



RAHANDUSMINISTEERIUM

Elamumajanduse ümberkorraldamine korterelamute tasandil

17.08.2021

Dmitri Moskovtsev, Rahandusministeeriumi riigivara osakond

Tühjenev korterelamu – kas probleem?

Asustamata korter ei tähenda alati, et hüljatud.

Just hüljatud korterite suur osakaal on probleem:

- Turutõrge – madal korteri m² hind
- KÜ majandamine pole jätkusuutlik (võlad, pole ressursi korras hoida jt)
- Halveneb hoone tehniline seisukord
- Mõju turvalisusele (tulekahjud, vandaalid)
- Negatiivne mõju ümbruskonnale

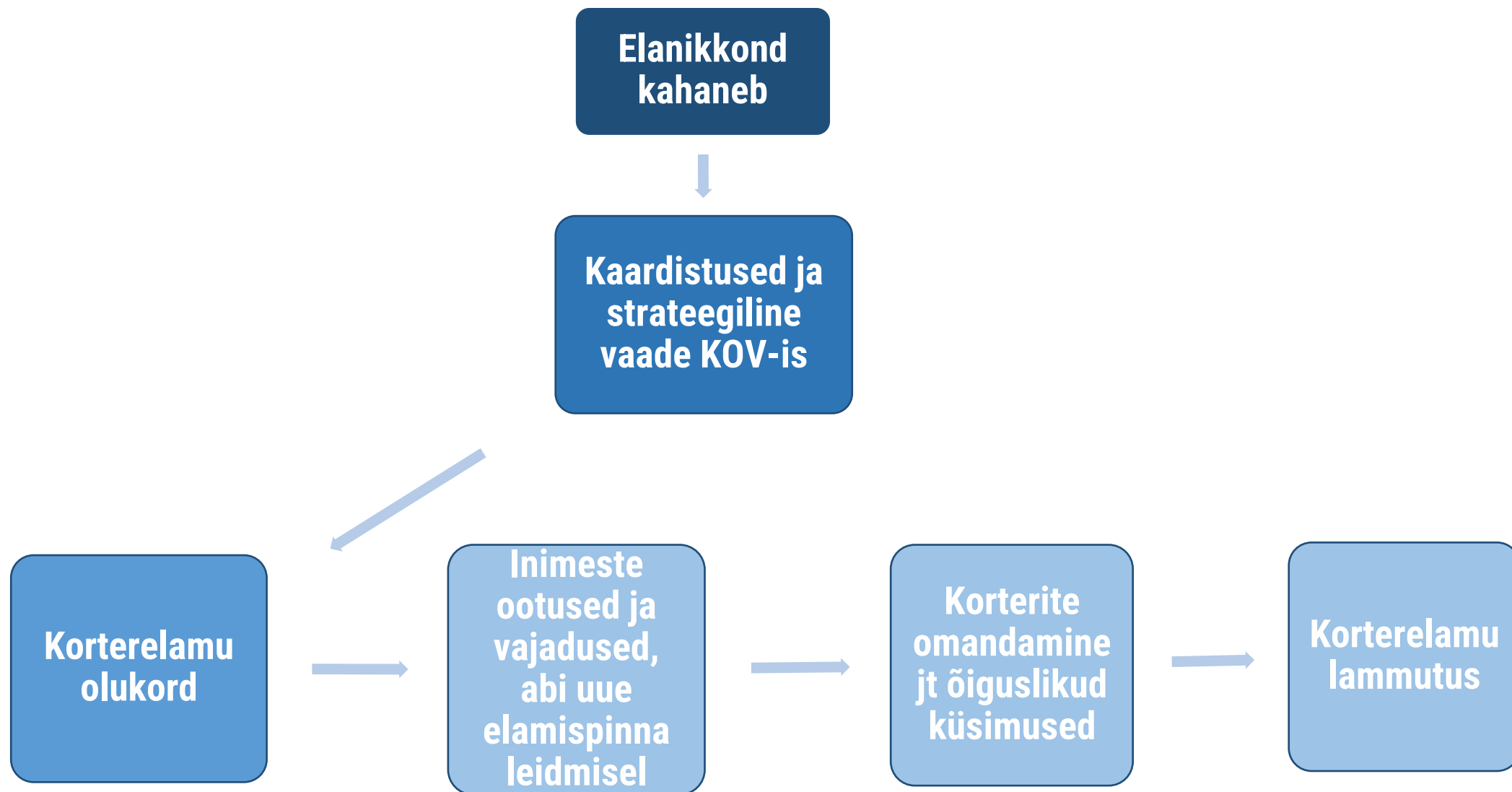


Tühjenevate korterelamute näidisprojekt

- Projektis osaleb kolm omavalitsust: Lüganuse vald (Kiviõli linn), Valga vald (Valga linn) ja Kohtla-Järve linn
- Eesmärk on katsetada erinevaid lahendusi, et aidata viimaseid elanikke ümberkolimisel ning KOV-i poolt korterelamut täielikult omandada (sh KAHOS § 4 lg 1 p 10), seejärel lammutada hoone
- Koostööpartnerid: TalTech, Linnalabor, advokaadibüroo LEXTAL, Maa-amet jt
- Oodatud tulemused: ettepanekud seadusmuudatuste ja toetusmeetme väljatöötamiseks, juhendmaterjalid



Tegevuste üldine skeem



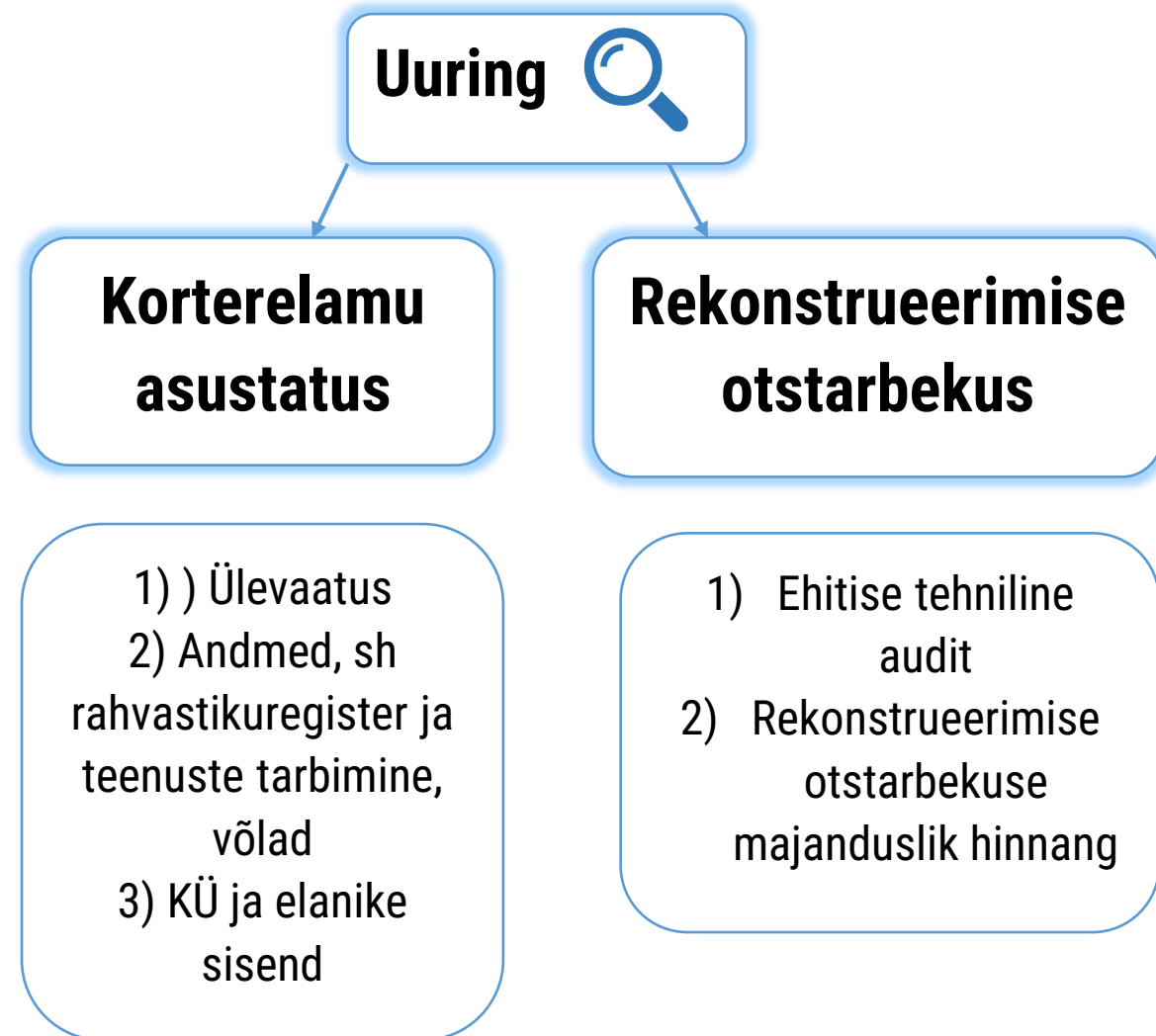
Elamumajanduse ümberkorraldamise õigusraamistik

- KOKS § 6 lg 1 kohaselt on KOV ülesandeks korraldada muuhulgas elamu- ja kommunaalmajandust
- KAHOS § 4 lg 1 p 10 annab õigusliku aluse korteriomandite avalikes huvides omandamiseks selliste kortermajade puhul, kus suure osa korterite kasutusest on loobunud ja mida pole otstarbekas rekonstrueerida
- KOV vara valitsemise kord jm KOV õigusaktid (nt eluruumi üürile andmise kord)
- Korteriomandi- ja korteriühistuseadus

Osa tegevusi on suhteliselt detailselt reguleeritud, nt KAHOS menetlus. Samas on tegevused, mis vajavad täpsustamist kas seaduse või KOV enda määruse tasandil (nt elanike ümberkolimine)

Vajalik on põhjalik eeltöö korterelamu suhtes

- Kasutusest väljas oleva korterelamuga pole probleemi, tingimused on reeglina täidetud.
- Juhul, kui korterelamu on osaliselt asutatud, tuleb teostada KOV-i poolt uuringut.
- Uuringu tulemusena võib selguda, et konkreetse korterelamu tegelik olukord on parem kui eeldati, samuti elanikud ei soovi KOV-i sekkumist.



Elamumajanduse ümberkorraldamine korterelamu tasandil

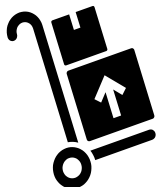
1 ja 2 etapi tegevused toimuvad samal ajal.

3 etapp on praegu toetatud KredEx lammutustoetuse näol.

1 etapp

Korterelamu on suurel määral asustamata (>50%)

Viimaste elanike ümberkolimise korraldamine/abistamine ja asenduspindade soetamine/remont



2 etapp

Korterelamute on langenud kasutusest välja, korterid on osaliselt või täielikult eraomandis

Omandiküsimuste lahendamine eesmärgiga saada hoone munitsipaalomandisse



3 etapp

Korterelamu on langenud kasutusest välja ja munitsipaalomandis

Hoone lammutus ja krundi heakorrastus



KAHOS menetlus



KAHOS menetlus teostatakse iga korteriomandi osas eraldi, seega suure korterelamu osas võib samal ajal olla mitukümmend menetlust.



Hinnatakse korteri väärtus ning lisanduvad KAHOS-e järgi täiendavad hüvitised. Nt on motivatsioonitasu (20% või min 0,8 keskmisest palgast), kui omanik on nõus kokkuleppel omandamisega.



Kui omanik pole pakkumusega nõus või pole kättesaadav, siis tehakse sundvõõrandamise otsus.

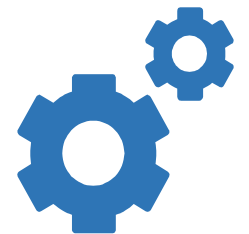
Asenduspinna küsimus

- Osa inimesi on nõus KOV üüripinnale ümber kolima, teised soovivad uut korterit enda omandisse.
- Korter tühjenevas korterelamus on oluliselt odavam kui sama korter sarnases, kuid täis majas, probleemiks on väärtuse vahe. Eesmärk, et kvaliteet paraneks.
- Kaalumisel variandid: 1) KOV - isik omandivahetus, 2) KOV rahaline toetus uue korteri ostmiseks
- Samas on ka põhjendamatu rikastumise risk, mida tuleb maandada



Mõned tähelepanekud

- Kahaneva rahvastikuga piirkondades suureneb KOV-ide roll elamumajanduse korraldamisel
- Vajadus tagada KOV-idele rohkem tööriistu, nt ligipääs andmetele (sh korterite võlgnevus KÜ ees, tarbimise andmed)
- Viimased elanikud vajavad suuremat tähelepanu ja abi, sisuliselt sotsiaalteenus.
- Oluline on individuaalne suhtlus iga elaniku/omanikuga, et selgitada olukorda ning jõuda lahendusteni.
- Projektijuhi suur roll ning teiste KOV spetsialistide kaasamine.
- KOV-id vajavad täiendavat tuge, sh rahalist.





RAHANDUSMINISTERIUM

Aitäh!

