

SELETUSKIRI
Regionaal- ja põllumajandusministri määruse „Kohaliku omavalitsuse üksusele loovutatud korteriomandi ülalpidamiskulude hüvitamiseks antava toetuse tingimused ja kord“ eelnõu seletuskiri

1. Sissejuhatus

1.1. Sisukokkuvõte

Määrus kehtestatakse riigieelarve seaduse § 50 lõike 2¹ alusel.

Toetusmeetme väljatöötamise vajadus tuleneb asjaõigusseaduse (edaspidi *AÕS*) § 126 muudatusest¹, mille kohaselt ei lähe alates 7. veebruarist 2026 kinnisasjast loobumise tulemusel üle antud korteriomand enam üle riigile, vaid kohaliku omavalitsuse üksusele (edaspidi *KOV*). Muudatuse tulemusel tekib KOVil loovutatud korteriomandi omanikuna kohustus kanda korteriomandiga seotud ülalpidamiskulud. Eelkõige võib täiendav kulukoormus mõjutada neid KOVe, kus asub rohkem tühjenevaid või madala turuväärtusega korteriomandeid ning kus korteriomandite edasine kasutamine või võõrandamine on piiratud turutingimuste ja piirkonna elamufondi seisukorra tõttu.

Käesoleva toetusmeetme eesmärk on toetada KOVe AÕS § 126 alusel neile loovutatud korteriomandite ülalpidamiskulude katmisel ning anda neile aega leida korteriomandi kasutamiseks või võõrandamiseks sobiv lahendus.

Toetust antakse esialgu loovutatud korteriomandi ülalpidamiskulude hüvitamiseks kaheks aastaks, mil korteriomandi edasine kasutus või võõrandamine ei pruugi olla veel lahendatud. Toetuse suurus arvutatakse korteriomandi pindala alusel ning see on 25 eurot ühe ruutmeetri kohta aastas, kuid mitte rohkem kui 1000 eurot ühe loovutatud korteriomandi kohta aastas. Maksimaalne toetuse suurus ühe korteriomandi kohta kaheks aastaks on 2000 eurot. Kaheaastane toetuse periood annab KOVile piisava aja leida korteriomandile sobiv kasutusviis või see võõrandada. Toetust ei nõuta tagasi juhul, kui korteriomand võetakse pärast toetuse määramist ja enne projekti perioodi lõppu kasutusse, võõrandatakse või kui elamu lammutatakse. Kahe aasta eest makstav hüvitis peaks motiveerima KOVe aktiivselt tegutsema, et leida lahendus korteriomandi osas, kuna kahe aasta möödumisel tuleb KOVil kanda loovutatud korteriomandiga seotud kulud oma eelarvest. Kui KOV leiab korteriomandile lahenduse enne kaheaastase perioodi lõppu, jääb talle väljamakstud toetus alles ning seda ei nõuta tagasi.

Määruses sätestatud tingimustel on võimalik taotleda toetuse perioodi pikendamist veel kolmeks aastaks. Toetuse perioodi pikendamisel jääb hüvitise suurus samaks ning kohaldatakse samu hüvitise määrasid: 25 eurot ühe ruutmeetri kohta aastas, kuid mitte rohkem kui 1000 eurot ühe korteriomandi kohta aastas. Toetuse pikendamise võimalus on eelkõige suunatud tühjenevatele korterelamutele, kus hoone rekonstrueerimine ei ole majanduslikult otstarbekas ning kus korterite kasutusest väljalangemise ulatus vähendab oluliselt võimalusi korteriomandit kasutada või võõrandada. Toetuse pikendamise üheks eelduseks on, et loovutatud korteriomand asub korterelamus, mille rekonstrueerimine ei ole otstarbekas ning kus lisaks loovutatud korteriomandile on kasutusest väljas ka teisi korteriomandeid.

¹ [Asjaõigusseaduse § 126 ja notari tasu seaduse muutmise seadus \(691 SE\)](#)

Toetusmeetme rahastamiseks vajalikud vahendid on ette nähtud riigieelarvest alates 2026. aastast. Loovutatud kinnisasjade ning tühjenevate korterelamute probleemistiku lahendamiseks on Vabariigi Valitsuse 14.11.2024 kabinetinõupidamise otsuse kohaselt kavandatud eraldada 2026. ja 2027. aastal 1 miljon eurot ning järgnevatel aastatel 2 miljonit eurot aastas.

1.2. Eelnõu ettevalmistaja

Määruse eelnõu ja seletuskirja valmistas ette ja koostas Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi kohalike omavalitsuste osakonna nõunik Kerli Ojakivi (kerli.ojakivi@agri.ee, tel 5691 9489) ja nõunik Holger Ehrlich (Holger.ehrlich@agri.ee, tel 5301 3894). Õigusekspertiisi tegi Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi kohalike omavalitsuste osakonna nõunik Eliko Saks (eliko.saks@agri.ee, tel 502 5936). Eelnõu keelelist kvaliteeti kontrollis Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi õigusosakonna peaspetsialist Laura Ojava (laura.ojava@agri.ee).

1.3. Märkused

Eelnõu ei ole seotud Euroopa Liidu õiguse rakendamisega. Eelnõu on seotud Riigikogus vastu võetud ja 7. veebruaril 2026 jõustunud AÕS § 126 muudatustega.

Eelnõu koostamisel peeti oluliseks töötada toetusmeede välja koostöös Ida-Virumaa kohalike omavalitsuste esindajatega, kuna just selles piirkonnas on enim tühjenevaid korterelamuid, madal kinnisvara turuväärtus ning probleem kõige teravam. Et arvestada piirkonna tegelike vajaduste ja probleemidega, toimusid 17. ja 18. märtsil 2026 kohtumised Kohtla-Järve linna, Narva-Jõesuu linna, Lüganuse valla ja Narva linna esindajatega.

2. Määruse eelnõu sisu ja võrdlev analüüs

Eelnõu koosneb 13 paragrahvist.

Eelnõu §-s 1 sätestatakse reguleerimisala ja toetuse andmise eesmärk.

Eelnõu § 1 lõikes 1 sätestatakse määrusega AÕS § 126 alusel KOVile loovutatud korteriomandi ülalpidamiskulude hüvitamiseks toetuse andmise tingimused ja kord. Määruses sätestatakse, kellele ja millistel eeldustel toetust antakse ning kuidas toimub toetuse taotlemine, määramine ja väljamaksmine. Sellega luuakse ühtne ja läbipaistev raamistik, et toetuse andmine oleks õiguspärane, võrdselt kohaldatav ning kontrollitav.

Eelnõu § 1 lõikes 2 sätestatakse toetuse andmise eesmärk, milleks on toetada KOVe AÕS § 126 alusel neile loovutatud korteriomandi (edaspidi *loovutatud korteriomand*) ülalpidamiskulude katmisel. Toetuse eesmärk on vähendada omavalitsustele tekkivat rahalist koormust, mis kaasneb loovutatud korteriomandi omamise ja ülalpidamisega. Lisaks aitab toetus tagada loovutatud korteriomandi säilimise ja korrashoiu perioodil, mil omavalitsus otsustab selle edasise kasutuse või võõrandamise üle.

Eelnõu § 1 lõikes 3 täpsustatakse, mida loetakse määruse tähenduses ülalpidamiskuludeks. Ülalpidamiskuludeks loetakse korteriomandi haldus- ja hoolduskulud, remondifondi maksed ning kindlustus-, kommunaal- ja energiakulud. Nimetatud kulud hõlmavad korteriomandi tavapärase ülalpidamise tagamiseks vajalikke kulusid, mis tekivad omanikul sõltumata korteri kasutamisest ning mille korteriühistu või teenuseosutajad üldjuhul omanikule esitavad.

Eelnõu §-s 2 sätestatakse meetme rakendaja.

Eelnõu § 2 lõike 1 sätestatakse, et meetme rakendamise üldise koordineerimise eest vastutab Regionaal- ja Põllumajandusministeerium (edaspidi *ReM*). Koordineeriv roll hõlmab eelkõige meetme üldiste eesmärkide ja rakendamise põhimõtete kujundamist, meetme elluviimise korralduslikku suunamist.

Eelnõu § 2 lõikes 2 sätestatakse, et toetuse taotlusi menetleb ja toetuse väljamakseid teeb Riigi Tugiteenuste Keskus (edaspidi *rakendusüksus*). Rakendusüksus kontrollib taotluste vastavust kehtestatud nõuetele, teeb vajalikud menetlustoimingud ning korraldab toetuse väljamaksmise toetuse saajale. Sättega piiritletakse selgelt rakendusüksuse pädevus meetme rakendamisel ning tagatakse ülesannete jaotus meetme koordineerija ja rakendusüksuse vahel.

Eelnõu §-s 3 sätestatakse projekti perioodi ja toetuse suurus.

Eelnõu § 3 lõikes 1 sätestatakse, et projekti periood algab taotluse rakendusüksusele esitamise kuupäevast ning selle kestus on kaks aastat. Sama lõike kohaselt võib toetuse saaja määrukses sätestatud tingimustel taotleda projekti perioodi pikendamist kolme aasta võrra. Projekti perioodi alguse sidumine taotluse esitamise kuupäevaga tagab projekti perioodi alguse üheselt määratletavuse. Kaheaastase projekti perioodi eesmärk on toetada KOVe neile loovutatud korteriomandi ülalpidamiskulude katmisel mõistliku aja jooksul pärast selle omandamist. Võimalus projekti perioodi pikendada arvestab olukordadega, kus korteriomand asub korterelamus, mille rekonstrueerimine ei ole otstarbekas, ning toetuse saaja kulukoormus võib seetõttu püsida tavapärasest pikema aja jooksul.

Eelnõu § 3 lõikes 2 sätestatakse, et toetust antakse loovutatud korteriomandi kahe aasta ülalpidamiskulude hüvitamiseks. Projekti perioodi pikendamisel antakse toetust täiendavalt kolme aasta ülalpidamiskulude hüvitamiseks. Toetus on mõeldud katma KOVile loovutatud korteriomandiga seotud ülalpidamiskulud ajal, mil korteri kasutusse andmine, võõrandamine või muu lahenduse leidmine ei pruugi olla kohe võimalik. Projekti perioodi pikendamise korral võimaldatakse täiendavat toetust juhtudel, kus korterelamu seisukord ja kasutusvõimalused seda põhjendavad.

Eelnõu § 3 lõikes 3 sätestatakse toetuse arvutamise alused ja ülempiir. Toetuse suurus on 25 eurot loovutatud korteriomandi ühe ruutmeetri kohta, st toetuse arvestuse aluseks on loovutatud korteriomandi pindala. Samas piiratakse toetuse maksimaalset suurust, sätestades, et toetuse summa ei saa olla rohkem kui 1000 eurot ühe loovutatud korteriomandi kohta aastas. Toetuse ülempiiriga tagatakse toetuse proportsionaalsus, eelarvevahendite otstarbekas kasutamine ning see, et toetuse suurus vastaks korteriomandi ülalpidamisega seotud tegelikele kuludele. Samuti võimaldab ülempiir suunata toetust suuremale arvule korteriomanditele.

Toetusmäär 25 eurot loovutatud korteriomandi ühe ruutmeetri kohta kujunes seni riigile loovutatud korterite ülalpidamiskulude analüüsi alusel². Seejuures lähtuti keskmistest ülalpidamiskuludest ruutmeetri kohta.

² Analüüsi käigus arvutati 150 riigile loovutatud korteriomandi 2025. aasta ülalpidamiskulude ruutmeetrihind. Selleks jagati iga korteriomandi aastased ülalpidamiskulud vastava korteriomandi pindalaga, mille tulemusel saadi iga korteriomandi ülalpidamiskulu ühe ruutmeetri kohta. Seejärel arvutati saadud näitajate alusel keskmine ülalpidamiskulu ühe ruutmeetri kohta.

Näited toetuse arvutamisest:

Näide 1: Kui KOVile loovutatakse korteriomand pindalaga 32 m², arvutatakse toetuse suurus 32 m² x 25 eurot = 800 eurot aastas. Kahe aasta toetuse suurus on 1600 eurot.

Näide 2: Kui KOVile loovutatakse korteriomand pindalaga 45 m², oleks toetuse suurus 45 m² x 25 eurot = 1125 eurot, kuna toetuse ülempiir on 1000 eurot ühe korteriomandi kohta aastas, makstakse toetust 1000 eurot. Kahe aasta toetuse suurus on 2000 eurot.

Eelnõu §-s 4 sätestatakse nõuded toetuse taotlejale.

Eelnõu § 4 lõikes 1 sätestatakse, kes saab toetust taotleda. Taotlejaks saab olla KOV, kellele on AÕS § 126 alusel loovutatud korteriomand, kui samaaegselt on täidetud punktides 1 ja 2 sätestatud tingimused. AÕS § 126 sätestab, et kui kinnisasja omanik loobub kinnisomandist, läheb kinnisomand üle kinnisasja asukoha järgsele KOVile. Lõikes 1 sätestatud tingimused piiritlevad toetuse sihtrühma ja välistavad olukorrad, kus toetust taotletakse korteriomandile, mille omandisuhe või kasutus ei vasta meetme eesmärgile.

Punkti 1 kohaselt peab loovutatud korteriomandi omandiõigus olema kinnistusraamatus katkematult KOV nimel ning omaniku kanne ei tohi olla vahepeal muutunud. Nõue tagab, et toetust makstakse üksnes nende ülalpidamiskulude katteks, mis on tekkinud perioodil, mil KOV on olnud korteriomandi omanik ja seega ka kulude kandmise eest vastutav. Samuti välistab see toetuse maksmise, kui KOV on korteriomandi võõrandanud. Kinnistusraamatu väljavõte võimaldab kontrollida omandisuhte olemasolu.

Punkti 2 kohaselt ei tohi loovutatud korteriomand olla taotluse esitamise ajal antud kolmandate isikute kasutusse ning selle suhtes ei tohi olla sõlmitud kasutus-, üüri- ega muud lepingut, mille alusel on korteriomandi kasutusõigus üle antud. Tingimus lähtub toetuse eesmärgist hüvitada eelkõige neid kulusid, mis kaasnevad KOVile korteriomandi omamisest olukorras, kus korteriomand ei ole antud kolmandate isikute kasutusse (nt ei ole üürile antud), mistõttu ei ole KOVil võimalik kulude katmiseks kasutada korteriomandi kasutusse andmisest saadavat tulu. Nõue hõlmab kõiki olukordi, kus korteriomandi kasutusõigus on lepingu alusel üle antud, sõltumata lepingu liigist. Kui korteriomand on kasutusse antud või selle kasutusõigus on lepingu alusel üle antud, on KOVil võimalik katta ülalpidamiskulud saadava üürituluga ning puudub alus toetuse taotlemiseks. Toetus määratakse arvestuse alusel ning rakendusüksus ei kontrolli toetuse arvestamise aluseks olevaid tegelikke ülalpidamiskulusid.

Eelnõu § 4 lõikes 2 sätestatakse nõue, et juhul kui taotleja on saanud käesoleva määruse alusel varem toetust, mis on kuulunud tagasimaksmisele, peavad uue taotluse esitamise ajaks olema täielikult tasutud kõik tagasimaksed, mille tasumise tähtpäev on saabunud. Sätte eesmärk on tagada, et toetust antakse taotlejale, kes on varasemast toetusest tulenevad maksekohustused nõuetekohaselt täitnud.

Eelnõu § 4 lõikes 3 sätestatakse neli tingimust, mille täitmise korral võib KOV taotleda toetuse pikendamist. Toetuse pikendamise taotlemiseks peavad kõik nimetatud tingimused olema täidetud.

Esiteks peab loovutatud korteriomand olema alates selle omandamisest kuni toetuse pikendamistaotluse esitamiseni katkematult KOVi omandis. Toetust ei maksta juhul, kui loovutatud korteriomand on pärast KOVile loovutamist võõrandatud ning hiljem uuesti KOVile loovutatud.

Teiseks ei tohi loovutatud korteriomand olla pikendamistaotluse esitamise ajal antud kolmandate isikute kasutusse ning selle suhtes ei tohi olla sõlmitud kasutus-, üüri- ega muud lepingut, mille alusel on korteriomandi kasutusõigus üle antud.

Kolmandaks peab KOVile loovutatud korteriomand asuma korterelamus, mille rekonstrueerimine ei ole otstarbekas.

Neljandaks peab kuni 18 korteriga korterelamus olema loobunud enam kui kolme kaheksandiku ($\frac{3}{8}$) korteriomandite või vähemalt 18 korteriga korterelamus enam kui ühe neljandiku ($\frac{1}{4}$) korteriomandite kasutamisest.

Kasutamisest loobunud korteriomandina käsitletakse käesoleva sätte tähenduses kasutusest välja langenud asustamata korterit. Tegemist on korteriga, mida püsivalt ei kasutata ning mille omanik ei ole pikema aja jooksul astunud samme selle kasutamiseks või korrashoiuks. Reeglina ei võimalda sellise korteri tehniline seisukord selle sihtotstarbelist kasutamist ehk on elamiskõlbmatu ning omanik on jätnud täitmata ka seadusest tulenevad kohustused, sealhulgas jätnud pikema aja jooksul tasumata kommunaalteenuste eest korteriühistule või teenusepakkujale. Tegemist on väheväärtusliku korteriga, mille järele pole turul nõudlust ning sageli asub korter tühjenevas korterelamus.

Määruse § 4 lõikes 3 nõutava kasutamisest loobunud korterite arvu hulka arvatakse nii KOVile AÕS § 126 alusel loovutatud korteriomand, mille suhtes toetuse pikendamist taotletakse kui ka kõik teised eraomandis või riigi omandis või KOVi omandis (korterid, mis ei ole KOVile üle läinud AÕS § 126 alusel) olevad korterid, mille kasutamisest on loobunud.

Näiteks 15 korteriga korterelamus moodustub $\frac{3}{8}$ korteritest 5,625 korterit. Kuna korterite arvu arvestatakse täisarvudes, peab toetuse pikendamise taotlemiseks olema loobunud vähemalt 6 korteri kasutamisest. Näiteks 20 korteriga korterelamus moodustub $\frac{1}{4}$ korteritest 5 korterit, mistõttu peab toetuse pikendamise taotlemiseks olema loobunud vähemalt 5 korteri kasutamisest.

Sätte eesmärk on võimaldada toetuse (toetuse perioodi) pikendamist juhtudel, kus hoone seisukord ja korterite loovutamise ulatus viitavad sellele, et rekonstrueerimine ei ole mõistlik ega otstarbekas. Eelkõige on pikendamine suunatud juhtudele, kus korterelamu, milles loovutatud korteriomand asub, üldine tehniline seisukord ja korteritest loobumise ulatus viitavad, et hoone rekonstrueerimine ei ole mõistlik.

Toetuse maksmise pikendamise eesmärk on pakkuda jätkuvat leevendust juhtudel, kui kahe aasta jooksul ei ole objektiivsetel põhjustel õnnestunud korteriomandiga seotud olukorda lahendada (nt korteriomandi võõrandamine ei ole turutingimustel võimalik korterelamu seisukorra tõttu). Sellised olukorrad esinevad eeskätt tühjenevates korterelamutes, kus suureneb tühjade korterite osakaal, mis vähendab hoone majanduslikku elujõulisust ning piirab KOVi võimalusi korteriomandit kasutusse anda või võõrandada.

KOVil kui korteriomaniikul on korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 31 lõike 2 kohaselt kohustus eriomandi eseme korrashoiul tagada korteris selline temperatuur ja õhuniiskus, mis kindlustab kaasomandi eseme säilimise ning teiste eriomandite esemete kasutamise nende otstarbe kohaselt ja ilma ülemääraste kulutusteta. Seega on KOVil vältimatud kulud ka sellise korteri eest, mis asub tühjenevas korterelamus.

Eelnõu §-s 5 sätestatakse nõuded taotlusele.

Eelnõu § 5 lõikes 1 sätestatakse, et taotlus esitatakse selleks ettenähtud taotlusvormil ning sellele tuleb lisada lõikes loetletud dokumendid.

Punkti 1 kohaselt tuleb taotlusele lisada notariaalselt tõestatud korteriomandist loobumistehingu ära kiri, mis tõendab korteriomandi KOVile loovutamise tehingu toimumist ja tingimusi. Nimetatud dokumendi alusel on võimalik kontrollida, kas taotluses märgitud korteriomand on omandatud AÕS § 126 alusel.

Punkti 2 kohaselt tuleb esitada loovutatud korteriomandi kohta kinnistusraamatu väljavõte, mis on tehtud kuni seitse kalendripäeva enne taotluse esitamist. Kinnistusraamatu ajakohase väljavõtte esitamise nõue võimaldab rakendusüksusel kontrollida omandiõiguse olemasolu ning veenduda, et korteriomand kuulub alates selle omandamisest kuni toetuse taotluse esitamiseni KOVile.

Punkti 3 kohaselt tuleb lisada volikiri juhul, kui taotleja esindaja tegutseb volituse alusel. Volikirja esitamise nõue tagab, et taotlust esitaval isikul on olemas õiguslik alus KOVi nimel tegutsemiseks ning toetuse taotlusega seotud toimingute tegemiseks.

Eelnõu § 5 lõikes 2 sätestatakse toetuse pikendamise taotluses esitatavad andmed ja selgitused.

Esiteks, toetuse pikendamiseks tuleb esitada taotlus, milles kinnitatakse, et loovutatud korteriomand ei ole taotluse esitamise ajal antud kolmandate isikute kasutusse ning selle suhtes ei ole sõlmitud kasutus-, üüri- ega muud lepingut, mille alusel oleks korteriomandi kasutusõigus üle antud. Nõude eesmärk on tagada, et toetuse pikendamist taotletakse üksnes nende korteriomandite puhul, mille ülalpidamiskulu jätkuvalt kannab KOV ise. Nimetatud nõude eesmärk on välistada toetuse maksmine olukorras, kus KOVil on võimalik korteriomandi kasutamisest saada tulu või katta korteriomandi ülalpidamisega seotud kulusid muul viisil. Lisaks tuleb taotluses esitada teave määruse § 4 lõikes 3 sätestatud toetuse pikendamise tingimuste täitmise kohta.

Seejärel punkti 1 kohaselt tuleb esitada KOVi hinnang korterelamu tehnilise seisukorra kohta, millest nähtub, et korterelamu rekonstrueerimine ei ole hoone seisukorda arvestades otstarbekas. Tehnilise seisukorra hinnang aitab vältida toetuse pikendamist juhtudel, kus korterelamu rekonstrueerimine oleks siiski võimalik ja mõistlik.

Punkti 2 kohaselt tuleb märkida korterite koguarv korterelamus.

Punkti 3 kohaselt tuleb esitada andmed KOVile loovutatud korteriomandite ning teiste (eraomandis, riigi omandis või KOVi omandis korterid, mis ei ole KOVile üle läinud AÕS § 126 alusel) kasutamisest loobunud korterite arvu ja korterite numbrite kohta korterelamus. Teave võimaldab hinnata kõigi kasutusest välja langenud korterite osakaalu korterelamus ning kontrollida määruse § 4 lõike 3 punktides 1 ja 2 sätestatud tingimuste täitmist.

Punkti 4 kohaselt tuleb esitada selgitused korterite kasutamisest loobumise põhjuste kohta. Kasutamisest loobumise põhjused võivad olla seotud näiteks korteri tehnilise seisukorra, omaniku tegevusetuse, eluruumi kasutuskõlbmatuse või muude asjaoludega, mille tõttu korterit tegelikult püsivalt ei kasutata.

Punktis 5 sätestatud võimalus esitada muu asjakohane teave annab taotlejale võimaluse lisada täiendavaid andmeid, mis võivad olla vajalikud toetuse pikendamise taotluse hindamiseks. See

tagab paindlikkuse olukordades, kus konkreetse korterelamu või korteri eripära arvestades on otsuse tegemiseks vaja esitada täiendavat teavet.

Eelnõu § 5 lõikes 3 sätestatakse dokumendid, mis tuleb toetuse pikendamise taotlusele lisada. Dokumendid esitatakse üksnes nende loovutatud korteriomandite kohta, mille kohta taotletakse toetuse pikendamist kolme aasta võrra.

Punkti 1 kohaselt tuleb lisada loovutatud korteriomandi kohta kinnistusraamatu väljavõte, mis on tehtud kuni seitse kalendripäeva enne toetuse pikendamise taotluse esitamist. Kinnistusraamatu ajakohase väljavõtte esitamise nõue võimaldab rakendusüksusel kontrollida omandiõiguse olemasolu ning veenduda, et korteriomand kuulub alates selle omandamisest kuni toetuse pikendamise taotluse esitamiseni KOVile.

Punkti 2 kohaselt tuleb lisada volikiri, kui taotleja esindaja tegutseb volituse alusel. Nõue võimaldab kontrollida esindaja õigust KOVi nimel tegutseda.

Eelnõu § 5 lõikes 4 sätestatakse taotlusele esitatavad üldised nõuded.

Punkti 1 kohaselt peavad struktuuritoetuse registri e-toetuse keskkonnas oleva taotlusvormi kõik taotlejale kohaldatavad andmeväljad olema korrektselt täidetud. Selle eesmärk on tagada taotluse üheselt mõistetavus ja menetlemiseks vajalike andmete olemasolu.

Punkti 2 kohaselt peavad taotluses esitatud andmed, sealhulgas lisatud dokumendid, olema täielikud ja õiged. Nõude eesmärk on tagada menetluse aluseks oleva teabe usaldusväärsus ning vältida olukorda, kus toetuse andmise otsus tehakse puudulike või ebaõigete andmete alusel.

Punkti 3 kohaselt peab taotlus olema allkirjastatud taotleja esindusõigusliku isiku poolt. Allkirjastamise nõue tagab, et taotlus on esitatud pädeva isiku poolt ning taotleja kinnitab taotluses esitatud andmete õigsust.

Eelnõu §-s 6 sätestatakse taotluse esitamise ja pikendamise kord.

Eelnõu § 6 lõikes 1 sätestatakse, et taotleja esindusõiguslik isik esitab taotluse koos selle juurde kuuluvate dokumentidega rakendusüksusele struktuuritoetuse registri e-toetuse keskkonna kaudu. Elektroonilise keskkonna kasutamine võimaldab taotluste vastuvõtmist, menetlemist ja andmete kontrollimist ühtsel alusel ning aitab tagada menetluse tõhususe ja dokumentide parema jälgitavuse. Samuti aitab see vähendada halduskoormust nii taotlejale kui ka rakendusüksusele.

Eelnõu § 6 lõikes 2 sätestatakse, et taotlusvooru ja taotluse esitamise tähtpäeva kuulutab välja rakendusüksus. Sätte eesmärk on anda rakendusüksusele korralduslik pädevus taotlusvooru avamise ja tähtaja kindlaksmääramiseks ning tagada, et taotlejad saavad asjakohase teabe ühest kindlast allikast.

Eelnõu § 6 lõikes 3 sätestatakse, et taotlus tuleb esitada ühe aasta jooksul loovutatud korteriomandi omandamisest arvates. Tähtaja kehtestamise eesmärk on tagada, et toetust taotletakse mõistliku aja jooksul ning et toetuse menetlemise aluseks olevad andmed ja asjaolud on ajakohased ning kontrollitavad.

Eelnõu § 6 lõikes 4 sätestatakse ajavahemik toetuse pikendamise taotluse esitamiseks. Toetuse pikendamise taotlus tuleb esitada hiljemalt üks kalendrikuu enne projekti perioodi lõppkuupäeva, kuid mitte varem kui kaks kuud enne projekti perioodi lõppkuupäeva.

Taotluse esitamise ajavahemiku kehtestamise eesmärk on tagada, et toetuse pikendamise üle otsustamisel lähtutakse võimalikult ajakohastest andmetest loovutatud korteriomandi ja korterelamu olukorra kohta. Samal ajal annab see toetuse saajale piisava aja taotluse ettevalmistamiseks ning rakendusüksusele võimaluse menetleda taotlus enne projekti perioodi lõppemist. Seejuures tuleb arvestada, et projekti periood algab taotluse rakendusüksusele esitamise kuupäevast ja kestab kaks aastat. Seega arvutatakse projekti perioodi lõppkuupäev taotluse esitamise kuupäevast alates kahe aasta möödumisel ning toetuse pikendamise taotluse võib esitada ajavahemikus kaks kuud kuni üks kuu enne projekti perioodi lõppkuupäeva.

Näiteks, kui taotlus esitati rakendusüksusele 10. mail 2026, lõpeb projekti periood 9. mail 2028. Sellisel juhul võib toetuse pikendamise taotluse esitada ajavahemikus 10. märtsist kuni 9. aprillini 2028.

Samuti sätestatakse, et toetuse pikendamise taotlusele ei kohaldata sama paragrahvi lõigetes 5 ja 6 sätestatud nõudeid taotluse esitamise taotlusvooru ning taotlusvooru tähtpäeva kohta. See tähendab, et toetuse pikendamise taotlust ei esitata taotlusvoorus, vaid seda saab esitada sõltumata taotlusvooru avatusest ajavahemikus kaks kuni üks kalendrikuu enne projekti perioodi lõppkuupäeva. Selline regulatsioon on põhjendatud, kuna toetuse pikendamise vajadus sõltub konkreetse projekti perioodi lõppemise ajast ega ole seotud taotlusvoorude korraldamisega. Erisus võimaldab taotleda projekti perioodi pikendamist sõltumata sellest, kas samal ajal on avatud taotlusvoor või milline on taotlusvooru esitamise tähtpäev.

Eelnõu § 6 lõikes 5 sätestatakse, et taotluse saab esitada jooksva taotlusvooru kaudu. See tähendab, et taotluste vastuvõtmine toimub rakendusüksuse väljakuulutatud taotlusvoorus ning taotlusi menetletakse vooru avatud oleku ajal jooksvalt, mitte ühekordse kindla esitamisaaja alusel. Seejuures kuulutab rakendusüksus vastavalt lõikele 2 välja taotlusvooru eelarve ja taotluse esitamise tähtpäeva. Samal ajal tuleb arvestada lõikes 3 sätestatud nõudega, mille kohaselt tuleb taotlus esitada ühe aasta jooksul loovutatud korteriomandi omandamisest. Seega saab taotluse esitada jooksva taotlusvooru jooksul, kuid mitte hiljem kui ühe aasta jooksul alates korteriomandi omandamisest ning rakendusüksuse määratud tähtpäevaks. Jooksva taotlusvooru kasutamine võimaldab taotlusi vastu võtta ja menetleda jooksvalt vastavalt nende esitamise ajale ning tagab paindlikuma toetuse taotlemise võimaluse.

Eelnõu § 6 lõikes 6 sätestatakse, et taotlusvoorus taotluse esitamise tähtpäevast hiljem esitatud taotlust menetlusse ei võeta. Tähtajast kinnipidamise nõue võimaldab rakendusüksusel korraldada taotlusvooru menetlemist tõhusalt ja etteaimatavalt. Sätet ei kohaldata toetuse pikendamise taotluse esitamisel. Vt selgitusi § 6 lõike 4 juures.

Eelnõu § 6 lõikes 7 sätestatakse, et rakendusüksus sulgeb taotlusvooru, kas eelarvevahendite ammendumisel või jooksva eelarveaasta lõppemisel. See tähendab, et kuigi taotlusi saab esitada jooksvalt, on nende esitamine võimalik üksnes seni, kuni taotlusvoor on avatud. Taotlusvooru sulgemisest teavitab rakendusüksus oma veebilehel.

Eelnõu §-s 7 sätestatakse taotluse menetlemise kord.

Eelnõu § 7 lõikes 1 sätestatakse taotluse menetlemise peamised etapid. Menetlus koosneb taotleja ja taotluse määruks sätestatud nõuetele vastavuse hindamisest, vajadusel korral

taotlejalt selgituste ja lisateabe küsimisest ning seejärel taotluse rahuldamise, osalise rahuldamise või rahuldamata jätmise otsuse tegemisest. Säte tagab menetluse läbipaistvuse ja selguse ning annab taotlejale ülevaate, milliseid toiminguid rakendusüksus taotluse läbivaatamisel teeb ja millised võivad olla menetluse tulemused.

Eelnõu § 7 lõikes 2 sätestatakse, et taotlusi menetletakse nende laekumise järjekorras. See tähendab, et rakendusüksus vaatab taotlused läbi nende saabumise järjekorras ning taotluste menetlemisel ei seata neid omavahel sisulisse paremusjärjestusse.

Eelnõu § 7 lõikes 3 sätestatakse, et kui taotluses avastatakse puudusi, teavitatakse sellest taotlejat ning antakse puuduste kõrvaldamiseks kuni kümne tööpäeva pikkune tähtaeg ning selle võrra pikeneb ka taotluse menetlemise tähtaeg. Põhjendatud juhtudel võib rakendusüksus seda tähtaega pikendada. Kui taotleja puudusi määratud tähtajaks ei kõrvalda, jäetakse taotlus sisuliselt hindamata ja tehakse taotluse rahuldamata jätmise otsus. Eesmärk on anda taotlejale võimalus taotlust parandada või täiendada, tagades samal ajal menetluse efektiivsuse ning vältides puudulike taotluste määramata ajaks menetlusse jäämist

Eelnõu § 7 lõikes 4 sätestatakse, et rakendusüksusel on õigus nõuda taotluse läbivaatamise käigus taotlejalt selgitusi ja lisateavet taotluses esitatud andmete kohta või vajaduse korral taotluse muutmist, kui taotlus ei ole piisavalt selge. Rakendusüksus peab seejuures osutama, millised asjaolud vajavad selgitamist, muutmist või täiendavate dokumentide esitamist. Sätte eesmärk on tagada, et otsus tehakse piisavalt selgete ja kontrollitavate andmete alusel ning et taotlejal on arusaadav, milles seisneb taotluse täiendamise vajadus.

Eelnõu § 7 lõikes 5 sätestatakse, et rakendusüksus teeb taotluse rahuldamise, osalise rahuldamise või rahuldamata jätmise otsuse 30 kalendripäeva jooksul taotluse esitamise tähtpäevast arvates. Kui taotlejale on antud tähtaeg puuduste kõrvaldamiseks, pikeneb menetlemise tähtaeg selle aja võrra. Tähtaja kehtestamise eesmärk on tagada taotlejale mõistliku aja jooksul selgus toetuse saamise kohta ning luua rakendusüksusele selge menetlusraamistik.

Eelnõu § 7 lõikes 6 sätestatakse, et rakendusüksus teeb otsuse taotlejale teatavaks e-toetuse keskkonna kaudu. Elektrooniline teatavakstegemine võimaldab otsuste kiiret ja jälgitavat edastamist ning on kooskõlas taotluste elektroonilise esitamise põhimõttega.

Eelnõu §-s 8 sätestatakse taotluse rahuldamise, osalise rahuldamise ja rahuldamata jätmise alused.

Eelnõu § 8 lõikes 1 sätestatakse, et kui taotleja ja taotlus vastavad määruses sätestatud nõuetele ning eelarves on taotluse rahuldamiseks piisavalt vahendeid, teeb rakendusüksus taotluse rahuldamise otsuse.

Eelnõu § 8 lõikes 2 sätestatakse alused, mille esinemisel võib rakendusüksus teha taotluse osalise rahuldamise otsuse. Taotlus rahuldatakse osaliselt, kui kõigi taotluses märgitud loovutatud korteriomandite suhtes toetuse andmiseks ei jätku eelarvevahendeid. Sätte eesmärk on võimaldada toetuse andmist ulatuses, milles taotlus vastab kehtestatud tingimustele ja milleks on olemas eelarvelised vahendid, vältides olukorda, kus kogu taotlus tuleks jätta rahuldamata üksnes eelarvevahendite ebapiisavuse tõttu.

See tähendab, et kui taotluses on märgitud näiteks kaks korteriomandit, mille suhtes mõlema toetuse suurus oleks 1000 eurot, kuid eelarves on alles 800 eurot, võib rakendusüksus KOVi nõusolekul rahuldada taotluse osaliselt eelarvejäägi ulatuses. Sellisel juhul makstakse toetust

ühe korteriomandi eest 800 euro ulatuses ning teise korteriomandi suhtes on taotlejal võimalik esitada taotlus järgmises taotlusvoorus.

Taotluse järgmisesse taotlusvooru esitamisel tuleb samuti järgida määruse § 6 lõikes 3 sätestatud tähtaega, s.t taotluse saab esitada uude taotlusvooru ühe aasta jooksul loovutatud korteriomandi omandamisest.

Eelnõu § 8 lõikes 3 sätestatakse alused, mille esinemisel teeb rakendusüksus taotluse rahuldamata jätmise otsuse. Sätte eesmärk on piiritleda selgelt juhud, mil toetust ei saa anda, ning tagada, et rahuldamata jätmise otsused tuginevad õiguslikult selgetel alustel.

Eelnõu § 8 lõikes 4 kehtestatakse taotluse rahuldamise ja osalise rahuldamise otsuses esitatavad andmed.

Eelnõu § 8 lõikes 5 sätestatakse taotluse rahuldamata jätmise otsuse sisu. Sätte eesmärk on tagada, et rahuldamata jätmise otsus oleks selgelt põhjendatud ning võimaldaks taotlejal mõista otsuse tegemise aluseid. See on oluline nii õigusselguse kui ka võimaliku kaebemenetluse seisukohalt.

Eelnõu § 8 lõikes 6 sätestatakse võimalus esitada järgmises taotlusvoorus uus taotlus nende korteriomandite kohta, mille rahastamine jäi eelmises taotlusvoorus täielikult saamata üksnes eelarvevahendite ammendumise tõttu. See õigus ei laiene siiski juhul, kui taotleja on nõustunud toetuse andmisega väiksemas summas, kui taotluses vastava korteriomandi kohta taotleti. Sellisel juhul loetakse taotlus selles osas lõplikult lahendatuks ning sama korteriomandi kohta ei ole võimalik järgmistel taotlusvoorudel täiendavat toetust taotleda.

Sätte eesmärk on tagada taotlejale võimalus taotleda toetust uuesti üksnes selle osa ulatuses, mida ei olnud võimalik rahastada eelarvevahendite ammendumise tõttu ja mille osas taotleja ei ole andnud nõusolekut väiksemas summas toetuse saamiseks. Sellega välditakse olukorda, kus toetuse andmata jäämine tuleneb mitte taotluse sisulisest mittevastavusest, vaid taotlusvooru rahaliste vahendite lõppemisest, tagades samal ajal selguse, et taotleja nõustumisel osalise rahastamisega loetakse vastava korteriomandi kohta toetuse andmine ammendunuks.

Järgmises taotlusvoorus esitatavale taotlusele kohaldatakse määruse § 6 lõikes 3 sätestatut. See tähendab, et taotleja peab taotluse esitama ühe aasta jooksul loovutatud korteriomandi omandamisest.

Eelnõu §-s 9 sätestab toetuse väljamaksmise aluse korra.

Eelnõu § 9 lõikes 1 sätestatakse, et toetuse maksmise eelduseks on taotluse rahuldamise või osalise rahuldamise otsuse tegemine käesoleva määruse § 8 kohaselt. Sätte eesmärk on tagada, et toetus makstakse välja üksnes juhul, kui rakendusüksus on tuvastanud taotluse vastavuse toetuse saamise tingimustele ning teinud selle kohta vastava haldusotsuse.

Eelnõu § 9 lõikes 2 sätestatakse, et toetus makstakse välja ühekordse maksena viie tööpäeva jooksul otsuse tegemisest arvates. Sätte eesmärk on tagada toetuse saajale toetuse kiire ja selges ajaraamistikus väljamaksmine. Ühekordse maksena väljamaksmine lihtsustab toetuse administreerimist.

Eelnõu §-s 10 sätestatakse toetuse saaja ja rakendusüksuse peamised kohustused.

Eelnõu § 10 lõikes 1 sätestatakse toetuse saaja kohustused.

Punkti 1 kohaselt on toetuse saaja kohustatud rakendusüksuse nõudmisel esitama teavet määratud viisil ja tähtajal. Nõude eesmärk on võimaldada rakendusüksusel kontrollida toetuse andmisega seotud asjaolusid.

Punkti 2 kohaselt peab toetuse saaja võimaldama rakendusüksusel teha kohapealset kontrolli ja järelevalvet toetusega seotud dokumentide üle. See on vajalik toetuse andmise tingimuste täitmise kontrollimiseks ning võimalike rikkumiste tuvastamiseks.

Punkti 3 kohaselt peab toetuse saaja viivitamata kirjalikult teavitama rakendusüksust kõigist esitatud andmetes toimunud muudatustest või asjaoludest, mis võivad mõjutada toetuse saaja kohustuste täitmist. Nõude eesmärk on tagada, et rakendusüksusel on ajakohane teave toetuse andmise ja kasutamise seisukohalt oluliste asjaolude kohta.

Punkti 4 kohaselt on toetuse saaja kohustatud toetuse osaliselt või täielikult tagasi maksma, kui selgub, et ta rikub määrukses sätestatud tingimusi või on muul viisil kaldunud kõrvale taotluses või taotluse rahuldamise otsuses sätestatust. Sätte eesmärk on tagada, et toetust kasutatakse üksnes kehtestatud tingimustel ja kooskõlas tehtud otsusega.

Eelnõu § 10 lõikes 2 sätestatakse rakendusüksuse kohustused.

Punkti 1 kohaselt on rakendusüksus kohustatud nõustama taotlejaid taotlusega seotud küsimustes. Selle eesmärk on toetada taotlejaid nõuetekohaste taotluste esitamisel ning vähendada menetluses tekkida võivaid arusaamatusi.

Punkti 2 kohaselt teeb rakendusüksus hiljemalt taotlusvooru avamise päeval oma veebilehel kättesaadavaks taotlusvormi ja asjakohased juhendmaterjalid. Sätte eesmärk on tagada taotlejate õigeaegne teavitamine taotluse esitamise tingimuste, nõutavate dokumentide ning menetluse korralduse kohta.

Eelnõu §-s 11 sätestatakse toetuse tagasinõudmise alused.

Eelnõu § 11 lõikes 1 sätestatakse alused, mille esinemisel on rakendusüksusel õigus teha otsus toetuse osaliseks või täielikuks tagasinõudmiseks. Tagasinõudmine on võimalik juhul, kui toetuse saaja on taotlemisel esitanud valeandmeid või jätnud olulise teabe esitamata, kui toetuse saaja on rikkunud määrukses kehtestatud nõudeid või kui pärast taotluse rahuldamist ilmneb asjaolu, mille korral taotlust ei oleks üldse rahuldatud või oleks see rahuldatud väiksemas ulatuses.

Eelnõu § 11 lõikes 2 sätestatakse tagasinõude otsuse tegemise tähtaeg. Toetuse andja saab tagasinõude otsuse teha ühe aasta jooksul taotluse rahuldamise või toetuse pikendamise otsuse tegemisest arvates. Sätte eesmärk on piiritleda ajaliselt tagasinõude menetlemist ning tagada õigusselgus.

Eelnõu § 11 lõikes 3 sätestatakse toetuse tagasinõudmise või osalise tagasinõudmise otsuse kohustuslikud andmed. Otsus peab sisaldama vähemalt otsuse tegija andmeid, otsuse tegemise kuupäeva ja numbrit, toetuse saaja nime ja registrikoodi, projekti nimi ja projekti periood, tagasinõude faktilist ja õiguslikku alust, tagasinõutava toetuse summat, otsuse täitmise tähtpäeva, tagasimakse tegemiseks vajalikke andmeid, sealhulgas arvelduskonto numbrit ja

saaja nime, ning muud vajalikku teavet. Nõutava teabe sätestamise eesmärk on tagada, et otsus oleks selge, põhjendatud ja täidetav

Eelnõu § 11 lõikes 4 sätestatakse, et toetuse saaja peab tagasinõutud toetuse tagasi maksma 60 kalendripäeva jooksul otsuse tegemisest arvates. Tähtaja kehtestamise eesmärk on anda toetuse saajale mõistlik aeg tagasinõude täitmiseks ning tagada samal ajal avalike vahendite õigeaegne tagastamine.

Eelnõu §-s 12 määratakse vaide esitamise ja menetlemise kord. Selle järgi võib rakendusüksuse otsuse või toimingu peale esitada vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras, vaiet lahendab rakendusüksus ise.

Eelnõu §-s 13 sätestatakse üleminekusäte juhtudeks, kus korteriomand on KOVile loovutatud AÕS § 126 alusel enne määruse jõustumist. Nende korteriomandite puhul antakse toetuse taotlejale võimalus esitada taotlus ühe aasta jooksul määruse jõustumisest arvates. Sätte eesmärk on tagada, et KOVil, kellele korteriomand on loovutatud enne määruse jõustumist, oleks võimalik toetust taotleda ühe aasta jooksul.

Ilma üleminekusätteta võivad enne määruse jõustumist loovutatud korteriomandid toetuse kohaldamisalast välja jääda, kuna taotluse esitamise tähtaeg hakkab kulgema korteriomandi omandamisest ning on määruse jõustumise ajaks nende korteriomandite puhul juba möödunud või möödumas. Üleminekusäte võimaldab ka nende korteriomandite puhul toetust taotleda.

Üheaastane üleminekuperiood annab KOVile piisava aja toetuse taotluse ettevalmistamiseks ja esitamiseks ning tagab kõigi toetuse saamiseks õigustatud isikute võrdse kohtlemise sõltumata sellest, kas korteriomand omandati enne või pärast määruse jõustumist.

3. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Eelnõu ei ole seotud Euroopa Liidu õigusega.

4. Määruse mõju

Määruse rakendamisel on põhiroll Riigi Tugiteenuste Keskusel (taotleja ja taotluse nõuetele vastavuse hindamine, otsuste tegemine, toetuse väljamaksmine ning tagasinõudmine).

KOVidel võib suureneda töökoormus toetuse taotlemisega seoses (taotluste ettevalmistamine, nõutud dokumentide kogumine, vajadusel lisateabe esitamine ning toetuse kasutamisega seotud haldustoimingud).

Meetme sihtrühmaks on eelkõige kahaneva rahvastikuga piirkondade KOVid. Mõju on suurem omavalitsustes, kus esineb rohkem kinnisomandist loobumisi, tühjenevaid korterelamuid ning kus korteriomandite võõrandamine turutingimustel on keeruline. Rahandusministeeriumi andmetel paikneb enamus riigile loovutatud korteritest Ida-Virumaal (ca 210 korterit Kohtla-Järve linnas ja ca 55 korterit Lüganeuse vallas).

AÕS § 126 alusel KOVile loovutatavate korteriomandite arvu ei ole võimalik täpselt prognoosida. Senine riigi kasuks varast loobumise praktika viitab siiski sellele, et probleem võib jätkuvalt esineda ning aastate lõikes loovutatavate varade arv kõigub. Viimastel aastatel on riigi kasuks varast loobumiste arv vähenenud, mida näitavad alljärgnevas tabelis esitatud andmed.

Tabel. Aastatel 2011–2024 riigile loovutatud kinnisomandite arv³

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Kokku
5	12	12	13	13	40	124	96	71	74	48	32	41	26	606

Riigile loovutatud korterite arv kasvas mitmel aastal, eelkõige aastatel 2017–2021. Kui 2013–2015 loovutati riigile vaid üksikuid kortereid, siis 2017. a hakkas selliste korterite arv järsult kasvama ning jõudis 2018. aasta kevadeks umbes 180 korterini, s.h loovutati ka mitu korterelamut. Alates 2022. aastast on loovutamisi olnud vähem. 2022. ja 2023. aastal on mõlemal aastal kortereid loovutatud 29 korral ning 2024. aastal on loovutatud 23 korral, mis on oluliselt vähem kui varasematel aastatel. Kortereid on riigile loovutanud nii füüsilised isikud kui juriidilised isikud, samuti KOVid ja korteriühistud.⁴

Määrusega kavandatav toetus vähendab KOVide finantskoormust neile loovutatud korteriomandite ülalpidamisel. Loovutatud korteritega kaasnevad püsikulud võivad varieeruda sõltuvalt hoone seisukorrast ja tehnosüsteemidest. Üheks peamiseks püsikuluks on sageli küttekulu, kuid mitmetes korterelamutes ja korterites tsentraalne küte puudub, mistõttu võivad püsikulud olla mõnel juhul väiksemad. Tühjenenud korterelamutes ei pruugi kasutuseta korteriomand tekitada suuri tarbimispõhiseid kulusid (nt teenuste tarbimine), kuid ohutuse tagamiseks võib olla vajalik hoone konserveerimine. Konserveerimiskulude prognoosimine on keeruline, kuna need sõltuvad hoone eripärast ja suurusest.

Riigi tasandil kasvas loovutatud korterite arvu suurenedes ka nende ülalpidamiskulu: kui 2017. aastal oli see ligi 50 000 eurot, siis 2020. aastal 194 807 eurot ning 2021–2024 vahemikus ligikaudu 242 000–250 250 eurot aastas. Kuigi viimastel aastatel on kulutase olnud suhteliselt stabiilne, võib elukalliduse kasvust tulenevalt eeldada, et kulud loovutatud kinnisasjade korrashoiuks pikemas vaates mõnevõrra suurenevad. Rahandusministeeriumi andmetel on 01.07.2026 seisuga riigi omandis ligikaudu 300 korterit.

Mõju ja kulukoormus kujuneb suuresti sellest, millised on KOVide võimalused loovutatud korteritega edasi toimida (nt võõrandamine, kasutusse andmine, hoone konserveerimine või muu lahendus), et püsikulusid tulevikus vähendada.

Muudatuse mõju regionaalarengule on eeldatavalt positiivne, kuna meede aitab leevendada omavalitsustele tekkinud kulukoormust ja toetab tühjenevate korterelamute probleemistikuga tegelemist (sh ennetust ja lahenduste otsimist). Positiivse mõju ulatus sõltub siiski KOVide valmisolekust ja võimekusest loovutatud korteriomanditega sisuliselt tegeleda ning sellest, kas vajalikud vahendid on stabiilselt kättesaadavad.

Meede võib suurendada KOVide motivatsiooni tegeleda probleemsete korterelamutega varasemalt ja süsteemsemalt (s.h taotleda toetusi ja planeerida elamufondi sekkumisi), et vältida loovutatud korterite muutumist omavalitsusele pikaajaliseks ja kasvavaks koormaks. Samas on meetme mõju sõltuv sellest, kui aktiivselt KOVid probleemi ennetamise ja lahendamise tegelevad ning millised on tegelikud turutingimused piirkonnas.

³ [Asjaõigusseaduse § 126 ja notari tasu seaduse muutmise seadus 691 SE](#)

⁴ [Asjaõigusseaduse § 126 ja notari tasu seaduse muutmise seadus 691 SE](#)

5. Määruse rakendamisega seotud tegevused, vajalikud kulud ja määruse rakendamise eeldatavad tulud

Toetusmeetme rahalised vahendid on ette nähtud riigieelarvest alates 2026. aastast. Loovutatud kinnisasjade ning tühjenevate korterelamute probleemistiku lahendamiseks on Vabariigi Valitsuse 14.11.2024 kabinetinõupidamise otsuse kohaselt ette nähtud eraldada 2026. ja 2027. aastal 1 miljon eurot ning järgnevatel aastatel 2 miljonit eurot aastas. Aastal 2028 tehakse ülevaate toetusmeetme rakendamisest, toetuse kasutamisest ja saavutatud tulemustest ning selle põhjal otsustatakse edasine toetusvajadus.

6. Määruse jõustumine

Määrus jõustub üldises korras, st kolmandal päeval pärast määruse Riigi Teatajas avaldamist. Kehtestatakse üleminekusäte juhtudeks, kus korteriomand on KOVile loovutatud AÕS § 126 alusel enne määruse jõustumist. Sellisel juhul on toetuse taotlemise tähtaeg üks aasta määruse jõustumisest arvates.

7. Eelnõu koostöölastamine, huvirühmade kaasamine ja avalik konsultatsioon

Eelnõu esitatakse eelnõude infosüsteemi (EIS) kaudu koostöölastamiseks Rahandusministeeriumile ja Eesti Linnade ja Valdade Liidule ning arvamuse andmiseks Riigi Tugiteenuste Keskusele, MTÜle Eesti Korteriühistute Liit ja MTÜle Eesti Omanike Keskkliit.