

Vabariigi Valitsuse korralduse „Raha eraldamine Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondist“ eelnõu seletuskiri

Käesoleva korraldusega eraldatakse Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondi vahenditest Rahandusministeeriumile tagastamatu toetusena **30 507 eurot** õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise ja kompenseerimise korraldamisega seotud kulude katteks ning **22 013 eurot** riigile loovutatud vara (sh korterite) ülalpidamise kuludeks.

Valitsuse 27. augusti 1996. a määruse nr 221 „Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondist raha eraldamise ja kasutamise kord“ punkti 3 alapunktide 1, 14 ja 16 alusel eraldatakse reservfondi vahendeid õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise ja kompenseerimise korraldamisega seotud kulude katteks, omandireformi tulemusena tekkinud tööhõive probleemide lahendamise ning ettevõtluse arendamise ja selleks vajaliku keskkonna ja tingimuste loomisega seotud kulude katteks.

1. Riigile loovutatud vara (korterite) ülalpidamiskulude katmine

Tühjenevate korterelamute probleemiga on seotud ka korterite loovutamine riigile. Asjaõigusseaduse § 126 alusel võib kinnisasja omanik kinnisasjast loobuda ja sellisel juhul läheb kinnisomand üle riigile vastava kande tegemisest kinnistusraamatusse.

Riigi taasiseseisvumise järel erastati omandireformi käigus valdav osa munitsipaalaluruumidest. Ent majanduslike muutuste ja tööjõurände tagajärjel jäi mõnes Eesti piirkonnas, eriti Ida-Virumaal arvukalt eluruumi tühjaks või tekkisid elanikel pärast erastamist raskused korterite majandamisel. Alates 2016. aastast hakati sellistest korteriomanditest rohkem loobuma ning omand läks üle riigile. Loovutatud korterid on Rahandusministeeriumi haldamisel, kes tegeleb neile uute omanike otsimisega, kuid kuni võõrandamiseni tuleb selliste korterite kulud kanda.

Tühjenevate korterelamute probleem halvendab oluliselt nende piirkondade elu- ja ettevõtluskeskkonda. Loovutatud korteriomandite kulude katmine võimaldab hoida olemasolevate varade väärtust ja teha tulevikus teadlikumaid otsuseid kohalikus keskkonnas elamumajanduse ümberkorraldamisel ning suunata sinna investeringuid, mis vähendab elanike otsust piirkonnast lahkuda ning loob juurde uusi töökohti. Laiemalt kogu problemaatikaga tegelemine, mis sai alguse erastamistest, peaks tulevikus nii elu- kui ka ettevõtluskeskkonda nendes Eesti piirkondades parandama.

Kui algselt oligi kinnisomandist loobumine harvaesinev (vähem kui 15 kinnistut aastas), kasvas 2016. aasta lõpus ja 2017. aastal korterite riigile loovutamine olulisel määral. 2018–2021. aastatel loovutati 48–95 kinnistut aastas, 2022. aastal 32 kinnistut ja 2023. aastal 41 kinnistut aastas. 77% loovutatud varadest moodustavad korteriomandid: kokku on alates 2011. aastast 2023. aasta lõpuni loovutatud riigile 580 korterit. Riigi omandis on 2023. a lõpu seisuga 342 loovutatud korteriomandit.

Omandist loobumine riigi kasuks pakub ajutist leevendust tühjade korterite kulude katmisel, kuid pikemas perspektiivis ei lahenda see probleemi. Reeglina on tegemist korteritega, mis on väga halvas seisus ja mille järele pole nõudlust. Sageli asuvad need korterid tühjenevates korterelamutes, kus on vajadus aidata viimaseid elanikke uue elamispinna leidmisel perspektiivsetes korterelamutes ja tühjaks jäänud hoone lammutada. Perspektiivsetes majades asuvad korterid on võimalik kasutada asenduspindadena tühjenevatest korterelamutest elanike ümberkolimisel.

Oluliseks küsimuseks on AÕS § 126 alusel loobutud vara jooksvate kulude katmine. Jooksvad kulud on enamjaolt seotud just korterite ülalpidamise ja omanikukohustuste täitmisega, kuna paljud korterid asuvad keskküttega korterelamutes. Kui 2017. aastal tuli riigil tasuda loovutatud korterite ülalpidamiskuludeks 50 043 eurot, siis 2020. aastal juba 194 807 eurot, 2021. aastast alates on kulud aastast olnud üle 242 000 euro.

Vabariigi Valitsus eraldas 18. aprilli 2019 korraldusega nr 108, 11.02.2021 korraldusega nr 55 ja 23.12.2021 korraldusega nr 456 omandireformi reservfondist kokku 395 000 eurot Rahandusministeeriumile loovutatud vara (sh korterite) ülalpidamiskuludeks. Eraldatud summa kasutamata jääk 2024. aasta alguse seisuga oli 57 305,78 eurot.

Arvestades vara loovutamise ja kommunaalkulude suurenemise dünaamikat, prognoosime loovutatud varade 2024. aasta kuludeks 250 866 eurot (lõplikud kulud selguvad jaanuari teisel poolel kui saabuvad detsembri kuu kommunaalarved), millest 216 178 eurot katavad riigieelarves planeeritud vahendid ning 34 688 eurot omandireformi reservfondist eraldatud vahendid. Omandireservfondist eraldatud vahendite jääk 2024. aasta lõpuks kujuneb eeldatavalt ca 22 618 eurot.

2025. aastal on planeeritud riigieelarves loovutatud varade kulude katteks 205 369 eurot. Aasta kuludeks prognoosime 250 000 eurot. 2025. aasta puudujäägiks prognoosime 44 631 eurot, millest 22 618 eurot on võimalik katta omandireformi reservfondist eraldatud vahendite jäägist ning 22 013 eurot on puudujääk, mille katteks taotleme käesoleva korraldusega täiendavaid vahendeid.

Kokku taotletakse loovutatud vara kulude katteks 2025. aastaks **22 013** eurot. Summa sisaldab teenuse pakkujatele makstavaid korrashoiukulusid (sh haldus- ja kommunaalkulud), korteri valduse ülevõtmisega kaasnevaid kulusid (nt ukسلuku vahetus või gaasi sulgemine, prügi koristus) ja muud omanikukohustustega seotud kulud (nt ohtliku vara lammutuse/likvideerimise kulu). Riigiasutusele eraldatakse eelarve ainult põhikulude tegemiseks. Käibemaksu saab riigiasutus lisada oma arvestusliku käibemaksu kontolt juurde.

2. Omandireformi valdkonna tööjõu kulude katmine

Käesoleva korraldusega eraldatakse Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondi vahenditest Rahandusministeeriumile tagastamatu toetusena 30 507 eurot õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise ja kompenseerimise korraldamisega seotud kulude katteks.

Valitsuse 27. augusti 1996. a määruse nr 221 „Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondist raha eraldamise ja kasutamise kord“ punkti 3 alapunkti 1 alusel eraldatakse reservfondi vahendeid õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise ja kompenseerimise korraldamisega seotud kulude katteks.

Omandireformi valdkonna tööjõu kulude katmiseks eraldatakse Rahandusministeeriumile 30 507 eurot. Tegemist on tööülesannetega, mida on ka varasemalt Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondist rahastatud. Viimati eraldati Vabariigi Valitsuse 16. veebruari 2023 korraldusega nr 62 „Raha eraldamine Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondist“ ühele omandireformiga tegelevale ametnikule kaheks aastaks.

Korraldusega eraldatakse vahendid antud sihtotstarbeks ühe täiskoormusega töötaja palgakuludeks üheks aastaks. Palgakulu on arvestatud töötasuks brutopalgaga 1900 eurot kuus 2025. aastaks. Aasta peale moodustab palgakulu kokku kõigi tööandja maksudega 30 507 eurot.

Varasemalt kahe järelevalve ametniku töö ja ühe omandireformi valdkonna spetsialisti asemel on alates 2023. aasta algusest üks omandireformi valdkonna spetsialist. Peamisteks tööülesanneteks on:

- 1) kohalikes omavalitsustes vastu võetud vara tagastamise ja kompenseerimise otsuste läbivaatamine ja vajadusel järelevalvemenetluse algatamine;
- 2) toimingute tähtaegade määramist vajavate juhtude selgitamine ja ministri käskkirja eelnõu ettevalmistamine;
- 3) Vajadusel ÕVVTK keskkomisjoni istungite korraldamine;
- 4) VV omandireformi reservfondist raha eraldamise eelnõude ettevalmistamine, vara tagastamise ja kompenseerimise otsuste kohta andmete registreerimine, kompensatsioonimaksete nimekirja ja raha eraldamise käskkirjade koostamine, omandireformialane nõustamine ja õigusloome s.h. Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondiga seonduv õigusloome.

2024. aasta septembri seisuga oli kohalikes omavalitsusüksustes pooleli 16 õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise/kompenseerimise menetlust, mis tuleb lõpuni viia. Valdavalt on tegemist keerukate, kohtu- või pärimisasjadega seotud üksikjuhtudega, mille lahendamiseks on Rahandusministeeriumi nõustamis- ja järelevalvetegevus jätkuvalt vajalik. Samuti vajavad tegemist muud omandireformi valdkonnaga seonduvad tööd. Kuna enamik ülesandeid tulenevad õigusaktidest ja tegemist on ajutise ametikohaga, mis kaob omandireformi lõpusirgele jõudmise tõttu, on Rahandusministeeriumi hinnangul vajalik selle töö rahastamine veel üheks aastaks Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondist.

Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondi jääk enne käesoleva korralduse vastuvõtmist on **37,24 miljonit** eurot.

Vabariigi Valitsuse korralduse eelnõu ja seletuskirja on koostanud Rahandusministeeriumi riigihalduse osakonna jurist Helje Päivil (tel 5885 1353, e-post helje.paivil@fin.ee) ja sama osakonna juhtivspetsialist Annike Riibe (tel 5885 1316, e-post annike.riibe@fin.ee), strateegia- ja finantsosakonna analüütik Mari-Liis Mets (tel 5885 1433, e-post mari-liis.mets@fin.ee) ja üle vaadanud personali- ja õigusosakonna nõunik Marge Kaskpeit (tel 611 3611, e-post marge.kaskpeit@fin.ee).