid summasid. Kokku kavandatakse maksimaalseks toetusvajaduseks aastas kuni 2 miljonit eurot. Samas on arvutuslike kulude hulgast puudu mitmed</p>	<p>Selgitatud. Igasugused kokkulepped on alati võimalikud pärast loovutamist. Kui praegu loobutakse riigi kasuks, siis riik hakkab otsima võimalusi, mida selle maaga teha, kellele üle anda või võõrandada.</p> <p>Arvestatud. Võtsime kavanditest välja viited ministri nimetusele. VVS valdkondade alusel kuulub ReM valitsemisalasse regionaalpoliitika ja -arengu, kohaliku omavalitsuse poliitika ning kohalike omavalitsuste finantsjuhtimise poliitika kavandamine ja elluviimine (regionaalvaldkond oli enne RaM koosseisu), ReM tegeleb juba praegu Ida-Viru maakonna tühjenevate korterite probleemi meetmetega.</p> <p>Arvestatud. Täiendatud seletuskirja punkti 8.</p> <p>Arvestatud. Jah, peab olema lõige 1¹, eelnõus parandatud.</p> <p>Selgitatud. Arvutused 2022. a uuringu Üleriigiline uuring elamute kasutuse väljalangevusest ja tühjenemise mustritest ja Rahandusministeeriumi valitsemisel olevate loobutud korteriomandite ülalpidamiskulude alusel näitavad, et aastane kulu üleriiklikult kuni 2 miljonit eurot on pigem maksimaalne vajadus. KAHOSe rakendamiseks ja sellekohase meetme vajaduseks peab olema konkreetnes kortermajas tühjenenud vähemalt pool korteritest. Kortereid loovutatakse ühekaupa ning nende loovutamise</p>
--	--

<p>rakendusakti kavandis nimetatud kuluartiklid nagu näiteks hindamisteenus, ametnike palgad, õigusabiteenus jne.</p> <p>Seletuskirja kohaselt on tegemist tagastamatu toetuse andmisega, kuid eelnõus antud säte puudub.</p> <p>Mõjude hindamisel on leitud, et sotsiaalne mõju on väheoluline, majanduslik mõju on väheoluline, mõju regionaalarengule on väheoluline, mõju riigile, eelkõige RAM-ile aga ka tervikuna ei ole mõju samuti oluline. Samas eelnõuga kavandatud tegevus hõlmab endas olulises määras finantsressursside kasutamist. Kuna seletuskirja põhjal ei ole võimalik täpselt hinnata, mitme aasta jooksul ja kui suures ulatuses kokku ORF-ist vahendeid kavandatakse, siis julgeme järeldada, et kavandatakse ORF-is olevad ja sinna laekuvad rahalised vahendid pika aja jooksul kasutada nimetatud eelnõu kohaste seadusemuudatuste elluviimiseks.</p> <p>Eelnõu seletuskirjas (lk 15) on väga õigesti märgitud, et „ORF- i laekunud raha kasutamise eesmärk on eelkõige vara tagastamise, kompenseerimise ja erastamise korraldamise ning muude maa- ja omandireformi läbiviimisega seotud kulude</p>	<p>protsess on hajutatud nii regionaalses kui ka ajalises vaates. Ei ole usutav, et kõik loovutatavad korterid koonduvad ainult üksikutesse korterelamutesse, kus selle tõttu täitub meetme rakendamiseks vajalik piir – vähemalt pool korteritest on tühjenenud. Kuigi korterite tühjenemine mingis konkreetses elamus võib olla ise ennast võimendav ja kiirendav protsess, tekib tühjenenud kortereid ka sellistesse elamutesse, kus enamus kortereid siiski on ja jääb kasutusse. See annab alust prognoosida, et isegi kui üksikult ja üle-eestiliselt neid kortereid päris palju loovutatakse, ei too need siiski kaasa ühekorraga tervete kortermajade kaupa vajaduse KAHOSE kohase menetlusega alustamiseks, kuna kriteeriumid terve kortermaja kohta täituvad ka ühe piirkonna erinevatel kortermajadel erinevatel aegadel. Rahandusministeeriumi ülalpidamiskulud korterite osas on keskmiselt alla 1000 euro aastas korteri kohta.</p> <p>Selgitatud. See, et tegemist on tagastamatu toetusega, läheb 27. augusti 1996 Vabariigi Valitsuse määrusesse nr 221 „Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondist raha eraldamise ja kasutamise korra kinnitamine“ (vt kavand 1, kuna just määruses on loetelud, millisel juhul tegu tagastamatu toetusega)</p> <p>Selgitatud Riigi ja ühiskonna seisukohalt laiemalt ei ole väga suure mõjuga, sest mõju avaldub pika aja jooksul erinevates piirkondades vahelduvalt</p> <p>Arvestatud. Seletuskirja täiendatud vastava lausega.</p>
---	---

<p><i>katmine</i>“. Samuti on märgitud, et ORF raha üheks peamiseks kasutusotstarbeks praegusel perioodil on mh „<i>Maa-ameti vajadused ORF vahenditeks maareformiga seotud tegevuste katteks</i>“. Juhime tähelepanu, et planeeritavate seaduse muudatustega ei tohiks antud valdkonnad jääda tähelepanuta. Nimelt kuna kavandatava sätte sõnastus hõlmab mistahes tsiviilõigusikke tahteavaldusi kinnisomandist loobumiseks, siis ei ole tegemist ainult maareformi küsimusega. Seega eelnõus toodud tagastamatu toetuse eesmärk ei haaku ORF-i kasutamise peamise sihtotstarbega. Eelpool toodust tulenevalt teeme ettepaneku täiendada seletuskirjas eelnõu § 2 selgituse viimast lõiku vastava lausega järgmiselt: „<i>ORF-i laekunud raha kasutatakse eelnõuga kavandatud kulude katteks sellises ulatuses, mis võimaldab erastamisest laekuva raha kasutamise põhieesmärgi täitmist ehk omandi- ja maareformi lõpuleviimisega seotud kulude katmist.</i>“.</p> <p>Regionaal- ja Põllumajandusministeerium esitab andmed maareformi toimingute läbiviimiseks vajalike täiendavate ORF vahendite broneerimiseks hiljemalt 2024. a kolmandas kvartalis.</p>	
<p>Keskkonnaministeerium</p>	
<p>Seletuskirja leheküljel 10 on toodud „3)[r]isk, et loovutatud varade suunamisega otse KOVi ja vastavate rahastamismeetmete loomisega kaob riigil ülevaade, kui palju varasid on loovutatud ja millised on peamised probleemid, mis vajavad riigiülelalt lahendamist ja poliitikate muutmist. Riski maandamiseks on vaja leida võimalused vastava info keskseks kogumiseks (nt Maa-ameti poolt notaritelt kogutava kinnisvaratehingute info laiendamiseks selliselt, et lisaks müügitehingutele kogutakse ka infot loovutamiste, pärimiste jm tehingute kohta).“</p> <p>Maakatastriseaduse (edaspidi MaaKatS) § 9 lõike 21 kohaselt on tehingute andmebaas moodustatud maa korralise ja erakorralise hindamise alusandmete kogumiseks ja maa väärtust kajastavate andmete töötlemiseks. Andmebaasi kogutakse kõigi kinnisvara võõrandamistehingute andmed üle Eesti notaritelt läbi e-notari infosüsteemi. Võõrandamistehingu liik võib olla müük, vahetus, kinge või muu. Tehingu täpsemat eesmärki tehingu tõestanud notar praegu ei määratle ning seda ei eelda ka MaaKatS, mis sätestab tehingu määratlemise nõuded. Pärimiste kohta</p>	<p>Mittearvestatud, selgitatud</p> <p>Eraldi kohustust KOVidele õigusakti tasemel lisada ei ole kavas, kuid infot on võimalik koguda teistmoodi, näiteks korteriomandite osas saab andmed läbi kavandatavate toetusmeetmete kaudu rahastamisel</p>

<p>praegu Maa-ametile andmeid ei esitata ja muude ühepoolsete avalduste (sh kinnisomandist loobumiste) kohta samuti valdavalt andmed puuduvad.</p> <p>Märgime, et ainuüksi Maa-ameti tehingute andmebaasi pidamise eesmärki silmas pidades ei ole info pärimiste ega kinnisasjade omandi loovutamiste kohta vältimatult vajalik, kuna tehingute andmebaasi peamiseks eesmärgiks on koguda ja töödelda infot maa väärtuse kohta. Juhul, kui peetakse vajalikuks, et Maa-amet hakkaks tehingute andmebaasi koguma andmeid ka AÕS § 126 kohaste kinnisomandi loovutamise tehingute ja pärimiste kohta, on vaja muudatused läbi rääkida notaritega, kes Maa-ametile tehingute andmeid edastavad, samuti on vaja muuta MaaKatS-i ja näha ette andmebaaside arendustööd. Vaja on arendada nii e-notari infosüsteemi kui ka Maa-ameti tehingute andmebaasi selliselt, et lisatakse tehingu eesmärgi andmeväli eristamiseks kinnisomandi loovutamise tehinguid. Meie hinnangul ei ole kirjeldatud mahuga muudatused mõistlikud, kuna kinnisomandi loovutamise tehinguid tehakse aastas vaid ligi 50 korral, samuti ei vaja Maa-amet tasuta käsutuste infot maa hindamise ega väärtusega seotud ülesannete täitmiseks. Selliste andmete näol oleks tegemist vaid aruandlusega.</p> <p>Teeme ettepaneku sätestada õigusakti tasandil kohalike omavalitsuste kohustus esitada Rahandusministeeriumile kord aastas ülevaade kinnisomanditest, mille kohalik omavalitsus on muudetava AÕS § 126 alusel omandanud</p>	
<p>Eesti Linnade ja Valdade Liit</p>	
<p>Eesti Linnade ja Valdade Liit ei pea võimalikuks kooskõlastada asjaõigusseaduse (AÕS) § 126 muutmise seaduse eelnõu järgmistel põhjustel.</p> <p>Leiame, et asjaõigusseadus tuleb jätta kavandatud viisil muutmata, kuna kavandatav seadusemuudatus rikub kohaliku omavalitsuse finantsgarantiid ega lahenda nn tühjade korterite probleemi.</p> <p>Asjaõigusseaduse muutmise ajendiks on asjaolu, et probleemsetest korteritest riigi kasuks loobumine on muutunud riigile kulukaks ning korterite riigile loovutamise süveneva tendentsi tõttu suurenevad riigi kulud veelgi. Selle asemel, et riiklikul tasandil tegeleda rahvaarvu vähenemise, ääremaastumise, töötuse ning majandusliku toimetuleku probleemidega, soovitakse tekkinud kahjulikud tagajärjed</p>	<p>Võrreldes 2018. aastaga, mil samasugune eelnõu kooskõlastamiseks esitati, on olukord oluliselt muutunud.</p> <p>Riik on probleemiga tegelenud ning algatas sellekohase pilootprojekti koostöös 3 kohaliku omavalitsusega (edaspidi KOV), mille käigus on katsetatud läbi erinevad menetlustoimingud mitteatraktiivsete korteriomanditega tegelemisel.</p> <p>Just selle pilootprojekti tulemusena sai selgeks, et riigil ei ole võimalik lahendada tühjenevate kortermajade probleemi ilma KOVide sellekohase tegevuseta. Selliste riigi omandis olevate korteriomandite puhul tasub riik küll nende korterite ülalpidamiskulud, kuid kortermajad tervikuna lagunevad</p>

<p>jätta kohalike omavalitsuste kanda. Lisame, et ehkki eelnõu on seletuskirja kohaselt suunatud korterite loovutamise regulatsioonile, puudutab seadusemuudatus tegelikult kõiki kinnisomandeid. Prognoosimatu on, missuguseid ja mis mahus kinnisasju hakatakse tulevikus omanike poolt loovutama ning missugused kulud sellega kaasnevad.</p> <p>ELVL ei nõustu asjaõigusseaduse muutmise kavandatud viisil, sest eelnõu ei näe ette regulatsiooni, mis tagab kohalike omavalitsuste rahastamise seadusemuudatusega ettenähtud kohustuste täitmiseks. Ka seletuskirja lisa toodud kavandite kohaselt on meetmed seotud üksnes korteriomanditega. Ülesannet ei saa määratleda omavalitsuslikuks vaid selle alusel, et kinnisomand asub kohaliku omavalitsuse territooriumil ja kas eraõiguslik isik soovib jätkata enda vara suhtes omandiõiguse teostamist. Kohalike omavalitsuste ülesannete hulka ei kuulu eraomanike eest nende jaoks mitteatraktiivse ja majanduslikult ebamõistlikuks muutunud varaliste kohustuste üle võtmine ning eraõiguslikest suhetest tekkinud tagajärgedega tegelemine. Selle asemel, et muuta kohustatud subjekti, tuleks riigil töötada välja jätkusuutlikud lahendused ning regulatsioon, mis ei võimaldaks eraomanikel delegeerida enda varalisi kohustusi avalikule võimule ilma vastutuseeta. Juhul, kui kõnealuse seadusemuudatusega ei kaasne kohalike omavalitsusüksuste adekvaatset rahastamist, rikub riik Eesti Vabariigi põhiseaduse §-st 154, § 157 lõikest 2 ja Euroopa kohaliku omavalitsuse harta artiklist 9 tulenevat kohalike omavalitsusüksuste finantsgarantiid. Lähtudes eeltoodust teeme ettepaneku jätta asjaõigusseadus kavandatud viisil muutmata ning tegeleda riiklikul tasandil elamispiindade tühjenemise põhjustega. Juhul, kui kohalike omavalitsusüksuste kanda jäävad kõik loovutatud kinnisomanditega seotud kulud, peab riik tagama kohalikele omavalitsustele nende kulude täieliku rahastamise.</p>	<p>edasi ja on nii ohuks kui kvaliteeti vähendavaks teguriks kohalikus elukeskkonnas.</p> <p>KOV saab aga loovutatud varadega sõltuvalt kohaliku elamumajanduse ümberkorralduse konkreetsetest eesmärkidest leida erinevaid sisulisi lahendusi ja võimalusi: inimesi ümber kolida, korteriomandeid võõrandada, korterelamu lammutada või võimaluste olemasolu korral ka renoveerida ja võtta oma ülesannete täitmiseks kasutusse.</p> <p>Korterelamute tühjenemine on ainult üks elanikkonna kahanemise tagajärgedest ning on oluline, et KOVidel tekiks visioon ja ruumiline arenguplaan oma territooriumil, kuidas kohandada elukeskkonda vastavalt elanike arvule ja vajadustele. Elamumajanduse ümberkorraldamisega on seotud ka infrastruktuuri arendamine ja teenuste pakkumine. Tühjenevate korterelamute lahendamisel on tähtis elanikega vahetu suhtlus, eriti tühjenevate korterelamute viimaste elanikega, kes võivad vajada ka KOVi teisi teenuseid (nt sotsiaalteenuseid).</p> <p>See, mida juba üleskerkinud tühjenevate kortermajade probleemi lahendamisel riigil oli võimalik teha, seda ka tehti: selgitati välja konkreetsed võimalused ja probleemkohad, koostati ruumilised ja õiguslikud analüüsid ja lahendused, lisaks selgitati välja ka vajalikud kulud ning ette nähti rahalised vahendid.</p> <p>Koostatud on praktilised juhendid ja näidisdokumendid ettetulevate õiguslike probleemide ning kitsaskohtade lahendamiseks.</p> <p>Eelnõud on pärast kooskõlastamisel käimist täiendatud erastamisest laekuva seaduse muutmise ettepanekuga, seaduse § 7 lõiget 1 täiendatakse uue punktiga 8, millega antakse õigus omandireformi reservfondi (edaspidi ORF) laekunud raha kasutada ka toetuse andmiseks KOVidele asjaõigusseaduse § 126 alusel loobutud korteriomandite ülalpidamiskulude, samuti KAHOS § 4 lg 1 p 10 kohase korteriomandi omandamise, sellest tuleneva kortermaja ümberkorraldamise ja lammutamise kulude katmiseks. Nimetatud täiendus lisatakse selleks, et toetusi saaks KOVidele eraldada püsivalt vastavalt tegelikele vajadustele. Raha ORFi laekub maa</p>
--	---

erastamisest ning maa erastamise lepingute järelmaksu tähtjaid ulatuvad 50 aastani ja maksed laekuvad stabiilselt, kuid erastamisprotsessi vaibumise tõttu kahanevalt kuni aastateni 2060–2070. Hetkel on reservfondi kasutamata jääk umbes 40 miljonit eurot ja lähiaastatel laekub sinna järelmaksudest aastas üle 4 miljoni euro, lisaks uutest erastamislepingutest umbes 1 miljon eurot.

Kui rahalised vahendid ORFis otsa lõppevad, leiab riik kulude katmiseks uue rahastamisallika.

Käesoleval ajal on riik alustanud ühe toetusmeetme rakendamist: Ida-Viru maakonna tühjenevate korterelamute probleemistiku lahendamise toetusmeetme alusel on toimunud esimene taotlusvoor, mille maht oli ligikaudu 1,7 mln. Taotluse esitasid Narva-Jõesuu, Kohtla-Järve, Toila, Lüganuse. Projektid on menetluses ja elluviimisel.

Lisaks on kavas veel 2 meetet, milleks on hetkeseisuga omandireformi reservfondist juba eraldatud 3 660 000 miljonit eurot KOVide kulude katmiseks lähiaastatel (AÕS § 126 muutmise järgselt).

Rahandusministeeriumi kasutuses olevate andmete alusel oleks teoreetiline maksimaalne keskmine kulu aastas järgmine: loobutud korterite ülalpidamiskulu aastas ligikaudu 358 000 eurot ja renoveerimisele mittekuuluvate kortermajade lammutuskulud oleks keskmiselt 465 000 eurot aastas, lisaks KAHOS alusel tühjenevas korterelamus korteriomandite omandamine 1 020 000 eurot (maksimaalselt 340 korterit aastas, keskmise hinnaga 3000 eurot üks korter); asenduskorterite omandamine 150 000 eurot (maksimaalselt 15 korterit aastas kuni 10 000 eurot üks korter).

Rahalised vahendid ORFist eraldatakse Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile, kes koostab vastavad toetusmeetmed ja tegeleb nende ellurakendamisega, kui ministeerium, kelle valdkonda kuulub Vabariigi Valitsuse seaduse alusel regionaalpoliitika ja -arengu, kohaliku omavalitsuse poliitika ning kohalike omavalitsuste finantsjuhtimise poliitika kavandamine ja elluviimine.

Meetmed on tõesti seotud otseselt üksnes korteriomanditega, kuid statistika näitab, et muud vara loovutataksegi äärmiselt vähe. Seletuskirjas olev tabel

	<p>nr 1 näitab, et 97% praegu riigile loovutatud kinnistute sihtotstarbed on seotud KOVi ülesannete täitmisega vastavalt KOKS § 6 lõigetele 1 ja 2 ja ainult 3% ei ole seotud KOKS § 6 nimetatud ülesannetega (maatulundusmaa, tootmismaa, sihtotsatarbeta maa).</p> <p>Loovutamine on oma olemuselt sarnane pärimise juhtudega, kus puudub pärijate tahe vara vastu võtta ja kus vastav kohustus on suunatud KOVile (pärimisseaduse §-dega 11 ja 18, mille kohaselt on pärijate puudumisel seadusjärgseks pärijaks pärandi avanemise koha KOV). Sealjuures on osa vara selline, mis on KOVile kasulik.</p> <p>Riiklikul tasandil rahvaarvu vähenemise, ääremaastumise, töötuse ning majandusliku toimetuleku probleemidega tegelemine on äärmiselt vajalik ja seda tulebki teha, kuid isegi kui need riigi tegevused suures plaanis positiivselt lahenuma hakkavad, ei lahenda see ikkagi konkreetset loovutatud varade probleemi, mida reguleerib AÕS § 126.</p> <p>Tühjenevate kortermajade ja loovutatud korteriomanditega on vaja tegeleda nüüd ja praegu ning läbiviidud pilootprojekt näitas selgelt, et KOV on selles küsimuses keskne lahendaja, mistõttu soovib Rahandusministeerium koos AÕS § 126 muutmisega käivitada meetmed KOVide jaoks tühjenevate kortermajade probleemi lahendamiseks, kuna esmased vastavad rahalised vahendid selleks on juba eraldatud.</p>
<p>Eesti Linnade ja Valdade Liit II kooskõlastusring</p>	
<p>Eesti Linnade ja Valdade Liit, tunnustades küll eelnõu koostajate püüdlusi leida lahendusi eelnevas kooskõlastusmenetluses tõstatatud probleemidele, ei pea siiski võimalikuks kooskõlastada asjaõiguseaduse § 126 ja erastamisest laekuva raha kasutamise seaduse muutmise seaduse eelnõu esitatud kujul järgmistel põhjustel.</p> <p>1. Jätkuvalt on probleemiks, et ehkki eelnõu on seletuskirja kohaselt suunatud korterite loovutamise regulatsioonile, puudutab seadusemuudatus tegelikult kõiki kinnisomandeid. Prognoosimatu on, missuguseid ja mis mahus kinnisasju hakatakse tulevikus omanike (sh juriidiliste isikute) poolt loovutama ning missugused kulud</p>	<p>Selgitatud.</p> <p>Nagu varem oleme märkinud, siis senine analüüs näitab, et need ülejäänud kinnisomandid on samuti suures osas seotud kohalike omavalitsuste ülesannetega. Lisaks on lisatud eelnõusse täiendus, et välistada võimalus, et juriidilised isikud saavad samuti kinnisomandist loobuda.</p> <p>Seetõttu on ka raske analüüsida KOVidele tulevikus tekkivaid kulusid muu loobutud kinnisomandi osas, kuna praegused andmed ei võimalda teha sellist järeldust või konkreetset prognoosi, kas ja kui palju siis ikkagi need muud</p>

<p>sellega kaasnevad. Toetusmeetmed on aga ette nähtud üksnes korteriomandite jaoks. Juhul, kui kohalike omavalitsusüksuste kanda jäävad kõik loovutatud kinnisomanditega seotud kulud, peab riik tagama kohalikele omavalitsustele nende kulude täieliku rahastamise.</p> <p>2. Probleemsete korterite üleandmise tempo on eeldatavasti suurem kui kohalike omavalitsuste (edaspidi KOV) võimalus probleemide lahendamise, ehk elamumajanduse ümberkorraldamisega, tegeleda. Ka korteritest loobumine on juhuslik ja ei sõltu KOVi plaanidest süsteemselt probleemsete kortermajadega tegeleda. Lisanduvad loobutud kinnisomandid suurendavad KOVide ametnike töökoormust ja selle kompenseerimist ei näe ette ka erastamisest laekuva raha kasutamise seaduse muudatus. Eelnõu seletuskirja kohaselt eeldatakse intensiivset tegelemist probleemidega, mis omakorda tõstab veelgi töökoormust ja eeldab täiendavat tööjõudu. Seadusemuudatusega kaasnev koormus on märkimisväärne just piirkondades (Ida-Virumaa ja Lõuna-Eesti), kus inimeste ja KOVide toimetulek on suure surve all. See võib viia antud piirkonna KOVid veelgi suurematesse raskustesse. Mitteamtraktiivsete omandite probleemide lahendamine eelnõuga pakutud kujul võib osutada ohuks KOVi toimimise jätkusuutlikkusele. Eelnõukohaselt pannakse senine riigi ülesanne KOVidele, kuid arvestamata on jäetud, et tulevikku suunatud riskide puhul on riigil enam võimalusi nendega hakkama saada ja lahendada.</p> <p>3. Kuna seletuskirjas läbivalt on seotud seadusemuudatus sellega, et valdav enamik loovutatud kinnisomandist on seotud kohalike omavalitsuste korraldamise seaduses (KOKSis) sätestatud KOVi ülesannete täitmisega, siis kordame juba varasemalt märgitud, et kohustus korraldada elamu- ja kommunaalmajandust ei hõlma KOVide kohustust omandada kinnisomandeid, mille omanik ei soovi keegi olla. Ülesannet ei saa määratleda omavalitsuslikuks vaid selle alusel, et kinnisomand asub kohaliku omavalitsuse territooriumil ja kas eraõiguslik isik soovib jätkata enda vara suhtes omandiõiguse teostamist. Kohalike omavalitsuste ülesannete hulka ei kuulu eraomanike eest nende jaoks mitteamtraktiivse ja majanduslikult ebamõistlikuks</p>	<p>kinnisomandid KOVidele tööd ja kulud juurde toovad. KOV tegevusega mitteseotud vara osas peab KOV ilmselt samal viisil tegelema, nagu on tegeleenud seni riik või siis nagu KOV tegeleb näiteks päritud ja peremehetu varaga: otsida võimalusi kas võõrandada või kasutusele võtta. Olukorda, kui sellist kinnisomandit hakatakse rohkem loovutama, saab täiendavalt analüüsida ikkagi siis, kui selliseid juhtumeid hakkab rohkem ette tulema.</p> <p>Kuigi probleemsetes piirkondades saab koormus olema suurem, siis teisalt on just need piirkonnad osalenud senises pilootprojektis, mille kaudu nad on omandanud olulised teadmised ja kogemused probleemide lahendamise aja- ja ressursikulust. Kogu pilootprojekti ajal oli kaasatud riigi poolt ja riigi rahastatud õiguslik nõustamine, jooksvate küsimuste pideva lahendamise tulemusena on valminud üksikasjalik juhised koos erinevate kirjade, taotluste ja otsuste näidissõnastusega, vt Õigusanalüüs ja menetluse läbiviimise juhend.</p> <p>Kui rääkida Ida-Virumaast kui kõige rohkem selle probleemiga kokku puutuvast piirkonnast, siis sinna on suunatud ja ka juba rakendamisel üks toetusmeede https://www.rtk.ee/ida-viru-maakonna-tuhjenevate-korterelamute-probleemistiku-lahendamise-toetusmeede, mis peaks andma ka täpsema ja reaalsema pildi võimalikest rahalistest kulude edasiseks prognoosiks.</p> <p>Riigi võimekus antud valdkonnas hakkama saada ja lahendusi leida seisnebki selles, et kas kanda selliste varadega seotud otsesed kulud ja võimalusel müüki panna/konserveeruda või leida võimalused süsteemseks probleemi lahendamise rahastamiseks läbi kohaliku elukeskkonna kujundamise ja sotsiaalsete probleemide lahendamise, aga seda ei suuda riik iseseisvalt lahendada.</p>
---	--

muutunud varaliste kohustuste üle võtmine ning eraõiguslikest suhetest tekkinud tagajärgedega tegelemine.

4. Juhul, kui loobutakse transpordimaa või ka üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnisasjade omandist, võivad kinnistut koormata piiratud asjaõigused.

Kinnisasjade, eelkõige transpordimaa ja üldkasutatava sihtotstarbega kinnisasjade, mida koormavad piiratud asjaõigused (reaalservituudid, isiklikud kasutusõigused jne), takistavad KOVidel KOKS § 6 lõikes 1 sätestatud ülesande ja ehitusseadustikust tulenevate tee omaniku kohustuste täitmist. Kinnisasjade omandamisel jäävad piiratud asjaõigused kinnistusraamatusse kantud sisuga kehtima. Sellised piiratud õigused on oma olemuselt vastuolus kinnisasja avaliku kasutamisega, kuna tagavad üksnes teatud isikute õiguse (ka ainuisikuliselt) kinnisasja kasutada, avalik kasutamine tähendab aga kõigi isikute õigust kinnisasja piiramatult kasutada. Seetõttu ei soovi KOVid omandada kinnisasju, mille omandist on loobutud ja mis on piiratud asjaõigustega koormatud. Piiratud asjaõigused takistavad kinnisasja omandiõiguse teostamist, eelkõige kinnisasjadel asuva tee või haljasala avaliku kasutamise tagamist, samuti nende korrashoiu- ja remonttööde tegemist. Piiratud asjaõiguste kustutamine kinnistusraamatust on keerukas ning aega ja ressursi nõudev tegevus, seda eriti juhul, kui õigustatud isikuteks on korteriomandite omanikud. Servituudi seadmise lepingutes on poolte õigused ja kohustused kokkulepitud väga erinevalt. Näiteks on korrashoiukohustus valitsevate kinnisasjade omanikel, mistõttu ei saa KOV ise kinnisasja korras hoida. Transpordimaa sihtotstarbega kinnisasja omandamisel muutub kinnisasjal asuv tee avalikult kasutatavaks teeks vastavalt EhS § 92 lõikele 5, mistõttu pole juurdepääsuõiguse tagamiseks seatud servituutide järele enam vajadust. Sama on üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnisasja puhul, millel asuv haljasala muutub avalikult kasutatavaks. Samuti ei soovi KOV omandada hüpoteegiga koormatud kinnisasju. Kui hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks kinnisasi müüakse, tekitab see KOVile rahalist kahju, näiteks juhul, kui KOV on teinud kulutusi kinnisasjal asuva tee rekonstrueerimiseks. Samuti ei ole sellisel juhul enam tagatud kinnisasjal asuva tee avalik kasutamine.

Antud probleemi lahenduseks võiks olla eelnõusse lisatav säte, mille kohaselt kui loobutakse transpordimaa või üldkasutatava sihtotstarbega kinnisasja omandist, siis kustutatakse kinnistusraamatust kõik kinnisasja koormavad piiratud asjaõigused KOV

Piiratud asjaõiguste kustutamine on eraldi teema, seda teemat peab eraldi arutama Justiitsministeeriumiga

<p>avalduse alusel ja selleks ei ole vaja piiratud asjaõiguse omaniku (st puudutatud isiku) nõusolekut.</p> <p>5. Teeme ettepaneku täiendada eelnõu, sõnastades, et kui omandireformi reservfondi(edaspidi ORF) laekunud rahast, mida saab kasutada erastamisest laekuva raha kasutamise seaduse § 7 lõige 1 punkti 8 kohaselt toetuse andmiseks KOVidele, kulude katmiseks ei piisa või ei peeta võimalikuks, siis puuduolevad rahalised vahendid KOVidele kaetakse sihtotstarbeliselt riigi eelarvest. Lisaks on ettepanek lisada erastamisest laekuva raha kasutamise seaduse § 7 lõiget 1 punkti 8 KOV tööjõukulude rahastamine.</p>	<p>Mittearvestatud, selgitatud</p> <p>Sellise sätte lisamine AÕSi ei ole olemuslikult sobiv, riigipoolne rahastamine on reguleeritud teiste seadustega, antud juhul siis erastamisest laekuva raha kasutamise seaduse ja riigieelarve baasseadusega. Tööjõukulude rahaliselt toetatavate tegevuste hulka saab arvestada konkreetsemate toetusmeetmete või riigieelarveliste rahastamisskeemide kaudu.</p>
<p>Eesti Omanike Keskliit</p>	
<p>EOKL ei toeta asjaõigusseaduse § 126 muutmist.</p> <p>Üldjuhul kaotab omanik oma kinnistu vastu huvi ning loovutab selle riigile, kui kinnistut ei ole võimalik sihipäraselt kasutada; selle ülalpidamiskulud ületavad kinnistu kasutamisest saadavat kasu ja kinnistul puudub kinnisvaraturul väärtus. Eeltoodud mõjude esile kutsumisel on riigi roll võrreldes kohaliku omavalitsusega silmapaistvalt suurem. Toome siinkohal näiteks riiklike muinsuskaitsealade loomise Vabariigi Valitsuse poolt. Kõik sellekohased otsused on valitsuses langetatud ilma majanduslikke mõjusid analüüsimata. Sh ei selgita(nud) Vabariigi Valitsus välja, kas otsusega ligi 100 000 omanikule kaasneva suureneva vastutuse, omandiõiguse piirangute, suurenevate korrashoiu- ja ülalpidamiskulude ning topelt halduskoormuse tingimustes kinnistul mingigi väärtus säilib. Sama tegutsemispraktika on kasutusel ka uute muinsuskaitsealade moodustamisel (Sillamäe) ja olemasolevate laiendamisel.</p> <p>Ka maapiirkondades asuvate korteriomandite väärtusetuks muutumine on seotud riigi otsustega, eelkõige eluasemestrategiaga, mis suunab inimesi otsima kvaliteetset ja jätkusuutlikku eluaset piirkondadest, kus eluasemefondi uuenemine</p>	<p>Selgitatud.</p> <p>Vastab tõele, et üldjuhul kaotab omanik oma kinnistu vastu huvi ning loovutab selle riigile, kui kinnistut ei ole võimalik sihipäraselt kasutada; selle ülalpidamiskulud ületavad kinnistu kasutamisest saadavat kasu ja kinnistul puudub kinnisvaraturul väärtus.</p> <p>Samas näitab statistika (vt seletuskirjas tabel nr 1), et 97% praegu riigile loovutatud kinnistute sihtotstarbed on seotud KOVi elamu- ja kommunaalmajanduse ülesannete täitmisega vastavalt KOKS § 6 lõigetele 1 ja 2 ja <u>ainult 3%</u> ei ole seotud KOKS § 6 nimetatud ülesannetega (maatulundusmaa, tootmismaa, sihtotsatarbeta maa).</p> <p>Praegusel ajal on aga enamasti loovutatud korteriomandeid tühjenevates kortermajades.</p> <p>Muude varade osas peaks kehtima analoogia olukorraga, mis kehtib KOVi poolt vara pärimisega, kusjuures osa sellist vara on KOVile vajalik ja kasulik.</p> <p>Samuti on senine praktika näidanud, et sõltumata sellest, kes loovutatud vara haldamise eest vastutab, tuleb ette näha eelarvelised vahendid vara</p>

<p>toimub vabaturu tingimustes, kinnisvaraturg on likviidne, riiklikke omandipiiranguid on vähe ning avalike teenuste kvaliteet ja hinnatase on atraktiivne. Samuti kiirendab maapiirkondades asuvate korteriomandite hülgamist 2018 jõustunud KrtS, mis muutis oluliselt korteriomanike kokkuleppe-, eriomandi eseme ja kaasomandi eseme muutmise ja korteriühistu vastutuse tingimusi, tekitades juurde terve rea uusi korteriomandite väärtusetuks muutumise riske ja võimalusi.</p> <p>Sõltumata sellest, milline on riigi tahe kinnistute väärtust ja omanikutunde vähenemist mõjutavate otsuste juures, peab kinnistute omanikel, ja kinnisvaraturul laiemalt, säilima kindlustunne selles, et riik tunnetab oma otsuste tagajärgi. Seetõttu leiab EOKL, et täna kehtiv AÕS-s sätestatud regulatsioon, kus väärtusetuks muutunud kinnisvara omanikuks saab riik, on sobivaim viis kinnistuomanike ja riigi vastanduvate huvide tasakaalustamiseks.</p> <p>EOKL on hea meelelega valmis tegema Rahandusministeeriumiga koostööd väärtusetuks muutunud kinnistute probleemile sobivate lahenduse leidmisel. Kuna probleemi tegelik ulatus on tänaseks loovutatud kinnistutega võrreldes sadu kordi suurem, siis ei ole KAHOS-e regulatsiooni abil seda võimalik lahendada. Seetõttu oleme seisukohal, et lisaks kohalikele omavalitsustele tuleb lahendusse haarata korteriühistud ja muuta KrtS-i ja MuKS-i regulatsioone.</p>	<p>haldamiseks. Vara haldamisega seotud kulud ei sõltu oluliselt sellest, kas haldajaks on riik või KOV, vaid vara liigist ja tegelikust vajadusest.</p> <p>Riik käivitas 2019. aastal tühjenevate kortermajade pilootprojekti koostöös 3 KOViga, mille käigus on katsetatud läbi erinevad menetlustoimingud mitteatraktiivsete korteriomanditega tegelemisel.</p> <p>Just selle pilootprojekti tulemusena sai selgeks, et riigil ei ole võimalik lahendada tühjenevate kortermajade probleemi ilma KOVide sellekohase tegevuseta. Selliste riigile loovutatud korteriomandite puhul tasub riik küll nende ülalpidamiskulud, kuid kortermajad tervikuna lagunevad edasi ja on nii ohuks kui kvaliteeti vähendavaks teguriks kohalikus elukeskkonnas.</p> <p>KOV saab aga loovutatud varadega sõltuvalt kohaliku elamumajanduse ümberkorralduse konkreetsetest eesmärkidest leida erinevaid sisulisi lahendusi ja võimalusi: inimesi ümber kolida, korteriomandeid võõrandada, korterelamu lammutada või võimaluste olemasolu korral ka renoveerida ja võtta oma ülesannete täitmiseks kasutusse.</p> <p>On koostatud vastavad ruumilised ja õiguslikud analüüsid ja praktilised juhendid ettetulevate õiguslike probleemide ning kitsaskohtade lahendamiseks ning arvestatud välja kulud ning koostamisel on vastavad rahalised meetmed.</p> <p>Eelnõud on pärast kooskõlastamisel käimist täiendatud erastamisest laekuva seaduse muutmise ettepanekuga, seaduse § 7 lõiget 1 täiendatakse uue punktiga 8, millega antakse õigus omandireformi reservfondi (edaspidi ORF) laekunud raha kasutada ka toetuse andmiseks KOVidele asjaõigusseaduse § 126 alusel loobutud korteriomandite ülalpidamiskulude katmiseks, samuti samuti KAHOS § 4 lg 1 p 10 kohase korteriomandi omandamise, sellest tuleneva kortermaja ümberkorraldamise ja lammutamise kulude katmiseks. Hetkeseisuga on riik Ida- Viru maakonna KOVide kulude katmiseks läbi taotlusvooru eraldanud 1,7 miljonit eurot ning lähima paari aasta (AÕS § 126 muutmise järgselt) kulude jaoks on riik eraldanud rahalisi vahendeid veel kokku summas 3,660 miljonit eurot.</p>
---	--

Muinsuskaitsete ning korteriomandi- ja korteriühituseadusest tulenevate probleemidega tuleb loomulikult tegeleda, need ettepanekud edastame Justiits- ja Kultuuriministeeriumile, kelle tegevusvaldkonnaga on vastavad seadused seotud.

Rahandusministeerium soovib hetkel koos AÕS § 126 muutmisega käivitada meetmed KOVide jaoks tühjenevate kortermajade probleemi lahendamiseks, kuna vastavad rahalised vahendid lähiaastateks on juba eraldatud.