

LEXTAL

ÕIGUSANALÜÜS JA MENETLUSE LÄBIVIIMISE JUHEND III ETAPI TULEM

ERITEENUSE VÄIKEOST

KAHOS-e rakendamise analüüs tühjenevate korterelamute suhtes, meetoodika väljatöötamine ja nõustamine seaduse rakendamisel

27. juuni 2022

SISUKORD

I	SISSEJUHATUS.....	4
1.	Lahendatava probleemi olemus.....	4
2.	Analüüsi eesmärk.....	5
3.	Analüüsi koostamise metodoloogia.....	5
4.	Uurimisküsimuste täpsustamine.....	6
II	ÕIGUSANALÜÜS	7
1.	Korterelamu vastavus KAHOS § 4 lg 1 p-s 10 sätestatud eeldustele.....	7
1.1	Elamumajanduse ümberkorraldamisel.....	7
1.2	Loobunud korteri kasutamisest.....	8
1.3	Ei ole otstarbekas rekonstrueerida.....	11
2.	Eeldustele vastavate hoonete tuvastamine.....	12
3.	Vabatahtlikult korteri võõrandamise mõjud ja riskid.....	14
4.	Menetluse läbiviimise protsess.....	15
4.1	KAHOS menetluse läbiviimine ja omandamise otsustamine.....	15
4.2	Korteriomandil lasuvad kitsendused ja võlad.....	16
4.2.1	<i>Kommunaalteenuste võlg</i>	16
4.2.2	<i>Piiratud asjaõigused ja märged</i>	16
4.3	Omanikuga kontakti saamine.....	17
4.4	Kaasomandist tulenevad erisused.....	18
4.5	Menetlusse kaasatud isikute kodakondsus.....	19
4.6	Menetlus surnud omaniku puhul.....	19
4.7	Kiirmenetluse kohaldamisega seotud probleemid.....	21
4.8	KOV-i vara valitsemise kord.....	23
5.	Kinnisasja omandamisel hüvitise ja tasu maksmine ning vahetus.....	24
5.1	Kinnisasja väärtuse hüvitamine.....	24
5.2	Motivatsioonitasu ja teiste täiendavate tasude maksmine.....	25
5.3	Korterite väärtuse hindamine.....	25
5.4	Isikute võimalik erinev kohtlemine.....	26
5.5	Vahetustehingud.....	26
5.6	Kolmandate isikute õigused.....	27
6.	Vastused sidusrühmadelt saadud uurimisküsimustele.....	27
6.1	Erinevused kui omanikeks on eestkostetavad ja/või alaealised.....	27
6.2	Erinevused olukorras kui hoone ja/või korterid pole erastatud.....	28
6.3	Füüsilise maja puudumine ja korteriühistu likvideerimine.....	28

6.4	Täitemenetluslikud probleemid.....	28
III	KOKKUVÕTE	29
1.	KAHOS § 4 lg 1 p 10 kohaldamise eeldused	29
2.	Hoone seisukorra tuvastamine ning korterite hindamine.....	29
3.	KAHOS § 4 lg 1 p 10 rakendamise vajalikkus	29
4.	Võõrandatava korteriga seotud kitsendused ja piirangud	30
5.	Omanikuga kontakteerumine	30
6.	Eritingimused omandivormi, omanike kodakondsuse jm osas.....	30
7.	Tasu ja hüvitiste maksmine	30
8.	Omandatava korteriga seotud kasutusõigus.....	30
IV	SOOVITUSED SEADUSTE MUUTMISEKS	31
V	MENETLUSJUHEHD	49
1.	Ettevalmistav etapp.....	50
1.	Kasutusest välja langenud korterite määr.....	51
2.	Elamu rekonstrueerimise mõttekus.....	52
3.	Omanike kontaktide kogumine.....	53
2.	Haldusmenetlus korteriomandite omandamiseks	53
4.	Teate saatmine KAHOS menetluse algatamise kohta.....	54
5.	Hindamine.....	55
6.	Pakkumus omandamiseks	56
7.	Läbirääkimised.....	57
8.	Otsus omandamiseks.....	58
9.	Omandi ja valduse üleandmine	59
3.	Hoone lammutamine ning KÜ ja eriomandite lõpetamine	60
10.	Lammutamine.....	60
11.	Korteriühistu (KÜ) ja eriomandite lõpetamine.....	60
4.	Maa uuesti kasutusele võtmine	60
5.	Lisad	61
6.	Menetlusprotsessi joonis	85

I SISSEJUHATUS

Rahandusministeerium tellimisel koostas Advokaadibüroo LEXTAL õigusanalüüsi „KAHOS-e rakendamise analüüs tühjenevate korterelamute suhtes, meetodika väljatöötamine ja nõustamine seaduse rakendamisel“ koos õigusabi andmisega kolmele KOV-ile.

Käesolev dokument on selle tellimuse raames koostatud III etapi lõpparuanne, mis on I etapis koostatud õigusanalüüsi ja menetlusjuhendi täiendatud ja uuendatud versioon vastavalt II etapi kogemusele ning 01.01.2022 kehtima hakanud KAHOS muudatustele. Dokumenti on täiendatud 12.07.2022 vastavalt Rahandusministeeriumi kommentaaridele.

1. Lahendatava probleemi olemus

Mitmel pool Eestis on probleemiks kahanev rahvastik, eriti just Ida-Viru, Järva, Valga ja Jõgeva maakondades.¹ Selle kahanemise tulemusel on mitmel pool Eestis tühjenevaid korterelamuid, seda eelkõige Ida-Viru maakonnas tulenevalt sealsest suurest korterelamute osakaalust.² Üleriigiline uuring elamute kasutusest väljalangevusest ja tühjenemise mustritest järeldas, et aastal 2019 ei olnud hinnanguliselt iga kümnes eluruum kasutuses.³

Kuivõrd sellised kahaneva rahvastikuga piirkonnad ei ole majanduslikult ega vähem kvaliteetse elukeskkonna/ruumi tõttu eriti kutsuvad, siis on keeruline tühjaks jäänud kortereid müüa. See tekitab omakorda allakäigu spiraali, kus madalate kinnisvarahindade tõttu muutub piirkond majanduslikult veelgi vähem kutsuvamaks ning huvi korterite ostmise järgi kahaneb veelgi.⁴

Arvestades kahaneva rahvastikuga piirkondades olevate korterelamute vanust (Eesti keskmine korterelamute vanus on 40 aastat⁵) muutub järjest aktuaalsemaks vajadus hoonete rekonstrueerimiseks. Tulenevalt korterite madalast või olematust turuväärtusest, puuduvad selleks tugevad majanduslikud stiimulid. Samuti, kuivõrd piirkonnad ei ole majanduslikult kutsuvad, pole sealsetel elanikel tihti ka vahendeid rekonstrueerimise läbi viimiseks.

Tühjalt ja kasutuseta seisvad majad mõjutavad negatiivselt sama piirkonna teiste hoonete turuväärtust, on ohtlikud seoses võimaliku lagunemisega ning on ühtlasi erinevate õnnetusjuhtumite (eelkõige tulekahjude) sündmuspaikadeks.⁶

¹ „Rahvastikuproгноos näitab rahvaarvu vähenemise aeglustumist“, Statistikaamet, 20.06.2019, <https://www.stat.ee/et/uudised/pressiteade-2019-077>.

² Tiit, E.-M. ja Servinski, M. (2015). Eesti maakondade rahvastik: hinnatud ja loetud. Statistikaamet, Tallinn, <https://www.stat.ee/sites/default/files/2020-08/Eesti%20maakondade%20rahvastik.%20Hinnatud%20ja%20loendatud.pdf>

³ TalTech ja SPIN Unit (2022) „Üleriigiline uuring elamute kasutusest väljalangevusest ja tühjenemise mustritest“, https://eehitus.ee/wp-content/uploads/2022/04/Tuhjenemise-mustrid_lopprapprt_2022_compressed.pdf

⁴ DTZ Kinnisvaraekspert (2013) „Uuring kasutusest väljalangenud ja mahajäetud elamufondi võimalikust probleemseusest“. Vaata ka Dmitri Moskovtsev (2020) "Elukeskkonna kvaliteeti saab tõsta ka kokkutõmbuvates linnades", *Postimees* 22.09.2020, saadaval internetis: <https://leht.postimees.ee/7067832/dmitri-moskovtsev-elukeskkonna-kvaliteeti-saab-tosta-ka-kokkutombuvates-linnades>

⁵ Tiit ja Servinski (2015).

⁶ Moskovtsev, D. (2019) „Kahaneva rahvastikuga piirkondade probleemsete korterelamute elanike ümberasustamise ja kasutusest väljalangenud korterelamute lammutamise“ näidisprojektis osalemise kriteeriumid ja osalevate kohalike omavalitsuste valik“, Rahandusministeerium.

Seega vajaksid sellised korterelamud süsteemset lahendust. Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi: **KAHOS**) § 4 lg 1 p 10 annab aluse korteriomandite omandamiseks just sellistel puhkudel.

Tulenevalt nimetatud sätte uudsusest (kehtiv alates 01.07.2018) ning asjaolust, et praktikas ei leidnud see reaalselt rakendamist, tekkis vajadus lahendada nimetatud sättega seondult kaks probleemi: sätte täpsem õiguslik analüüs ning nimetatud sätte rakendamise juhend.

2. Analüüsi eesmärk

Kuivõrd KAHOS § 4 lg 1 p 10 oli I etapi ajal võrdlemisi uus säte, siis polnud selle rakendamise kohta kuigi palju praktikat. See omakorda tähendas, et sätte tähenduse ja kohaldamise osas oli mitmeid ebaselgusi. Samuti ei olnud kuigi palju tegelikku kogemust sätte rakendamisest, isegi kui teoreetiline teadmine oli olemas. Projekti II etapi raames kogunes pilootprojektis osalenud KOV-ide tegevuse pinnalt praktikat, mis aitas nimetatud puudujääke korvata.

Sellest tulenevalt on käesoleval analüüsil kaks eesmärki. Esiteks, kirjeldada KAHOS § 4 lg 1 punktiga 10 seotud õiguslikke küsimusi ning nende võimalikke lahendusi. Teiseks, koostada eelneva teoreetilise analüüsi põhjal KOV-idele konkreetne menetlusjuhend KAHOS § 4 lg 1 p 10 rakendamiseks.

3. Analüüsi koostamise metodoloogia

Analüüsi õiguslike küsimuste osas kasutati tavapäraselt õigusanalüüsi tuginedes peamiselt teleoloogilisele ja süsteemsele tõlgendusele. See tähendab, et sätteid sisustati nii, et oleks võimalik tagada seaduse eesmärgid ning et need sobiksid kokku teiste sama valdkonna sätetega. Lisaks toetuti kohtupraktikale puhkudel, kui seda leidis.

Tulenevalt analüüsi aluseks olnud lähteülesandest oli peamiseks allikaks KAHOS ja selle seletuskiri. Lisaks võeti arvesse teisi asjassepuutuvaid seadusi. Materiaalõiguslikes küsimustes: põhiseadus (PS), ehitusseadustik (EhS), korteriomandi- ja korteriühistuseadus (KrtS), isikuandmete kaitse seaduse (IKS), Asjaõigusseadus (AÕS), kohaliku omavalitsuse korralduse seadus (KOKS), kinnisasja sundvõõrandamise seadus (KASVS, seadus on kehtetu alates 01.07.2018), tsiviilseadustiku üldosa seadus (TsÜS), võlaõigusseadus (VÕS), perekonnaseadus (PKS) ja pärimisseadus (PärS). Menetluslikes küsimustes: haldusmenetluse seadus (HMS), halduskohtumenetluse seadustik (HKMS), korrakaitse seadus (KorS), mittetulundusühingute seadus (MTÜS) ja maakatastriseadus (MaaKatS).

Erinevalt I etapi õigusanalüüsist ei sisalda III etapi õigusanalüüs välisriikide õiguse võrdlevat analüüsi. Töös kogutud empiirilised andmed koguti poolstruktureeritud süvaintervjuudega. Süvaintervjuu on antropoloogidele omane meetod, mis astub sammu edasi rohkem levinud struktureeritud või ankeet-intervjuudest. Poolstruktureeritud avatud intervjuud võimaldavad saavutada inimestega kontakti ning avada neid teemasid, mis on just uuritava jaoks olulised. Intervjuud viidi läbi mais ja juunis 2022.

4. Uurimisküsimuste täpsustamine

III etapi õigusanalüüsis on üldjuhul järgitud sama küsimuste struktuuri, mis I etapi õigusanalüüsi puhul. II etapi praktika pinnalt on nende küsimuste, mis ei osutunud KAHOS menetluste raames oluliseks, osakaalu vähendatud. Samuti on õigusanalüüsis kajastatud küsimusi, mille olulisus sai ilmsiks alles II etapi praktika käigus.

II ÕIGUSANALÜÜS

KAHOS § 4 lg 1 p 10 alusel on lubatud korteriomandit omandada elamumajanduse ümberkorraldamisel, kui on loobunud alates 18 korteriga korterelamus rohkem kui poolte korterite ja muudel juhtudel rohkem kui kolme neljandiku korterite kasutamisest ning korterelamut ei ole otstarbekas rekonstrueerida (edaspidi **KAHOS menetlus**).

1. Korterelamu vastavus KAHOS § 4 lg 1 p-s 10 sätestatud eeldustele

KAHOS eesmärgiks on võimaldada kinnisasja omandamist avaliku huvi korral (§ 1 lg 1, § 2 lg 1). Olukordi, kus avalik huvi seadusandja hinnangul eksisteerib, on täpsustatud KAHOS § 4 lg 1 punktides 1-21, kus on nimetatud eesmärgid, millistel on kinnisasja omandamine lubatud (nt maavara kaevandamiseks, tehnovõrgu ehitamiseks). Üheks selliseks olukorraks ongi § 4 lg 1 p-s 10 kirjeldatud olukord. Seega, kui viidatud punktis sätestatud eeldused on täidetud, on lubatud kinnisasja omandamine. Järgnevalt vaatleme KAHOS § 4 lg 1 punktis 10 sätestatud eeldusi.

1.1 Elamumajanduse ümberkorraldamisel

KAHOS-e seletuskirja (lk 13) kohaselt on elamumajanduse ümberkorraldamine tegevus, mida riik või kohaliku omavalitsuse üksus planeerib, et olulises ulatuses tühjaks jäänud korterelamud oleks võimalik lammutada ja aidata seal elanud inimestel leida vajadusel uus eluase. Teisisõnu, omandamise eesmärk peab olema elamumajanduse ümberkorraldamine. Tingimus on täidetud olukorras, kus riik või kohaliku omavalitsuse üksus plaanib omandada kõik korteriomandid ühes korterelamus, eesmärgiga korterelamu lammutada. See tingimus ei ole täidetud, kui haldusorgan plaanib omandada ainult ühte või mõnda üksikut korterit korterelamus.

See, mille põhjal KOV valib konkreetse tingimustele vastava maja, mida omandada, ei pea olema sätestatud KOV õigusaktides ega dokumentides. See on KOV-i poliitiline otsus, mida ei ole analüüsi autorite hinnangul vaja vormistada haldusakti ega muu ametliku dokumendina ning mis lähtub KOV-i elamumajanduse ümberkorraldamise plaanidest (nt millise linnaosa või tänavaga seotud korterelamutega tegeletakse). Haldusorgani tegevus kuni KAHOS menetluse alguseni (KAHOS § 7 teate kättetoimetamiseni) ei pea olema vormistatud haldusaktidena. Seda selle tõttu, et KOV-i tegevus elamute hindamisel ja elamumajanduse ümberkorraldamise planeerimisel ei ole suunatud isiku õiguste või kohustuste tekitamisele, muutmisele või lõpetamisele, vaid haldusmenetluse ettevalmistamisele. Haldusorgan võib menetluse ettevalmistamise käigus ka jõuda järeldusele, et KAHOS menetluse eeldused ei ole täidetud, millisel juhul ei teki isikule haldusorgani ettevalmistavast tegevusest õigusi ega kohustusi.

Praktikas on korteriomaniikes tekitanud küsimusi ja pahameelt, et miks just nende maja on valitud elamumajanduse ümberkorraldamiseks. See mure võib tekkida ka teistel alustel kinnisasja avalikes huvides omandamise menetluses. Näiteks [haldusasjas nr 3-22-290](#) pöördus kaebaja kohtusse, et vaidlustada KAHOS-e alusel kinnisasja omandamise menetluse algatamine. Kohus tagastas kaebuse, sest Riigikohtu praktikast tulenevalt (Riigikohtu 11.10.2018 määrus asjas nr [3-17-2132](#)) ei ole haldusmenetlust algatavad korraldused halduskohtus vaidlustatavad. Kohus leidis, et kaebajale jääb võimalus oma õigusi kaitsta siis, kui võetakse vastu omandamise otsus. Seega isegi, kui elanikud või omanikud väljendavad oma pahameelt või vastasseisu KAHOS menetluse

ettevalmistamisele, siis ei võta KOV selles etapis vastu ühtegi haldusakti, mida isik saaks vaidlustada.

1.2 Loobunud korteri kasutamisest

Ükski õigusakt ei reguleeri ega täpsusta, mida tähendab korteri kasutusest loobumine KAHOS § 4 lg 1 p 10 mõttes. Haldusorgan, kes seda küsimust hindab, peab tegema kaalutusotsuse, kas antud korterelamus olevate korterite puhul on see tingimus täidetud, st esineb teatud arv kortereid, mille puhul on loobunud kasutamisest. Analüüsi autorite arvates tuleks selle arvu sisse arvestada kõik sellised korterid, mida selle omanik ei kasuta ega plaani lähitulevikus kasutada (ei ela ise, ei üüri välja, ei ole andnud kellelegi tasuta kasutamiseks). St siia alla kuuluvad ka korterid, millest eelmine omanik on riigi või KOV-i kasuks loobunud. Samuti kuuluvad siia alla korterid, mida aeg-ajalt kasutatakse, aga kommunaalteenuste tarbimise eest korteriühistule või teenusepakkujale ei ole pikema aja jooksul tasutud ja omanik ei täida endale seadusega pandud omaniku kohustusi (nt hoida eriomandi ese korras). Normi eesmärk võiks olla, et olukorras, kus korteriomandi omamisest ja kasutamisest on huvitatud vastavalt alates 18 korteriga korterelamus vähem kui pooled ja kuni 17 korteriga korterelamus vähem kui neljandiku korterite omanikud, oleks võimalik need korterid KAHOS menetluse raames omandada ja korterelamu lammutada.

Kuidas hinnata, kas korterit KAHOS § 4 lg 1 p 10 mõttes kasutatakse või mitte? Haldusorgan peab tegema igal konkreetsel juhul kaalutusotsuse, arvestades mh järgmisi küsimusi:

- Kas korteris on viimase aasta jooksul kasutatud kommunaalteenuseid (vett, elektrit);
- Kas viimase aasta jooksul on kommunaalteenuste eest tasutud (nt küte, üldkulud, prügiveedu jne);
- Kas korteri suhtes on kehtivad kommunaalteenuste lepingud või on lepingud teenusepakkujaga (nt elektrimüüjaga) lõppenud;
- Kui omanikuga on võimalik saada kontakti, siis omaniku enda ütlused selle kohta, kas ta kasutab korterit või kui ei ole kasutanud, kas plaanib seda tulevikus teha. Kui isikul on kommunaalteenuste võlg ühistu või teenusepakkujate ees, siis kas ja millal plaanib selle tasuda;
- Kas korteriomani on täitnud enda KrtS §-s 31 sätestatud kohustusi, eelkõige hoidnud oma eriomandi ese korras (nt korteril pole ees ust ja/või akent);
- Kas korteriomani häirib oma tegevusega oluliselt teiste korteriomanditega kaasnevate õiguste teostamist;
- Korteriühistu juhatuse ja teiste naabrite kirjalikus vormis ütlused selle kohta, kas ja millisel viisil ja regulaarsusega korterit kasutatakse;
- Kas korterelamus on üldiselt probleeme võlgnevusega, nt korteriühistu on esitanud osade korteriomanike vastu kohtusse hagi kommunaalteenuste võlgnevuse nõudes (või on näiteks teised korteriomani nõus maksma ka edaspidi nõ kadunud korteriomanike asemel majandamiskulusid);
- Kas korteriomani on vähemalt kuue kuu majandamiskulude tasumisega viivitanud üle kolme kuu;
- Kas ja mis ulatuses on KOV pidanud toetama korteriühistut võlgade tasumisel, renoveerimisel jne.

KrtS § 32 lõigete 1 ja 2 kohaselt, kui korteriomani on korduvalt rikkunud oma kohustusi teise korteriomani või korteriühistu suhtes ja kui korteriomani ei pea enam

võimalikuks tema kuulumist korteriomaniike hulka, võivad nad nõuda, et ta oma korteriomandi võõrandab. Lõike 2 kohaselt võib võõrandamisnõude eelkõige esitada, kui korteriomaniik: 1) on korduvalt jätnud täitmata KrtS §-s 31 sätestatud kohustused (eelkõige hoida eriomandi ese korras) 2) on vähemalt kuue kuu majandamiskulude tasumisega viivitanud üle kolme kuu või 3) häirib oma tegevusega oluliselt teiste korteriomandite teostamist.

Kuivõrd KrtS näeb ette kriteeriumid, millal teised korteriomaniikud võivad nõuda korteriomandi võõrandamist, on need kriteeriumid abistava iseloomuga, et hinnata, kas korteriomandi kasutamisest on loobunud KAHOS § 4 lg 1 p 10 mõttes. Normi eesmärk on KAHOS § 4 lg 1 p 10 eesmärgiga sarnane – tagada korterelamu majanduslik toimimine ja vältida majandamiskulude võlga. Ka eesmärgi saavutamiseks kasutatav meede on avalikes huvides omandamisega sarnane – teatud olukorras, kui korteriomaniik oma kohustusi ei täida, tekib olukord, kus ta võib ühel või teisel viisil oma korteriomandist ilma jääda. Seega võib ühe kriteeriumina, et hinnata, kas omaniik on loobunud korteri kasutamisest, kasutada KrtS § 32 lg 2 punktides 1-3 nimetatud aluseid.

Abistavaks materjaliks võib olla kohtupraktika olukordade kohta, kus korteriomaniikud on nõudnud KrtS § 32 lg 2 alusel korteriomandi võõrandamist. Osaliselt on alljärgnev kohtupraktika tehtud varem kehtinud korteriomandiseaduse alusel, aga kuna analoogne norm sisaldus ka varem kehtinud seaduses, on kohtupraktika rakendatav ka praegu kehtiva KrtS alusel tehtavatele otsustustele.

Asjakohased on näiteks Tartu Maakohtu 29.05.2020 otsus [tsiviilasjas nr 2-19-18392](#); Tallinna Ringkonnakohtu 05.06.2020 otsus [tsiviilasjas nr 2-19-13596](#); Riigikohtu 2006. a lahend [tsiviilasjas nr 3-2-1-107-06](#); Tartu Ringkonnakohtu 19.12.2019 määrus [tsiviilasjas nr 2-19-6028](#); Viru Maakohtu 04.10.2019 määrus [tsiviilasjas nr 2-19-16175](#); Tartu Ringkonnakohtu 3.10.2019 määrus [tsiviilasjas nr 2-18-17693](#); Viru Maakohtu 30.07.2019 määrus [tsiviilasjas nr 2-19-10044](#); Tallinna Ringkonnakohtu 13.05.2019 otsus [tsiviilasjas nr 2-17-18234](#); Viru Maakohtu 2.05.2019 otsus [tsiviilasjas nr 2-18-16334](#); Tartu Maakohtu 15.03.2019 otsus [tsiviilasjas nr 2-18-8240](#); Tartu Ringkonnakohtu 03.10.2019 otsus [tsiviilasjas nr 2-18-17693](#); Viru Maakohtu 19.03.2019 otsus [tsiviilasjas nr 2-18-18504](#); Riigikohtu 27.11.2007. a otsus [tsiviilasjas nr 3-2-1-110-07](#).

Viidatud kohtupraktikast tuleneb kokkuvõttes, et kui seaduses sätestatud eeldused on täidetud ja korteriühistu on seaduses ette nähtud korda järgides kohustanud korteriomaniikku korterit võõrandama, see otsus on kätte toimetatud ja korteriomaniik ei ole korterit tähtaja jooksul võõrandanud, siis kohus ka samas nõudes hagi rahuldab. Korteriühistute suurimaks probleemiks on kohtupraktika põhjal osutunud korrektse otsuse vastuvõtmine (kvoorumi olemasolu ühistu koosolekul), otsuse (nõude) korteriomaniikule kättetoimetamine ja asjaolude korrektne kindlakstegemine (nt tuvastada, et on seaduses ette nähtud võlgnevus üldse tekkinud). Tihti ei ole korteriühistud jätnud korteriomaniikule 3 kuud vabatahtliku võõrandamise jaoks, nagu seadus sellisel juhul ette näeb, vaid pöördunud kohe haviga kohtusse. Kohtupraktika põhjal on enamasti võõrandamisnõude aluseks võetud asjaolu, et korteriomaniik on vähemalt kuue kuu majandamiskulude tasumisega viivitanud üle kolme kuu.

Ühes tsiviilasjas (Viru Maakohtu 23.04.2019 otsus [tsiviilasjas nr 2-18-17693](#)) märkis kohus, et KrtS §-s 32 sätestatud alused on täidetud olukorras, kus korteriühistu oli hagiavalduses välja toonud, et korteriomaniikul on väga suur võlgnevus korteriühistu ees,

summas 14 403,27 eurot, samuti elab kostja pooleldi asotsiaalset eluviisi, kuritarvitab alkoholi, tema korteris kogunevad pidevalt lärmakad seltskonnad ja nende vahel toimuvad konfliktid.

Teisel juhul (Tartu Maakohtu 15.03.2019 otsus [tsiviilasjas nr 2-18-8240](#)) oli korteri kasutamise probleemiks, et omanikuks oli piiratud teovõimega isik, kes oli väga usaldav ja kergesti ärakasutatav, mistõttu asusid tema juurde elama asotsiaalse eluviisiga inimesed, kellel pole isiklikku elamispiinda. Korteriühistu hagi kohaselt nõudis ühistu korteri võõrandamist, sest korteriomanik ei olnud hoidnud korras oma korteri reaaloosa ja ei hoidunud tegevustest, mis ületavad tavakasutusest tulenevad mõjud teistele korteriomanikele. Korteriühistu hagi kohaselt oli korteriomanik pikema aja jooksul oma korteriomandit kasutades pannud ohtu teiste korteriomanike vara, tervise ja elud. Korteriis olid korduvalt alguse saanud veelekked, mis on kahjustanud korteri all asuvat korterit (uputused on toimunud 2015.a. kolmel korral, 2016.a. kahel korral, 2017.a. kolmel korral ja 2018.a. kuni hagi esitamiseni neljal korral). Ühel korral süüdati korteriomaniku ja tema külaliste vahelise tüli käigus korterelamu koridor. Korteriomanikku külastasid või otsisid pidevalt kriminaalkorras karistatud isikud ja alkohoolikud, keda korteriomanik majutas nii oma korteris, hoovis kui ka kuuriboksis, kus elamine põhjustab tuleohtu. Omaniku külalised reostasid korduvalt hoovi, kasutades seda tualetina, lõhkusid aknaid, varastasid koridorist lambipirne, rikkusid korduvalt välisukse lukku, lõhkusid teise korteriomandi aknaid, soovides sealtkaudu elamusse sisse pääseda jne. Kuna kohus rahuldab hagi õigekehtsusega, ei saa täpsemalt analüüsida, milliseid tõendeid kohus vaidluse korral asjaolude kindlakstegemisel oleks arvestanud.

Ülejäänud viidatud tsiviilasjades on võõrandamisenõude õiguslikuks aluseks olnud üksnes kommunaalteenuste võlg. Kuna peamise õigusliku alusena kasutavad korteriühistud suurt võlgnevust korteriühistu ees, ei ole teised 2 seaduses sätestatud alust leidnud praktikas eriti kasutust. Seetõttu ei leia kohtupraktikast eriti abi analüüsimiseks, kuidas sisustada korteriomandi- ja korteriühistuseaduse §-s 31 sätestatud kohustust „hoida eriomandi ese korras“ või kuidas hinnata, kas korteriomanik häirib oma tegevusega oluliselt teiste korteriomandite teostamist. Kuna viimase kahe aluse tõendamiseks võib tekkida probleeme, on arusaadav, et korteriühistud on lähtunud eelkõige alusest, mida saab tõendada dokumentaalselt (võlgnevuses olevad arved).

Tuleb arvestada, et antud kohtupraktikat saab kasutada abistava materjalina hindamaks, kas KrtS § 32 lõikes 2 sätestatud kriteeriumid on täidetud, aga seda ei saa üks-üheselt üle kanda KAHOS § 4 lg 1 p 10 kohaldamisele, kuna KrtS § 32 lg 2 on ette nähtud küll mõnevõrra sarnase, kuid siiski teise probleemi lahendamiseks (üks nõ hoolimatu võlgnik muidu toimivas korteriühistus vs tervikuna mitte toimiv korteriühistu hoones, mida ei ole otstarbekas rekonstrueerida).

Antud küsimuse juures on analüüsi autorid proovinud lahti mõtestada, mida tähendab „loobutud korteri kasutamisest“. Õigusaktid seda mõistet ei täpsusta ega selgita, mistõttu ongi antud vastus analüüsi autorite nägemus sellest, missuguseid asjaolusid võiks haldusorgan kaalutlusotsuse puhul hinnata. Antud peatükk ei ole haldusorganile kindlasti kuidagi õiguslikult siduv ega kohustuslik, vaid see sisaldab pigem abistavaid mõtteid selleks, kuidas sisustada määratlemata õigusemõistet „loobutud korteri kasutamisest“. Kui haldusorgan leiab, et vaadeldava korterelamu puhul on mõni analüüsi autorite poolt pakutud kriteeriumitest selgelt asjakohatu või oludesse sobimatu, saab ja tulebki see jätta arvestamata ja võtta arvesse konkreetseid olusid.

Kuivõrd omanik kaasatakse KAHOS menetlusse, siis on igal omanikul võimalik haldusmenetluse raames esitada omapoolsed vastuväited KOV-i järeldusele, et omanikule kuuluv korter on kasutusest välja langenud. Kui selline olukord tekib, peab KOV antud juhtumi konkreetsete asjaolude ja tõendite pinnalt otsustama, kas omanik on näidanud, et korter on kasutuses.

1.3 Ei ole otstarbekas rekonstrueerida

Seda, kas korterelamut on või ei ole otstarbekas rekonstrueerida, saab hinnata vastava valdkonna ekspert. KAHOS seletuskirja kohaselt: „KAHOS § 4 lõikele 1 lisatakse uue alusena punkt 10, kuna on tekkinud vajadus selliste korterelamute likvideerimiseks, milles valdav osa kortereid on kasutusest välja langenud ning mida ei ole korterelamu auditi kohaselt otstarbekas rekonstrueerida. [...] Korteriomandi omandamise eelduseks on asjaolu, et korterelamut ei ole selle tehnilise seisukorra tõttu otstarbekas renoveerida.“

EhS § 18 lõike 1 kohaselt on ehitise auditi eesmärk tõendada ehitise nõuetele vastavust ning ettenähtud otstarbel ja viisil kasutamise ohutust või anda ehitise kohta muu hinnang. Antud juhul peaks ehitise auditi eesmärgiks olema anda ehitise kohta hinnang, kas seda on tehnilise seisukorra tõttu otstarbekas rekonstrueerida. Nõuded ehitise auditile on ette nähtud EhS §-s 18 ja selle lõike 5 alusel kehtestatud määruses. Hoonete auditi käigus on tekkinud küsimusi hoone amortisatsiooni hindamisel. Praktikas võib olla vaieldav, kas tellistest ja betoonist üle 40 aasta vana hoone on amortiseerunud või saab seda veel taastada. Tehniliselt lähenedes võib väita, et kivi- ja betoonosa on korras ning kui ehitada uus katus ja soojustus, võiks maja püsida pikalt.

Auditi lähteülesande andmisel tuleb arvestada, et isegi, kui ehituslikust küljest oleks korterelamut tehniliselt võimalik rekonstrueerida, siis see ei ole alati majanduslikult otstarbekas. Olenevalt korterelamu vanusest ja seisundist võib rekonstrueerimine tähendada, et elamu ohutuks muutmiseks tuleks välja vahetada kogu maja torustik, elektrijuhtmed, soojustus, fassaad, rõdud jne. Samas võib esineda olukord, kus korterelamu on iseenesest tehniliselt üldjoontes korras ja vajaks ainult väiksemaid parandusi, aga kasutuses kortereid on sellegipoolest väga vähe, kommunaalteenuste kasutamine on häiritud (nt omanike võlad ühistu ees ja ühistu võlad teenusepakkuja ees kasvavad) ja oleks otstarbekam olemasolevad elanikud ümber kolida ja maja lammutada.

Hinnates, kas korterelamut on otstarbekas rekonstrueerida, tuleb arvestada rekonstrueerimise hinda ja seda, kas olemasolevad omanikud on valmis seda kulu kandma. Eelduslikult ei ole otstarbekas renoveerida hoonet olukorras, kus on loobutud alates 18 korteriga korterelamus rohkem kui poolte korterite ja muudel juhtudel rohkem kui kolme neljandiku korterite kasutamisest. Raske on ette kujutada olukorda, kus pooled korterid seisavad tühjana ja teine pool elanikest on huvitatud sellest, et maksta renoveerimise eest ka teiste omanike asemel.

KAHOS § 4 lg 1 p 10 mõttes mõiste „ei ole otstarbekas rekonstrueerida“ hõlmab seega ühest küljest hoone ehituslikku seisukorda, teisest küljest ka seda, kas see tegevus on mõistlik, arvestades hoone vähest kasutust. Näiteks kui KOV-is on 20% eluruumidest asustamata, mille tulemus on turutõrge ja kinnisvara madal väärtus, siis (pool)tühja (kuid isegi rahuldavas ehituslikus seisukorras) korterelamu rekonstrueerimine ei ole selle omanike ega ka KOV-i seisukohast otstarbekas.

Korterelamu rekonstrueerimise otstarbekuse küsimuse lahendamisel tekib paratamatult küsimus ka ehitise nõuetele vastavusest ja ehitise ohutusest. Ehitusseadustiku kohaselt peab ehitise kogu oma kasutusea vältel vastama selle kasutamise nõuetele ja olema ohutu. Ehitise nõuetele vastavuse ja ohutuse peavad tagama selle omanikud. Kui ehitise või selle kasutamine ei vasta kasutusloale või ehitisele esitatavatele nõuetele või kui ehitise audit on tegemata, on KOV-il võimalik järelevalvemenetluse käigus nõuda ehitise nõuetega vastavusse viimist ning märgitud nõude mittetäitmisel tunnistada ehitise kasutusloa kehtetuks. Ehitise kasutusloa kehtetuks tunnistamine võib olla üks viis, kuidas nõuetele mittevastavate tühjenevate korterelamute korterite omanikke lahendusi otsima suunata. Samuti mõjutab kasutusloa kehtetuks tunnistamine korteri väärtust.

2. Eeldustele vastavate hoonete tuvastamine

KAHOS § 4 lg 1 p 10 eeldustele hindamiseks, samuti õiglase hüvitise määramisel on vaja hinnata ehitise seisukorda (ehitise audit selle kohta, kas hoonet on otstarbekas rekonstrueerida) ja korteriomandite väärtust. Auditi koostamiseks ja väärtuse kohta hinnangu andmiseks peab ekspert eeldatavasti sisenema korterelamu üldkasutatavatesse ruumidesse ja vähemalt osaliselt ka eluruumidesse. Valdusesse (nii üldkasutatavatesse kui ka eluruumidesse) sisenemiseks on reeglina vaja valdaja nõusolekut – leppida korteriomaniiku või muu valdajaga kokku, millal tuleb ekspert korterit hindama. Juhul, kui nõusolekut saada ei ole võimalik, esineb seaduses alus valdusesse sisenemiseks ka valdaja nõusolekuta.

EhS § 130 lõike 2 punkti 2 kohaselt teostab kohaliku omavalitsuse üksus riikliku järelevalvet ehitusseadustikus ja selle alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud nõuete järgimise üle sh kontrollib, kas ehitise vastab nõuetele ning sama lõike punkti 5 kohaselt kontrollib, kas ehitise kasutamise otstarbest tulenevalt vastab see korrashoiu ja kasutamise nõuetele. Seega on KOV-il õigus nõuda korterelamu ühistult andmeid elamu seisukorra kohta ja vajadusel tellida seisukorra kohta auditeid.

EhS § 131 kohaselt võib KOV EhS alusel riikliku järelevalve teostamisel kohaldada KorS §-des 30, 31, 32, 49, 50, 51 ja 52 sätestatud riikliku järelevalve erimeetmeid KorS sätestatud alusel ja korras (mh valdusse siseneda ja valdust läbi vaadata, kui see on vajalik ehitise ohutuse tagamisel ohu väljaselgitamiseks). Valdusse sisenemisel tuleb arvestada KorS piiranguid. Kui auditi tegemiseks on vaja korterelamusse siseneda, siis tuleks see kokku leppida korteriühistuga. Kui korteriühistu ei ole nõus auditi tegemisega või ei saa nendega kontakti, on alus valdusesse sisenemiseks KorS § 50 lg 1 p 3 (see on vajalik seadusega kehtestatud nõuete täitmise tagamisel ohu väljaselgitamiseks või tõrjumiseks).

Eluruumi sisenemiseks ilma valdaja nõusolekuta on reeglina vaja valdajat sellest eelnevalt teavitada. Ilma teavitusest siseneda tohib üksnes erandjuhtudel (nt KorS § 50 lõike 4 kohaselt, kui valdajat ei ole võimalik mõistlike pingutustega teavitada ja sisenemine on vajalik korrarikkumise või vahetu kõrgendatud ohu tõrjumiseks, millist olukorda reeglina ei esine). Eluruumi läbivaatus on lubatud reeglina ainult kohtu loal (KorS § 51 lg 2).

Valdusesse sisenemine (KorS § 50) ja valduse läbivaatamine (KorS § 51) on erinevad tegevused, millest viimane võib eraelu ja kodu puutumatus oluliselt intensiivsemalt riivata, mistõttu eeldab see halduskohtu eelnevat luba. Eelduslikult ei ole vaja korteri seisundi ja väärtuse hindamiseks valdus KorS § 51 mõttes läbi vaadata, piisab valdusse sisenemisest. Nende kahe eristamiseks saab tugineda mh Riigikohtu 3.11.2015 otsusele

[haldusasjas 3-3-1-36-15](#). Viidatud asjas kutsusid naabrid politsei selleks, et nad siseneksid ühte korterisse, mille vanemaealist omanikku polnud naabrid ammu näinud ja kahtlustasid, et korteris võib olla tema surnukeha. Riigikohus selgitas, et politsei tegevus ei olnud valduse läbivaatus, vaid valdusse sisenemine. Otsuse kohaselt:

„13. Ringkonnakohus käsitas politsei tegevust, mis seisnes korterisse sisenemises ning selle visuaalses vaatlemises, kaebaja valduse läbivaatusena PPVS § 7³⁸, mitte tema valdusesse sisenemisena PPVS § 7³⁷ tähenduses.

13.1. Valdusesse sisenemine on riikliku järelevalve meede, mille kohaselt siseneb politsei valdaja nõusolekuta tema valduses olevale piiratud või tähistatud kinnisasjale, ehitisse, eluruumi või ruumi, sh hõlmab see uste ja väravate avamist või muude takistuste kõrvaldamist (PPVS § 7³⁷ lg 1).

Seevastu valduse läbivaatus on riikliku järelevalve meede, mille kohaselt vaatab politsei valdaja nõusolekuta isiku valduses oleva piiratud või tähistatud kinnisasja, ehitise või ruumi läbi, sh hõlmab see seal asuva asja läbivaatamist ning uste ja väravate avamist või muude takistuste kõrvaldamist (PPVS § 7³⁸ lg 1).

13.2. Valdusesse sisenemine ja valduse läbivaatus on oma eesmärgilt ja olemuselt, tagajärgedelt ning põhiõiguste riive intensiivsusest kaks erinevat meetet. Valdusesse sisenemise korral on tegemist valdusesse sisenemise, seal olemise ja üksnes selle visuaalse vaatlemisega, mille eesmärgiks on mh selgitada ega ei esine ohuolukorda. Kuna valdusesse sisenemise meede riivab isiku õigusi väiksema intensiivsusega, ei nõua see õiguse kohaselt eelnevat halduskohtu luba.

Valduse läbivaatus riivab intensiivsemalt isiku õigusi kui valdusesse sisenemine, kuna see hõlmab lisaks valdusesse sisenemisele, seal olemisele ja selle visuaalsele vaatlemisele ka seal asuvate asjade läbivaatamist ja uurimist (nt kappide ja sahtlite avamist jmt). Valduse läbivaatuse eesmärk on üldjuhul leida varjatav ja peidetud asi või isik, mida või keda valdaja ise vabatahtlikult ei näita. Tulenevalt meetme intensiivsusest peab selle sanktsioneerima üldjuhul halduskohus oma loaga (PPVS § 7³⁸ lg 2 esimene lause).“

Eelnevast järeldub, et KOV-i esindaja poolt eluruumi sisenemine ilma valdaja nõusolekuta on õiguspärane, kui on täidetud järgmised kriteeriumid:

- Sisenemise eesmärk on ehitusseadustiku alusel teostatav riiklik järelevalve, st eesmärgiks hinnata, kas korteri kasutamine on ohutu, kontrollida selle korrashoidu. Kui ei ole alust arvata, et korteri seisundi või kasutamisega on probleeme, siis ainult korteri väärtuse hindamiseks ei ole lubatud omaniku nõusolekuta eluruumi siseneda.
- Sisenevad ainult asjakohased inimesed (KOV-i esindajad, KOV-i volitatud auditi läbiviija/hindaja), mitte kõrvalised isikud, nt teised naabrid, korteriühistu juhatus jne.
- Korteri valdajat on teavitatud või proovitud mõistlikult teavitada sisenemisest. Kui teavitamine ei õnnestu, siis siseneda üksnes ajavahemikus kell 7.00-23.00.
- Korterrisse sisenemisel vaadeldakse seda üksnes visuaalselt seisukorra hindamiseks, ei avata kappe, sahtleid, ei uurita isiklikke asju jne.

- Sisenemine protokollitakse vastavalt seaduse nõuetele.

Et hinnata küsimust, kas KAHOS § 4 lg 1 p 10 eeldused on täidetud, on KOV-il vaja teavet selle kohta, milliste korterite omanikel on tekkinud korteriühistu ja/või kommunaalteenuste pakkuja ees võlgnevus. Isikuandmed on isikuandmete kaitse üldmääruse (EL 2017/679, edaspidi IKÜM) artikkel 4 p 1 kohaselt igasugune teave tuvastatud või tuvastatava füüsilise isiku („andmesubjekti“) kohta. Artikli 4 p 2 kohaselt on isikuandmete töötlemine igasugune isikuandmetega tehtav toiming, nt nende kogumine, dokumenteerimine, korrastamine, struktureerimine, säilitamine, kohandamine ja muutmine, päringute tegemine, lugemine, kasutamine edastamise, levitamise või muul moel kättesaadavaks tegemise teel avalikustamine, ühitamine või ühendamine, piiramine, kustutamine või hävitamine.

Järelikult on ka võlglaste andmete avaldamine IKÜM mõistes isikuandmete töötlemine ja seega lubatud üksnes andmesubjekti nõusolekul, kui seadus ei sätesta teisiti. Võlgnike andmete edastamiseks on seega nii korteriühistul kui ka teenusepakkujal vaja, et esineks õiguslik alus andmete avaldamiseks.

Isikuandmete töötlemisel tuleb arvestada IKÜM artiklis 5 sätestatud üldpõhimõtteid, eelkõige, et töötlemine peab olema seaduslik (art 5 lg 1 p 1). IKÜM artikli 6 punktid c) ja e) annavad õigusliku aluse, mis kohaldub KAHOS menetlusele. Punkti c) kohaselt on isikuandmete töötlemine seaduslik, kui isikuandmete töötlemine on vajalik vastutava töötleja seadusjärgse kohustuse täitmiseks. Antud juhul on KOV-il seadusest tulenev kohustus tegeleda elamumajandusega (KOKS § 6 lg 1) ning KÜ majanduslik seis on vajalik tuvastamiseks, kas korterelamu puhul on täidetud KAHOS § 4 lg 1 p 10 eeldused. Punkti e) kohaselt on isikuandmete töötlemine seaduslik, kui isikuandmete töötlemine on vajalik avalikes huvides oleva ülesande täitmiseks. Elamumajanduse ümberkorraldamine, mida teostab KOV KAHOS-e alusel ja selle ettevalmistavad tegevused (andmete kogumine) on avaliku ülesande täitmine. Kui selleks on vajalik töödelda isikuandmeid (võlgnevused korteriühistu ja teenusepakkujate ees), on KOV-il õigus isikuandmeid töödelda. Kui see on vajalik avaliku ülesande täitmiseks ehk tuvastamiseks, kas ja kui palju on korterelamus tühjaks jäänud kortereid, saab KOV küsida kõikide korterelamute kohta selleks vajalikke andmeid.

Samadel õiguslikel alustel on õiguspärane samuti elektri tarbimisandmete ja teiste kommunaalteenuste kohta käiva teabe kogumine ja töötlemine.

Kuna isikuandmete töötlemiseks esineb õiguslik alus, saab KOV vajadusel küsida korteriomaniku kontaktandmeid rahvastikuregistrist või muudest riigi andmekogudest, näiteks juhul, kui isik ei ela kõnealuses korteris, mida soovitakse võõrandada ja KOV-il puuduvad vajalikud kontaktandmed dokumentide kättetoimetamiseks.

3. Vabatahtlikult korteri võõrandamise mõjud ja riskid

KAHOS § 4 lg 1 p 10 kohaldamisel võib tulla ette olukord, kus näiteks 16 korteriomandiga korterelamus elatakse ainult 9 korteris. Kuigi rohkem kui pool hoonest on tühi, ei ole KAHOS menetluse eeldused täidetud, kuivõrd ei ole loobunud rohkem kui kolme neljandiku korterite kasutamisest. See tõstatab küsimuse, kas KOV saaks teha neljale omanikule ettepaneku korter loovutada või võõrandada, et KAHOS menetluse eeldused oleksid täidetud.

Analüüsi koostajate hinnangul ei oleks selline KOV-i poolt ettepaneku tegemine võimalik. KAHOS § 1 lg 2 alusel kohaldatakse KAHOS sätteid kõigile kinnisasjade avalikes huvides omandamise juhtudele. Olukorras, kus KOV teeb omanikule pakkumuse korter võõrandada KOV-ile, on sisuliselt tegu avalikes huvides omandamisega kokkuleppel, millele kohalduvad KAHOS sätted. Seal hulgas sätted tasude ja hüvitiste maksmise kohta, mis on mõeldud kaitsma neid omanikke, kes ei oska ise läbirääkimistel tasu küsida (vt KAHOS seletuskiri lk 26).

Olukord on teine siis, kui omanik ise omal algatusel soovib loobuda oma varast AÕS § 126 lg 1 alusel. Sellisel juhul on korteri loovutamiseks KOV-le vajalik KOV-i nõusolek ka juhul, kui omanik tasu ei soovi. Kui omanik soovib kinnisasjast, sh korteriomandist loobuda ja KOV ei ole nõus seda omandama, siis saab omanikuks riik (AÕS § 126). Samuti on olukord teine siis, kui korterit müüakse täitemenetluse raames või omanik on pannud korteri avalikku müüki.

Seega ei saa KOV KAHOS menetluse väliselt omal algatusel omanikega läbirääkimisi pidada ja neile pakkumust võõrandamiseks teha. Samas on KOV-il lubatud omandada korter, kui omanik omal algatusel soovib sellest loobuda või kui korterit müüakse täitemenetluses. KAHOS § 4 lg 1 p 10 eelduste täitmisel ei ole oluline see, kuidas korter kasutuses välja langes. Seega, kui eelpool näitena toodud korterelamu puhul 4 omanikku loovutavad oma seni kasutuses olnud korteri KOV-ile, on koos eelnevalt 9 kasutusest loobunud korteritega kokku kasutusest väljalangenud korterite arv 13 ning KAHOS § 4 lg 1 p 10 eeldus täidetud.

4. Menetluse läbiviimise protsess

4.1 KAHOS menetluse läbiviimine ja omandamise otsustamine

KAHOS menetluses tuleb eristada kaht erinevat rolli. Üks on menetluse läbiviimine, st menetluse jaoks vajalike toimingute tegemine (nt omanikule pakkumuse tegemine, omanikuga läbirääkimiste pidamine). Teine on omandamise otsustamine, st selle otsuse, millega korter omandatakse kokkuleppel või sundvõõrandatakse, vastuvõtmine. KAHOS viitab neile vastavalt „menetluse läbiviija“ ning „omandamise otsustaja“.

KAHOS § 6 lg 3 annab menetluse läbiviimise ülesande kohaliku huvi korral valla- või linnavalitsusele. Samas on omandamise otsustamise pädevus jagatud valla- või linnavalitsuse ja valla- või linnavolikogu vahel.

KAHOS § 3 lg 2 sätestab üldreegli, et kohaliku huvi korral otsustab omandamise (kas kokkuleppel, sh kiiremenetluses, või sundvõõrandamisega) kohaliku omavalitsuse üksus. KOKS § 22 lg 2 alusel tähendab see, et otsustamise pädevus on volikogul, kes võib volitada valitsust otsustama.

KAHOS § 3 lg 3 sätestab aga erandi üldreeglist, mille alusel otsustab kohaliku huvi korral omandamise valla- või linnavalitsus, kui kinnisasi omandatakse kiirmenetluses või kokkuleppel ja kinnisasja väärtus on väiksem kui 50-kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva 12 kuu keskmine brutokuupalk või sellega võrdne. See tähendab, et KAHOS menetluste puhul, kus omandatavate korterite väärtus on maksimaalselt paar tuhat eurot, on kiirmenetluses ja kokkuleppel omandamise otsustamise pädevus samuti valla- või linnavalitsusel.

Eelnevast tuleneb, et kui omanikuga kokkuleppele ei jõuta või kui omanik ole teada ning seega on vajalik otsustada omandamine sundvõõrandamisega, on otsustamise pädevus valla- või linnavalikogul, kes võib volitada valla- või linnavalitsust otsustama enda eest.

4.2 Korteriomandil lasuvad kitsendused ja võlad

Üheks takistuseks KAHOS menetluse läbiviimisel võivad olla korteriomandiga seotud kohustused, eelkõige kommunaalteenuste võlg ja teiseks kinnistusraamatu kanded, näiteks servituudid, hüpoteegid, keelumärked jm.

4.2.1 Kommunaalteenuste võlg

KrtS § 43 lg 2 kohaselt korteriomandi võõrandamisel, välja arvatud täite- ja pankrotimenetluses, vastutab selle omandaja korteriühistu ees käendajana võõrandaja korteriomandist tulenevate sissenõutavaks muutunud kohustuste eest. Omandaja vastutus on piiratud korteriomandi väärtusega. Seega muutub KOV omandamisel käendajana vastutavaks eelmise omaniku sissenõutavaks muutunud kohustuste eest.

See ei ole probleemiks olukorras, kus korter on KAHOS menetluse raames hinnatud ning hindamisaruande järgi on korteri väärtus 1 euro ning see omandatakse 1 euro eest. Sellisel juhul on KOV-i vastutus piiratud 1 euroga ning kogu protsess ei lähe KOV-i jaoks oluliselt kallimaks. Samuti ei ole see probleemiks olukorras, kus omandamine toimub kokkuleppel ning omanikuga lepitakse kokku, et omanikule makstava tasu ja/või hüvitise arvelt tasutakse ühtlasi võlgnevus KÜ ees.

Samas olukorras, kus korteri väärtuseks hinnatakse näiteks 1000 eurot ja see omandatakse 1000 euro eest ilma, et võlgnevuste osas oleks eraldi kokkulepet, siis muutub KOV käendajana vastutavaks kuni 1000 euro ulatuses KÜ ees selle konkreetse korteriomandiga seotud võlgnevuste osas. Juhul, kui KOV need võlgnevused tasub, siis tekib tal VÕS § 152 lg 1 alusel tagasinõue eelmise omaniku vastu.

Kehtiv õigus ei anna üheselt selget vastust küsimusele, kui suur on KOV-i vastutus, kui korter omandatakse kiirmenetluses. Kuivõrd KAHOS § 23 lg 2 alusel makstakse omanikule kiirmenetluses korteri omandamise eest tasu, mis on võrdne 0,3-kordse Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva 12 kuu keskmise brutokuupalgaga, siis ei saa KOV-i vastutus olla sellest summast suurem. Samas saab kiirmenetlust KAHOS § 23 lg 1 alusel kohaldada siis, kui korteri eelduslik väärtus on alla 0,3-kordse eelneva 12 kuu keskmise palga. See tähendab, et kiirmenetluses omandatava korteri väärtus võib olla ka 1 euro. Kuivõrd kiirmenetluses KAHOS § 23 lg 4 alusel hindamist läbi ei viida, peaks KOV hiljem eraldi korterit laskma hinnata, et oma vastutuse täpne ulatus määratleda. See aga ei pruugi olla majanduslikult mõttekas, arvestades hindamise kulu.

See, et KOV on käendajana vastutav, ei tähenda, et KOV tingimata selle võla maksuma peab, sest KÜ võib jätkuvalt esitada nõude eelmise omaniku vastu. Samas ei saa eeldada, et see on tõhus viis kuidas KÜ oma nõude rahuldatud saab. Täiendavalt, isegi kui KÜ ei esita nõuet KOV-i kui maksejõulise käendaja vastu (nt KOV esindaja on saanud KÜ juhatuse ainuliikmeks), siis tuleb likvideerimismenetluse raames see võlgnevus ikkagi lahendada.

4.2.2 Piiratud asjaõigused ja märked

Asjaõigusseaduse § 62 kohaselt kantakse kinnistusraamatusse asjaõigused ja märked. AÕS § 5 lg 1 järgi on piiratud asjaõigused: servituudid, reaalkoormatised, hoonestusõigus,

ostueesõigus ja pandiõigus. KAHOS regulatsiooni järgi ei toimu kõikide piiratud asjaõiguste suhtes menetlus samamoodi, vaid erisus on ühelt poolt hoonestusõiguse ja korterihoonestusõiguse avalikes huvides omandamise ja teiselt poolt servituutide, reaalkoormatiste, ostueesõiguste ja pandiõiguste (nt hüpoteegi) kustutamise suhtes.

KAHOS § 1 lg 5 kohaselt kohaldatakse hoonestusõiguse ja korterihoonestusõiguse omajale kinnisasja omaniku kohta sätestatud. Seega toimub hoonestusõiguse ja korterihoonestusõiguse omandamine KAHOS alusel samamoodi, nagu korteriomandi omandamine.

KAHOS § 27¹ lg 1 alusel korteriomandit koormav piiratud asjaõigus või märge kustutatakse kinnisasja omaniku ja piiratud asjaõiguse või märke omaja nõusolekul. KAHOS menetluse puhul on kõige tavalisem, et korteriomandit koormab hüpoteek või keelumärge kohtutäituri kasuks. See tähendab, et menetluse läbiviija peab pöörduma hüpoteegipidaja või kohtutäituri poole saamaks nende nõusoleku hüpoteegi või keelumärke kustutamiseks. Sama kehtib teiste piiratud asjaõiguste ja märgete puhul.

Kui nõusolekut ei saada on KAHOS § 27¹ lg 2 alusel võimalik otsustada piiratud asjaõiguse või märke sundkustutamine. KAHOS seletuskirjas (lk 27) on leitud, et sundkustutamine on põhjendatud juhul, kui puudutatud isik pahatahtlikult või huvi puudumisest ei anna asjaõiguse või märke kustutamiseks nõusolekut. Samuti võib olla sundkustutamine põhjendatud juhul, kus puudutatud isiku jaoks ei ole mõttekas välismaalt tulla kohale nõusolekut andma. Sundkustutamine aitab kaitsta omandatava korteri omaniku huve, sest siis ei ole välistatud omandamine kokkuleppel.

Piiratud asjaõiguste kustutamisel tuleb hinnata asjaõiguste omajatele tekkivat kahju ning see KAHOS § 18 ja KAHOS § 27¹ lg 3 alusel hüvitada. Oluline on, et keelumärke kustutamise eest ei näe KAHOS ette õigust hüvitist nõuda.

KAHOS § 2 lg 4 kohaselt kinnisasja omandamist ei välista seaduse sätted, mis keelavad või kitsendavad kinnisasja võõrandamist või jagamist, samuti kinnistusraamatusse kantud kolmanda isiku õigused. See tähendab, et kui omandamine toimub sundvõõrandamisega, ei ole piiratud asjaõiguste ja märgete olemasolu takistuseks. Sundvõõrandamise otsuses otsustatakse piiratud asjaõiguste ja märgete kustutamine ning KAHOS § 35 lg 2 alusel kustutatakse need kinnistusraamatust.

KAHOS § 6 lg 1 alusel on piiratud asjaõiguse omaja kohustuslik menetlusosaline ning keelumärke omaja tuleb samuti kaasata menetlusse, et oleks võimalik korteri omandamine kokkuleppel. Seega on KOV-il võimalik neid menetluse ajal teavitada esiteks sellest, et piiratud asjaõigused ja keelumärked on võimalik sundkustutada KAHOS § 27¹ lg 2 alusel või sundvõõrandamise otsusega. Seega on neil võimalik menetluse ajal esitada oma vastuväited ning nõue kahju hüvitamiseks seoses sundkustutamisega.

4.3 Omanikuga kontakti saamine

KAHOS menetluses on vaja menetlusosalisele kätte toimetada teade menetluse algatamise kohta, pakkumus omandada korter kokkuleppel ning omandamise otsus.

Menetluse algatamise teate kohustusliku sisu sätestab KAHOS § 7 lg 2 ning selle teate kättetoimetamise sätestavad § 7 lg 3 ja 4. Juhul, kui 3 kuu jooksul ei õnnestu teate kättetoimetamine otse omanikule, siis tuleb teade toimetada kätte avalikult. Avalikult

kättetoimetatud teate puhul peab teade sisaldama KAHOS § 7 lg 2 sätestatud teavet, sh omaniku ja omandatava korteri andmeid.

Avalikult teate kättetoimetamist tuleb samuti kasutada sellisel juhul, kui puuduvad omaniku aadressi andmed, omanik ei ela teadaoleval aadressil ja tema tegelik viibimiskoht ei ole teada ning teadet ei ole muul viisil võimalik kätte toimetada ning menetlusosaline ei ole teada. Kuigi eelduslikult on iga korteriomandi omanik kantud kinnistusraamatusse, siis võib tulla ette olukord, kus kinnistusraamatusse kantud omanik on surnud. Sellises olukorras ei ole menetlusosaline teada, sest enne pärimismenetluse lõpule viimist ei ole õiguslikus mõttes teada, kes on isiku pärijad ja seega korteri omanikud (vt pikemalt alapeatükk 4.6)

Kui avalikult menetluse algatamise teate kättetoimetamise järgselt ei saada jätkuvalt omanikuga kontakti või omanik on surnud, siis pole võimalik talle ka pakkumuse tegemine ega läbirääkimiste pidamine. Seega on vajalik neil puhkudel otsustada KAHOS § 29 lg 3 alusel sundvõõrandamine ning toimetada avalikult kätte sundvõõrandamise otsuse resolutiivosa, seal hulgas juhisteiga, kuhu isik peab pöörduma tasu kätte saamiseks.

Riskiks on, et sundvõõrandatud korteri vm õiguse omanik saab sundvõõrandamisest hiljem teada ja soovib seda vaidlustada. Kui dokumendid on loetud seaduse alusel kätte toimetatuks, siis on vaidlustamise tähtaeg 30 päeva pärast kättetoimetamist. Kui nimetatud aeg on möödunud, siis vaidlustada ei saa. Sellegipoolest võivad osad proovida otsust vaidlustada, väites, et kättetoimetamine ei olnud kooskõlas seadusega. Isikud võivad nõuda menetluse läbiviijalt kahju hüvitamist. Seda riski, et osad isikud võivad soovida otsuseid vaidlustada, ei saa lõplikult maandada. Samas, kuivõrd sundvõõrandatud korterite väärtused on varasemalt kindlaks tehtud (hindamisaruanne) ja väärtused ei ole suured, siis märkimisväärset rahalist riski KOV-il ka otsuste vaidlustamise korral ei teki. Tekkinud kahju ei saa olla korteri väärtusest märkimisväärselt suurem ja see on eelduslikult juba hüvitatud KAHOS-e alusel.

4.4 Kaasomandist tulenevad erisused

Kui korterelamus ei ole korteriomandeid moodustatud ja maja on kaasomandis, siis ei ole KAHOS § 4 lg 1 p 10 alusel omandamine võimalik, kuivõrd sellel alusel on võimalik omandada vaid korteriomandeid. Seega tuleb KOV-il sellisel juhul teha ettepanek omanikele lõpetada kaasomand ja moodustada korteriomandid.

Kui korteriomand on kaasomandis, siis tuleb iga omaniku suhtes viia läbi eraldi KAHOS menetlus. Sealjuures on võimalik omandamine osade kaupa, st ühe omanikuga, kellele kuulub 1/2 korteriomandist, saadakse kokkuleppele aga teise puhul tehakse sundvõõrandamise otsus. Kinnisasjaga seotud tasud ja hüvitised makstakse sel juhul vastavalt kaasomanike osade suurusele. Tulenevalt VÕS § 251 lg 1 sätestatud piirangust ei saa teised kaasomanikud teostada ostueesõigust.

Kui korteriomand on ühisomandis, siis tuleb kõigi omanike suhtes viia läbi ühine KAHOS menetlus. AÕS § 70 lg 4 alusel on ühisomand kahele või enamale isikule üheaegselt kindlaksmääramata osades ühisasjas kuuluv omand, seega ei ole võimalik määratleda millisele ühisomanikule kuulub milline osa. Seega ei ole võimalik korteri omandamine osades ja KAHOS menetlus peab olema ühine. See tähendab muu hulgas seda, et kõik omanikud peavad andma oma nõusoleku, et oleks võimalik omandamine kokkuleppel.

KAHOS § 7 p 6 kohaselt peab menetluse läbiviija andma kinnisasja omanikule tähtaja, mille jooksul kinnisasja omanik on kohustatud teavitama menetluse läbiviijat kinnisasjaga seotud kolmanda isiku õigusest, mida ei kanta või ei ole kantud kinnistusraamatusse, sealhulgas abikaasa õigus ühisvarale. Seega, kui korteril on lisaks kinnistusraamatusse kantud omanikele veel teisi omanikke, on omanik kohustatud sellest menetluse läbiviijat teavitama. KOV-il on seega õiguslik alus nõuda teavet selle kohta, kes on kinnistu teised kaasomanikud.

4.5 Menetluse kaasatud isikute kodakondsus

Isiku kodakondsus ei oma KAHOS menetluses tähtsust. Omaniku õigusi ja kohustusi mõjutav haldusmenetlus käib Eesti Vabariigi õigusaktide alusel. Probleem võib tekkida isikule dokumentide kättetoimetamisega, kui isiku püsiv elukoht või viibimiskoht ei ole Eestis. Seda reguleerib eraldi KAHOS-e dokumentide kättetoimetamise regulatsioon (vt alapeatükk 4.2)

4.6 Menetlus surnud omaniku puhul

Selliste probleemsete kortermajade puhul, mille kasutusest on loobunud, tõusetub küsimus, et kui omanik on surnud ning tulenevalt korteriomandi väiksest väärtusest ja muu pärandvara puudumisest pole pärijatel huvi pärimismenetlust alata, siis kas ja kuidas on sellisel puhul KAHOS menetlus võimalik.

Kuivõrd KAHOS § 4 lg 1 p 10 alusel korteriomandite omandamise lõppeesmärk on vastava kortermaja lammutamine, siis on selle protsessi jaoks vajalik kõigi korteriomandite omandamine. Ühe korteri omandamise menetluse venimise korral venib kortermaja kui terviku omandamise ja lammutamise protsess. Seega esineb kõrgendatud avalik huvi tagada kõigi menetluste kulgemine ühes tempos.

Järgnevalt selgitame, kuidas saab KOV kinnisasja avalikes huvides omandamise menetlust alustada või menetlust jätkata, kui kinnisasja omanikuna kinnistusraamatusse kantud isik on surnud või sureb menetluse kestel.

Omandamine kokkuleppel on sellises olukorras võimatu, sest isegi, kui kohelda eeldusliku pärijat kui omanikku, kes annab nõustumuse kirjalikule pakkumusele, siis ta ei saa teha vastavat tahteavaldust notari juures tehingu tegemiseks. Eelduslikul pärijal ei ole pärandaja õigusi ja kohustusi. Pärijal tekivad pärandaja õigused ja kohustused pärandi vastuvõtmisega (PärS § 130 lg 1), mida kolmandate isikute ees saab tõendada pärimistunnistuse väljastamisega (PärS § 171 lg 1).

KAHOS § 29 lg 3 sätestab, et juhul, kui kinnisasja omanik pole teada, siis on võimalik otsustada kinnisasja sundvõõrandamine ning omanikule ettenähtud hüvitis hoiustatakse KAHOS § 30 lg 2–5 sätestatud korras deposiitkontol. Selliselt sundvõõrandamise otsustamine eeldab teadmata omaniku teavitamist KAHOS § 7 lg 4 sätestatud korras. Olukorras, kus pärimismenetlust ei ole alustatud, pärimismenetlust ei ole lõpule viidud või pärimistunnistust ei ole väljastatud, tuleks eelduslike pärijate ringi kohelda kui „omanikku, kes ei ole teada“. Olukorras, kus pärimismenetluse lõpule viimine ehk pärimistunnistuse väljastamine on lõppjärgus, võib kaaluda menetlustähtaegade pikendamist, et võimaldada kinnisasja omandamine kokkuleppel.

KAHOS seletuskirjas on asutud seisukohale, et kinnisasja omanik ei ole teada siis, kui kinnisasja omanik on surnud (lk 17 ja 32). Sellises olukorras läbiviidud sundvõõrandamise

menetlus on välja selgitamata omaniku põhiõigusi oluliselt riivav, kuivõrd ta pole menetlusse kaasatud ning temalt võetakse võimalus anda omandamiseks nõusolek. Sundvõõrandamisel kaotab kinnisasja omanik õiguse saada motivatsioonitasu (KAHOS § 15 lg 1). Viimati mainitud asjaolu on eriti kaalukas KAHOS § 4 lg 1 p 10 alusel omandatavate korteriomandite puhul, kuivõrd motivatsioonitasu võib olla suurem, kui korteri enda väärtus.

Seletuskirjas on asutud seisukohale, et kinnisasja avalikes huvides omandamise juhud on sellised, kus omandamine käib olulise üldises huvides eesmärgi saavutamise nimel. Kuivõrd selle eesmärgi saavutamine on ilma konkreetse omandamise menetluseta võimatu, siis kaalub avalik huvi olukorras, kus omanik on surnud, üles välja selgitamata omaniku (st pärija) huvi. Seda järeldust toetatakse täiendavalt sellega, et isiku omandikaitse põhiõigus on tagatud, kuivõrd temale ettenähtud sundvõõrandamise tasu hoiustatakse deposiitkontol.

Seletuskirja järgi tegeliku omaniku menetlusliku õigust olla kaasatud ei rikuta, kuivõrd HMS § 40 lg 3 p 5 näeb ette erandi: haldusmenetluse võib läbi viia menetlusosalise arvamust ja vastuväiteid ära kuulamata, kui menetlusosaline ei ole teada. Seega järeldatakse KAHOS seletuskirjas, et juhul, kui kinnisasja omanik on surnud, siis on võimalik viia läbi KAHOS menetlus, mis lõppeb sundvõõrandamise otsusega.

See järeldus (kinnisasja omanik ei ole teada) on kooskõlas pärimisõiguse põhimõtetega. Pärimisõiguslikust seisukohast on pärandvaral alati omanik. Pärandi omanikuta jäämine on välistatud, sest ei riigil ega KOV-il ei ole võimalik pärandist loobuda (PärS § 125 lg 1). See tähendab, et isegi, kui kõik teised pärijad on pärandist loobunud, siis riik või KOV peavad pärandi vastu võtma. Riik või KOV saab pärandi omanikuks tagasiulatuvalt, alates pärandaja surmapäevast. Aga pärijaks õigustatud isiku olemasolu ei tähenda, et on teada konkreetse pärija õiguslik staatus kui pärija.

Seega KAHOS seletuskirjas esitatud järeldusega (kinnisasja omaniku surma korral pole omanik teada) võib nõustuda selle tõttu, et pärandi avanemise hetkel ei ole teada, kes on pärijad, st ei ole teada kes pärijatest pärandi vastu võtavad ja kes loobuvad. Kui pärija on pärandi vastu võtnud (PärS § 118 lg 1), siis kolmandate isiku ees saab pärija enda staatust tõendada notari poolt tõestatud pärimistunnistusega. Kuni pärimistunnistuse väljastamiseni saab KOV lähtuda eeldusest, et kinnisasja omanik ei ole teada.

Järeldus, et sundvõõrandamine on võimalik, ei sõltu sellest, millal omanik suri või kas pärimismenetlus on algatatud. Enne pärimistunnistuse väljastamist ei ole kinnisasja omanik teada, sest pole teada kes eelduslikest pärijatest saab lõpuks pärija õigusliku staatuse. Siiski, nagu mainitud, võib olla mõistlik anda pärijatele võimalus pärimismenetlus lõpule viia ja pärimistunnistuse alusel kinnistusraamatus omaniku kande muutmise teha.

Pärimismenetluse algatamise ja pärimistunnistuse väljastamise kohta on KOV-il andmeid võimalik pärida pärimisregistrist (PärS § 179 lg 1). Pärimisregistri koosseisus on mh andmed testamentide, pärimislepingute, pärandvara hoiumeetmete, pärimismenetluste, pärimistunnistuste ja pärandvara ühisusest osa võõrandamiste ning menetlustoimingute tegijate, pärijate ja pärandajate kohta (PärS § 176¹ lg 2).

Kui omanik sureb menetluse kestel, siis pole vajalik kogu KAHOS menetluse algusest alustamine, sh kinnisasja hindamine. Seda selle tõttu, et HMS § 43 lg 1 p 4 sätestatud

haldusmenetluse üldreegel ei kohaldu, sest KAHOS menetluse haldusakt (omandamise otsus) ei ole olemuslikult seotud isikuga vaid omandatava kinnisasjaga.

Siiski on vajalik eelduslike pärijate teavitamine ning kaasamine menetlusse olukorras, kus kinnisasja omanik sureb menetluse kestel. Juhul, kui pärijad ei ole teada, tuleb neid teavitada KAHOS § 7 lg 4 sätestatud korras teate avaldamisega Ametlikes Teadaannetes ning üleriigilise levikuga ajalehes. Juhul, kui kõik eelduslikud pärijad on KOV-ile teada, on võimalik nende teavitamine otse.

Poolelioleva menetluse jätkamise kontekstis väärrib tähelepanu küsimus, kas erandlikel juhtudel võib olla põhjendatud motivatsioonitasu maksmine. Vastus sellele küsimusele on ei. Esiteks selle tõttu, et surnud omaniku korral on tarvilik viia läbi sundvõõrandamine ning sundvõõrandamise korral motivatsioonitasu ei maksta. Teiseks selle tõttu, et isegi kui kinnistusraamatusse omanikuna kantud isik on kirjalikule pakkumusele oma nõusoleku andnud, siis pole viidatud isik enam omanik ning kinnisasja uus omanik ei ole sel hetkel veel teada, seega ei saa lugeda teda ühegi pakkumusega nõustunuks.

Eelneva valguses võib tekkida küsimus, kas KOV võiks ise algatada pärimismenetluse, et saavutada olukord, kus on võimalik omandamine kokkuleppel. Pärimisseadus (PärS) § 166 lg 1 sätestab, et pärimismenetluse algatamiseks esitab pärija, pärandaja võlausaldaja, annakusaaja või muu pärandvara suhtes õigusi omav isik notarile vastava notariaalselt tõestatud avalduse. Seega tuleb selgitada, kas KOV on antud olukorras „muu pärandvara suhtes õigusi omav isik“. Seadus ei ole sätesta KOV-ile pärimismenetluse algatamise avalduse esitamise kohustust.

Huvi pärimismenetluse läbiviimise vastu võiks eelduslikult olla just pärijatel, sest pärandaja õigussuhted kestavad tema surma järel edasi ning kohustuste maht võib kasvada. Aktiivsus võib seisneda ka pärandist loobumises. Pärijaid võib ajendada pärimismenetlust läbi viima just asjaolu, et seeläbi on pärija(te)l võimalik kokkuleppemenetluses nõusolek anda ja motivatsioonitasu saada.

Kuna sundvõõrandamise institutsioon võimaldab kinnisasja omandada omaniku nõusolekuta ning sealjuures ei välista kinnisasja omandamist sätteid, mis keelavad või kitsendavad kinnisasja võõrandamist või jagamist (KAHOS § 2 lg 4), siis võib järeldada, et pärimisseaduse pärandvara valitsemist ja jagamist puudutavad sätteid ei takista kinnisasja omandamise menetluse läbiviimist.

Kuna KOV-il on võimalik saavutada oma lõppeesmärk (omandada kogu kortermaja) ilma pärimismenetluseta, siis tuleb asuda seisukohale, et pärimismenetluse algatamine kinnisasja omandamise eesmärgil ei ole põhjendatud. Isegi kui see oleks põhjendatud, siis pole see vajalik ning see võib menetluse kulgu ebamõistlikult pikaks venitada. Sarnast järeldust võib eeldada ka KAHOS seletuskirjas väljendatud seisukohast, et omandamine on võimalik ilma pärimismenetluseta (lk 16).

Siiski kordame, et juhul, kui eelduslikud pärijad on KOV-ile teada, siis võib olla mõistlik nende teavitamine võimalusest saada motivatsioonitasu, kui nad viivad enne sundvõõrandamise otsuse tegemist läbi pärimismenetluse ja saavad kinnisasja omanikuks.

4.7 Kiirmenetluse kohaldamisega seotud probleemid

KAHOS § 23 lg 1 lubab kinnisasja omandada kiirmenetluses, kui selle eeldatav väärtus on alla 0,3-kordse Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva 12 kuu keskmise brutokuupalga (õigusanalüüsi koostamise hetkel 473 eurot). KAHOS § 23 lg 4 alusel kiirmenetluses kinnisasja hindamistoimingut läbi ei viida. Juhul, kui kiirmenetluses kokkulepet ei saavutata, võib olla vajalik minna üle kokkuleppe- või sundvõõrandamise menetlusse.

Seda üleminekut reguleerib KAHOS § 23 lg 5. Selle sätte grammatilisel lugemisel tuleb järeldada, et KOV-il ei ole võimalik kohe minna üle sundvõõrandamisemenetlusse, sest see võimalus on jäetud vaid KAHOS § 3 lg 1 nimetatud isikule (riigi huvi korral valdkonna eest vastutavale ministrile). Süstemaatilise tõlgenduse kohaselt tuleb siiski järeldada, et kohaliku huvi korral on võimalik minna kohe üle sundvõõrandamisele, kuivõrd KAHOS § 3 lg 2 annab kohaliku omavalitsuse üksusele kohaliku huvi korral täpselt sama otsustamispädevuse kui KAHOS § 3 lg 1 annab riikliku huvi korral valdkonna eest vastutavale ministrile. Täiendavalt tuleb järeldada, et kohaliku huvi korral on võimalik kiirmenetlusest üleminek sundvõõrandamisele, kui omanikuga ei õnnestu saada kontakti (nt omanik on surnud). Sellises olukorras on täidetud KAHOS § 29 lg 3 sätestatud alus sundvõõrandamise otsustamiseks ning läbirääkimiste pidamine oleks niikuinii võimatu.

Sõltumata sellest, kas kiirmenetluse luhtumise korral minnakse üle kokkuleppe- või sundvõõrandamise menetlusse, tuleb lahendada küsimus omanikule pakutava või makstava tasu osas.

Kokkuleppemenetluses on KOV-il KAHOS § 26 lg 2 alusel kohustus teha läbirääkimiste alguses kirjalik pakkumus. KAHOS § 26 lg 3 alusel peab pakkumuse tegemisel lähtuma kindlaks tehtud tasust.

Tavaolukorras tähendab see, et tuleb tellida hindamisaruanne kutsetunnistusega hindajalt. Kuid kolmele erinevale kaalutlusele tuginedes, võib analüüsi koostajate arvates antud olukorras teha omanikule kirjaliku pakkumuse, milles lähtutakse kiirmenetluses pakutud summast, st KOV ei pea tellima hindamisaruannet kutsetunnistusega hindajalt.

Esiteks, kui KOV on esmalt algatanud kiirmenetluse, siis järelikult on KOV temale teadaolevate asjaolude pinnalt järeldanud, et menetletava korteri väärtus on alla 473 euro. Kuivõrd eraldi hindamistoimingut pole läbiviidud, siis on õiglane, et korteri väärtus ümardatakse ülesse 473 euro peale. Selliselt on tagatud, et KOV on selgitanud välja õiglase tasu sõltumata korteri täpsest väärtusest.

Seega on võimalik asuda seisukohale, et kui kokkuleppemenetlusele on eelnenud kiirmenetlus ning kiirmenetluses on kõiki olulisi teadaolevaid asjaolusid kaalutud, siis võib „kindlaks tehtud tasuks“ lugeda kiirmenetluses pakutud summat. See tähendab omakorda, et kui KOV alustab läbirääkimisi, on võimalik teha omanikule kirjalik pakkumus, mis lähtub kiirmenetluses pakutud summast.

Teiseks, KAHOS § 2 lg 1 sätestab kinnisasja avalikes huvides omandamise olulise aluspõhimõttena omanikule õiglase hüvitise maksmise. KAHOS § 12 lg 3 täpsustab seda põhimõtet, et omanikule makstava tasu eesmärk on asetada omanik olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, kui omandamist ei oleks toimunud.

Tuginedes ülal välja toodud eeldusele, võib järeldada, et kutseline hindaja leiaks hindamisaruandes, et menetletava korteri väärtus on oluliselt madalam kui omanikule kiirmenetluses pakutud 473 eurot. Kuivõrd KOV peab KAHOS § 26 lg 3 alusel pakkumuse tegemisel lähtuma kindlaks tehtud tasust (mis hindamistoimingu läbiviimise puhul oleks hindamisaruandes esitatud tulemus), siis hindamistoimingu läbiviimine viiks omaniku kaugemale olukorrast, kus omandamist ei oleks toimunud. Teiste sõnadega, kiirmenetluse luhtumise korral hindamistoimingu läbiviimine läheks vastuollu kinnisasja avalikes huvides omandamise olulise aluspõhimõttega, sest selle tulemusel pakutaks omanikule madalam tasu kui kiirmenetluses.

Kolmandaks, haldusmenetluse seadus (HMS) § 5 lg 2 sätestab haldusmenetluse läbiviimise põhimõtetena haldusmenetluse efektiivsuse ja kiiruse. Analüüsitava olukorras on KOV temale teadaolevate asjaolude pinnalt järeldanud, et omandatava korteri väärtus on alla 473 euro. Seega pakkudes omanikule kokkuleppemenetluses 473 eurot ilma eraldi hindamisaruannet kutseliselt hindajalt tellides, toimib KOV haldusmenetluses efektiivselt ja kiirelt. Hindamistoimingu tellimine ja selle tulemuse ootamine võib menetlust pikendada mitme kuu võrra. Samuti kui teadaolevate asjaolude pinnalt ei ole põhjust uskuda, et hindamisaruandes leitakse, et korteri väärtus on rohkem kui 473 eurot, siis oleks hindamistoimingu tellimine ebaefektiivne.

Kokkuvõttes, kui isik ei anna kiirmenetluses oma nõusolekut, sest pakutav tasu on liiga madal, siis tuleb minna üle kokkuleppemenetlusele, kus KOV võib teha pakkumuse sama suure tasuga, mis kiirmenetluses. Omanikul on KAHOS § 26 lg 7 alusel võimalus esitada hindamisaruandel põhinev omapoolne ettepanek.

Sundvõõrandamismenetlusse üleminekul kehtib sama järeldus: sundvõõrandamise otsuse võib teha määrates omanikule tasuks kiirmenetluses pakutud summa. Ei ole põhjust sundvõõrandamisega panna isikut kehvemasse positsiooni või viia haldusmenetlust läbi ebaefektiivselt. Seda järeldust toetab ka Transpordiameti praktika. Majandus- ja kommunikatsiooniminister andis [18.05.2022 käskkirja nr 131](#), millega otsustati kinnisasja sundvõõrandamine kiirmenetluses pakutud tasu eest, sest Transpordiameti poolt läbiviidud kiirmenetluse vältel omanik suri ning seega kiirmenetlus luhtus.

4.8 KOV-i vara valitsemise kord

KOV-i vara valitsemise kord on asjakohane vaid siis, kui korteri omandamine toimub väljaspool KAHOS menetlust. See tähendab, kui omanik omal algatusel soovib korterist loobuda või see võõrandatakse täitemenetluse raames. Juhul, kui KOV ise algatab menetlust korteri omandamiseks ja teeb omanikule pakkumuse, tuleb tegutseda KAHOS sätete alusel.

KAHOS näeb ette piisava regulatsiooni omandamiseks kokkuleppel ja sundvõõrandamiseks ning KOV-i õigusakte menetluse läbiviimiseks täiendada ei ole vaja. KAHOS menetluse välisel vabatahtlikult kokkuleppel korteriomaniikuga vara omandamisel ja võõrandamisel tuleb silmas pidada kohalikke õigusakte ja vajadusel peab vara võõrandamise või omandamise otsustama volikogu. Juhul, kui omandamine toimub KAHOS menetluses, siis kohalikud õigusaktid menetluse läbiviimisele ei kohaldu. Näiteks, kui seadus näeb ette kohustuse maksta võõrandamisel motivatsioonitasu, aga kohalik õigusakt seda ette ei näe, siis see ei ole alus, et keelduda motivatsioonitasu maksmisest. Samuti näiteks, kui kohalik õigusakt näeb ette motivatsioonitasu maksmise vara võõrandamise korral, siis see ei tähenda, et tuleks maksta motivatsioonitasu kaks korda.

5. Kinnisasja omandamisel hüvitise ja tasu maksmine ning vahetus

5.1 Kinnisasja väärtuse hüvitamine.

Käesolev peatükk käsitleb küsimusi, milliseid hüvitisi ja tasusid tuleb maksta, kui KOV otsustab korteriomandi omandamise KAHOS menetluses. Olukorras, kus kinnisasja väärtus on 1 euro, võib tekkida küsimus mis on õiglane hüvitis selle eest ning milline kahju võib isikul tekkida seoses selle võõrandamisega.

KAHOS § 12 lg 3 kohaselt viiakse hindamine läbi hüvitamise eesmärgil, mille eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui omandamise asjaolu ei oleks esinenud.

KAHOS § 11 lõike 1 ja 2 kohaselt peab kinnisasja omandaja kinnisasja omandamise korral maksma kinnisasja omanikule tasu, mis koosneb kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest, kui need esinevad. Seega tasu koosneb kinnisasja väärtusest ja kahjuhüvitisest.

KAHOS § 12 sätestab, kuidas toimub kinnisasja ja piiratud asjaõiguse väärtuse ning varalise kahju hindamine. Korteri väärtuse määrab § 12 lõike 2 kohaselt kas vähemalt 7. taseme kutsetunnistusega hindaja või Maa-amet tehingute andmebaasis sisalduvate tehinguandmete ja turuanalüüsi alusel. Samuti võib menetluse läbiviija määrata väärtuse asjakohase seaduse alusel kinnitatud metoodika alusel. KAHOS § 12 lg 7 kohaselt hindamise tulemus vormistatakse hindamisaruandena. Hindamisaruanne koostatakse hindamise head tava arvestades ja vajaduse korral kaasatakse hindamise teise ala eksperti. Lagunevate ja tühjenevate korterelamute puhul teise ala eksperti kaasamine ei ole üldjuhul vajalik, sest puuduvad asjaolud, mida kinnisvarahindaja ei saaks hinnata (nt kasvav mets).

Eraldi olukord on kiirmenetluses tasu maksmine, kus KAHOS § 23 lg 4 alusel hindamist läbi ei viida ning KAHOS § 23 lg 2 alusel makstakse kindel seaduses sätestatud summa tasuna. Kiirmenetlust on KAHOS § 23 lg 1 alusel lubatud kohaldada, kui kinnisasja eeldatav väärtus on alla 0,3-kordse Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva 12 kuu keskmise brutokuupalga. Hetkel puudub ulatuslik praktika, mille pinnalt anda detailne kirjeldus, millisel juhul võib korteri väärtust eeldada alla kiirmenetluse kohaldamise piiri.

On selge, et kui ühe korteri väärtuseks on kutselise hindaja poolt hinnatud 1 euro, siis samas majas, sama suured ning samas või kehvemas seisukorras olevate korterite puhul võib samuti eeldada väärtuseks 1 euro. Juhul, kui tegemist on kasutuses oleva korteriga, võib olla keeruline nende sarnast seisukorda hinnata ilma täpsemate teadmisteta kinnisvarahindamisest. Samas, kui tegemist on selgelt kasutusest välja langenud ja elamiskõlbmatu korteriga, ei tohiks sama maja piires väärtuse eeldamisega probleeme tekkida.

On vaieldav, kas ühes majas korteri hindamine kutselise hindaja poolt on piisav alus eeldamiseks, et teises majas sarnase korteri väärtust eeldada. Samas, kui näiteks kolme üksteiste kõrval asuva sarnase korterelamu puhul hinnatakse kahes elamus kortereid 1 euro väärtusega, siis võib olla piisav alus eeldamiseks, et ka kolmandas majas on korterid väärtusega 1 euro.

KAHOS § 12 lõike 5 kohaselt: „Kui hoonestatud kinnisvara asendamise kulu ületab vara hüvitusväärtust, lähtutakse väärtuse määramisel kulust, mis katab vara asendamise. Kui ehitise asendamine ei ole võimalik, lähtutakse kulust, mis katab vara ülesehitamise.“ Eelduslikult ei peaks korteriomandi asendamise kulu ületama korteri hüvitusväärtust. Asendamise kulu ei tähenda kulu, mis tuleks kanda samasuguse korteri teise kohta nõ nullist ülesehitamiseks, vaid see tähendab samaväärse korteri ostu kulu. Juhul, kui omandatava korteri väärtus on väga väike või olematu, siis samaväärse korteri omandamise kulud on samuti väikesed või olematud. Seaduse täiendamisel võib kaaluda, kas lisada säte, mille kohaselt ei pea KAHOS § 12 lõike 5 kohast kinnisvara asendamise kulu rahas kompenseerima juhul, kui isikule on pakutud võimalust saada asenduseks samaväärse kinnisasja.

5.2 Motivatsioonitasu ja teiste täiendavate tasude maksmine

KAHOS § 15 lg 1 alusel makstakse kokkuleppele jõudmise korral omanikule motivatsioonitasu. Lagunevate ja tühjenevate korterelamute puhul võib eeldada, et kohaldub peaaegu alati KAHOS § 15 lg 3 sätestatud motivatsioonitasu alammäär, mis on 0,8-kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva 12 kuu keskmine brutokuupalk.

Kui KAHOS menetlus on juba algatatud, siis ei näe kehtiv seadus ette võimalust motivatsioonitasu mitte maksta, kui omanikuga on jõutud kokkuleppele. Sundvõõrandamise korral motivatsioonitasu ei maksta. Senise praktika pinnal on tühjenevate ja lagunevate korterelamute puhul motivatsioonitasu väga tõhus meede omanikega kokkuleppele saamisel.

KAHOS § 16 alusel makstakse omanikule elamiseks kasutatava eluruumi kaotuse eest täiendavat hüvitist 10% kinnisasja väärtusest. Praktikast on tulnud ette, et elamiseks kasutatav ja individuaalselt täiesti elamiskõlbliku korteri väärtuseks hinnatakse 1 euro, sest korter ei ole maja kehva tehnilise seisukorra tõttu turul realiseeritav. Sellisel juhul muutub eluruumi kaotuse täiendav hüvitis sisutühjaks, sest 10% 1 eurost on 10 senti, mis tuleks ümardada 0 euro peale.

Juhul, kui ühelt ja samalt omanikult omandatakse korraga mitu korteriomandit, siis makstakse talle KAHOS § 17 alusel vaid ühekordne asjaajamisega seonduv täiendav hüvitis. Juhul, kui ühel korteriomandil on rohkem kui üks omanik, siis makstakse KAHOS § 17 alusel asjaajamisega seotud hüvitis kõigile omanikele eraldi.

KAHOS § 11 lg 6 alusel tuleb kõik makstavad tasud ümardada vastavalt viidatud sättes toodud reeglitele.

5.3 Korterite väärtuse hindamine

KAHOS § 12 lg 2 sätestab nõude vajaduse korral tellida väärtuse määramiseks hindamine kutseliselt hindajalt, Maa-ameti poolt või määrab menetluse läbiviija väärtuse seadusega kinnitatud metoodika alusel.

Menetluse läbiviija võib väärtuse määrata, lähtudes maa hindamise seaduse, looduskaitse seaduse, riigivaraseaduse või muu asjakohase seaduse alusel kinnitatud metoodikast.

Mõistlik oleks, et ühes korterelamus ei pea iga korterit eraldi hindama, kuna eelduslikult on samas korterelamus korterite ruutmeetri hind sama. Eriti võib eeldada sarnast väärtust

kasutusest väljalangenud korterite puhul. Kui asjaolud lubavad eeldada korteri väikest väärtust on võimalik kohaldada kiirmenetlust ning omandada korter ilma seda eraldi hindamata. Tuleks kaaluda eraldi hindamise metoodika kehtestamist tühjenevate korterelamute jaoks, et menetlust lihtsustada ja sätestada KAHOS-es selleks volitusnorm.

KAHOS § 12 lg 1 kohaselt korraldab menetluse läbiviija omandatava kinnisasja ja piiratud asjaõiguse väärtuse ning omandamisega seotud muu varalise kahju hindamise tähtajaga, mis ei või olla lühem kui kaks nädalat ega pikem kui kaks kuud. Sätte viimase osa sisu jääb ebaselgeks, sest ei ole nimetatud millest alates tuleks kahte nädalat või kahte kuud arvestama hakata. Sätte eesmärgiks on ilmselt vältida olukorda, kus kinnisasja väärtuse hüvitamine toimub aegunud hinnangu alusel ja et hüvitamine toimuks võimalikult ajakohase hindamisaruande alusel. Tuleks kaaluda sätte muutmist või teha erand seoses tühjenevate korterelamute hindamisega.

KOV-i jaoks lihtsustaks olukorda, kui seaduse alusel oleks kinnitatud metoodika (KAHOS § 12 lg 2), mille alusel hinnatakse tühjendavate korterelamute korteriomandite väärtust. Samas metoodikas tuleks ette näha ka märgete kustutamise jaoks nende väärtuse hindamine. Korteriomandi väärtuse hindamine võiks eelkõige toimuda kõikide korterelamuse olevate korterite suhtes korraga.

5.4 Isikute võimalik erinev kohtlemine

Eksisteerib oht, et sama menetluse raames saavad samas kortermajas elavad isikud erineva kohtlemise osaliseks, eelkõige seoses talle antava abi või tasude maksmisega. Näiteks elab tühjenevas korterelamuse omanik, kellel ei ole võimalust iseseisvalt majast ümber kolida. Samas on risk majas elutähtsate teenuste katkestamiseks ning KOV toetab elaniku ümberkolimist ja pakub ka asenduspinda üürimiseks. Omanik saab kokkuvõttes suurema abi omavalitsuse poolt kui teine, kes ei ela selles majas.

Iga korteriga seonduvad asjaolud on unikaalsed ja KOV peab korterite omandamisel tegema palju kaalutusotsuseid, et saavutada eesmärk – kõikide korteriomandite omandamine ja hoone lammutamine. Täielikku ja ideaalselt õiglast tulemust saavutada ei ole võimalik, sest paratamatult tekib palju ebavõrdsust põhjustavaid olukordi, juba ainuüksi põhjusel, et kahte identset korterit ja olukorda ei ole olemas. Samas ei ole ka eesmärk saavutada täielikku võrdsust, vaid pigem on projekti suuremaks eesmärgiks parandada kõikide KOV-i elanike elutingimusi ja tõsta linnas oleva kinnisvara kvaliteeti ja väärtust. Ka muudes olukordades on tavapärane, et suuremad abivajajad saavad KOV-ilt rohkem toetust võrreldes nendega, kes abi ei vaja. See ei tohiks olla takistuseks menetluse läbiviimisel.

5.5 Vahetustehingud

KAHOS § 24 lg 1 alusel on võimalik KAHOS menetluses korter omandada vahetuse teel. Seal juures sätestab KAHOS § 24 lg 4, et kinnisasja omanikule hüvitatakse vahetatavate kinnisasjade väärtuste vahe rahas, kui kinnisasi omandatakse vahetamise teel. KAHOS § 24 lg 4 alusel ei tohi vahetatavate kinnisasjade harilik väärtus erineda rohkem kui 30%, kui kinnisasjade vahetamisel tekib hüvitamiskohustus kinnisasja omanikul, kes omandab vahetuse teel riigile kuuluva kinnisasja. See tähendab, et kui omanik saab vahetuseks KOV-ilt asendus korteri, mis on väärtuslikum, siis tuleb omanikul väärtuse vahe hüvitada KOV-ile ning väärtuste vahe ei või olla rohkem kui 30%.

See tähendab, et tühjenevate ja lagunevate korterelamute puhul on KAHOS menetluses korterite vahetamine tihti võimatu, sest omandatavate korterite väärtus hinnatakse tihti väga väikseks.

Vahetustehingu teeb täiendavalt pigem erandlikuks tõsiasi, et KAHOS § 24 lg 2 alusel vahetuse puhul motivatsioonitasu ei maksta, seega ei saa eeldada, et omanikul on võimalik KOV-ile korterite väärtuste vahe hüvitada.

Juhul, kui vahetustehing on võimalik ja isikule pakutakse asenduskorterit, tuleks kindlasti püüda maandada riski, et asenduseks pakutav korter on korterelamus, mis on järgmise paari aasta pärast samuti tühjenev ja lagunev korterelamu.

5.6 Kolmandate isikute õigused

Võõrandatavad korterid ei pruugi olla omanike valduses ning neis võivad üüri- või muu kasutuslepingu alusel olla kolmandad isikud. Korteri võõrandamisel on vajalik arvestada ka nende õigustega.

KAHOS menetluse raames omandamist ei takista, kui omanik ise ei ela korteris. Juhul, kui korter on (kokkuleppel omanikuga) kellegi teise valduses, nt välja üüritud, peab omanik korteri kokkuleppel võõrandamiseks ise üürnikuga kokku leppima lepingu lõpetamise. KAHOS § 6 lg 1 alusel on üürnikud kohustuslikud menetlusosalised ja nad tuleb menetlusse kaasata algusest peale.

KAHOS § 20 lõike 1 kohaselt on üürnikul õigus nõuda üksnes selgelt tuvastatud ja tõendatud varalise kahju hüvitamist, kui kinnisasja omandamise tõttu üürileping erakorraliselt üles öeldakse. Menetluse algatamise teates tuleb omanikult küsida infot selle kohta, kas korteri suhtes on kolmanda isiku õigusi, mis kinnistusraamatust ei nähtu ning nende isikute kontakte. Kui üürilepingu kohta on kantud märge kinnistusraamatusse, siis tuleb pöörduda isiku poole, kelle kasuks on märge tehtud.

Analoogselt omandamisega tuleb teha ettepanek üürilepingu lõpetamiseks, muutmiseks (kui omanik soovib vahetustehinguga omandada teise korteri) ja teavitada õigusest nõuda KAHOS § 20 lõike 1 alusel kahju hüvitamist ja anda tähtaeg kahju hüvitamise taotluse ja kahju tõendavate dokumentide esitamiseks. Kui KOV on dokumendid ja taotluse kätte saanud, otsustab KOV saadetud dokumentide alusel, kas ja milline summa tuleb üürnikule hüvitada. Kahju hüvitamine on KOV-i diskretsiooniotsus.

6. Vastused sidusrühmadelt saadud uurimisküsimustele

See peatükk kajastab vastuseid I etapi intervjuude raames sidusrühmadelt kogutud uurimisküsimistele.

6.1 Erinevused kui omanikeks on eestkostetavad ja/või alaealised

Kui korteri omanikuks on eestkostetav või alaealine, siis on protsess analoogne, aga nõusolekud peab andma ja dokumendid kätte toimetama eestkostjale (vanematele, ühise hooldusõiguse korral).

KAHOS menetluses kokkuleppel omandamise korral tuleb arvestada, et vanemad (eestkostjad) ei saa last ise kinnisvara müügi puhul esindada, vaid tehingu tegemiseks

tuleb pöörduda kohtu poole kas erieestkostja määramiseks või konkreetse tehingu tegemiseks (PKS § 187 lg 1 p 1).

Antud juhul oleks mõistlik paluda kohtult nõusolekut konkreetse tehingu tegemiseks ilma erieestkostjat määramata, kus asendatakse alaealise/piiratud teovõimega isiku tahteavaldus kohtulahendiga. Selle avalduse peavad tegema eestkostjad kohtule. Selle kohta tuleks lisada selgitus menetluse algatamise teates. Juhul, kui kokkuleppel omandamine ei õnnestu, siis sundvõõrandamise otsustamisel puuduvad erisused.

6.2 Erinevused olukorras kui hoone ja/või korterid pole erastatud

KAHOS § 1 lõigete 4 ja 5 kohaselt: „Piiratud asjaõigusi ja ehitisi kui vallasasju omandatakse käesoleva seaduse sätete kohaselt.“ „Hoonestusõiguse, korteriomandi ja korterihoonestusõiguse omajale kohaldatakse kinnisasja omaniku kohta sätestatud.“

Konkreetne lahendus sõltub sellest, milline on erastamata hoone/korteri õiguslik seisund ning kes on hoone ja/või selle aluse maa omanik või õigustatud isik. Kui korteriomandit ei ole moodustatud ja tegemist on ehitise kui vallasjaga, on KAHOS § 1 lõike 4 kohaselt võimalik ehitise kui vallasasi omandada KAHOS-e sätete kohaselt.

6.3 Füüsilise maja puudumine ja korteriühistu likvideerimine

Kui maja pole enam füüsiliselt olemas (nt see on täielikult hävinud või ohu likvideerimiseks lammutatud), aga korteriomandid on jätkuvalt kinnistusraamatus, siis tuleb läbi teha sama protseduur, mis olemasolevate majadega. Kõigepealt tuleb võtta ühendust omanike jm menetlusosalistega ja omandada korteriomandid KAHOS menetluses kokkuleppel või sundvõõrandada. Seda sellepärast, et sellises olukorras on õiguslikult korteriomandid jätkuvalt olemas ning need tuleb omandada täpselt samamoodi nagu iga teise korteriomandi puhul. Olukorras, kus ka korteriomandite registriosad on suletud, ei ole menetlus enam KAHOS § 4 lg 1 p 10 alusel võimalik ning seega jääb see käesoleva õigusanalüüsi piiridest välja.

Korteriühistu likvideerimise kohta vaata täpsemalt menetlusjuhendi peatükist „3. Hoone lammutamine ning KÜ ja eriomandite lõpetamine“.

6.4 Täitemenetluslikud probleemid

Valduse ülevõtmine toimub KAHOS § 31 kohaselt. KAHOS § 31 lõike 1 kohaselt: „Sundvõõrandatava kinnisasja valdus võetakse üle pärast tasu ja hüvitise maksmist sundvõõrandamise otsuses valduse vabatahtlikult üleandmiseks määratud tähtaja jooksul.“ Lõike 2 kohaselt: „Kui valdust vabatahtlikult üle ei anta, võtab sundvõõrandatava kinnisasja valduse kinnisasja omanikult üle ja annab kinnisasja omandajale üle kohtutäitur täitemenetluse seadustikus sätestatud korras. Täitekulud tasub kinnisasja omandaja.“

Sundvõõrandamise otsuses tuleb määrata tähtaeg valduse vabatahtlikuks üleandmiseks (näiteks 2 nädalat alates hetkest, kui korter on sundvõõrandatud ja tasu ja hüvitis makstud). Kui eelmine omanik vabatahtlikult valdust üle ei anna, tuleb pöörduda kohtutäituri poole, kes korraldab valduse üleandmise vajadusel sundtäitmise korras. TMS seadustiku § 180 lõike 3 kohaselt: „Kui võlgnik ei täida täitedokumenti ettenähtud aja jooksul vabatahtlikult, võtab kohtutäitur kinnisasja võlgniku valdusest ära ja annab sissenõudja valdusse. Väljatõstmisele kuuluvad nii asjad kui ka isikud. Vajaduse korral kaasab kohtutäitur kinnisasja väljaandmiseks politsei.“

III KOKKUVÕTE

1. KAHOS § 4 lg 1 p 10 kohaldamise eeldused

KAHOS § 4 lg 1 p 10 kohaselt on lubatud kinnisasja omandada elamumajanduse ümberkorraldamisel korteriomandi omandamiseks, kui on loobunud alates 18 korteriga korterelamus rohkem kui poolte korterite ja muudel juhtudel rohkem kui kolme neljandiku korterite kasutamisest ning korterelamut ei ole otstarbekas rekonstrueerida.

Sätte eeldus „ei ole otstarbekas rekonstrueerida“ hõlmab ühest küljest ehituslikku seisukorda, teisest küljest ka seda, kas see tegevus on mõistlik, arvestades hoone vähest kasutust. Näiteks kui KOV-is on 20% eluruumidest asustamata, mille tulemus on turutõrge ja kinnisvaral madal väärtus, siis (pool)tühja (kuid isegi rahuldavas ehituslikus seisukorras) korterelamu rekonstrueerimine ei ole selle omanike ega ka KOV-i seisukohast otstarbekas.

Sätte eeldus „elamumajanduse ümberkorraldamine“ on tegevus, mida riik või kohaliku omavalitsuse üksus planeerib, et olulises ulatuses tühjaks jäänud korterelamud oleks võimalik lammutada ja aidata seal elanud inimestel leida vajadusel uus eluase. Tingimus on täidetud olukorras, kus plaanitakse omandada kõik korteriomandid ühes korterelamus eesmärgiga korterelamu lammutada ja võtta maa uuesti kasutusse.

Sätte eelduse „kasutusest loobunud“ mõiste alla tuleks lugeda kõik sellised korterid, mida selle omanik ei kasuta ega plaani lähitulevikus kasutada (ei ela ise, ei üüri välja, ei ole andnud kellelegi tasuta kasutamiseks). Lisaks korterid, millest eelmine omanik on kohaliku omavalitsuse üksuse või riigi kasuks loobunud. Samuti kuuluvad siia alla korterid, mida aeg-ajalt kasutatakse, aga kommunaalteenuste tarbimise eest korteriühistule või teenusepakkujale ei ole pikema aja jooksul tasutud ja omanik ei täida endale seadusega pandud omaniku kohustusi.

2. Hoone seisukorra tuvastamine ning korterite hindamine

Auditi koostamiseks ja väärtuse kohta hinnangu andmiseks peab ekspert eeldatavasti sisenema korterelamu üldkasutatavatesse ruumidesse ja vähemalt osaliselt ka eluruumidesse. Valdusesse (nii üldkasutatavatesse kui ka eluruumidesse) sisenemiseks on reeglina vaja valdaja nõusolekut – leppida korteriomaniiku või muu valdajaga kokku, millal tuleb ekspert korterit hindama.

Juhul, kui omanikuga pole võimalik kontakti saada, siis on sisenemine lubatud vaid eritingimustel (vt täpsemalt alapeatükk II.2). Aga kõige olulisemalt: kui ei ole alust arvata, et korteri seisundi või kasutamisega on probleeme, siis ainult korteri väärtuse hindamiseks ei ole lubatud omaniku nõusolekuta eluruumi siseneda. Korterrisse sisenemisel vaadeldakse seda üksnes visuaalselt seisukorra hindamiseks, ei avata kappe, sahtleid, ei uurita isiklikke asju jne ning valdajat on teavitatud või proovitud mõistlikult teavitada sisenemisest.

Mõistlik oleks, et ühes korterelamus ei pea iga korterit eraldi hindama, kuna eelduslikult on samas korterelamus korterite ruutmeetri hind sama.

3. KAHOS § 4 lg 1 p 10 rakendamise vajalikkus

KOV peaks üldjuhul kortereid omandama KAHOS sätete alusel. KOV-i poolt korterite omandamine väljaspool KAHOS menetlust on mõeldav vaid siis, kui isik omal algatusel pöördub KOV-i poole ja avaldab soovi korterist loobuda KOV-i kasuks või kui korter on avalikus müügis või müüakse täitemenetluse raames.

4. Võõrandatava korteriga seotud kitsendused ja piirangud

Üheks probleemiks on korteriteomandiga seotud kohustused, eelkõige kommunaalteenuste võlg ja teiseks kinnistusraamatu kanded, näiteks servituudid, hüpoteegid, keelumärked jm.

KOV-i vastutus KÜ ees on piiratud korteri väärtusega. Samuti on võimalik KOV-i vastutust piirata kui omandamine toimub kokkuleppel. Hüpoteekide jm piiratud asjaõigustega koormatud korteriomandite puhul on olemas õiguslik alus nende kustutamiseks ja nende eest hüvitise maksmiseks. Keelumärgete kustutamise jaoks on samuti selge õiguslik alus olemas, aga puudub ühene alus hüvitise maksmiseks sundkustutamise korral.

5. Omanikuga kontakteerumine

Kui KAHOS § 7 lõike 2 kohased kättetoimetamise viisid ei õnnestu 3 kuu jooksul või puuduvad omaniku aadressi andmed või omanik ei ela teadaoleval aadressil ja tema tegelik viibimiskoht ei ole teada ning teadet ei ole muul viisil võimalik kätte toimetada või menetlusosaline ei ole teada, siis on võimalik teated kätte toimetada avalikult (üleriigilise levikuga ajalehes ja Ametlikes Teadaannetes).

KAHOS § 7 ja § 29 kättetoimetamise tingimused on eriregulatsioon haldusmenetluse seaduse kättetoimetamise sätete suhtes. Kui teated loetakse seaduse alusel kättetoimetatuks, siis saab korteri vajadusel sundvõõrandada.

6. Eritingimused omandivormi, omanike kodakondsuse jm osas

Kaasomandi puhul sisulisi erinevusi ei esine, oluline on kõigi kaasomanike kaasamine. Kui kogu korterelamu on kaasomandis (st korteriomandeid pole moodustatud), siis pole KAHOS menetlus võimalik. Isiku kodakondsus ei oma KAHOS menetluse puhul tähtsust, kuivõrd tegu on haldusmenetlusega.

7. Tasu ja hüvitiste maksmine

Omanikule tuleb hüvitada kinnisasja väärtus ning võõrandamisest tekkinud kahju. Kinnisasja väärtuse määratakse vähemalt 7. taseme kutsetunnistusega hindaja poolt või Maa-amet tehingute andmebaasis sisalduvate tehinguandmete ja turuanalüüsi alusel.

8. Omandatava korteriga seotud kasutusõigus

Juhul, kui omandatav korter on kolmanda isiku kasutuses üüri- või muu kasutuslepingu alusel, siis tuleb kasutaja menetlusse kaasata. Samuti tuleb kasutajat teavitada õigusest nõuda KAHOS § 20 lõike 1 alusel kahju hüvitamist ja anda tähtaeg kahju hüvitamise taotluse ja kahju tõendavate dokumentide esitamiseks.

IV SOOVITUSED SEADUSTE MUUTMISEKS

Käesolevad KAHOS ja teiste seaduste muudatusettepanekud on koostatud projekti „KAHOS-e rakendamise analüüs tühjenevate korterelamute suhtes, meetodika väljatöötamine ja nõustamine seaduse rakendamisel” III etapi raames. Ettepanekud tuginevad Rahandusministeeriumi projektijuhi Dmitri Moskovtsev’i koostatud esialgsel lootelul, mida advokaadibüroo LEXTAL täiendas ja täpsustas projekti II etapi praktika ning iseseisva õigusliku analüüsi pinnalt.

Kui ei ole teisiti öeldud, siis kasutatakse käesolevas dokumendis fraasi „KAHOS menetlus” tähenduses „KAHOS § 4 lg 1 p 10 alusel korteriomandi avalikes huvides omandamise menetlus”.

Alljärgnevad ettepanekud on tehtud arvestades asjaolu, et projekti raames kolmes omavalitsuses (Valga vald, Lüganuse vald ja Kohtla-Järve linn) piloteeritud KAHOS menetlused on näidanud, et enamasti hindavad kinnisvarahindajad tühjenevas kortermajas korteriomandi hüvitisväärtuseks 1 euro. Sellisele järeldusele jõutakse tihti ka juhul kui korter on kasutuses ja eraldivõetuna kasutuskõlblik. Järeldust on võimalik põhjendada sellega, et kortermaja tervikuna on kehvas või avariilises seisukorras, millest tulenevalt ei ole korter müügiturul realiseeritav.

Juhtudel kus hindajad leidsid, et korter on turul realiseeritav, hinnati korteri väärtuseks keskmiselt 1000-1500 eurot, mis on umbes kaks korda vähem kui samas omavalitsusüksuses odavamim elamiskõlbliku korteri väärtus.

Normide muutmise vajadus	Selgitus
Kohaliku huvi korral otsustamise pädevust andvate sätted ei ole selgelt ega süstemaatiliselt esitatud.	<p>KAHOS § 3 lg 2 annab kohaliku huvi korral kinnisasja omandamise (sh kiirmenetluses ja sundvõõrandamisega), vahetamise ja maakorralduse otsustamise pädevuse kohaliku omavalitsuse üksusele. KOKS § 22 lg 2 alusel tähendab see, et otsustamise pädevus on linna- või vallavolikogul, kes võib küsimuse lahendamiseks volitada linna- või vallavalitsust.</p> <p>Samas sätestab KAHOS § 3 lg 3 pädevuse erandi, mille järgi on hoopis linna- või vallavalitsusel otsustamise pädevus kui omandatakse kinnisasi kiirmenetluses või kokkuleppemenetluses kui kinnisasja väärtus on väiksem kui 50-kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalk või sellega võrdne. Samuti maakorralduse otsustamine.</p> <p>Seega, kehtib kohaliku huvi korral sarnane pädevuse jagamine nagu riikliku huvi korral. Valdakonna eest vastutav minister kohustub otsustama kokkuleppel suure väärtusega kinnisasja omandamise, kinnisasja vahetamise ja kinnisasja sundvõõrandamise (KAHOS § 3 lg 1). Kiirmenetluses kinnisasja omandamine, kokkuleppel väikse väärtusega kinnisasja</p>

	<p>omandamine ja maakorraldus otsustatakse Transpordiameti, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse või Maa-ameti poolt (KAHOS § 3 lg 3 ja § 6 lg 3).</p> <p>Ei ole mõttekas anda KAHOS § 3 lõikega 2 kohaliku omavalitsuse üksusele (valla- või linnavolikogule) kinnisasja kokkuleppel ja kiirmenetluses omandamise ja maakorralduse otsustamise pädevust, kui KAHOS § 3 lg 3 sätestab sellest erandi ja annab otsustamise pädevuse valla- või linnavalitsusele.</p> <p>Ettepanek: Õigusselguse saavutamiseks tuleks sõnastada KAHOS § 3 lg 2 sarnaselt KAHOS § 3 lõikele 1:</p> <p>(2) Kohaliku omavalitsuse üksus otsustab kohaliku huvi korral:</p> <ol style="list-style-type: none">1) kinnisasja omandamise kokkuleppemenetluses, kui kinnisasja väärtus on suurem kui 50-kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalk;2) kinnisasjade vahetamise;3) kinnisasja sundvõõrandamise.
<p>Kohaliku huvi korral ei ole antud menetluse läbiviijale kiirmenetluse luhtumise korral koheaselt sundvõõrandamise otsustamist.</p>	<p>KAHOS § 23 lg 5 sätestab, et kui kiirmenetluses ei saavutata 30 päeva jooksul kokkulepet, võib alustada läbirääkimisi kokkuleppel omandamiseks või KAHOS § 3 lg-s 1 nimetatud isik otsustada asja sundvõõrandamise. See tähendab, et kui KOV algatab kiirmenetluse ning ei saavuta seal 30 päeva jooksul kokkulepet, siis pole kehtiva sätte kohaselt kohaliku omavalitsuse üksusel võimalik koheaselt sundvõõrandamise üle otsustada, vaid tuleb esmalt läbida kokkuleppemenetlus.</p> <p>Juhul, kui kiirmenetluses on selge, et omanikuga ei oleks võimalik kokkuleppele jõuda ka kokkuleppemenetluse käigus, siis tähendaks järgneva puhtformaalse kokkuleppemenetluse läbiviimine asjaosalistele menetluse ebamõistlikku venimist. Seega, tuleks KAHOS § 23 lõiget 5 täiendada selliselt, et kohaliku huvi korral oleks kiirmenetluse ebaõnnestumisel ka kohaliku omavalitsuse üksusel võimalik sundvõõrandamise otsustamine koheaselt peale kiirmenetluse läbiviimist.</p> <p>Ettepanek: Lisada KAHOS § 23 lõikesse 5 sisse viide KAHOS § 3 lõikele 2.</p>
<p>Tasude arvutamise sätted ei ole selgelt sõnastatud. Ei ole võimalik üheselt aru saada, millist ajaperioodi on silmas peetud keskmiste brutopalkade puhul.</p>	<p>KAHOSes kasutatakse omandatava kinnisasja väärtuse, makstava motivatsioonitasu ja asjaajamise hüvitamise arvutamise puhul väljendit „Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalk/brutotunnipalk.“</p>

	<p>Grammatilisel lugemisel tuleks „eelneva aasta“ all mõista tehingule eelnevat kalendriaastat, st nii jaanuaris 2022 kui mais 2022 tehtava tehingu puhul võetakse arvesse aasta 2021 keskmist brutokuupalka ja -tunnipalka. KAHOSe seletuskirjast tuleneb seadusandja tahe viidata tehingule eelneva 12 kuu keskmisele palgale. Eelneva arvutamiseks tuleb menetluse läbiviijal välja võtta viimase nelja kvartali kohta avaldatud andmete keskmine.</p> <p>Ettepanek: Kui seadusandja soovib jääda praeguse, seletuskirjas sätestatud põhimõtte juurde, tuleks selguse huvides KAHOSes kasutatav läbiv väljend „eelneva aasta“ asendada väljendiga „eelneva 12 kuu“. Alternatiivselt muuta põhimõtet ja kasutada väljendit „eelnev kalendriaasta“.</p>
<p>Motivatsiooni tasu alammäär ja kiirmenetluses makstav tasu on ajas muutuv suurus, mis motiveerib omanikku menetlusega venitama. Samuti võib praeguste määrade juures menetlus KOV-i jaoks minna liiga kulukaks.</p>	<p>Kehtiva põhimõtte oluliseks eeliseks on see, et isik saab õiglasema tasu, sest tasu arvutamise aluseks võetakse värskemad andmed. Kitsaskohaks on tasu arvutamise alusandmete pidev muutumise-tavapäraselt vähemalt korra iga menetluse jooksul. Eelnev tekitab täiendava probleemi KAHOS menetluste puhul, kus omanikele makstavast tasust moodustab tavaliselt kõige suurema osa motivatsioonitasu, mis on 0,8 keskmist brutokuupalka.</p> <p>Näiteks aastal 2016 oli keskmine brutopalk 1146 eurot, aastal 2018 1310 eurot ja aastal 2021 oli keskmine brutopalk 1548 eurot. Viie aastaga on keskmine brutopalk tõusnud 35% võrra, viimase kolme aasta jooksul 18% võrra. Samal ajal ei saa väita, et tühjeneva ja laguneva kortermaja korterite väärtus sarnaselt kasvaks.</p> <p>Antud olukorral on kaks tagajärge. Esiteks omanikel on selge stiimul venitada menetlusega, et Statistikaamet avaldaks järgmise kvartali kohta keskmise palga andmed, et omanikule makstav tasu oleks suurem. Teiseks, võib KAHOS menetluse läbiviimine osutada KOV-ile liialt kulukaks. Kiirmenetluse korral on küll võimalik kulud kokku hoida hindamise ning asjaajamiskulude hüvitamise pealt, kuid siiski tuleb omanikule maksta 1,1 keskmist brutokuupalka.</p> <p>Illustreerimaks ühele korterelamule kuluvat raha, esitame näidisena 44 korteriga korterelamu menetluses vajalikud eelduslikud kulutused, lähtudes tänastest andmetest:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kui kõigi omanikega saavutatakse kokkulepe, tuleb KOV-il tasuda motivatsioonitasuna 55 510 eurot;

	<ol style="list-style-type: none">2. Kui näiteks 30 korteri puhul on võimalik kiirmenetlus ja 14 korteri puhul kokkuleppemenetlus, siis kulub hindamistoimingutele umbes 4500-5000 eurot (st umbes 300 eurot hindamisele ning hinnatakse vaid üht kasutusest välja langenud korterit);3. Kiirmenetluste puhul omandamise tasud on kokku 14 190 eurot;4. Kokkuleppemenetluste puhul on omandamise tasu umbes 14 000 eurot (st umbes 1000 eurot korter);5. Kokkuleppemenetlustes makstav täiendav hüvitis kodu kaotuse eest on umbes 1400 eurot;6. Kokkuleppemenetluses makstav täiendav hüvitis asjaajamise eest on 2044 eurot; <p>Kokku umbes 79 044 – 79 544 eurot. Sellele lisandub 44 tehingu puhul notaritasu ning riigilõiv kinnistusraamatus kande tegemiseks</p> <p>Esimese mure lahenduseks võiks olla omanikule makstava tasu ja hüvitiste suuruse fikseerimine menetluse alustamise seisuga. Eelnev lahendus võimaldaks ühtlasi KOV-il oma kulusid paremini planeerida. Alternatiivselt võiks loobuda praegusest põhimõttest tasu arvutamisel ning tugineda eelmise kalendriaasta andmetele. Sellisel juhul oleks võimalik menetlus viia algusest lõpuni läbi samade andmetega. Niivõrd kuivõrd see puudutab ainult motivatsioonitasu ei tekiks omandi eest õiglase hüvitise saamise küsimust, kuivõrd motivatsiooni tasu makstakse omandi kaotusele lisaks.</p> <p>Teisele kitsaskohale oleks lahenduseks motivatsioonitasu ja kiirmenetluses makstava tasu alammäära vähendamine. Pilootprojektis osalenud KOV-ide esindajate ja korteri omanikega läbiviidud intervjuud näitavad, et motivatsioonitasu oma praegusel kujul töötab ja annab soovitud tulemuse. Motivatsioonitasu alammäär kallutab vähe väärtuslike kinnisasjade omanikke kiirelt kokkuleppele jõudma ning heidutab neid piiripealsel juhul KOV-iga pikalt läbirääkimisi pidama. Eelneva rakendamisel tuleks esmalt kaaluda kas madalam alammäär võiks toimida sama efektiivselt, olles samal ajal KOV-idele taskukohasem. Madalam, kuid sama efektiivne, motivatsioonitasu alammäär ja kiirmenetluse tasu oleks avalikes huvides, sest vähendaks võimalust, et tühjenev ja lagunenu kortermaja jääb omandamata menetluse kulukuse tõttu.</p> <p>Maa-ameti ja Transpordiameti praktika aga vajaks pigem motivatsioonitasu ja kiirmenetluses makstava tasu tõstmist, et muuta nende menetlusi</p>
--	--

	<p>lihtsamaks. Seega tuleks kaaluda KAHOS § 4 lg 1 p 10 alusel omandamiste puhul teiste määrade kehtestamist.</p>
<p>Seadus ei määratle kohustusliku menetlusosalisena isikut, kelle kasuks on kinnisasjale seatud keelumärke.</p>	<p>KAHOS § 6 lg 1 peaks menetlusosalisena sätestama ka isiku, kelle kasuks on seatud kinnisasjale keelumärke.</p> <p>AÕS § 5 lg 1 järgi ei ole kinnistusraamatusse kantavad keelumärked piiratud asjaõigused, seega isikud, kelle kasuks on omandatavale kinnisasjale keelumärke seatud, ei ole KAHOS § 6 lg 1 kehtiva sõnastuse järgi kohustuslikud menetlusosalised.</p> <p>Juhul, kui isikud, kelle kasuks on omandatavale kinnisasjale seatud keelumärke, ei ole seadusega määratletud kui kohustuslikud menetlusosalised, sõltub nende kaasamine haldusorgani enda algatusest, mis võib menetlusel tekitada asjatuid viivitusi.</p> <p>Kokkuleppel omandamine ei ole võimalik ilma selle isiku nõusolekuta, kelle kasuks on keelumärke seatud. KAHOS § 27¹ lg 1 ja 2 kohaselt on keelumärke kustutamiseks vaja menetlusse kaasata isik, kelle kasuks on keelumärke seatud, et ta saaks kustutamiseks anda oma nõusoleku või selle andmisest keelduda. Seega peab isik, kelle kasuks on omandatavale kinnisasjale keelumärke seatud, olema menetlusse kaasatud.</p> <p>Ettepanek: Lisada KAHOS § 6 lg 1 esitatud loetluse isik, kelle kasuks on omandatavale kinnisasjale seatud (keelu)märke.</p>
<p>KAHOS § 4 lg 1 p 10 sätestatud vähema kui 18 korteriga korterelamu kasutusest loobutud korterite piimäär (loobutud rohkem kui kolm neljandiku korteri kasutamisest) on põhjendamatult kõrge.</p>	<p>KAHOS § 4 lg 1 p 10 sätestab, et avalikes huvides korteriomandi omandamine on lubatud juhul kui kasutusest välja langenud korterite arv ületab piirmäära. Alates 18 korteriga korterelamute puhul on see piirmäär rohkem kui pool (nö 50% +1) ning kuni 18 korteriga korterelamute puhul on piirmääraks rohkem kui kolm neljandikku (nö 75% +1).</p> <p>Eelnev regulatsioon tähendab, et näiteks 12 korteriga kortermaja puhul on piirmäär ületatud alles siis, kui on loobutud 10 korteri kasutamisest (arvutuskäik: $12 \times 0,75 + 1 = 10$) ning 16 korteriga kortermaja puhul 13 korterist (arvutuskäik: $16 \times 0,75 + 1 = 13$). Nii kõrge piirmäära tõttu ei ole praktikas võimalik KAHOS menetlust algatada paljude kortermajade puhul, kus see tegelikult on vajalik. Eelneva tõttu on väiksemate kortermajade viimased elanikud sunnitud oluliselt kauem ootama menetluse alustamist kui suuremate kortermajade puhul.</p>

	<p>Kõrge piirmäära tõttu KAHOS menetluse algatamise venimise tõttu võib kannata ka avalik huvi, sest tühjenev kortermaja võib osutada ohtlikuks juba hetkel, kui alla poolte korterite kasutusest on loobutud. Samamoodi on sellisel kortermajal negatiivne mõju ümbritsevale elukeskkonnale.</p> <p>Ettepanek: Tuleks kaotada vähema kui 18 korteriga korterelamu erisus, et kõikide korterelamute puhul oleks sama kasutamisest loobumise piirmäär: „loobutud enam kui poolte korterite kasutamisest“.</p> <p>Täiendavalt tuleks kaaluda, kas korterite arvu asemel või kõrval tuleks rakendada kasutusest välja langenud eluruumide pindala kogu eluruumide pindalast. Kui korterelamus on erineva suurusega korterid, siis võib tekkida olukord, kus kasutusest on välja langenud alla poolte korteritest, mis aga moodustavad enam kui pool pindalast.</p>
<p>KAHOS § 4 lg 1 p 10 sätestatud kinnisasja avalikes huvides omandamise lubatavuse eelduste täidetud võib menetluse ajal muutuda.</p>	<p>KAHOS § 4 lg 1 p 10 sätestab kolm eeldust, millised peavad olema samaaegselt täidetud, et kinnisasja avalikes huvides omandamine oleks lubatud. Eeldus, et on loobutud vajalikul määral korterite kasutusest, võib menetluse kestel muutuda. Seega võib tekkida olukord, kus menetlust on õiguspäraselt algatatud, aga omandamise otsuse tegemise hetkel ei ole kinnisasja avalikes huvides omandamise alused enam täidetud. HMS § 54 alusel peab haldusakt olema andmise hetkel kehtiva õigusega kooskõlas. Eelnevalt kirjeldatud olukorras ei oleks enam KAHOS § 4 lg 1 p 10 alusel korterite omandamine võimalik.</p> <p>Kirjeldatud probleemi ei tekiks, kui kõik korterid omandatakse KOV-i asemel ühe omaniku (nt arendaja) poolt eesmärgiga teostada maja rekonstrueerimine või lammutamine. Sellisel puhul saavutaks KOV oma eesmärgi korrastada elamufondi ning eemaldada sealt tühjenevad ja lagunevad kortermajad.</p> <p>Korterite kasutusele võtmine on aga probleem, kui maja rekonstrueerimist või lammutamist ei teostata või see tegevus on pelgalt näilik. Selliselt jääb lagunev ja tühjana seisev kortermaja elamufondi alles ning sellest tulenevaid ohtusid ja negatiivseid mõjusid ei likvideerita. Ühtlasi on menetluse ajal korterite kasutusele võtmine probleemiks juhul, kui mõni üksik elanik soovib kogu menetlust takistada või venitada väites, et on endale kuuluva korteri kasutusse võtnud.</p> <p>Ettepanek: Lahendus oleks sõnastada ümber KAHOS § 4 lg 1 p 10 selliselt, et kasutusest välja langenud</p>

	korterite määra ja rekonstrueerimise otstarbekuse tingimused peavad olema täidetud üksnes menetlust algatades.
<p>KAHOS § 4 lg 1 p 10 järgi on avalikes huvides lubatud omandada vaid korteriomandeid, mis on liialt kitsas piiritus.</p>	<p>KAHOS § 4 lg 1 p 10 praegune sõnastus võimaldab omandada üksnes korteriomandeid, mis tõttu ei ole võimalik sellel alusel omandada kaasomandisse kuuluvat hooneosa, mis ei ole korteriomanditeks jagatud.</p> <p>Juhul, kui kõnealune kortermaja ei ole ümbrust või maastikupilti tunduvalt kahjustav või ohtlik, ei ole omandamine KAHOS § 4 lg 1 p 9 alusel samuti võimalik.</p> <p>Ettepanek: Kaaluda KAHOS § 4 lg 1 p 10 muutmist selliselt, et selle alusel oleks võimalik omandada ka kaasomandis olev kinnisasja osa või sätestada KAHOS § 4 lg 1 p 10¹, mis sätestab kortermaja kui kinnisasja omandamise.</p> <p>Vastasel juhul peaks KOV enne KAHOS menetluse algust veenma omanikke kaasomandit lõpetama ja kinnistu korteriomanditeks jagama. Enne sellise muutuse tegemist oleks tarvilik selgitada välja, kui palju on selliseid korterelamuid, kus pole korteriomandeid moodustatud.</p>
<p>KAHOS § 12 lg 1 sätestatud hindamise tähtaeg ei ole esitatud selgelt.</p>	<p>KAHOS § 12 lg 1 sätestab menetluse läbiviijale tähtaja omandatava kinnisasja hindamiseks, mis ei ole tohi olla lühem kui kaks nädalat ega pikem kui kaks kuud. Kehtivas sõnastuses ei ole sätte sisu selge ning ei ole põhjendatud hindamise tähtajale alumise piiri seadmine.</p> <p>KAHOS § 2 lõike 1 kohaselt on kinnisasja avalikes huvides omandamise eest oluline tasuda õiglane hüvitis, mistõttu peab hindamise ja kinnisasja omandamise tehingu vahel olema võimalikult lühike aeg. Eelnev tagab, et omanikule makstakse korteriomandi eest tegelikule turuhinnale võimalikult lähedane tasu. Seega, hiliseima tähtaja seadmine hindamise korraldamisele (nagu ka teistele KAHOS menetluse etappidele) on põhjendatud.</p> <p>Sätte sõnastus ei võimalda üheselt tuvastada, millisest hetkest tuleb KAHOS menetluse puhul alustada hindamise tähtaja arvestamist. Leidub vähemalt kolm võimalikku tõlgendust: (i) arvestada hetkest, mil KOV annab hindajale hindamisülesande, st hetkest, mil KOV ja hindaja sõlmivad vastava teenuse lepingu, (ii), hetkest, mil hindaja teeb esimese hindamiseks vajaliku toiminguga (iii) menetluse algatamisest.</p>

	<p>Tähtaega puudutava sätte tõlgendamise tuleb veel arvestada, et KAHOS § 12 lg 2 alusel ei pea igas avalikes huvides omandamise menetluses kaasama kutselist hindajat ja menetluse läbiviija võib ka ise vara väärtust hinnata. Juhul, kui menetluse läbiviija teostab hindamise ise, on oluliselt keerulisem tähtaja algust tuvastada, kuna puudub lepingu sõlmimise kuupäev hindajaga, a, mida saaks pidada tähtaja kulgemise alguseks. KAHOS § 12 lõiget 1 tuleks seega õigusselguse huvides täpsustada.</p> <p>Sõltumata sellest, millisest hetkest tähtaja algust arvestada, ei ole KAHOS menetluste puhul põhjendatud sellele tegevusele kahe nädalase alampiiri seadmine. KAHOS menetluste raames hinnatakse enamasti tühjasid ning kasutusest väljalangenud kortereid, mille hindamine ei ole pikk ega keeruline protsess, mistõttu ei ole vajadust hindamise kestvuse alampiiri sätestamist.</p> <p>Ettepanek: Kaotada KAHOS § 12 lg 1 sätestatud hindamise tähtaja alampiir ning sõnastada selgemalt tähtaja kulgemise algus.</p>
<p>KAHOS § 12 lg 2 sätestatud 7. taseme hindaja nõue pole tühjenevate kortermajade puhul põhjendatud.</p>	<p>Kuigi KAHOS § 12 lg 2 sätestab, et kutseline hindaja kaasatakse vaid vajadusel, siis tulenevalt KOV-ide pigem piiratud kogemusest ja pädevusest ei ole praktikas muud võimalust korteriomandite väärtuse määramiseks, kui kaasata kutseline hindaja. KAHOS § 12 lg 2 sätestab, et sellisel juhul peab kaasama 7. taseme vara hindaja kutsega kutselise hindaja. Praktikas on nii kõrge kutsetaseme nõue tekitanud KAHOS menetluse läbiviimisel mitmeid raskusi.</p> <p>Esiteks tegutsevad 7. taseme vara hindaja kutsega kutselised hindajad ainult Tallinnas ja Tartus, mistõttu nende kaasamine kaugemates väikelinnades ja -valdades on keeruline. Kõrgelt kvalifitseeritud hindajad ei soovi väikelinnades hindamist teostada kuna töötasu ja aja- ning transpordikulu ei ole korrelatsioonis. Määratud kutsetasemega hindaja kaasamise nõue on oluliseks lisakuluks menetlust läbiviivale KOV-ile.</p> <p>Kutsetaseme sisu kohaselt oleks 6. taseme hindajad samuti kvalifitseeritud koostama hindamisaruannet korteriomanditele. See oleks kooskõlas maa hindamise seaduse § 4 lg 1 antud maa hindaja määratlusega, mille järgi eluotstarbeliste varade hindaja võib olla ka isik, kellel on kutseseaduse alusel antud ja kehtiv kinnisvara hindaja 6. taseme kutse.</p> <p>Ettepanek:</p>

	<p>Sätetada erand, mis lubab KAHOS § 4 lg 1 punkti 10 alusel omandamisel kasutada vähemalt 6. taseme hindajat.</p>
<p>KAHOS § 12 lg 5 sätte kohaldamine KAHOS § 4 lg 1 p 9 ja 10 alusel kinnisasja omandamise puhul ei ole põhjendatud ja pigem motiveerib omanikke oma vara korrashoidmisest loobuma.</p>	<p>KAHOS § 12 lg 5 sätestab, et kui hoonestatud kinnisvara asendamise kulu ületab vara hüvitusväärtust, lähtutakse väärtuse määramisel kulust, mis katab vara asendamise ning kui ehitise asendamine ei ole võimalik, lähtutakse kulust, mis katab vara ülesehitamise. Seletuskirja järgi on säte mõeldud selliste olukordade jaoks, kus avalikes huvides on vajalik omandada kinnistu (st maatükk) ning sellel asuv hoone.</p> <p>Ettepanek: Võimalike vaidluste ja kinnistu omanike alusetu rikastumise vältimiseks on ettepanek seaduses sätestada erisus KAHOS § 12 lg 5 mittekohaldamiseks kinnisasja omandamisel KAHOS § 4 lg 1 p 9 ja 10 alusel.</p>
<p>Hindamispehiohiohted vajavad täpsustamist tühjeneva kortermaja puhul kiirmenetluse ettevalmistamisel.</p>	<p>KAHOS menetluses on korterite hindamine KOV-i jaoks oluline kulu, eriti olukorras, kus tuleb kasutada 7. taseme hindajat. Seda kulu on võimalik hoida kokku, kui kohaldatakse kiirmenetlust, millisel juhul KAHOS § 23 lg 4 alusel hindamist läbi ei viida.</p> <p>KAHOS menetlust läbiviiva KOV-i jaoks teeks olukorra täiendavalt lihtsamaks see, kui seaduses oleks sätestatud täpsemalt, millisel tingimusel võib KOV eeldada, et tühjeneva ja laguneva kortermaja korterite väärtus on alla 0,3 keskmise brutokuupalga. Üldjuhul võib eeldada, et kõik majas olevad kasutusest välja langenud korterid on võrreldavas seisukorras ning seega võrreldava väärtusega. Sellisel juhul piisaks vaid ühe kasutusest välja langenud korteri hindamisest, mille järgselt teiste, sama maja kasutusest välja langenud korterite puhul võiks eeldada samaväärset väärtust.</p> <p>Kirjeldatud muudatus aitaks ühtlasi lahendada mitmeid praktilisi probleeme olukorras, kus menetlusosaline ei ole teada või temaga ei ole võimalik kontakti saada, mis teeb korteri hindamise võimatuks, kuivõrd puudub juurdepääs või luba sisenemiseks. Võib eeldada, et iga kortermaja puhul leidub vähemalt üks selline kasutusest välja langenud korteri omanik, keda on võimalik kaasata hindamise teostamisel.</p> <p>Eelnevast tulenevalt võiks KAHOS § 12 sisaldada lõiget, et KAHOS § 4 lg 1 p 10 alusel omandatavat kasutusest välja langenud korterit ei pea hindama, kui samas kortermajas on juba vähemalt üht kasutusest välja langenud korterit hinnatud. Teine võimalus oleks täiendada KAHOS § 23 lõikega, mis sätestab, et kui omandamine toimub KAHOS § 4 lg</p>

	<p>1 p 10 alusel ning üks kasutusest väljalangenud korter on hinnatud alla 0,3 keskmise brutokuupalga, siis võib eeldada, et ka teised kasutusest väljalangenud korterid on sama väärtusega.</p> <p>Ettepanek: Sätetada KAHOS § 12 lõige, mis määrab KAHOS § 4 lg 1 p 10 alusel omandamisel hinnatavate korterite arvu samas korterelamus. Alternatiivselt sätetada KAHOS § 23 lõige, mis täpsustab mitme korteri hindamise järgselt on KAHOS § 4 lg 1 p 10 alusel omandamisel lubatud eeldada kinnisasja väärtust.</p> <p>Alternatiivselt tuleks kaaluda hindamis põhimõtete täpsustamist määrusega. See vajaks vastava volitusnormi loomist KAHOS-sse. Määruse tasandil oleks võimalik detailsem regulatsioon, mis võimaldaks tegelda kõigi erijuhtumitega.</p>
<p>KAHOS § 16 sätetatud täiendav hüvitis eluruumi kaotuse eest on väheväärtusliku kinnisvara puhul sisult tühi.</p>	<p>KAHOS § 16 sätetatud täiendav hüvitis eluruumi kaotuse eest sõltub omandatava kinnisasja väärtusest. KAHOS menetluste puhul muutub see säte enamasti sisutühjaks, sest korterite väärtuseks on kõigest 1 euro. Selliselt ei ole võimalik saavutada sätte eesmärki, mis seletuskirja kohaselt on emotsionaalse kahju korvamine.</p> <p>Vajalik oleks sätetada, sarnaselt motivatsioonitasule, täiendava hüvitise alammäär. Kui lähtuda kehtivatest määradest, siis peaks see olema 0,4 keskmist brutokuupalga. KAHOS § 15 lg 3 alusel on motivatsioonitasu 20% kinnisasja väärtusest, kuid mitte vähem kui 0,8 keskmist brutokuupalga. KAHOS § 16 alusel on täiendav hüvitis eluruumi kaotuse eest 10% kinnisasja väärtusest, seega peaks alammäär olema pool motivatsioonitasu alammäärast ehk 0,4 keskmist brutokuupalga.</p> <p>KAHOS menetluste eripärasid arvesse võttes peaks alammäär olema isegi kõrgem, et aidata vältida eluruumiga seotud sotsiaalsete probleemide teket. Olukorras, kus isik elab lagunevas ja tühjenevas kortermajas ning tema korteri väärtuseks hinnatakse 1 euro (kuivõrd korter ei ole turul realiseeritav), ei ole isikul isegi kõrgendatud eluruumi hüvitise korral kiirmenetluses makstava 1,5 keskmise brutokuupalga eest (0,3 + 0,8 + 0,4) võimalik uut elukohta omandada.</p> <p>Täiendavalt, kui motivatsioonitasu alammäär ja/või kiirmenetluses makstavat tasu vähendada vastavalt teistele muudatusettepanekutele, siis on eluruumi kaotuse eest makstava hüvitise alammäär tõstmise veelgi vajalikum.</p>

	Ettepanek: Sätetada KAHOS § 16 eluruumi hüvitise alammäär, sarnaselt motivatsioonitasu alammääraga.
<p>Kiirmenetluses makstav tasu ei pruugi olla õiglane tasu omanikule praeguse kiirmenetluse kohaldamise väärtuse piiri juures.</p>	<p>KAHOS § 23 lg 1 alusel on kinnisasja omandamine lubatud kiirmenetluses, kui selle eeldatav väärtus on alla 0,3 keskmise brutokuupalga. KAHOS § 23 lg 2 alusel makstakse kiirmenetluses kinnisasja omandamise eest tasuna 0,3 keskmist brutokuupalka ning KAHOS § 23 lg 3 alusel ei maksta KAHOS § 17 sätestatud asjaajamise hüvitist. Seletuskirja järgi on omaniku asjaajamiskulu arvestatud kiirmenetluses makstava tasu sisse. Eelnevast tuleneb, et kiirmenetluses võib isik jääda ilma õiglasest hüvitisest.</p> <p>Kui eeldame, et isikul kulub kiirmenetluses võrreldav aeg asjaajamisele, mis kokkuleppemenetluses, siis tuleb omanikule hüvitada 16 töötunni keskmine brutopalk, mis on tänase seisuga 146 eurot (KAHOS § 11 lg 6 alusel makstakse täiendavad hüvitised 1 euro täpsusega). Kui eeldada, et isikul kulub kiirmenetluses poole vähem aega, siis tuleb omanikule hüvitada 8 töötunni keskmine brutopalk, mis tänase seisuga on 73 eurot.</p> <p>Eelneva 12 kuu keskmine brutokuupalk on 1577 eurot, seega oleks 146 eurot umbes 9% ehk 0,09 keskmisest brutokuupalgast ning 73 eurot oleks vastavalt 4,5% ehk 0,045 keskmist brutokuupalka. Kuivõrd kiirmenetluses makstakse omanikule kokku 0,3 keskmist palka, mis peab katma ka asjaajamise hüvitise, siis saab omanik tegelikult oma kinnisasjas eest vaid 0,21 kuni 0,255 keskmist brutokuupalka. Kuivõrd kiirmenetlust võib kohaldada ka juhul kui kinnisasja väärtus on näiteks 0,26 keskmist brutokuupalka, siis on võimalik olukord, kus isik ei saa oma kinnisasja eest õiglast hüvitist.</p> <p>Kirjeldatud probleemile on kaks võimalikku lahendust. Esiteks, tunnistada kehtetuks KAHOS § 23 lg 3 ning tasuda omanikule kiirmenetluses samamoodi KAHOS § 17 alusel asjaajamiskulude eest. Vajadusel võib selle muudatusega koos vähendada kinnisasja hinna ülempiiri, millal on kiirmenetlus lubatud, ja kiirmenetluses makstavat tasu. Eelneval juhul täidaks kiirmenetluses makstav tasu ainult üht eesmärki: hüvitada omanikule võõrandatud kinnisasja väärtus.</p> <p>KAHOS § 23 lg 3 kehtetuks tunnistamise poolt räägib ühtlasi õiguskantsleri 10.06.2022 seisukoht „Ettepanek kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse põhiseadusega kooskõlla</p>

	<p>viimiseks", milles järeldatakse, et põhiseadusega pole kooskõlas kui omanik peab ise kandma võrdleva hindamise tellimisega seotud kulud. Kui kiirmenetluse puhul KAHOS § 17 alusel asjaajamiskulu üldse ei maksta, siis pole omanikul võimalust isegi osaliselt katta võrdleva hindamisega seotud kulusid.</p> <p>Teiseks võib alandada KAHOS § 23 lg 1 sätestatud kinnisasja väärtuse piiri, millal on kiirmenetluse kohaldamine lubatud, muutmata samal ajal kiirmenetluses makstavat fikseeritud tasu. Näiteks alandada väärtuse piir 0,2-kordse keskmise brutokuupalga peale. Eelneva lahenduskäigu puhul ei saaks tekkida olukord, kus kinnisasja väärtus langeb kiirmenetluse piiri alla, aga kinnisasja väärtus koos asjaajamiskulude hüvitamisega ületaks kiirmenetluses makstava 0,3-kordse keskmise palga.</p> <p>Eelmises punktis nimetatud lahendusel on täiendav eelis, sest väheneb risk, et kiirmenetlust kohaldatakse olukorras, kus selle kasutamine ei ole põhjendatud. Eksisteerib võimalus, et kuigi KOV eeldab, et kinnisasja väärtus on alla 0,3-kordse keskmise brutokuupalga, siis kinnisasja tegelik väärtus on näiteks 0,33-kordne keskmine brutokuupalk. Samas, kui KOV peab hindama kas kinnisasja väärtus on 0,2-kordne keskmine brutokuupalk ja ta teeb samaväärse vea (alahindab väärtust 10% võrra) on isiku õigused siiski kaitstud, sest talle tasutakse KAHOS § 23 lg 2 alusel 0,3-kordne keskmine palk, mis katab kaotatud kinnisasja väärtuse.</p> <p>Ettepanek: Tunnistada kehtetuks KAHOS § 23 lg 3 ja maksta omanikele kiirmenetluses samuti asjaajamise hüvitist. Alternatiivselt muuta KAHOS § 23 lg 1 sätestatud kiirmenetluse kohaldamise piiri, muutmata KAHOS § 23 lg 2 sätestatud kiirmenetluse tasu.</p>
<p>Kiirmenetluse luhtumise puhul vajab täpsustamist üleminek teistesse menetlustesse, et omaniku ei pandaks ebamõistlikult kehva positsiooni.</p>	<p>KAHOS § 23 lg 5 alusel kui kiirmenetluses 30 päeva jooksul kokkulepet ei saavutata võib minna üle kokkuleppe- või sundvõõrandamise menetlusele.</p> <p>Kokkuleppemenetluses tuleb KAHOS § 26 lg 2 alusel teha omanikule pakkumus ning KAHOS § 26 lg 3 alusel tuleb pakkumuse tegemisel lähtuda „välja selgitatud tasust.“ Olukorras, kus omandamise menetlust alustatakse kokkuleppemenetlusega, tähendab see tasu, mis on välja selgitatud kinnisvarahindaja poolt.</p> <p>Kui kiirmenetlusest minna üle kokkuleppemenetlusele ning tellida eraldi korteri</p>

	<p>hindamine ja teha pakkumus selle pinnalt, siis tähendab see alati omaniku jaoks tema olukorra kehvemaks muutumist. Kuivõrd kiirmenetlust kohaldatakse üksnes väga väikese väärtusega kinnisasjade puhul, siis nende hindamisel selguks, et nende väärtus on väiksem kui 0,3-kordne eelneva aasta keskmine brutokuupalk. Vaatluse all olevates KAHOS menetlustes tähendaks see suure tõenäosusega, et omanikule pakutakse 470 euro asemel 1 euro.</p> <p>On küsitav kas on põhjendatud omaniku olukorra nii palju kehvemaks muutmine. Samuti ei saa olla kindel, et kui kiirmenetluses jäi kokkulepe saavutamata, on selle saavutamine kokkuleppemenetluses, omanikule väiksemat tasu pakkudes, võimalik. Kuid Lisaks ei ole põhjust arvata, et omanikul jääb õiglase tasu saamata, kui talle kiirmenetluse luhtumise järgselt pakutakse kokkuleppemenetluses uuesti sama suurt tasu. Seda selle tõttu, et kiirmenetluses pakutakse omanikule suuremat tasu kui on kinnisasja eelduslik väärtus. Ühtlasi jääb omanikule KAHOS § 26 lg 7 sätestatud võimalus esitada alternatiivne hindamisaruanne.</p> <p>Ettepanek: Eelnevat arvestades tuleks seaduses täpsustada kiirmenetluse luhtumise korral kokkuleppe- või sundvõõrandamise menetluse üleminekul isikule pakutava või makstava tasu sätteid. Eelkõige täiendades KAHOS § 23 lõiget 5 või KAHOS § 26 lõiget 3</p>
<p>KAHOS § 24 lg 4 sätestatud vahetatavate kinnisasjade väärtuste vahe ülempiir ei võimalda KAHOS § 4 lg 1 p 10 alusel omandamisel vahetustehinguid teha.</p>	<p>KAHOS § 24 lg 4 sätestab, et erineva väärtusega kinnisasjade vahetamisel peab väärtuslikuma kinnisasja omandaja hüvitama väärtuste vahe ning väärtuste vahe ei või olla rohkem kui 30%, kui väärtuslikuma kinnisasja saab isik, kelle kinnisasi avalikes huvides omandatakse. Teiste sõnadega, KOV võib tühjenevas kortermajas asuva korteri omandada vahetamise teel andes vastu väärtuslikuma korteri, mille järgselt omanik kohustub KOV-ile tasuma korterite väärtuste vahe, mis ei või olla suurem kui 30%.</p> <p>Arvestades KAHOS menetluses menetletavate korterite väärtusi, ei ole vahetustehingud sisuliselt võimalikud. Isegi kui KOV-i poolt omandatava korteri väärtus hinnatakse kõrgemaks kui 1 euro, on väärtus siiski nii väike, et maksimaalselt 30% kallimat, kuid elamiskõlbliku korterit ei ole võimalik KOV-il vahetusena pakkuda. Seega olukorras, kus KOV-i omandis on elamiskõlblikke kortereid, mida isikutele vahetuseks pakkuda, ei ole võimalik väärtuse piirmäära tõttu KAHOS menetluse kohast vahetust teha.</p>

	<p>Üks lahendus olukorrale oleks sätestada erand, et kui omandamine toimub KAHOS § 4 lg 1 p 10 alusel, oleks lubatud väärtuste vahe näiteks kuni 50% või ei ole üldse väärtuste vahe ülempiiri või kohaldatakse vahetustehingule KOV-i vara valitsemise korda. Samuti oleks võimalik sätestada väärtuste vahe ülempiir kindla summana.</p> <p>Esitame ka täiendava ettepaneku teostatud pilootprojekti pinnalt. Juhul, kui omanik on vahetustehingust huvitatud, aga ei ole võimeline väärtuste vahe hüvitama (mh selle tõttu, et KAHOS § 24 lg 2 alusel vahetustehingu puhul motivatsioonitasu ei maksta), võiks ette näha isikule ühekordset toetuse maksmise võimaluse. Kirjeldatud ühekordse toimetulekutoetuse saaks isikule maksta KOV-i määruse alusel. Pilootprojekti praktika pinnalt võib väita, et selline lahendus oleks menetluslikult lihtsam kui see, et KOV kehtestaks eraldi kohaliku määruse, millega reguleeritakse asenduskorterite ostmist ja isikutele võõrandamist.</p>
<p>Menetluse läbiviijale ei tulene seadusest tähtaega, mille jooksul tuleb otsustada omandamine kokkuleppel, kui omanik on oma nõusoleku andnud. See võib viia menetluse venimiseni.</p>	<p>Kinnisasja avalikes huvides omandamise menetluse üks üldine põhimõte on, et kogu protsess ei tohiks võtta liiga kaua aega. Selliselt on tagatud, et isikule makstakse kõige õiglasem tasu (st turuhinnad ei ole muutunud hindamise ja omandamise hetke vahel) ja omandamise asjaolud ei ole eelduslikult muutunud. Samuti ei veniks avalikes huvides ellu viidava projekti täitmine.</p> <p>Selle põhimõtte tagamiseks on KAHOSes sätestatud toimingute teostamiseks tähtajad või menetluse läbiviija kohustus tähtaeg määrata. Näiteks annab menetluse läbiviija omanikule tähtaja pakkumusega nõustumiseks (KAHOS § 26 lg 2) ning omandamise otsuses määratakse tähtaeg omandamise lepingu sõlmimiseks (KAHOS § 27 lg 6).</p> <p>KAHOS § 27 lg 4 sätestab kohustuse määrata tähtaeg, mille jooksul tuleb saavutada kokkulepe, kuid kehtivas korras ei ole omandajale sätestatud tähtaega, mille jooksul tuleb omandamine otsustada juhul, kui omanik on pakkumusele nõusoleku andnud.</p> <p>Isikul, kes on andnud kokkuleppe menetluses pakkumusele oma nõusoleku, on eelduslikult selge huvi, et tehing toimuks võimalikult kiiresti. Tehingu toimumise eelduseks on vastav KOV-i otsus. Kuivõrd seadus ei näe ette kindlat tähtaega omandamise otsuse tegemiseks, siis ei ole isikul otsuse tegemise viibimisel väga lihtne vaide- või kohtumenetluses taotleda omandamise otsuse andmist. HKMS § 46 lg 2 viimases lauses sätestatud erand ei kohalduks, sest KAHOS menetluses ei esita isik taotlust selle erandi tähenduses.</p>

	<p>Tähtaja sätestamisel peaks arvestama kõigi nende juhtudega, kus menetluse läbiviija ei ole tingimata sama, kui omandamise otsustaja.</p> <p>Ettepanek: Täiendada KAHOS § 27 lõiget 1 selliselt, et omandamise otsustajale sätestatakse kindel tähtaeg, mille jooksul tuleb omandamise otsus vastu võtta.</p> <p>Arvestades maakorraldusega seotud tegevuste ajakulu, tuleks sätestada erand juhuks kui on vajalik maakorraldus. Vastasel juhul ei pruugi olla eluliselt võimalik otsustamine ette nähtud tähtaja jooksul.</p>
<p>Kohalikule omavalitsusele ei pakuta deposiitkonto teenust</p>	<p>KAHOS § 30 lg 2 alusel tuleb tasu ja hüvitis kanda KOV-i hallatavale deposiitkontole juhul, kui see tuleb välja maksta isikule, kelle asukoht või arvelduskonto number ei ole teada, või kui menetlusosaline ei ole teada.</p> <p>Kuivõrd KOV-idele deposiitkonto teenust ei osutata, siis ei ole võimalik KOV-idel formaalselt seda tasu väljamaksmise kohustust täita. Praktikas on KOV-id määranud ühele oma kontodest deposiitkonto funktsiooni ning deponeerinud vajadusel tasu ja hüvitise sellele kontole.</p> <p>Ettepanek: Teha KAHOS § 30 lg 2 sõnastuses muudatus ja asendada väljend „tasu ja hüvitis kantakse kohaliku omavalitsuse üksuse hallatavale deposiitkontole“ väljendiga „tasu ja hüvitis deponeeritakse kohaliku omavalitsuse üksuse hallataval eraldi kontol.“</p>
<p>KOV-il puudub selge õiguslik alus saada korterelamute ja elanike/omanike kohta andmeid, et sh uurida korterelamu vastavust KAHOS § 4 lg 10 alusele.</p>	<p>Pilootprojekti raames läbiviidud menetluste puhul sai selgeks, et elektri tarbimisandmed on hea sisend tuvastamiseks tühjenevaid kortermaju. Samuti saab elektri tarbimisandmete pinnalt sisustada kasutusest väljalangenud korterite määra. Pilootprojekti raames osutus kortermajade tühjenemise hindamisel ühtlasi kasulikus korteriühistu (edaspidi KÜ) majandusnäitajad (sh korteriomandiga seotud sissenõutavaks muutunud kohustused KÜ ees).</p> <p>Hinnatava korteriga seotud elektri tarbimisandmed on isikuandmed EL isikuandmete kaitse üldmääruse (IKÜM) artikkel 4 mõistes, sest tarbimisandmed on teave, mida on võimalik seostada korteri omanikuks oleva füüsilise isikuga. Isegi kui elektri tarbimisandmed oleksid kortermaja peale koondatud, näiteks ühe kortermaja kohta oleks teada mitmes korteris on aktiivne võrguleping või viimase 12 kuu jooksul tarbimine väiksem kui 100 kWh, oleks tegu isikuandmetega, kuna hilisemal</p>

	<p>analüüsil on siiski võimalik andmeid kokku viia konkreetse korteriga. Veelgi enam – menetluse käigus need andmed paratamatult ka viidaks kokku. Konkreetse korteriomandiga seotud sissenõutavaks muutunud kohustuste info on samuti isikuandmed, sest ka seda teavet on võimalik seostada konkreetse korteri omanikuga. KOV'il peab seega eeltoodud isikuandmete töötlemiseks esinema õiguslik alus IKÜM artikkel 6 johtuvalt.</p> <p>KAHOS menetluste iseloomu arvestades on sobilikud IKÜM artikkel 6 lõike 1 punktid c) (isikuandmete töötlemine on vajalik vastutava töötleja seadusjärgse kohustuse täitmiseks) ja e) (isikuandmete töötlemine on vajalik avalikes huvides oleva ülesande täitmiseks või vastutava töötleja avaliku võimu teostamiseks).</p> <p>Kuigi KOKS § 6 lg 1 paneb KOV-ile ülesandeks korraldada elamumajandust ning KAHOS § 4 lg 1 p 10 alusel toimub omandamine elamumajanduse ümberkorraldamise raames, siis ei tulene neist sätetest, et just elektri tarbimisandmete ja KÜ majandusnäitajate töötlemine on taolise seadusest tuleneva kohustuse tarbeks vajalik. Mõistlik lahendus oleks, et KAHOS-e üldsätete peatükki täiendatakse paragrahvi, milles sätestatakse, et menetluse läbiviija kogub eelmainitud isikuandmeid eesmärgiga hinnata KAHOS § 4 lg 1 p-s 10 nimetatud kasutusest välja langenud korterite arvu, muu hulgas andmeid elektritarbimise kohta võrguettevõtjatelt ja kommunaalteenuste tarbimise kohta korteriühistutelt.</p> <p>Pakutud sõnastuse juures pole nende andmete kogumine KOV-i jaoks kohustuslik, sest see ei pruugi iga kortermaja puhul olla vajalik, kuid annab siiski õigusliku aluse selliste andmete töötlemiseks, olles piiratud väga konkreetse eesmärgiga. Sellise sätte jõustumise korral saaks öelda, et KOV'il on IKÜM artikli 6 lõike 1 punktides c) ja e) sätestatud õiguslik alus isikuandmete töötlemiseks olemas.</p> <p>Ühtlasi loodaks sedasi seadusesse mitteammendav loetelu andmetest, mida on asjakohane koguda selleks, et sisustada konkreetsete korterite kasutusest välja langemist. Sealjuures ei määratleta kasutusest välja langemist üheselt üksnes elektri tarbimisandmete või KÜ majandusnäitajate pinnalt. Näiteks jääb võimalus, et korter, kus tarbimine on alla 100 kWh viimase 12 kuu jooksul, loetakse siiski kasutuses olevaks.</p> <p>Sealjuures ei piisa KAHOS menetlust ettevalmistavas etapis tuginemine eranditult KÜ</p>
--	--

	<p>majandusaasta aruandes sisalduvatele andmetele. Kuigi KÜ majandusaasta aruanded on äriregistris olemas ja KOV-ile ligipääsetavad, ei ole tühjeneva kortermaja puhul alati KÜ juhatus aktiivne, mistõttu majandusaasta aruanded ei pruugi olla õigeaegselt esitanud. Sellest tulenevalt ei saa eeldada, et KOV saab KAHOS menetlust ettevalmistades alati KÜ majandusnäitajate osas tugineda äriregistri andmetele (andmed võivad olla puudulikud või vananenud).</p> <p>Samuti ei ole KAHOS menetlust ettevalmistavas etapis võimalik tugineda HMS § 38 lg 1 sätestatud tõendite ja andmete esitamise kohustusele, sest säte reguleerib juba algatatud haldusmenetluse käiku.</p>
<p>KOV-i kui korteri omandaja vastutus käendajana korteriomandiga seotud sissenõutavaks muutunud kohustuste eest võib pärssida KAHOS menetluste läbi viimist.</p>	<p>KrtS § 43 lg 2 kohaselt vastutab korteriomandi võõrandamisel selle omandaja korteriühistu ees käendajana võõrandaja korteriomandist tulenevate sissenõutavaks muutunud kohustuste eest. Sama säte piirab omandaja vastutuse korteriomandi väärtusega ning sätestab erandi, et vastutust ei teki täite- ja pankrotimenetluses.</p> <p>Kuivõrd vastutus on piiratud korteri väärtusega, siis ei ole KOV-i vastutuse tekkimine probleemiks juhtudel, kus korteri väärtuseks on hinnatud 1 euro ja selle väärtusega korter ka omandatakse. Vastutuse tekkimine on probleemiks nendel juhtudel, kus korter omandatakse kiirmenetluse tulemina ja omanikule makstakse korteri eest tasuks 0,3 keskmist brutokuupalka samuti juhtudel, kus korteri väärtus hinnatakse kõrgemaks (näiteks 1000 või 1500 eurot) ning KÜ esitab nõude KOV-i kui käendaja vastu.</p> <p>Viimati mainitud juhtudel viiks KAHOS menetlused selleni, et KOV-i jaoks muutub menetlus nii kulukaks, et ei soovita seda läbi viia. Pilootprojekti raames välja pakutud lahenduse kohaselt tuleks laiendada KrtS § 43 lg 2 sätestatud erandit lisades, et vastutust ei teki kinnisasja avalikes huvides omandamise menetluses kui omandatakse KAHOS § 4 lg 1 p 10 alusel.</p> <p>Kuivõrd olukorras, kus KOV-i vastasus on välistatud, peab KOV-i poolt määratud likvideerija võla KÜ likvideerimismenetluse raames ikkagi sisse nõudma. See olukord on võrreldav kehtiva olukorraga, kus KOV tasub võla käendajana ning esitab regressi korras nõude eelmise omaniku vastu.</p> <p>Ilma KOV-i kui maksejõulise käendajata võib selguda KÜ likvideerimismenetluses, et KÜ on</p>

	<p>maksejõuetu. Sellisel puhul tuleb algselt algatada pankrotimenetlus.</p> <p>Alternatiivselt oleks võimalik muuta KAHOS-es tasu ja hüvitiste maksmise põhimõtteid ning luua kord, kus korteriga seotud sissenõutavaks muutunud kohustuste puhul makstakse tasu ja/või hüvitised isiku asemel KÜ-le. Selle lahenduse puhul võib tekkida vastuolu PS § 32 lõikes 1 ja KAHOS § 2 lõikes 1 sätestatud õiglase ja kohese hüvitise maksmise kohustusega.</p> <p>Omandi kaotuse eest tuleks üldreeglina tasuda rahas. Juhul, kui KAHOS menetluse raames kogu või osa tasust ja hüvitistest makstakse KÜ-le võlgade katteks, saab omanik küll omandi kaotuse eest hüvitise, kuid mitte rahas. Põhiseaduse kommentaarides⁷ (on leitud, et näiteks sundenampakkumise puhul seisneb hüvitis selles, et võlgnik vabaneb võlast. Seega on võimalik tõlgendus, et ka kinnisasja avalikes huvides omandamise puhul võib omanikule makstav hüvitis seisneda võla vähenemises. Siiski jääb küsimus, kas selliselt on isikult võetud võimalus ise otsustada oma eraõiguslikult tekkinud kohustuste rahuldamise üle.</p> <p>Praktikas tõusetub probleem ka hüvitise kiire väljamakse teostamisel. KAHOSe järgi on omandi KOV-ile üle minemise eelduseks see, et omanikule on tema tasu ja hüvitised välja makstud. Selleks, et KOV saaks isikule väljamakse tegemise asemel täita isiku sissenõutavaks muutunud kohustused KÜ ees, peab KÜ olema ise aktiivne ning KOV-i teavitama võlgnevuse olemasolust ja selle tasumise viisist. Tühjenevate kortermajade puhul ei saa eeldada, et majal on toimiv KÜ, kes selliste toimingutega tegeleks. Eelnevalt nimetatud tegevused võivad võtta aega, mis tõttu ei ole isikule võimalik koheselt hüvitist välja maksta.</p> <p>Alternatiivselt võib kaaluda KAHOS § 33 täiendamist selliselt, et tasu ja hüvitisi on võimalik vähendada korteriomandiga seotud sissenõutavaks muutunud kohustuste võrra.</p>
--	--

⁷ Ernits, M., Kelli, A. ja Roosmaa, P. PSK § 32/24. – Eesti Vabariigi põhiseadus. Komm vlj. 4. vlj. Tallinn: Juura 2017, lk 435

V MENETLUSJUHE

Käesolev kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) menetluse läbiviimise juhend on koostatud projekti „KAHOS-e rakendamise analüüs tühjenevate korterelamute suhtes, meetodika väljatöötamine ja nõustamine seaduse rakendamisel“ III etapi raames. Juhend tugineb projekti I etapis Advokaadibüroo LEXTAL koostatud õiguslikule analüüsile ja projekti II etapis pilootprojektis osalenud KOV-ide omandatud kogemusele ja praktikale.

Käesolevas dokumendis kasutatakse mõiste „KAHOS menetlus“ tähenduses „KAHOS § 4 lg 1 p 10 alusel korteriomandi avalikes huvides omandamise menetlust“, välja arvatud, kui otseselt on öeldud teisiti.

Käesolev juhend koos dokumendipõhjadega on koostatud 27.06.2022 seisuga kehtivate õigusaktide alusel. Juhend pakub üldise kirjelduse KAHOS menetluse etappidest koos soovustega, mis tuginevad pilootprojekti raames saadud kogemusele, juhend ei ole mõeldud asendama seadust. Juhendiga kaasas olevate dokumendipõhjade puhul tuleb silmas pidada, et faktilised asjaolud on iga menetluse puhul erinevad ning dokumendipõhjasid tuleb vastavalt igale olukorrale kohandada.

KAHOS menetlus jaguneb kolme etappi. Esiteks tuleb läbida ettevalmistav etapp, teiseks haldusmenetlus korteriomandite omandamiseks ning kolmandaks hoone lammutamine ning korteriühistu (KÜ) ja eriomandite lõpetamine. Järgnevalt anname üldised juhised iga etapi igas sammus vajalike tegevuste kohta, koos viidetega dokumendipõhjadele. Juhend piirdub vaid kõige tüüpilisemate senise kogemuse käigus esilekerkinud juhtumitega.

KAHOS § 6 lg 3 kohaselt on kohaliku huvi korral menetluse läbiviija valla- või linnavalitsus (edaspidi KOV). KAHOS § 3 lg 3 alusel otsustab kohaliku huvi korral kinnisasja omandamise kiirmenetluses ja kokkuleppemenetluses samuti valla- või linnavalitsus, kui tühjenevas ja lagunevas korterelamus on korteriomandite väärtus väiksem kui 50-kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalk. KAHOS § 3 lg 2 ja KOKS § 22 lg 2 alusel otsustab kohaliku huvi korral kinnisasja omandamise sundvõõrandamisega valla- või linnavolikogu, kes võib volitada valla- või linnavalitsust enda eest otsustama.

Pilootprojektis osalenud KOV-ide ning omanike kogemusele tuginedes võib väita, et **eduka KAHOS menetluse aluseks on KOV-i ametnike varajane, põhjalik ja isiklik suhtlus omandatavate kinnisasjade omanikega.**

Suhtlus peab olema varajane selles tähenduses, et KOV peab andma võimalikult varakult omanikele (ja elanikele) teada, et planeerib elamu suhtes KAHOS menetlust läbi viia. Seda ka juba siis, kui KOV alles selgitab välja, kas elamu vastab KAHOS menetluse eeldustele. See aitab ühelt poolt omanikel harjuda mõttega, et nende elamu suhtes võidakse KAHOS menetlust algatada, teiselt poolt aitab see inimestel paremini oma elukorraldust planeerida. Näiteks leidis pilootprojekti raames juhtumeid, kus omanikud tegid korteritele kulutusi, mis muutusid seoses KAHOS menetlusega kasutuks.

Suhtlus peaks olema põhjalik selles tähenduses, et KOV peab olema valmis omanikele pikalt ja korduvalt selgitama nii KOV-i plaani seoses korterelamu omandamisega, korterelamu kehva tehnilist seisukorda, hindamisaruandes tehtud järeldusi korteri väärtuse kohta, kui ka omaniku õigusi motivatsioonitasule ja muud menetlusega

seonduvat. Omanikele ja eriti elanikele selgituse andmisel tuleb arvestada, et tihti on tegemist vanemate isikutega või isikutega, kellel puuduvad ressursid, et saada abi mujalt (nt professionaalne õigusabi). Näiteks leidis pilootprojekti raames juhtumeid, kus omanikud leidsid, et nende korter on väärt oluliselt rohkem ning ei olnud nõus KOV-i tehtud pakkumusega, mille tõttu tuli otsustada nende korteri sundvõõrandamine ning omanik jäi ilma motivatsioonitasust.

Suhtlus peaks olema isiklik selles tähenduses, et omanikega näost näkku või telefoni teel suhtlemine on selgitustöö tegemisel mõjusam kui kirjalik suhtlus. Suuline suhtlus võimaldab omanikul koheselt küsida jätkuküsimusi ja KOV-i töötajal on parem hinnata, kas omanik on antud infost tegelikult ja õigesti aru saanud. Pilootprojekti kogemuse pinnalt oli eriti tõhus see, kui KOV-i töötaja võttis omanikega telefoni teel ühendust vahetult pärast seda, kui oli neile järjekordse teate või pakkumuse saatnud. Selliselt tekkis omanikel KOV-i töötajaga isiklik usalduslik suhe ja see maandas riski, et omanikud tunneksid, et nende õigused ja huvid ei ole kaitstud.

Pilootprojekti osalenud KOV-ide kogemusele tuginedes võib väita, et tühjenevate korterelamute KAHOS menetlus erineb oma olemuselt olulisel määral teistest KAHOS-e alusel avalikes huvides kinnisasja omandamise juhtumitest. Kui kinnisasju üldiselt omandatakse mingi suurema avalikes huvides oleva projekti realiseerimiseks (nt uus maantee) ning selle käigus omandatakse isikutelt kinnisasi või selle osa, millel on iseseisev väärtus, siis lagunevate ja tühjenevate korterelamute puhul on sisuliselt tegemist sotsiaalhoolekandelse probleemi lahendamisega. Tihti on korterelamu viimased elanikud majas nõ lõksus, sest neil puudub endal võimekus elukohta vahetada ja samas puudub ka võimekus tervet maja ülal pidada. Seega kõiki sellised KAHOS menetlusi, mis hõlmavad omaniku ümberkolimist, tuleks kohelda kui sotsiaalabi pakkumist. Selleks, et viimased elanikud ei kannataks liigselt, on soovitatav algatada kõik menetlused ühel ajal ning viia need läbi paralleelselt. Pilootprojekti lahendati ühes KOV-is esmalt ühe omaniku olukord nõ algusest lõpuni ära ja siis alustati järgmisega. Selle tulemusel oli paari viimase elaniku olukord eriti kehv. Selleks, et menetlused, ei jääks venima on pilootprojekti osalenud KOV-ide kogemusel vajalik eraldi KOV-i töötaja, kes tegeleb ainult KAHOS menetlustega. Suuremate kortermajade puhul (40+ korterit), on erinevate menetlusosaliste ja menetluste arv nii suur, et kõikide menetluste efektiivne haldamine on keeruline teiste tööülesannete kõrvalt.

1. Ettevalmistav etapp

Ettevalmistava etapi eesmärk on selgitada välja kas konkreetne korterelamu vastab KAHOS § 4 lg 1 p 10 sätestatud eeldustele ehk kas selle omandamine avalikes huvides on võimalik. Samuti koguda teavet, mis aitaks hilisemat menetlust sujuvamalt läbi viia.

Kuigi see ei ole KAHOS sätete järgi kohustuslik, siis pilootprojekti kogemuse pinnalt võib teha soovitusi, et KOV teavitaks elanikke ja omanikke ettevalmistavate tegevuste ajal KOV-i plaanist elamu suhtes KAHOS menetlust algatada. Vastava eelteate dokumendipõhi on lisatud menetlusjuhendile (Lisa 1). Eelteates võib juba paluda omanikel jagada KOV-iga teavet hoone asustatuse, tehnilise seisukorra ning rekonstrueerimise plaanide kohta.

Selline varane teavitamine tõstab isikute teadlikkust ja võimaldab isikutel paremini oma elukorraldust planeerida. Eelteate saatmine ei tähenda veel haldusmenetluse algatamist

HMS-i mõttes. Samuti ei lõppe ettevalmistav etapp haldusaktiga, see tähendab, et kui on tuvastatud elamu vastavus KAHOS menetluse eeldustele, siis ei ole vajalik haldusaktina vormistatud KOV-i otsust. Kuivõrd tegemist on ettevalmistava etapiga, siis ei sätesta KAHOS kindlaid menetlustähtaegasid.

1. Kasutusest välja langenud korterite määr

Enne KAHOS menetluse algust peab KOV hindama, kas korterelamu vastab seaduses sätestatud eeldusele. Esiteks tuleb välja selgitada kui mitu korterit on kasutuses ja kui mitu korterit on kasutusest välja langenud. Menetlusjuhendi koostamise ajal kehtiva õiguse alusel on see määr erinev vastavalt sellele, mitu korterit elamus on. Alates 18 korteriga korterelamus peab olema kasutusest välja langenud üle poolte korteritest ning muudel juhtudel peab rohkem kui kolm neljandikku korteritest olema kasutusest välja langenud. See tähendab, et näiteks 27 korteriga elamu puhul peab olema vähemalt 14 korterit kasutusest välja langenud ning 12 korteriga elamu puhul peab olema vähemalt 10 korterit kasutusest välja langenud.

Mõnel juhul võib kasutusest väljalangenud korterite tuvastamine olla võrdlemisi lihtne ja piisab välisest vaatlusest. Näiteks menetleti pilootprojekti raames elamut, millel olid enamik akendest ja ustest puudu ja mis oli juba varasemalt lahti ühendatud kommunikatsioonidest. Samuti võib tulla ette juhtumeid, kus viimased alles jäänud elanikud pöörduvad ise KOV-i poole abipalvega. Pilootprojekti kogemuse pinnalt võib väita, et pärast esimesi KAHOS menetlusi tõuseb kohalike elanike teadvus ning edaspidi on oodata neilt suuremat aktiivsust. Lisaks välisele vaatlusele tugineti pilootprojekti raames ühtlasi KOV-i poolt tehtud ettekirjutustele ning kõrval elamute elanike kaebustele (nt elamus tehakse lõket), et tuvastada probleemsed majad, mille vastavust KAHOS menetluse eeldustele täpsemalt hinnati.

Pilootprojekti raames osutusid kasutusest väljalangenud korterite määra osas hinnangu andmisel kõige kasulikumaks andmepunktiks elektri tarbimisandmed. Varasemas praktikas on korter loetud elektritarbimise alusel kasutusest välja langenuks, kui puudub elektrienergiaga varustamise leping või aastane tarbimine on vähem kui 100 kWh (st umbes 8 kWh ühes kuus).⁸ Elektriandmete puhul ei ole tingimata vajalik teada, millistes korterites leping puudub või tarbimine on alla lävendi. Oluline on vaid teada selliste korterite arvu. Samas ei saa ainuüksi elektri tarbimisandmete pinnalt järeldada korterite kasutust või mittekasutust.

Pilootprojekti raames osutus esialgse hinnangu täpsustamisel kasulikuks andmepunktiks suhtlemine elanikega ning võimaluse korral samuti KÜ-ga. Juhul, kui elektri tarbimisandmete alusel on tuvastatud, et elamus võib olla üle vajaliku määra kortereid kasutusest välja langenud, siis on võimalik paikvaatluse või isikutega otsesuhtluse teel selgitada välja, kui palju kortereid tegelikult kasutuses on. Pilootprojekti raames leidis juhtumeid, kus KOV oli ise mõne elamu KÜ liige ning seega oli võimalik hinnata KÜ koosolekute ja teiste KÜ liikmete aktiivsuse järgi, kas korterid on kasutuses või mitte.

Täiendavalt on võimalik kasutusest väljalangenud korterite määra hinnata järgmiste kriteeriumite alusel:

⁸ Kaasaegsed kõige energiasäästlikumad külmikud kulutavad umbes 400 kWh aastas. Vanem 100 liitrine elektriboiler kulutab umbes 500-600 kWh aastas.

- Kas ja kui palju on korteris viimase aasta jooksul kasutatud kommunaalteenuseid (vett, elektrit);
- Kas viimase aasta jooksul on kommunaalteenuste eest tasutud (nt küte);
- Kas korteri suhtes on kehtivad kommunaalteenuste lepingud või on lepingud teenusepakkujaga (nt elektrimüüjaga) lõppenud;
- Kas korterelamus on üldiselt probleeme võlgnevusega (või on näiteks teised korteriomanikud nõus maksma ka edaspidi nõ kadunud korteriomanike asemel majandamiskulusid);
- Kas ja mis ulatuses on KOV pidanud toetama korteriühistut võlgade tasumisel, renoveerimisel jne;
- Kas korteriomanik on täitnud enda KrtS §-s 31 sätestatud kohustusi, eelkõige hoidnud oma eriomandi ese korras;
- Kas korteriomanik on vähemalt kuue kuu majandamiskulude tasumisega viivitanud üle kolme kuu;

Kuigi KÜ majandusaasta aruanded on äriregistris avalikult kättesaadavad, siis ei saa tühjeneva ja laguneva korterelamu puhul eeldada, et KÜ on aruandeid õigeaegselt esitanud ning et need kajastavad KÜ majanduslikku seisu piisava põhjalikkusega. Juhul, kui KOV on juba ise KÜ liige (sest on näiteks enne KAHOS menetluse algatamist omandanud korterelamus korteri), siis on KOV-il õigus saada KÜ-lt korteriomandi- ja korteriühistuseaduse (KrtS) § 45 lg 1 alusel teavet.

Menetlusjuhendi koostamise hetkel ei ole seaduses sätet, mis annaks üheselt KOV-ile selge aluse KÜ kohustamiseks oma majandusnäitajate osas teabe jagamiseks, selleks et KOV saaks KAHOS menetlust ette valmistada. See tähendab, et reaalsuses on punktis 7 märgitud andmete kogumine KOV-i jaoks väga keeruline ning on vajalik hea koostöö KÜ-ga.

KAHOS ei sätesta täpselt milliste asjaolude või tõendite pinnalt saab KOV järeldada, et korterelamu vastab KAHOS § 4 lg 1 p 10 eeldustele. Samuti ei ole ette nähtud kindlat tõendite kogumise või protokollimise nõudeid. Üldjuhul on võimalike vaidluste korral omanikke kergem veenda kirjalike tõenditega. Seega tuleks, seal kus võimalik ja mõistlik, eelistada eelpool kirjeldatud asjaolude kohta koguda kirjalikke tõendeid ja vaatlused protokollida.

2. Elamu rekonstrueerimise mõttekus

Juhul, kui elamus on kasutusest välja langenud kortereid üle vajaliku määra, on võimalik menetluse ettevalmistamisega edasi liikuda. Järgmine samm on hinnata elamu rekonstrueerimise mõttekust, mille jaoks on soovituslik tellida majale ehitise audit (vt ka majandus- ja taristuministri 12.10.2020 määrust nr 61 „[Ehitise auditi tegemise kord](#)”).

Alternatiivselt on võimalik rekonstrueerimise mõttekust hinnata majanduslikult. See tähendab, et ekspert hindab olemasoleva korterelamu väärtust, likviidsust, rekonstrueerimise maksumust, samuti hoonestamata maa väärtust koos lammutamiskuludega ning uue korterelamu ehitamise maksumust. Juhul kui oleks odavam vana korterelamu lammutada ning ehitada uus kui vana korterelamu rekonstrueerida, siis saab järeldada, et rekonstrueerimine ei ole mõttekas.

Menetluse kiiremaks läbiviimiseks on võimalik ehitise auditit viia läbi samal ajal kui selgitatakse välja, kas vajalikul määral kortereid on kasutusest välja langenud. Auditit

koostamine võib olla lihtsustatud kui elanikud teevad KOV-iga koostööd (nt võimaldavad juurdepääsu pööningule ja keldrisse), mida on lihtsam saavutada kui elanikega on varasemalt kontakt olemas. Teatud tingimustel on lubatud ka ruumidesse sisenemine ilma omaniketa (selle kohta vaata õigusanalüüsi peatükki 2 „Eeldustele vastavate hoonete tuvastamine“). Samuti võib auditi koostamine, enne kui on kindlaks tehtud loobunud korterite määr, olla ressursside raiskamine, kui selgub, et vajalikul määral kortereid ei ole kasutusest välja langenud.

Kuigi pilootprojekti raames hinnati elamu rekonstrueerimise mõttekust samuti KÜ majandusnäitajate pinnalt, siis see saab olla vaid toetavaks andmepunktiks. KÜ rahaliste vahendite puudumisega saab tõendada rekonstrueerimise faktilist võimatust, aga sellega ei saa tõendada, et rekonstrueerimine ei ole mõttekas.

3. Omanike kontaktide kogumine

KAHOS menetluse algatamiseks on KAHOS § 7 lg 1 alusel vajalik omanikele toimetada kätte teade menetluse algatamise kohta. Teade tuleb üldjuhul kätte toimetada otse omanikule ning selleks on vaja omaniku kontaktandmeid. Ettevalmistavas etapis on seega tarvis selgitada välja kõigi omanike kehtivad kontaktandmed.

Esmane allikas selleks on rahvastikuregister. Juhul, kui rahvastikuregistris andmed puuduvad või on aegunud, siis on võimalik küsida teavet teistelt elanikelt. Pilootprojekti raames kasutati samuti KOV-i enda sotsiaalosakonna andmeid. Tühjenevates ja lagunevates kortermajades on tihti omanikeks isikud, kellel on KOV-iga kokkupuude seoses sotsiaalhoolekande teenustega ning seega on sotsiaalosakonna kaudu võimalik saada isikute kehtivaid kontaktandmeid.

Elanike ja omanikega juba ettevalmistavas etapis ühenduse võtmine aitab samuti maandada riski, et mõni omanik vormistab oma korteri kohta fiktiivse üürilepingu, et KAHOS menetluse käigus kahjunõue esitada. Kui KOV teab juba enne KAHOS menetlust, kes ja millisel alusel majas elab, siis see vähendab hilisemate võimalike pettuste riski.

2. Haldusmenetlus korteriomandite omandamiseks

Kui ettevalmistav etapp on läbitud ning on tuvastatud, et konkreetne korterelamu vastab KAHOS menetluse eeldustele (st vajalikul määral kortereid on kasutusest välja langenud ning seda elamut ei ole mõttekas rekonstrueerida), saab alustada haldusmenetlust korteriomandite omandamiseks.

KAHOS sätete alusel on korteriomandi omandamine põhimõtteliselt võimalik neljal erineval viisil:

- 1) kiirmenetluses;
- 2) kokkuleppemenetluses raha eest;
- 3) kokkuleppemenetluses vahetustehinguga;
- 4) sundvõõrandamisega.

Pilootprojekti praktika pinnalt võib väita, et tühjenevate ja lagunevate korterelamute puhul ei ole kokkuleppemenetluses vahetustehinguga omandamine praktiliselt kasutatav. Seda selletõttu, et KAHOS § 24 lg 4 sätestatud maksimaalne lubatud kinnisasjade väärtuste vahe (30%) välistab väga väikese väärtusega korterite vahetamise. Eelnev aga ei välista

isikule asenduskorteri omandamise võimaldamist KOV-i enda õigusaktide alusel väljaspool KAHOS menetlust.

Sundvõõrandamine on vajalik olukordades, kus omanik on surnud ja muul viisil omandamine pole võimalik. Samuti oli pilootprojektis olukordi, kus sundvõõrandamine oli vajalik, sest omanikud ei olnud ka põhjaliku selgitustöö (nt sundvõõrandamise puhul ei maksta motivatsioonitasu) tulemusel valmis kokkuleppele minema. Nendel juhtudel oli tihti määravaks faktoriks see, et omaniku võlgade või omaniku suhtes algatatud täitemenetluse tõttu ei oleks makstud tasu ja hüvitisi välja omanikule.

4. Teate saatmine KAHOS menetluse algatamise kohta

Haldusmenetlus korteriomandite omandamiseks algatakse KAHOS § 7 lg 2 tingimustele vastava teate saatmisega omanikele. Vastav dokumendipõhi on lisatud menetlusjuhendile (Lisa 2). Teade tuleb omanikule kätte toimetada. Selle tegevuse juures on abiks ettevalmistavas etapis omanikelt kogutud teave tegelike kontaktandmete kohta. Näiteks kui on teada, et omanik eelistab suhelda e-posti teel, saab talle teate sedasi kätte toimetada või on võimalik omanikule anda telefoni teel teada, et talle on tulemas tähtis kiri, mille ta peaks vastu võtma.

Pilootprojekti pinnalt võib väita, et kõige enam segadust tekitab KAHOS § 7 lg 2 punktis 6 sätestatu, mis käib kinnisasjaga seotud kolmanda isiku õiguste kohta. Samuti tuleb omanikuga suhtlemisel kasuks omaniku poolt teate vastuseks esitatud teabe üle kontrollimine. Näiteks oli pilootprojektis paar juhtumit, kus omanik väitis, et kolmandate isikute õigused puuduvad. Kuid, kui notar hakkas tehingut ette valmistama, selgus, et on endine abikaasa, kellega on ühisvara siiani jagamata.

Juhul, kui on planeeritud korteri hindamine, siis peaks teade sisaldama ka infot selle kohta, koos palvega olla kohal, et oleks võimalik hindamine läbi viia või omaniku kirjalikku luba, et korterisse võib siseneda (nt olukorras, kus on vaja hinnata korterit, millesse sisenemine on ilma omanikuta võimalik).

Juhul, kui KOV plaanib korteri omandada kiirmenetluses, siis peab menetluse algatamise teade ühtlasi sisaldama pakkumust omandamiseks vastavalt KAHOS § 23 lg 2 sätestatud tasule. Kiirmenetluse ja pakkumuse kohta loe lähemalt menetlusjuhendi alapeatükist II.6 „Pakkumus omandamiseks“.

Kuivõrd KAHOS § 6 lg 1 alusel on kohustuslikud menetlusosalised lisaks omanikule ühtlasi kinnisasjaga seotud piiratud asjaõiguse omaja ja üürnik, tuleb ka neid teavitada menetluse algatamisest. Hüpoteegepidajate andmed on nähtavad kinnistusraamatus, üürnike kohta on võimalik saada teavet kas ettevalmistavas etapis majaelanikega suheldes või omanikult, kui ta on menetluse algatamise teate kätte saanud. Samuti tuleb menetluse algatamisest teavitada isikuid, kelle kasuks on kantud kinnistusraamatusse keelumärke. See on vajalik selleks, et saada hüpoteegepidaja või keelumärke omaja nõusolek hüpoteege või keelumärke kustutamiseks KAHOS § 271 lg 1 alusel või piisav alus hüpoteege või märke sundkustutamiseks KAHOS § 271 lg 2 alusel. Vastav dokumendipõhi on lisatud (Lisa 3). Sundkustutamine on vajalik sellisteks olukordadeks, kus omanik on valmis kokkuleppeks aga keelumärke omajaga ei ole võimalik kontakti saada.

Pilootprojekti raames tuli korduvalt ette, et korteriomandil oli keelumärke mõne kohtutäituri kasuks, sest omaniku vastu oli algatatud täitemenetlus. Nendel puhkudel tuleb

olla valmis, et kohtutäitur saadab KOV-ile rahalise nõude arestimise akti. Rahalise nõude arestimise akti esitamise tulemusel on KOV kohustatud rahalise nõue, mis muidu täidetaks omanikule, täitma selle asemel kohtutäiturile aktis näidatud summa ulatuses. Kuigi rahalise nõude arestimise akt saadetakse ka omanikule, siis näitab pilootprojekti praktika, et KOV võiks samuti omanikule teada anda, et kohtutäitur on nõude arestinud. Sealjuures on oluline selgitada omanikele, et nende suhtes algatatud täitemenetluses võlgnevus väheneb KAHOS menetluses makstava tasu (seal hulgas motivatsioonitasu) võrra. See aitab vältida üllatusi tehingu tegemisel, juhul, kui omanik on kohtutäituri kirja eiranud ja saab alles vahetult enne tehingut teada, et kogu tasu makstakse kohtutäiturile omaniku võlgade katteks. Pilootprojekti raames tuli ette olukordi, kus omanikud keeldusid kokkuleppesest, sest nad olid kategooriliselt vastu sellele, et neile määratud tasu ja hüvitisi läheb täitemenetluses olevate nõuete rahuldamiseks.

Kui KOV võtab kohtutäituriga, kelle kasuks on seatud keelumärke, ühendust enne KAHOS menetluse algust, on KOV-il võimalik paluda kohtutäiturit panna korter avalikule enampakkumisele. Sel juhul on KOV-il võimalik see omandada ilma KAHOS menetlust läbi viimata. Juhul kui omaniku suhtes on algatatud täitemenetlus ning korteril on keelumärke kohtutäituri kasuks, tuleb olla omanikuga suhtlemisel tähelepanelik, et nad ei üritaks KAHOS menetluses makstavat tasu ja hüvitisi kohtutäituri eest peita. Kuigi KAHOS § 7 lg 2 punkti 6 alusel on isikul õigus määrata, millisele arvelduskontole tasu ja hüvitised makstakse, siis kohtutäitur, kelle kasuks on seatud keelumärke, ei anna tehinguks oma nõusolekut, kui tal ei õnnestu tasu ja hüvitise arvelt rahuldada nõudeid, mida tema täitemenetluses menetleb.

Pilootprojekti raames tuli ette mitmeid menetluse algatamise teate kättetoimetamise erijuhtumeid. Kõige levinumad on olukorrad, kus kinnistusraamatusse kantud omanik on surnud. Sellisel juhul tuleb teade omaniku pärijatele kätte toimetada, kui pärijad ei ole teada (st pärimismenetlust ei ole lõpuni viidud), tuleb teade toimetada kätte avalikult, vastavalt KAHOS § 7 lg 4 sätestatule. Üleriigilise levikuga ajalehes ja Ametlikes Teadaannetes avaldatava teate dokumendipõhjad on lisatud menetlusjuhendile (Lisa 4). Samasugust avalikult kättetoimetamist tuleb kasutada siis, kui omaniku kontaktandmed pole teada (nt tegu on välisriigi kodanikuga) või kui kontaktandmed on teada, aga omanikule ei õnnestu 3 kuu jooksul teadet kätte toimetada.

KAHOS § 7 lg 2 punkti 6 alusel tuleb määrata omanikule tähtaeg vastamiseks. Pilootprojekti raames määrati vastamiseks tavaliselt 15 päeva või kaks nädalat teate kättesaamisest. Tähtaja määramisel tuleb arvesse võtta seda, kas omanikuga on olnud kontakt ettevalmistava etapi ajal või mitte. Kui varasem kontakt on olemas, siis võib kaaluda lühema tähtaja määramist, kuivõrd omanikul kulub eelduslikult vähem aega, et teatele vastata, sest ta on juba asjadega kursis.

5. Hindamine

Selleks, et maksta omanikule KAHOS menetluses tasu temalt võõrandatava korteriomandi eest, on tarvilik selgitada välja, mis on omandatava korteri väärtus. Selleks on tavajuhul vajalik tellida korteri hüvitusväärtuse hindamine 7. taseme vara hindaja kutsega hindaja poolt. Nagu eelnevalt mainitud, tuleks võimaluse korral omanik kaasata hindamisse või vähemalt saada temalt kirjalik nõusolek korterisse sisenemiseks. Selliselt on hindamine täpsem ja ei pea piirduma vaid välise vaatlusega. Samas tuleb valmis olla olukordadeks, kus pole võimalik hindajale tagada juurdepääsu korterisse (nt omanik on surnud või pole omanikuga kontakti), sel juhul viiakse hindamise läbi ilma

konkreetsete korterite ülevaatuseta, hinnates väärtust lähtuvalt korterelamute üldise ja teiste korterite seisukorrast.

Pilootprojekti kogemuse pinnalt tuleb arvestada sellega, et 7. taseme vara hindaja kutsega hindaja kaasamine võib olla keeruline. Seda põhjustel, et neid ei ole Eestis väga palju (48 tk), seega on nende järgi suur nõudlus. Samuti ei ole neil tihti töö väikse mahu ja piiratud tingimuste tõttu stiimulit võtta ette pikka sõitu kaugemasse KOV-i.

KAHOS § 12 lg 1 hindamise teostamiseks sätestatud tähtaega, mis ei või olla lühem kui kaks nädalat ega pikem kui kaks kuud, tuleks mõista selliselt, et tähtaeg hakkab kulgema hetkest, mil hindamine telliti. Seega hindaja leidmisel hankemenetluses tuleb lähteülesandes määrata kindlaks, et hindamisaruanne peab valmima 2 kuu jooksul alates lepingu sõlmimisest.

Olukorras, kus kasutusest välja langenud korterid on välise vaatluse alusel kõik sarnases seisukorras, ei ole kõigi hindamine tingimata vajalik. Juhul, kui 1-2 kasutusest välja langenud korteri väärtuseks on hinnatud 1 euro, siis tavajuhul piisab sellest, et järeldada, et ka teiste sama korterelamu kasutusest välja langenud korterite väärtus on 1 euro. Seega on võimalik nende korterite puhul rakendada kiirmenetlust, kus KAHOS § 23 lg 4 alusel hindamist läbi ei viida.

Kasutuses olevad korterid tuleks tavajuhul kõik ära hinnata. Kuid ka siin võib tulla ette seda, et 1-2 kasutuses oleva korteri väärtuseks hinnatakse 1 euro ning sel juhul pole samas majas teiste korterite hindamine vajalik, kuivõrd väikese väärtuse tõttu on võimalik rakendada kiirmenetlust.

6. Pakkumus omandamiseks

Kui korteri osas viiakse läbi hindamine, siis tuleb pärast hindamisaruande koostamist teha omanikule pakkumus korteri omandamiseks. Tasu korteri eest tuleb KAHOS § 26 lg 3 alusel pakkuda vastavalt hindamisaruandele.

Samuti tuleb isikule KAHOS § 15 alusel pakkuda motivatsioonitasu kokkuleppele jõudmise eest. Tühjenevate ja lagunevate kortermajade puhul on motivatsioonitasu tavajuhul võrdne 0,8-kordse Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva 12 kuu keskmise brutokuupalgaga. Tehingule eelneva 12 kuu keskmise brutokuupalga leidmiseks tuleb võtta nelja viimase kvartali avaldatud keskmiste brutokuupalgade keskmine. Andmed on leitavad [Statistikaameti kodulehelt](#).

Juhul, kui korter on kasutuses, tuleb omanikule täiendavalt pakkuda KAHOS § 16 alusel 10% korteri väärtusest, mille eesmärk on korvata emotsionaalset kahju. Viimaks tuleb omanikule pakkuda asjaajamiskulu, mis vastab Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva 12 kuu keskmisele brutotunnipalgale 16 tunni eest. Keskmise brutotunnipalga leidmiseks tuleb samamoodi võtta nelja viimase kvartali avaldatud keskmine brutotunnipalk. Juhul kui korteri kasutamiseks on sõlmitud üürileping, siis tuleb omanikule täiendavalt KAHOS § 20 lg 2 alusel pakkuda otsese varalise kahju ja saamata jäänud tulu hüvitamist. Pakkumuse dokumendipõhi on lisatud menetlusjuhendile (Lisa 5).

Juhul, kui korteri osas ei ole hindamist vaja läbi viia, sest teiste hindamiste või muu asjakohase info pinnalt on piisav alus eeldamiseks, et korteri väärtus on alla KAHOS § 23 lg 1 sätestatud piiri, on lubatud rakendada kiirmenetlust.

Kiirmenetluse korral tehakse omanikule pakkumus menetluse algatamise teatega. Kiirmenetluses tasutakse KAHOS § 23 lg 2 alusel omanikule korteriomandi eest 0,3-kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva 12 kuu keskmine brutokuupalk. Tehingule eelneva 12 kuu keskmise brutokuupalga leidmiseks tuleb võtta nelja viimase kvartali avaldatud keskmiste brutokuupalkade keskmine. Andmed on leitavad [Statistikaameti kodulehelt](#). Samuti tuleb omanikule pakkuda motivatsioonitasu, asjaajamiskulu ja elukoha kaotuse hüvitist ning üürilepingust tekkivat kahjuhüvitist nagu tavalise kokkuleppemenetluse puhul. Pakkumuse dokumendipõhi korteri omandamiseks kiirmenetluses on lisatud menetlusjuhendile (Lisa 6).

Kui korteriomandil on rohkem kui üks omanik, siis läheb korteri eest makstav tasu ning omanikele makstav motivatsioonitasu nende vahel jagamisele vastavalt nende kaasomandi osadele. Seda sellepärast, et need tasud on seotud korteriga, mida on üks. Asjaajamiskulu ja elukoha kaotuse hüvitist makstakse igale menetluses osalenud isikule eraldi. Seda sellepärast, et need tasud on seotud isikuga. Kui isikult omandatakse samaaegselt rohkem kui üks korter, siis asjaajamiskulusid makstakse vaid ühekordselt.

Omanikule pakutavad summad tuleb ümardada vastavalt KAHOS § 11 lg 6 sätestatud reeglitele. Samuti tuleb omanikule selgitada, et juhul kui enne omandamise otsuse tegemist avaldab Statistikaamet uuemaid andmeid keskmise brutokuupalga ja -tunnipalga kohta, siis lähtutakse otsustamisel nendest andmetest. Pakkumuses tuleb omanikule määrata tähtaeg (nt 15 päeva) pakkumusega nõustumiseks või sellele vastuväidete esitamiseks.

Pakkumuses tuleb omanikule hoolikalt selgitada, et juhul kui kokkuleppele ei jõuta, siis otsustatakse korteriomandi sundvõõrandamine ning sundvõõrandamise korral motivatsioonitasu ei maksta. Samuti seda, et tal on õigus tellida konkureeriv hindamisaruanne. Juhul, kui omanik ei ole kiirmenetluses rahul korteri eest pakutava tasuga, siis tuleks talle täiendavalt selgitada seda, et hindamise tellimisel riskib ta sellega, et hindamisaruandes järeldatakse, et korter on väärt vähem kui kiirmenetluses makstav fikseeritud tasu (0,3-kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva 12 kuu keskmine brutokuupalk). Samuti seda, et hindamise tellimine on kallid ning ta peaks mõtlema kui tõenäoline on, et korteri väärtus hinnatakse nii palju suuremaks, et tal oleks ka hindamise kulu võimalik katta.

7. Läbirääkimised

Tühjenevate ja lagunevate kortermajade puhul ei tohiks läbirääkimised olla keerulised, sest tavajuhul puudub alternatiiv korterite omandamisele ning samuti ei ole KOV-il võimalik pakkuda rahalise tasu asemel vahetustehingut tulenevalt KAHOS § 24 lg 4 sätestatud vahetatavate kinnisasjade väärtuste maksimaalsest lubatud erinevusest. Samuti kui omanikku on ettevalmistavast etapist saati hoitud kursis, siis peaks omanikul olema olnud piisav aeg, et pakkumuse üle juba eelnevalt mõelda. Juhul, kui omanik on pakkumusega kohe nõus, on vajalik temalt saada kirjalik nõusolek ning seejärel on võimalik liikuda järgmisesse sammu.

Tuleb olla valmis selleks, et leidub omanikke, kes leiavad, et nende korter on väärt rohkem, kui neile pakutud tasu. Pilootprojekti kogemuse pinnalt võib väita, et mõnel juhul on tegu ka omanikega, kes lihtsalt kompavad võimalust saada rohkem raha. Sellisel puhul tuleb omanikule tuletada meelde, et tal on õigus tellida võrdlev hindamisaruanne, aga samas

tuleks samuti meenutada, et hindamisaruande tellimine võib olla kallis ning omanik peaks hindama kui tõenäoliseks ta peab, et korter hinnatakse piisavalt väärtuslikuks, et hindamise kulud katta. Samuti peaks võrdleva hindamisaruande tellimise soovi korral andma omanikule kindla tähtaja, mis ajaks tuleb see esitada. Tähtaeg peaks olema vähemalt 2 kuud, et konkureeriva hindamise läbiviijal oleks vähemalt sama kaua aega hindamiseks, kui oli algsel hindajal KAHOS § 12 lg 1 alusel.

Maa-ameti praktika pinnalt võib väita, et tihti ei jõua asi konkureeriva hindamisaruande esitamiseni. Seda esiteks põhjusel, et omanikul on keeruline leida 7. taseme vara hindaja kutsega hindajat, kes oleks valmis korterit hindama. Samuti põhjusel, et kui uus hindaja tutvub algse hindamisaruandega, siis öeldakse omanikele, et pole tõenäoline, et uus hindamine erineb oluliselt vanast.

Nende omanike puhul, kellele pakuti omandamist kiirmenetluses, tuleks taaskord selgitada, et kui kokkuleppeni kiirmenetluses ei jõuta ning nad tingimata soovivad hindamist, siis riskivad nad sellega, et hindamisaruandes järeldatakse, et korter on väärt vähem kui kiirmenetluses makstav fikseeritud tasu (0,3-kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva 12 kuu keskmine brutokuupalk). Samuti tuleks läbirääkimiste käigus omanikele taaskord rõhutada seda, et kui kokkuleppele ei jõuta, siis otsustab KOV sundvõõrandamise ning sellisel juhul ei maksta motivatsioonitasu.

KAHOS § 27 lg 4 alusel ei ole kindlat aega, mille jooksul tuleb kokkuleppeni jõuda. Arvestades, et tühjenevate ja lagunevate kortermajade juhtumid ei ole tavajuhul keerulised, ei tohiks läbirääkimised kesta rohkem kui 2-3 kuud pärast pakkumuse tegemist omanikule. Kuid igal juhul tuleks omanikule anda teada, millise tähtaja KOV on kokkuleppele jõudmiseks seadnud.

Kui kiirmenetluses 30 päeva jooksul kokkulepet ei saavutata võib KAHOS § 23 lg 5 alusel minna üle kokkuleppe- või sundvõõrandamise menetlusse. Viidatud säte ei tee teise menetlusse üleminekut kohustuslikuks. Millisele menetlusele üle minna tuleb otsustada vastavalt konkreetse juhtumi asjaoludele. Mõlemal juhul võib omanikule pakkuda omandamise eest tasuna kiirmenetluses pakutud fikseeritud tasu. Kui varasemalt ei jõutud kokkuleppele hinna tõttu on omanikul kokkuleppe menetluses võimalik esitada konkureeriv hindamisaruanne (vt pikemalt kiirmenetluse luhtumise kohta õigusanalüüsi peatükki 4.7 „Kiirmenetluse kohaldamisega seotud probleemid“).

8. Otsus omandamiseks

Kui omanikult on saadud kirjalik nõusolek pakkumusele, tuleb otsustada omandamine kokkuleppel. Kui omanikuga on senise menetluse kestel suheldud e-kirja teel, siis on e-kirja teel edastatud nõusolek piisav. Muul juhul on vajalik omaniku allkirjastatud nõusolek. Vastava otsuse põhi on lisatud menetlusjuhendile (Lisa 7). Otsuse vastuvõtmisel tuleb kontrollida ega ei ole uuemaid Statistikaameti andmeid keskmise brutopalgas. Tulenevalt KAHOS § 3 lg 3 ja § 6 lg 3 sätetest on kokkuleppel omandamise otsustamise pädevus valla- või linnavalitsusel. Otsuses tuleb määrata tähtaeg tehingu tegemiseks, mis võib KAHOS § 27 lg 6 alusel olla kuni 2 kuud otsuse kättesaamisest, ning samuti tuleb ära märkida, et kui omanik hoiab tehingu tegemisest kõrvale otsustab KOV sundvõõrandamise.

Juhul, kui omanikult ei ole võimalik nõusolekut saada või ta ei vasta pakkumusele tähtaegselt või läbirääkimiseks määratud aeg saab otsa või kokkuleppel omandamine ei ole muul põhjusel võimalik, siis tuleb otsustada omandamine sundvõõrandamisega.

Vastava otsuse põhi on lisatud menetlusjuhendile (Lisa 8). Otsuse vastuvõtmisel tuleb täpselt ära kirjeldada kogu senine menetlus ning põhjus, miks läbirääkimised ei õnnestunud. Sundvõõrandamise korral motivatsioonitasu ei maksta, teisi hüvitisi (nt asjaajamiskulu) makstakse. Sundvõõrandamise otsustamise pädevus on KAHOS § 3 lg 2 ja KOKS § 22 lg 2 alusel valla- või linnavolikogul, kes võib volitada valla- või linnavalitsust otsustama enda eest. See volitus võib olla üldine (nt muudatus vara valitsemise määruks kõikide sundvõõrandamise juhtumitele) või piiritletud (nt volikogu otsus ühe konkreetse korterelamu menetluste või ühe konkreetse korteriomandi menetluse jaoks).

KAHOS seletuskirja järgi (lk 17 ja 32) on kinnisasja avalikes huvides omandamiseks reeglina piiratud aeg ning menetlus ei tohiks venida ebamõistlikult pikaks. Seega kui omanikuga ei õnnestu 2-3 kuu jooksul pärast pakkumuse tegemist kokkuleppele jõuda, kuigi selle nimel on tehtud pingutusi, siis ei tohiks karta sundvõõrandamise otsuse vastu võtmist.

Kui otsus omandamiseks tehakse kokkuleppe menetluses, siis ei ole põhjust arvata, et omanik soovib otsust hiljem vaidlustada. Kui otsus omandamiseks tehakse sundvõõrandamise menetluses, siis võib juhtuda, et omanik soovib otsust vaidlustada. Üks võimalik vastuargument on, et KAHOS § 4 lg 1 p 10 sätestatud omandamise eeldused ei ole täidetud. Seal juures on ilmselt kõige vaieldavam eeldus rekonstrueerimise mõttekus, sest omandamise eesmärgi (elamumajanduse ümberkorraldamine) seab endale KOV ning kasutuses olevate korterite määr on üheselt tuvastatav faktiline asjaolu. Sellise vastuväite puhul on KOV-il kõige lihtsam tugineda ehitise auditi järeldustele. Teine võimalik vastuargument on, et omanikule ei ole makstud õiglast tasu. Sellise vastuväite puhul on KOV-il lihtne tugineda kutselise hindaja hindamisaruandele ning sellele, et omanikule pakuti võimalust tellida konkureeriv aruanne. Võimalike menetluslike vastuväidetega seotud riske aitab maandada põhjalik ja isiklik suhtlemine omanikuga.

9. Omandi ja valduse üleandmine

Kui omandamine toimub kokkuleppel tuleb pärast omandamise otsuse vastuvõtmist leppida kokku kõigile osapooltele sobiv aeg notaris. Oluline on kaasata hüpoteegipidaja ja isik, kelle kasuks on seatud keelumärke. Juhul, kui kohtutäitur on arestinud rahalise nõude, tuleb omanikule makstav tasu tasuda kohtutäituri kontole arestimise aktis näidatud ulatuses.

Sundvõõrandamise puhul tuleb omanikule tema tasu ja hüvitised välja maksta ja pärast seda saab KAHOS § 35 lg 2 alusel esitada kinnistamisavalduse. Juhul, kui omanik ei ole teada (nt kinnistusraamatusse kantud omanik on surnud) või pole teada omaniku kontoandmed, tuleb tasu ja hüvitised deponeerida. Kuigi KAHOS § 30 kasutab mõistet „deposiitkonto“, siis pangad ei paku KOV-idele deposiitkonto teenust. Seega tuleb KOV-il valida üks temale kuuluvatest pangakontodest ning deponeerida tasu ja hüvitised sinna.

Kui tegemist on kasutusest välja langenud korteriga, siis pole eraldi valduse ülevõtmiseks vaja midagi teha. Kui tegemist on kasutuses oleva korteriga tuleb valduse ülevõtmine leppida omanikuga kokku, kui omandamine toimub kokkuleppel, või määrata valduse üleandmise tähtaeg, kui omandamine toimub sundvõõrandamisega. Juhul kui omanikuga ei ole menetluses olnud kontakti, siis võib kaaluda pärast omandi üleminekut korteri ülevaatust, et vajadusel võtta hoiule korteris olevad väärtuslikumad asjad.

Sõltuvalt sellest, kui kiiresti liigutakse järgmisesse etappi (elamu lammutamine), tuleks kaaluda elamu trepikoja ja korterite uste püsivat sulgemist, et vältida võimalikke probleeme.

3. Hoone lammutamine ning KÜ ja eriomandite lõpetamine

KAHOS menetluse kolmandas etapis lammutatakse omandatud korterelamu ning lõpetatakse KÜ ja eriomandid. See tähendab, et KÜ kui juriidiline isik kustutatakse äriregistrist ning kinnistusraamatus suletakse korteriomandite registriosad. See menetlusetapp on võrreldes eelmise kahe etapiga kõige standardsem, see tähendab selles etapis piirub menetlus tavaliselt tüüpiliste juhtumitega.

10. Lammutamine

Hoone lammutamiseks on vajalik tellida ehitusprojekt ehitise lammutamiseks ning viia läbi hange hoone lammutamiseks vastavalt projektile. Menetluse sujuvamaks kulgemiseks tuleks lammutamist hakata ette valmistama juba siis, kui korterite omandamised on veel pooleli. Selliselt on võimalik ajastada lammutamisega alustamine vahetult pärast seda, mil KOV omandab viimase korteri. Kui KOV omab ise kompetentsi projekti koostamiseks, ei ole vajalik selle tellimine väljast. Lammutamise puhul tuleb lähtuda ehitusseadustikus (EhS) sätestatust.

Korterelamu, millel on 40 korterit, lammutamisele kulub tavajuhul umbes 1-2 kuud.

11. Korteriühistu (KÜ) ja eriomandite lõpetamine

Lammutamisega samaaegselt on võimalik alustada KÜ ja eriomandite lõpetamisega. Selle sammu tegevused on täpsemalt kirjeldatud Lisas 9. Lühidalt koosneb see samm kolmest tegevusest. Esiteks võtab KÜ vastu otsuse KÜ lõpetada ja määrab lõpetamiseks likvideerija. Otsuste põhjal tehakse kandeavaldused registritesse (st avaldus esitatakse nii kinnistusraamatu kui äriregistri pidajale). Teiseks viiakse läbi KÜ likvideerimine, mille käigus likvideerija lõpetab KÜ tegevuse (nt lõpetab teenuste lepingud), nõuab sisse võlad, müüb vara, rahuldab võlausaldajate nõuded ja jaotab pärast võlausaldajate nõuete rahuldamist allesjäänud vara. Juhul kui KÜ varast ei ole kõigi võlausaldajate nõuete rahuldamine võimalik, peab likvideerija esitama pankrotiavalduse. Kolmandaks sulgetakse korteriomandite ja KÜ registrikaart.

Lõpetamise ja likvideerija määramise otsuse dokumendipõhi on lisatud menetlusjuhendile (Lisa 10). Avalduse KÜ kustutamiseks registrist saab esitada kõige varem 6 kuu möödumisel KÜ lõpetamise äriregistrisse kandmisest ja likvideerimisteate avaldamisest väljaandes Ametlikud Teadaanded. KÜ dokumente tuleb hoida 10 aastat.

4. Maa uuesti kasutusele võtmine

Kui lammutamine on lõpule viidud on võimalik KOV-il võtta vabanenud maa uuesti kasutusele. Vastavalt algselt seatud elamumajanduse ümberkorraldamise eesmärgile.

5. Lisad

Lisa 1 - Eelteade menetluse ettevalmistamise kohta

Eelteade kinnisasja avalikes huvides omandamise menetluse ettevalmistamise kohta

Austatud <Omanik>

<Faktiline kirjeldus selle kohta, mida KOV on teinud või plaanib teha elamumajanduse ümberkorraldamise raames. Üldine kirjeldus, et KOV teab, et KOV-i piirides leidub selliseid korterelamuid, mis on tühjenevad ja lagunevad. Kirjeldus selle kohta, et KOV soovib sellised majad omandada ja lammutada. Hea kui Omanikule saab anda kirjelduse konkreetsest plaanist, mida maaga tehakse. Samuti on hea kui Omanikule saab anda põhjenduse, mis just selle linnaosa või tänava majadele keskendutakse.>

<Faktiline kirjeldus selle kohta, milliste üldiste andmete, uuringute, vaatluste jms põhjal on tuvastatud, et Omanikule kuuluv korter, mis asub <Korterelamus> võib olla sellises majas, mille rekonstrueerimine ei ole mõttekas ning milles on üle poolte või rohkem kui kolm neljandikku korteritest kasutusest välja langenud (vastavalt kortermaja suurusele). Oluline on viidata konkreetse aadressiga majale, et omanikul ei saaks tekkida arusaamatusi.>

Käesoleva kirjaga teatame Teile, et valmistame ette Teile kuuluva korteri <Korterelamus> omandamist kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõikes 1 punktis 10 sätestatud alusel. Korteri on sellel alusel võimalik omandada vaid siis, kui <Korterelamu> rekonstrueerimine ei ole mõttekas ning selles on loobutud rohkem kui <korterite arv vastavalt Korterelamule> korterite kasutamisest. Juhul kui <KOV> omandab teie korteri, makstakse teile seaduses ette nähtud tasud ja hüvitised.

Menetluse ettevalmistamisel palume Teie abi. Oleme tänulikud kui saaksite meile saata teavet selle kohta:

<Vajadusel palve abistada tuvastada seda, mitu korterit ei ole kasutuses.>

<Vajadusel palve abistada rekonstrueerimise hindamise mõttekust, nt kui on vaja juurdepääsu pööningule või keldrisse>

<Vajadusel palve abistada kontakti saamisel teiste omanikega.>

Palun saatke eelpool palutud teave <kontaktisikule, kelle number, e-post ja aadress on.>

Täiendava informatsiooni saamiseks palume ühendust võtta <kontaktisiku nimi, number ja e-post>.

<Kontaktisiku nimi, number ja e-post>

Lisa 2 - Teade menetluse algatamise kohta omanikule

**Kinnisasja avalikes huvides
omandamise menetluse algatamise teade**

Austatud <Omanik>

Teavitame Teid kui kinnisasja omanikku <Korterelamu aadress> asuva korteriomandi avalikes huvides omandamise menetluse algatamisest kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi **KAHOS**) § 4 lõike 1 punkti 10 alusel. Omandamise eesmärgiks on <Korteri aadress, katastritunnus, registriosa nr> terviklikult. Kinnistusraamatu andmetel (seisuga <Kuupäev>) kuulub nimetatud korteriomandid Teile. KAHOS § 1 lõike 5 järgi kohaldatakse korteriomandi omajale kinnisasja omaniku kohta sätestatud.

Kinnisasja omandamise algatamise asjaolu ja alus. <Faktiline kirjeldus selle kohta, mida KOV on teinud elamumajanduse ümberkorraldamiseks. Milliseid uuringuid läbi viinud ja milliseid andmeid kogunud. Milliseid järeldusi nende andmete pinnalt on tehtud. Mis on KOV-i plaanid ja soovid seoses nende järeldustega. Milline on olukord KOV-is seoses tühjenevate ja lagunevate korterelamutega. Viide sellele, et turuolukorda silmas pidades on mõttekas selliste korterelamute lammutamine.>

<Faktiline kirjeldus selle kohta, mida konkreetselt on KOV teinud <Korterelamu> osas, milliseid andmeid kogunud, milliseid uuringuid tellinud, mida on KOV nende andmete pinnalt järeldanud. Järeldus, et KAHOS § 4 lõige 1 punktis 10 sätestatud alused on <Korterelamu> puhul täidetud. Lisada viide ehitusauditile ja teistele dokumentidele, kus ja kuidas saab nendega tutvuda.>

Menetlusosalised. Kinnisasja avalikes huvides omandamise menetluse läbiviija on <valla- või linnavalitsus> (<KOV kontaktandmed ning kontaktisik ja tema andmed>). Kinnisasja omandaja on <KOV>. Menetlusosaline olete Teie kui omandatava kinnisasja omanik. <Kui kinnistusraamatu andmetel on hüpoteek ja/või keelumärke, siis viidata sellele ning märkida ära, et ka nemad on menetlusosalised>. Samuti on menetlusosalised rentnik ja üürnik ning teised isikud, kellel on <Korteriga> seotud õigused, mida ei kanta kinnistusraamatusse (näiteks abikaasa õigus ühisvarale). Palume teid hiljemalt <7-15> päeva jooksul arvates kirja kättesaamisest teavitada <valla- või linnavalitsust> korteriga seotud kolmandatest isikutest, sh abikaasa õigusest ühisvarale, kehtivast üüri- või rendilepingust tulenevast kasutusõigusest. Teabe palume esitada kirjalikult e-posti aadressile <e-post> või postiaadressile <aadress>. Teave on vajalik, et hinnata nende menetluse kaasamist ja tasu maksmise vajadust.

Kolmandate isikute õigused. Kinnistusraamatu andmetel on korterile seatud hüpoteek <hüpoteegi täpsed andmed kinnistusraamatust>. <KOV> on valmis tasuma hüpoteegi kustutamisega seotud notaritasud ja riigilõivud juhul, kui hüpoteegipidaja on kustutamisega nõus. <KOV> on pöördunud hüpoteegipidaja poole nõusoleku saamiseks. Kinnistusraamatu andmetel on korterile seatud keelumärke <keelumärke täpsed andmed kinnistusraamatust>. <KOV> on valmis tasuma keelumärke kustutamisega seotud notaritasud ja riigilõivud juhul, kui keelumärke omaja on kustutamisega nõus. <KOV> on

pöördunud keelumärke omaja poole nõusoleku saamiseks. KAHOS § 2 lõige 4 alusel ei takista keelumärke olemasolu korteriomandi omandamist.

Kinnisasja omandamine avalikes huvides on õiglase ja kohese hüvitise eest. Korter omandatakse kokkuleppel omanikuga või sundvõõrandatakse, kui omanikuga kokkulepet ei saavutata. Kokkuleppe saavutamise korral makstaks teile täiendava hüvitisena motivatsioonitasu. Selleks, et me saaksime Teiega kokkuleppementluseks läbirääkimisi alustada, tuleb meil korraldada kinnisasja ja omandamisega seotud muu varalise kahju hindamine (kui see esineb). Hindamine on planeeritud viia läbi <kuupäeval>. Palume võimaldada hindajal nimetatud ajal korteri ülevaatamine. Teil on õigus viibida hindamise juures. Juhul kui Te ei võimalda juurdepääsu korterile, siis viiakse hindamine läbi ilma korterit ülevaatamata.

Kinnisasja edasise kasutamise piirangud (KAHOS § 8 lõige 1 ja 2). Pärast käesoleva teate kättesaamist võib omandatava kinnisasja olulisi osi ja päraldisi kinnisasjalt eemaldada ainult <valla- või linnavalitsuse> loal. Pärast käesoleva teate kättesaamist võetud kohustusi, nendest saamata jäävat tulu ega kinnisasjale tehtud parendusi ei hüvitata. Vajadusel on <valla- või linnavalitsusel> õigus esitada kinnistusraamatu pidajale avaldus omandamise märkuse kandmiseks kinnisasja kinnisturegistriosa kolmandasse jakku.

Lähtuvalt eeltoodust palume Teil:

- Esitada meile kirjalikult teave hiljemalt <7-15> päeva jooksul arvates kirja kättesaamisest <Korteri aadress> seotud kolmanda isiku õigusest, mida ei kanta või ei ole kantud kinnistusraamatusse, sh abikaasa õigusest ühisvarale, kehtivast üüri- või rendilepingust tulenevast kasutusõigusest.
- Esitada meile arvelduskonto andmed, kuhu soovite tasu ja hüvitise maksmist.
- Võimaldada <kuupäeval> juurdepääs <Korterile> kinnisvara hindamise eesmärgil. Või anda oma kirjalik luba korterisse sisenemiseks ilma teieta.

Oleme valmis jagama Teile täiendavaid selgitusi ja vastama Teie küsimustele, et jõuda kinnisasja omandamisel kokkuleppele. Täiendava informatsiooni saamiseks palume ühendust võtta <kontaktisiku nimi, number ja e-post>.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

<valla- või linnavalitsuse juht>

<Kontaktisiku nimi, number ja e-post>

*Lisa 3 - Teade menetluse algatamise kohta hüpoteegipidajale või keelumärke omajale
(Keelumärke omajale tavamenetluse puhul)*

<Saaja andmed>

<Kuupäev, registreerimisnumber>

Teade kolmandale isikule kuuluva kinnisasja avalikes huvides omandamise menetluse algatamise kohta

Kinnistusraamatu andmetel on korteriomandile <Korteri aadress, katastritunnus,
registriosa number> seatud keelumärke kinnisasja käsutamise keelamiseks Teie kasuks.

Teavitame Teid, et <valla- või linnavalitsus> on algatanud <Kuupäev> nimetatud korteriomandi suhtes kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 10 alusel avalikes huvides omandamise menetlust.

Ühtlasi teavitame Teid sellest, et KAHOS § 2 lõike 4 alusel ei välista keelumärgete olemasolu kinnisasja omandamist. KAHOS § 27¹ lõike 1 alusel kinnisasja koormav mäрге kustutatakse kinnisasja omaniku ja märke omaja nõusolekul. Kui isik, kelle kasuks on omandatava kinnisasja kinnistusraamatu registriosas kantud mäрге, ei anna nõusolekut märke kustutamiseks, võib omandamise otsustaja KAHOS § 27¹ lõike 2 alusel põhjendatud juhul otsustada märke sundkustutamise.

Menetluse läbiviimiseks plaanib <valla- või linnavalitsus> nimetatud korteri hindamist hüvitamise eesmärgil. Seejärel teeb <valla- või linnavalitsus> korteri omanikule ettepaneku võõrandada korteriomand kokkuleppel, kui kokkulepet ei saavutata, siis teeb <KOV> korteriomandi suhtes sundvõõrandamise otsuse. Sundvõõrandamise korral kustutab kinnistusosakond KAHOS § 35 lõike 2¹ alusel kinnistusregistrist kustutamisele kuuluvad märked.

Mõlemal juhul maksab <valla- või linnavalitsus> korteri omanikule omandi kaotuse eest KAHOS § 11 lõike 1 alusel KAHOS § 11 lõikes 2 nimetatud tasu. Juhul, kui asjaolud seda tingivad, siis maksab <valla- või linnavalitsus> korteri omanikule veel lisaks KAHOS §-s 15 – 17 nimetatud täiendavaid hüvitisi.

Seega <valla- või linnavalitsus> pöördub Teie poole saamaks Teie nõusolek keelumärke kustutamiseks. Palun esitage <15> päeva jooksul <valla- või linnavalitsusele> (<kontaktisik, e-post, telefoninumber>) oma kirjalik nõusolek või põhjendatud vastuväited. <KOV> on valmis kandma keelumärke kustutamise seotud notaritasud ja riigilõivud.

<saatja andmed>

*Lisa 3 - Teade menetluse algatamise kohta hüpoteegipidajale või keelumärke omajale
(Keelumärke omajale kiirmenetluse puhul)*

<Saaja andmed>

<Kuupäev, registreerimisnumber>

**Teade kolmandale isikule kuuluva kinnisasja
avalikes huvides omandamise
menetluse algatamise kohta**

Kinnistusraamatu andmetel on korteriomandile <Korteri aadress, katastritunnus,
registriosa number> seatud keelumärke kinnisasja käsutamise keelamiseks Teie kasuks.

Teavitame Teid, et <valla- või linnavalitsus> on algatanud <Kuupäev> nimetatud korteriomandi suhtes kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 10 alusel avalikes huvides omandamise kiirmenetlust.

Ühtlasi teavitame Teid sellest, et KAHOS § 2 lõike 4 alusel ei välista keelumärgete olemasolu kinnisasja omandamist. KAHOS § 27¹ lõike 1 alusel kinnisasja koormav märke kustutatakse kinnisasja omaniku ja märke omaja nõusolekul. Kui isik, kelle kasuks on omandatava kinnisasja kinnistusraamatu registriosas kantud märke, ei anna nõusolekut märke kustutamiseks, võib omandamise otsustaja KAHOS § 27¹ lõike 2 alusel põhjendatud juhul otsustada märke sundkustutamise.

Nimetatud korteri eeldatav väärtus on alla 0,3-kordse Statistikaameti avaldatud eelneva 12 kuu keskmise brutokuupalga. Seega on KAHOS § 23 lõike 1 alusel lubatud omandamine kiirmenetluses. KAHOS § 23 lõike 4 alusel kiirmenetluses ei viida läbi kinnisasja hindamist. <Valla- või linnavalitsus> on teinud omanikule ettepaneku võõrandada korteriomand kokkuleppel, kui kokkulepet ei saavutata, siis võib <KOV> korteriomandi suhtes teha sundvõõrandamise otsuse. Sundvõõrandamise korral kustutab kinnistusosakond KAHOS § 35 lõike 2¹ alusel kinnistusregistrist kustutamisele kuuluvad märged.

Kokkuleppel omandamise korral maksab <valla- või linnavalitsus> korteri omanikule omandi kaotuse eest KAHOS § 11 lõike 1 ja § 23 lõike 2 alusel tasu, mis on võrdne 0,3-kordse Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva 12 kuu keskmise brutokuupalgaga. Sundvõõrandamise korral maksab <valla- või linnavalitsus> korteri omanikule omandi kaotuse eest KAHOS § 11 lõike 1 alusel KAHOS § 11 lõikes 2 nimetatud tasu. Juhul, kui asjaolud seda tingivad, siis maksab <valla- või linnavalitsus> korteri omanikule veel lisaks KAHOS §-s 15 – 17 nimetatud täiendavaid hüvitisi.

Seega <valla- või linnavalitsus> pöörduv Teie poole saamaks Teie nõusolek keelumärke kustutamiseks. Palun esitage <15> päeva jooksul <valla- või linnavalitsusele> (<kontaktisik, e-post, telefoninumber>) oma kirjalik nõusolek või põhjendatud vastuväited. <KOV> on valmis kandma keelumärke kustutamise seotud notaritasud ja riigilõivud.

<saatja andmed>

*Lisa 3 - Teade menetluse algatamise kohta hüpoteegipidajale või keelumärke omajale
(Hüpoteegipidajale tavamenetluse puhul)*

<Saaja andmed>

<Kuupäev, registreerimisnumber>

Teade kolmandale isikule kuuluva kinnisasja avalikes huvides omandamise menetluse algatamise kohta

Kinnistusraamatu andmetel on korteriomandile <Korteri aadress, katastritunnus, registriosa number> seatud Teie kasuks hüpoteek <täpne hüpoteegi kirjeldus kinnistusraamatust>.

Teavitame Teid, et <valla- või linnavalitsus> on algatanud <Kuupäev> nimetatud korteriomandi suhtes kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 10 alusel avalikes huvides omandamise menetlust.

Ühtlasi teavitame Teid sellest, et KAHOS § 27¹ lõike 1 alusel kinnisasja koormav piiratud asjaõigus kustutatakse kinnisasja omaniku ja piiratud asjaõiguse omaja nõusolekul. Kui isik, kelle kasuks on omandatava kinnisasja kinnistusraamatu registriosa kantud piiratud asjaõigus, ei anna nõusolekut piiratud asjaõiguse kustutamiseks, võib omandamise otsustaja KAHOS § 27¹ lõike 2 alusel põhjendatud juhul otsustada piiratud asjaõiguse sundkustutamise. KAHOS § 27¹ lõike 3 alusel on hüpoteegi sundkustutamise korral hüpoteegipidajal õigus nõuda kinnisasja omanikult hüpoteegiga tagatud nõude osalist rahuldamist omanikule makstud hüvitise ulatuses.

Menetluse läbiviimiseks plaanib <valla- või linnavalitsus> nimetatud korteri hindamist hüvitamise eesmärgil. Seejärel teeb <valla- või linnavalitsus> korteri omanikule ettepaneku võõrandada korteriomand kokkuleppel, kui kokkulepet ei saavutata, siis teeb <KOV> korteriomandi suhtes sundvõõrandamise otsuse. Sundvõõrandamise korral kustutab kinnistusosakond KAHOS § 35 lõike 2¹ alusel kinnistusregistrist kustutamisele kuuluvad piiratud asjaõigused.

Mõlemal juhul maksab <valla- või linnavalitsus> korteri omanikule omandi kaotuse eest KAHOS § 11 lõike 1 alusel KAHOS § 11 lõikes 2 nimetatud tasu. Juhul, kui asjaolud seda tingivad, siis maksab <valla- või linnavalitsus> korteri omanikule veel lisaks KAHOS §-s 15 – 17 nimetatud täiendavaid hüvitisi.

Seega <valla- või linnavalitsus> pöördub Teie poole saamaks Teie nõusolek hüpoteegi kustutamiseks. Palun esitage <15> päeva jooksul <valla- või linnavalitsusele> (<kontaktisik, e-post, telefoninumber>) oma kirjalik nõusolek või põhjendatud vastuväited. <KOV> on valmis kandma hüpoteegi kustutamiseiga seotud notaritasud ja riigilõivud.

<saatja andmed>

*Lisa 3 - Teade menetluse algatamise kohta hüpoteegipidajale või keelumärke omajale
(Hüpoteegipidajale kiirmenetluse puhul)*

**Teade kolmandale isikule kuuluva kinnisasja
avalikes huvides omandamise
menetluse algatamise kohta**

Kinnistusraamatu andmetel on korteriomandile <Korteri aadress, katastritunnus, registriosa number> seatud Teie kasuks hüpoteek <täpne hüpoteegi kirjeldus kinnistusraamatust>.

Teavitame Teid, et <valla- või linnavalitsus> on algatanud <Kuupäev> nimetatud korteriomandi suhtes kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 10 alusel avalikes huvides omandamise kiirmenetlust.

Ühtlasi teavitame Teid sellest, et KAHOS § 27¹ lõike 1 alusel kinnisasja koormav piiratud asjaõigus kustutatakse kinnisasja omaniku ja piiratud asjaõiguse omaja nõusolekul. Kui isik, kelle kasuks on omandatava kinnisasja kinnistusraamatu registriosa kantud piiratud asjaõigus, ei anna nõusolekut piiratud asjaõiguse kustutamiseks, võib omandamise otsustaja KAHOS § 27¹ lõike 2 alusel põhjendatud juhul otsustada piiratud asjaõiguse sundkustutamise. KAHOS § 27¹ lõike 3 alusel on hüpoteegi sundkustutamise korral hüpoteegipidajal õigus nõuda kinnisasja omanikult hüpoteegiga tagatud nõude osalist rahuldamist omanikule makstud hüvitise ulatuses.

Nimetatud korteri eeldatav väärtus on alla 0,3-kordse Statistikaameti avaldatud eelneva 12 kuu keskmise brutokuupalga. Seega on KAHOS § 23 lõike 1 alusel lubatud omandamine kiirmenetluses. KAHOS § 23 lõike 4 alusel kiirmenetluses ei viida läbi kinnisasja hindamist. <Valla- või linnavalitsus> on teinud omanikule ettepaneku võõrandada korteriomand kokkuleppel, kui kokkulepet ei saavutata, siis võib <KOV> korteriomandi suhtes teha sundvõõrandamise otsuse. Sundvõõrandamise korral kustutab kinnistusosakond KAHOS § 35 lõike 2¹ alusel kinnistusregistrist kustutamisele kuuluvad piiratud asjaõigused.

Kokkuleppel omandamise korral maksab <valla- või linnavalitsus> korteri omanikule omandi kaotuse eest KAHOS § 11 lõike 1 ja § 23 lõike 2 alusel tasu, mis on võrdne 0,3-kordse Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva 12 kuu keskmise brutokuupalgaga. Sundvõõrandamise korral maksab <valla- või linnavalitsus> korteri omanikule omandi kaotuse eest KAHOS § 11 lõike 1 alusel KAHOS § 11 lõikes 2 nimetatud tasu. Juhul, kui asjaolud seda tingivad, siis maksab <valla- või linnavalitsus> korteri omanikule veel lisaks KAHOS §-s 15 – 17 nimetatud täiendavaid hüvitisi.

Seega <valla- või linnavalitsus> pöördub Teie poole saamaks Teie nõusolek hüpoteegi kustutamiseks. Palun esitage <15> päeva jooksul <valla- või linnavalitsusele> (<kontaktisik, e-post, telefoninumber>) oma kirjalik nõusolek või põhjendatud vastuväited. <KOV> on valmis kandma hüpoteegi kustutamise seotud notaritasud ja riigilõivud.

<saatja andmed>

*Lisa 4 - Avalik teade menetluse algatamise kohta
(Teade üleriigilises ajalehes avaldamiseks surnud omaniku puhul)*

<Saaja andmed>

<Kuupäev, registreerimisnumber>

Teate avaldamine

Palume avaldada järgmises <Ajalehe nimi> numbris alltoodud sisuga teade:

Kinnisasja avalikes huvides omandamise menetluse teade pärijatele

<Valla- või linnavalitsus> avaldab teate kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 7 lõike 4 alusel.

<Valla- või linnavalitsus> teavitab kinnisasja omaniku <nimi> (<isikukood>) pärijaid omanikule kuuluva <Korteri aadress, katastritunnus, registriosa number> avalikes huvides omandamise menetlusest.

<Korteri aadress> omandatakse KAHOS § 4 lõike 1 punkti 10 alusel terviklikuna. Korteri omandamine on vajalik <KOV> elamumajanduse ümberkorraldamiseks. <Lühike faktiline kirjeldus korterelamu tehnilise seisukorra kohta. Viide ehitusauditile või muule asjakohasele dokumendile. Järeldus, et on vajalik hoone omandamine ja lammutamine>

<Valla- või linnavalitsus> ei ole õnnestunud kinnisasja omandamise menetluse algatamise teadet kolme kuu jooksul kinnisasja omaniku pärijatele kätte toimetada või ei ole pärijad teada. **Käesoleva teate avaldamisega loetakse <Korteri aadress> omaniku pärijatele kinnisasja omandamise menetluse algatamise teade kättetoimetatuks.**

Vastavalt KAHOS § 8 lõigetele 1 ja 2 võib pärast kinnisasja omandamise menetluse algatamise teate kättetoimetamist <Korteri aadress> olulisi osi ja päraldisi eemaldada ainult <Valla- või linnavalitsus> loal ning võetud kohustusi, nendest saamata jäävat tulu ega kinnisasjale tehtud parendusi ei hüvitata.

Kui kinnisasja omaniku pärijad võtavad ühendust <Valla- või linnavalitsusega> ühe kuu jooksul alates selle teate avaldamisest, teeb <Valla- või linnavalitsus> kinnisasja omaniku pärijatele pakkumuse korteri omandamiseks kokkuleppel, määrates tähtaja pakkumusega nõustumiseks või vastuväidete esitamiseks.

Kui kinnisasja omaniku pärijad ei võta ühe kuu jooksul <Valla- või linnavalitsusega> ühendust, siis vastavalt KAHOS § 29 lõikele 3 teeb <KOV> kinnisasja suhtes sundvõõrandamise otsuse ning tasu hoiustatakse ja makstakse välja KAHOS § 30 lõike 2–5 sätestatud korras.

Menetluse läbiviija kontaktandmed:

<Valla- või linnavalitsuse üldised kontaktandmed>

Palume saata avaldatava teate kujundusfail kooskõlastamiseks e-posti aadressile <kontaktisiku e-post>

*Lisa 4 - Avalik teade menetluse algatamise kohta
(Teade üleriigilises ajalehes avaldamiseks kui teate kättetoimetamine ei õnnestu)*

<Saaja andmed>

<Kuupäev, registreerimisnumber>

Teate avaldamine

Palume avaldada järgmises <Ajalehe nimi> numbris alltoodud sisuga teade:

Kinnisasja avalikes huvides omandamise menetluse teade pärijatele

<Valla- või linnavalitsus> avaldab teate kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 7 lõike 4 alusel.

<Valla- või linnavalitsus> teavitab kinnisasja omanikku <nimi> (<isikukood>) talle kuuluva <Korteri aadress, katastritunnus, registriosa number> avalikes huvides omandamise menetlusest.

<Korteri aadress> omandatakse KAHOS § 4 lõike 1 punkti 10 alusel terviklikuna. Korteri omandamine on vajalik <KOV> elumumajanduse ümberkorraldamiseks. <Lühike faktiline kirjeldus korterelamu tehnilise seisukorra kohta. Viide ehitusauditile või muule asjakohasele dokumendile. Järeldus, et on vajalik hoone omandamine ja lammutamine>

<Valla- või linnavalitsus> ei ole õnnestunud kinnisasja omandamise menetluse algatamise teadet kolme kuu jooksul kinnisasja omanikule kätte toimetada // omaniku kontaktandmed ei ole teada. **Käesoleva teate avaldamisega loetakse <Korteri aadress> omanikule kinnisasja omandamise menetluse algatamise teade kättetoimetatuks.**

Vastavalt KAHOS § 8 lõigetele 1 ja 2 võib pärast kinnisasja omandamise menetluse algatamise teate kättetoimetamist <Korteri aadress> olulisi osi ja päraldisi eemaldada ainult <Valla- või linnavalitsus> loal ning võetud kohustusi, nendest saamata jäävat tulu ega kinnisasjale tehtud parendusi ei hüvitata.

Kui kinnisasja omanik võtab ühendust <Valla- või linnavalitsusega> ühe kuu jooksul alates selle teate avaldamisest, teeb <Valla- või linnavalitsus> kinnisasja omanikule pakkumuse korteri omandamiseks kokkuleppel, määrates tähtaja pakkumusega nõustumiseks või vastuväidete esitamiseks.

Kui kinnisasja omanik ei võta ühe kuu jooksul <Valla- või linnavalitsusega> ühendust, siis vastavalt KAHOS § 29 lõikele 3 teeb <KOV> kinnisasja suhtes sundvõõrandamise otsuse ning tasu hoiustatakse ja makstakse välja KAHOS § 30 lõike 2–5 sätestatud korras.

Menetluse läbiviija kontaktandmed:

<Valla- või linnavalitsuse üldised kontaktandmed>

Palume saata avaldatava teate kujundusfail kooskõlastamiseks e-posti aadressile <kontaktisiku e-post>

*Lisa 4 - Avalik teade menetluse algatamise kohta
(Teade Ametlikes Teadaannetes avaldamiseks kui teate kättetoimetamine ei õnnestu)*

<Valla- või linnavalitsus> avaldab teadaande kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 7 lõike 4 alusel.

<Valla- või linnavalitsus> teavitab kinnisasja omanikku <nimi> (<isikukood>) talle kuuluva <korteri aadress, katastritunnus, registriosa number> korteri avalikes huvides omandamise menetlusest.

<Korteri aadress> omandatakse KAHOS § 4 lõike 1 punkti 10 alusel <KOV> elamumajanduse ümberkorraldamiseks. <Lühike faktiline kirjeldus korterelamu tehnilise seisukorra kohta. Viide ehitusauditile või muule asjakohasele dokumendile. Järeldus, et on vajalik hoone omandamine ja lammutamine>

<Valla- või linnavalitsusel> ei ole õnnestunud kinnisasja omandamise menetluse algatamise teadet kolme kuu jooksul kinnisasja omanikule kätte toimetada // omaniku kontaktandmed ei ole teada. Käesoleva teate avaldamisega loetakse <Korteri aadress> kinnisasja omandamise menetluse algatamise teade kinnisasja omanikule kättetoimetatuks.

Vastavalt KAHOS § 8 lõigetele 1 ja 2 võib pärast kinnisasja omandamise menetluse algatamise teate kättetoimetamist <Korteri aadress> olulisi osi ja päraldisi eemaldada ainult <Valla- või linnavalitsuse> loal ning võetud kohustusi, nendest saamata jäävat tulu ega kinnisasjale tehtud parendusi ei hüvitata.

Kui kinnisasja omanik võtab ühendust <Valla- või linnavalitsusega> ühe kuu jooksul alates selle teate avaldamisest, teeb <Valla- või linnavalitsus> kinnisasja omanikule pakkumuse korteri omandamiseks kokkuleppel, määrates tähtaja pakkumusega nõustumiseks või vastuväidete esitamiseks.

Kui kinnisasja omanik ei võta ühe kuu jooksul <Valla- või linnavalitsus> ühendust, siis vastavalt KAHOS § 29 lõikele 3 teeb <Valla- või linnavalitsus> kinnisasja suhtes sundvõõrandamise otsuse ning tasu hoiustatakse ja makstakse välja KAHOS § 30 lõigetes 2–5 sätestatud korras.

Menetluse läbiviija kontaktandmed:

<Valla- või linnavalitsuse üldised kontaktandmed>

<kontaktisiku e-post>

Lisa 5 - Pakkumus korteri omandamiseks kokkuleppemenetluses

**Kirjalik pakkumus korteriomandi
avalikes huvides omandamiseks kokkuleppel**

Teavitasime Teid [kuupäeval] kirjaga nr [XX] Teile kuuluva korteriomandi [aadressi andmed + registriosa number + katastritunnus] (edaspidi korter) osas kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 4 lõike 1 punkti 10 alusel avalikes huvides omandamise menetluse algatamisest. Käesoleva kirja eesmärk on teha Teile kirjalik pakkumus, et omandada korter kokkuleppel.

Teavitame Teid esmalt sellest, et menetluse eesmärki (elamumajanduse ümberkorraldust) ei ole võimalik saavutada muul moel kui Teie korterit omandades. Ühtlasi teavitame Teid sellest, et [KOV-il] ei ole võimalik teile pakkuda kinnisasja vahetamist.

[kuupäeval] viis kutseline kinnisvara hindaja [Nimi] läbi korteri ülevaatus ja hindamise. Tulemused on vormistatud hindamisaruandes nr [XX-XX], mis on lisatud käesolevale kirjale. Hindamisaruande järgi on korteri hüvitusväärtus [xx eurot], kuna korter on kasutuskõlbmatu ning pole turul likviidne. Kui Te leiate, et väärtust on ebaõigesti hinnatud, siis on Teil õigus tellida võrdlev hindamisaruanne, mille pinnalt on võimalik pidada edasisi läbirääkimisi.

Hindamisaruande põhjal teeb [KOV] Teile ettepaneku omandada korter tasu eest [xx eurot]. Kokkuleppele jõudmise korral maksab [KOV] Teile motivatsioonitasu [xx eurot] (0,8 kordne eelneva 12 kuu keskmine brutokuupalk). Samuti maksab [KOV] Teile asjaajamisega seotud kulude eest [xx eurot] (16 tunni eelneva 12 kuu keskmine brutotunnipalk). Kui enne omandamise otsustamist avaldab Statistikaamet uuemad keskmise palga andmed, siis arvutatakse motivatsioonitasu ja asjaajamiskulu ümber. Ühtlasi maksab [KOV] Teile täiendavat hüvitist elamiseks kasutatava korteri kaotuse eest [xx eurot]. [KOV] kannab kõik tehinguga seotud notaritasud ning riigilõivud.

Seega, korteri kokkuleppel omandamise korral tasub [KOV] Teile kokku [xx eurot].

Palume Teil esitada kirjalikult hiljemalt [XX.XX.2021] [kontaktandmed] nõusolek pakkumusele või põhjendatud vastuväited. Kui Teil on pakkumusega seoses küsimusi siis palun esitage need [kontaktandmed].

Kui Te pakkumusega nõus ei ole või hiljemalt [XX.XX.2021] oma seisukohta ei esita, siis otsustab [KOV] korteri sundvõõrandamise. Sundvõõrandamise korral motivatsioonitasu ei maksta.

Lugupidamisega
[saatja andmed]

Lisad: 1. Kinnisvara hindamisaruanne nr [XX]

Lisa 6 - Kiirmenetluse algatamise teade ja pakkumus

**Teade kinnisasja avalikes huvides
omandamise kiirmenetluse algatamise
kohta ja pakkumuse esitamine**

Austatud <Omanik>

Teavitame Teid kui kinnisasja omanikku <Korterelamu aadress> asuva korteriomandi avalikes huvides omandamise menetluse algatamisest kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi **KAHOS**) § 4 lõike 1 punkti 10 alusel. Omandamise esemeks on <Korteri aadress, katastritunnus, registriosa nr> terviklikult. Kinnistusraamatu andmetel (seisuga <Kuupäev>) kuulub nimetatud korteriomandid Teile. KAHOS § 1 lõike 5 järgi kohaldatakse korteriomandi omajale kinnisasja omaniku kohta sätestatud.

Kinnisasja omandamise algatamise asjaolu ja alus. <Faktiline kirjeldus selle kohta, mida KOV on teinud elamumajanduse ümberkorraldamiseks. Milliseid uuringuid läbi viinud ja milliseid andmeid kogunud. Milliseid järeldusi nende andmete pinnalt on tehtud. Mis on KOV-i plaanid ja soovid seoses nende järeldustega. Milline on olukord KOV-is seoses tühjenevate ja lagunevate korterelamutega. Viide sellele, et turuolukorda silmas pidades on mõttekas selliste korterelamute lammutamine.>

<Faktiline kirjeldus selle kohta, mida konkreetselt on KOV teinud <Korterelamu> osas, milliseid andmeid kogunud, milliseid uuringuid tellinud, mida on KOV nende andmete pinnalt järeldanud. Järeldus, et KAHOS § 4 lõige 1 punktis 10 sätestatud alused on <Korterelamu> puhul täidetud. Lisada viide ehitusauditile ja teistele dokumentidele, kus ja kuidas saab nendega tutvuda. Või lisada ehitusauditi töö kirjale.>

Menetlusosalised. Kinnisasja avalikes huvides omandamise menetluse läbiviija on <valla- või linnavalitsus> (<KOV kontaktandmed ning kontaktisik ja tema andmed>). Kinnisasja omandaja on <KOV>. Menetlusosaline olete Teie kui omandatava kinnisasja omanik. <Kui kinnistusraamatu andmetel on hüpoteek ja/või keelumärke, siis viidata sellele ning märkida ära, et ka nemad on menetlusosalised>. Samuti on menetlusosalised rentnik ja üürnik ning teised isikud, kellel on <Korteriga> seotud õigused, mida ei kanta kinnistusraamatusse (näiteks abikaasa õigus ühisvarale). Palume teid hiljemalt <7-15> päeva jooksul arvates kirja kättesaamisest teavitada <valla- või linnavalitsust> korteriga seotud kolmandatest isikutest, sh abikaasa õigusest ühisvarale, kehtivast üüri- või rendilepingust tulenevast kasutusõigusest. Teabe palume esitada kirjalikult e-posti aadressile <e-post> või postiaadressile <aadress>. Teave on vajalik, et hinnata nende menetluse kaasamist ja tasu maksmise vajadust.

Kolmandate isikute õigused. Kinnistusraamatu andmetel on korterile seatud hüpoteek <hüpoteegi täpsed andmed kinnistusraamatust>. <KOV> on valmis tasuma hüpoteegi kustutamiseks seotud notaritasud ja riigilõivud juhul, kui hüpoteegipidaja on

kustutamise nõus. <KOV> on pöördunud hüpoteegipidaja poole nõusoleku saamiseks. Kinnistusraamatu andmetel on korterile seatud keelumärke <keelumärke täpsed andmed kinnistusraamatust>. <KOV> on valmis tasuma keelumärke kustutamise seotud notaritasud ja riigilõivud juhul, kui keelumärke omaja on kustutamise nõus. <KOV> on pöördunud keelumärke omaja poole nõusoleku saamiseks. KAHOS § 2 lõige 4 alusel ei takista keelumärke olemasolu korteriomandi omandamist.

Kiirmenetluse kohaldamine ja tasud. <valla- või linnavalitsus> tellis <teine korter, mida hinnati> turuväärtuse hindamise, mille teostas <hindaja / büroo> (<lisada hindamisaruanne kirjale>). Ekspert hinnang valmis <kuupäev> ning selles järeldatakse, et <teine korter, mida hinnati> turuväärtus on xxx eurot. Kuivõrd Teile kuuluv korter asub samas kortermajas ning on <võrreldavas / kehvemas> seisundis kui korter X, siis võib eeldada, et <omandatav korter> väärtus on väiksem kui xxx eurot (0,3-kordne Statistikaameti avaldatud eelneva 12 kuu keskmine brutokuupalk). KAHOS § 23 lõike 1 alusel võib sellisel puhul kinnisasja omandada kiirmenetluses ning KAHOS § 23 lõike 4 alusel eraldi hindamistoimingut läbi ei viida.

KAHOS § 11 lõike 1 ja § 23 lõike 2 alusel makstakse kiirmenetluses omanikule omandamise eest tasu, mis on võrdne 0,3-kordse Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmise brutokuupalgaga ehk käesoleval hetkel xxx eurot. KAHOS § 15 lõike 1 alusel makstakse omanikuga kokkuleppele jõudmise korral täiendavalt motivatsioonitasu, mis on võrdne 0,8-kordse Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva 12 kuu keskmise brutokuupalgaga ehk käesoleval hetkel xxx eurot. Juhul, kui kasutate korterit alaliseks või perioodiliseks elamiseks, siis makstakse Teile KAHOS § 16 alusel veel täiendavalt xxx eurot <pole vaja lisada kui on teada, et korter pole elamiskõplik>.

Seega teeb <valla- või linnavalitsus> Teile pakkumuse omandada <Omandatav korter> kokkuleppel kiirmenetluses, mille eest tasutakse Teile kokku xxx eurot. Juhul, kui enne omandamise otsustamist avaldab Statistikaamet uuemad andmed keskmise palga kohta, siis arvutatakse tasud ümber. <valla- või linnavalitsus> maksab kõik tehinguga seotud notaritasud ja riigilõivud.

Eeltoodust tulenevalt palume Teil <kahe nädala jooksul teate kättesaamisest> edastada <valla- või linnavalitsusele> (kontaktandmed):

- **Teie nõusolek käesolevale pakkumusele või mittenõustumisel Teile põhjendatud vastuväited.**
- Info <Korteri aadress> seotud kolmanda isiku õigusest, mida ei kanta või ei ole kantud kinnistusraamatusse, sh abikaasa õigusest ühisvarale, kehtivast üüri- või rendilepingust tulenevast kasutusõigusest.
- Arvelduskonto andmed, kuhu soovite tasu maksmist.

Kui Teil on pakkumusega seoses küsimusi, siis palun esitage need [kontaktandmed].

Teavitame Teid ühtlasi, et kui kiirmenetluses 30 päeva jooksul kokkulepet ei saavutata, siis võib KAHOS § 23 lõike 5 alusel <valla- või linnavalitsus> otsustada korteri sundvõõrandamise. **Sundvõõrandamise korral motivatsioonitasu ei maksta.**

Lisa 7 - Otsus omandamiseks kokkuleppel

Kinnisasja omandamine avalikes huvides

Avalikes huvides omandamise esemeks on <Korteri aadress + katastritunnus + registriosa number>. Kinnisturaamatu andmetel (seisuga <kuupäev>) on korteriomandi omanikuks <Nimi> (<isikukood>). Kinnistusraamatu registriosa III jakku (koormised ja kitsendused) ja IV jakku (hüpoteek) kandeid ei ole tehtud. [muuta vastavalt tegelikule olukorrale]

Kinnisasja omandamise asjaolud ja alus

<Faktiline kirjeldus selle kohta, mida KOV on teinud elamumajanduse ümberkorraldamiseks. Milliseid uuringuid läbi viinud ja milliseid andmeid kogunud. Milliseid järeldusi nende andmete pinnalt on tehtud. Mis on KOV-i plaanid ja soovid seoses nende järeldustega. Milline on olukord KOV-is seoses tühjenevate ja lagunevate korterelamutega. Viide sellele, et turuolukorda silmas pidades on mõttekas selliste korterelamute lammutamine.>

<Faktiline kirjeldus selle kohta, mida konkreetselt on KOV teinud <Korterelamu> osas, milliseid andmeid kogunud, milliseid uuringuid tellinud, mida on KOV nende andmete pinnalt järeldanud. Järeldus, et KAHOS § 4 lõige 1 punktis 10 sätestatud alused on <Korterelamu> puhul täidetud. Lisada viide ehitusauditile ja teistele dokumentidele.>

Kinnisasja omandamise menetlus

<Faktiline kirjeldus selle kohta, millal ja millise dokumendiga algatati menetlus. Millal sai kätte, mida omanik ütles.>

<Faktiline kirjeldus selle kohta, kuidas ja millal toimus hindamine >

<Faktiline kirjeldus selle kohta, millal ja millise dokumendiga ja millise sisuga pakkumus tehti. Millal sai kätte>

<Faktiline kirjeldus selle kohta, millal ja kuidas omanik oma nõusoleku andis>

<Vajadusel muu faktiline kirjeldus menetluse käigu kohta>

KAHOS § 3 lõike 3 alusel otsustab kohaliku huvi korral valla- või linnavalitsus kinnisasja omandamise kokkuleppemenetluse teel, kui kinnisasja väärtus on väiksem kui 50-kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva 12 kuu keskmine brutokuupalk või sellega võrdne. Statistikaameti avaldatud eelmise nelja kvartali keskmine brutokuupalk on xxx eurot. Seega on omandamise otsustamise pädevus <valla- või linnavalitsusel>.

Tulenevalt KAHOS § 27 lõikest 6 määrab kinnisasja omandaja kinnisasja omandamise lepingu sõlmimiseks tähtaja. Tähtaeg võib olla kuni kaks kuud kinnisasja omandamise otsuse kättesaamisest arvates. Põhjendatud juhul võib kinnisasja omandamise otsustaja nimetatud tähtaega pikendada. Kui kinnisasja omanik hoiab kinnisasja omandamise lepingu sõlmimisest kõrvale, otsustab kinnisasja omandaja sundvõõrandamise (KAHOS § 27 lõige 7).

Tasu ja hüvitised

KAHOS § 11 lõike 1 alusel peab kinnisasja omandaja kinnisasja omandamise korral maksma kinnisasja omanikule tasu. KAHOS § 11 lõike 2 alusel koosneb tasu kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest, kui need esinevad.

<Faktiline kirjeldus mida hindamisaruandes väärtuse kohta järeldati>

KAHOS § 11 lg 6 alusel määratakse tasu alates 100-eurosest väärtusest kümne euro täpsusega.

Selgelt tuvastatud ja tõendatud otseselt kaasnevat varalist kahju ja saamata jääva tulu antud juhul ei esine.

KAHOS § 15 lõike 1 alusel makstakse kinnisasja omanikule kinnisasja omandamise menetluses kinnisasja omandamise kokkuleppe saavutamise eest täiendavat hüvitist (motivatsioonitasu). Motivatsioonitasu on 20% KAHOS § 11 lõikes 2 nimetatud tasust, kuid mitte vähem kui 0,8-kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva 12 kuu keskmine brutopalk ja mitte rohkem kui 50-kordne keskmine brutopalk. Statistikaameti avaldatud eelmise nelja kvartali keskmine brutopalk on xxx eurot. KAHOS § 11 lg 6 alusel ümardatakse täiendavad hüvitised 1 euro täpsusega. Seega on makstav motivatsiooni tasu xxx eurot.

KAHOS § 16 alusel makstakse omanikule alaliseks või perioodiliseks elamiseks kasutatava eluruumi kaotuse eest ühekordset täiendavat hüvitist 10% KAHOS § 11 lõikes 2 nimetatud tasust. <Omanik> kasutab <Korteriit> alaliseks elamiseks. KAHOS § 11 lg 6 alusel ümardatakse täiendavad hüvitised 1 euro täpsusega. Seega on makstav täiendav hüvitist eluruumi kaotuse eest xxx eurot.

// Kuna korteriomandit ei kasutata alaliseks elamiseks või perioodiliseks elamiseks, siis KAHOS § 16 kohast täiendavat hüvitist ei maksta eluruumi kaotuse eest.

KAHOS §17 lõike 1 alusel makstakse kinnisasja omanikule menetluses osalemisega kaasnevate asjaajamise kulude eest ühekordset täiendavat hüvitist, mis vastab Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva 12 kuu keskmise brutotunnipalgale 16 tunni eest. Statistikaameti avaldatud eelmise nelja kvartali keskmine brutotunnipalk on xx eurot. KAHOS § 11 lg 6 alusel ümardatakse täiendavad hüvitised 1 euro täpsusega. Seega on makstav täiendav hüvitist xxx eurot.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse §3 lõike 1, § 4 lõike 1 punkti 10, § 6 lõike 3 ja § 27 lõike 1 alusel annab <valla- või linnavalitsus> korralduse

1. Omandada <KOV-ile> kokkuleppel <Omanikuga> raha eest <Korteri aadress, registriosa number>.
2. Maksta <Omanikule> xx eurot, millest:
 - 2.1. Xx eurot korteri omandamise eest;
 - 2.2. Xx eurot motivatsiooni tasu;
 - 2.3. XX eurot eluruumi kaotuse eest;
 - 2.4. XX eurot asjaajamisega kaasnevate kulude eest.
3. <Valla- või linna valitsus> tasub kõik tehinguga seotud notaritasud ja riigilõivud.
4. Määrata kinnisasja omandamise lepingu sõlmimise tähtjaks <kuupäev>.

5. Korraldus jõustub teatavastegemisest.
6. Korralduse peale võib esitada vaide <Valla- või linnavalitsusele> haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tartu//Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras ja tähtaegadel.

Lisa 8 - Otsus omandamiseks sundvõõrandamisega

Sundvõõrandamise otsus

Avalikes huvides omandamise esemeks on <Korteri aadress + katastritunnus + registriosa number>. Kinnisturaamatu andmetel (seisuga <kuupäev>) on korteriomandi omanikuks <Nimi> (<isikukood>). Kinnistusraamatu registriosa III jakku (koormised ja kitsendused) ja IV jakku (hüpoteek) kandeid ei ole tehtud. [muuta vastavalt tegelikule olukorrale]

Kinnisasja omandamise asjaolud ja alus

<Faktiline kirjeldus selle kohta, mida KOV on teinud elamumajanduse ümberkorraldamiseks. Milliseid uuringuid läbi viinud ja milliseid andmeid kogunud. Milliseid järeldusi nende andmete pinnalt on tehtud. Mis on KOV-i plaanid ja soovid seoses nende järeldustega. Milline on olukord KOV-is seoses tühjenevate ja lagunevate korterelamutega. Viide sellele, et turuolukorda silmas pidades on mõttekas selliste korterelamute lammutamine.>

<Faktiline kirjeldus selle kohta, mida konkreetselt on KOV teinud <Korterelamu> osas, milliseid andmeid kogunud, milliseid uuringuid tellinud, mida on KOV nende andmete pinnalt järeldanud. Järeldus, et KAHOS § 4 lõige 1 punktis 10 sätestatud alused on <Korterelamu> puhul täidetud. Lisada viide ehitusauditile ja teistele dokumentidele.>

Kinnisasja omandamise menetlus

<Faktiline kirjeldus selle kohta, millal ja millise dokumendiga algatati menetlus. Millal sai kätte, mida omanik ütles, kui omanikuga saadi kontakti>

<Faktiline kirjeldus selle kohta, kuidas ja millal toimus hindamine >

<Faktiline kirjeldus selle kohta, millal ja millise dokumendiga ja millise sisuga pakkumus tehti. Millal sai kätte.>

<Faktiline kirjeldus selle kohta, miks ei saavutatud kokkulepet. Või kirjeldus selle kohta, et omanik hoidis tehingu tegemisest kõrvale>

<Juhul kui omanik on surnud, siis kirjeldada teate avaldamist avalikult ja seda, et pärijad ei ole endast märku andnud >

<Faktiline kirjeldus selle kohta, miks ei saavutatud kokkulepet>

<Vajadusel muu faktiline kirjeldus menetluse käigu kohta>

KAHOS § 3 lõike 2 alusel otsustab kinnisasja sundvõõrandamise otsustab kohaliku huvi korral kohaliku omavalitsuse üksus.

<Vajadusel viide sellele, millega ja kuidas on volikogu volitanud valitsust otsustama>

Vastavalt asjaoludele viide sundvõõrandamise alusele.

KAHOS § 23 lg 5, kui kiirmenetlus luhtus

KAHOS § 27 lg 5, kui määratud tähtjaks ei antud nõusolekut

KAHOS § 27 lg 7, kui omanik hoiab tehingust kõrvale

KAHOS § 29 lg 3, kui omanikuga ei ole saadud kontakti või omanik pole teada

Tasu ja hüvitised

KAHOS § 11 lõike 1 alusel peab kinnisasja omandaja kinnisasja omandamise korral maksma kinnisasja omanikule tasu. Tasu koosneb kinnisasja väärtusest ja hüvitisest

kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest, kui need esinevad.

<Faktiline kirjeldus mida hindamisaruandes väärtuse kohta järelдати>

KAHOS § 11 lg 6 alusel määratakse tasu alates 100-eurosest väärtusest kümne euro täpsusega.

Selgelt tuvastatud ja tõendatud otseselt kaasnevat varalist kahju ja saamata jääva tulu antud juhul ei esine.

KAHOS § 15 lõike 1 alusel makstakse kinnisasja omanikule kinnisasja omandamise menetluses kinnisasja omandamise kokkuleppe saavutamise eest täiendavat hüvitist (motivatsioonitasu). Alus motivatsioonitasu maksmiseks puudub, kuna ei saavutatud kinnisasja omandamiseks kokkulepet.

KAHOS § 16 alusel makstakse omanikule alaliseks või perioodiliseks elamiseks kasutatava eluruumi kaotuse eest ühekordset täiendavat hüvitist 10% KAHOS § 11 lõikes 2 nimetatud tasust. <Omanik> kasutab <Korterit> alaliseks elamiseks. KAHOS § 11 lg 6 alusel ümardatakse täiendavad hüvitised 1 euro täpsusega. Seega on makstav täiendav hüvitist eluruumi kaotuse eest xxx eurot.

// Kuivõrd korteriomandit ei kasutata alaliseks elamiseks või perioodiliseks elamiseks, siis KAHOS § 16 kohast täiendavat hüvitist ei maksta eluruumi kaotuse eest.

KAHOS §17 lõike 1 alusel makstakse kinnisasja omanikule menetluses osalemisega kaasnevate asjaajamise kulude eest ühekordset täiendavat hüvitist, mis vastab Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva 12 kuu keskmise brutotunnipalgale 16 tunni eest. Statistikaameti avaldatud eelmise nelja kvartali keskmine brutotunnipalk on xx eurot. KAHOS § 11 lg 6 alusel ümardatakse täiendavad hüvitised 1 euro täpsusega. Seega on makstav täiendav hüvitist xxx eurot.

// Kuivõrd kinnisasja omanik ei osalenud menetluses, siis ei maksta KAHOS §17 lõike 1 alusel menetluses osalemisega kaasnevate asjaajamise kulude eest ühekordset täiendavat hüvitist.

<Faktiline kirjeldus selle kohta kas <valla- või linnavalitsus> teab, kes on omanik ja kas tal on teave omaniku kontoandmete kohta>.

KAHOS § 30 lõike 1 alusel makstakse tasu ja täiendavad hüvitised viivitamata pärast sundvõõrandamise otsuse tegemist kinnisasja omanikule välja tema esitatud arvelduskontole.

KAHOS § 30 lõike 2 alusel tasu ja täiendavad hüvitised deponeeritakse kohaliku omavalitsuse üksuse hallataval kontol, kui need tuleb välja maksta isikule, kelle asukoht või arvelduskonto number ei ole teada, või kui menetlusosaline ei ole teada.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, § 22 lõike 2, kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 3 lõike 2, § 4 lõike 1 punkti 10, <viide asjakohasele sundvõõrandamise alusele> ja <vajadusel viide valitsuse volitamisele volikogu poolt> alusel annab <otsustav organ> korralduse:

1. Sundvõõrandada <KOV-ile> elumumajanduse ümberkorraldamiseks <Omaniku> omandis olev korteriomand <korteri aadress, katastritunnus ja registriosa number>.
2. Kinnisasja sundvõõrandamisega tasuda <Omanikule> // <Omaniku pärija(te)le> alljärgnevalt:
 - 2.1. Tasu korteriomandi eest xxx eurot.
 - 2.2. <vajadusel tasu eluruumi kaotuse eest, asjaajamisega seotud kulu>
3. Maksta tasu ja hüvitised viivitamata välja <Omaniku> <kontole>. // Deponeerida tasu ja hüvitised <valla- või linnavalitsuse> hallatavale kontole. Tasu makstakse õigustatud isikule välja <valla- või linnavalitsusele> (<lisada sobivad kontaktandmed>) vastava taotluse esitamisel. Vastavalt KAHOS § 30 lõikele 4 hoiustatakse tasu <valla- või linnavalitsuse> hallataval deposiitkontol kümme aastat ning pärast seda suunatakse tagasi valla/linnaeelarvesse. KAHOS § 30 lõike 5 kohaselt deposiitkontol tasu säilitamise eest intressi ei maksta.
4. <Valla- või linnavalitsusel> korraldada pärast tasu välja maksmist // hoiustamist toimingud sundvõõrandatava korteri <KOV-i> nimele kinnistamiseks ja valduse üle võtmiseks.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest (vajadusel) üleriigilise levikuga ajalehes <Postimees/EPL/vms> ja väljaandes Ametlikud Teadaanded.
6. Korralduse peale võib esitada vaide <valla- või linnavalitsuse> haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tartu//Talinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras ja tähtaegadel.

Lisa 9 - KÜ ja korteriomandite lõpetamise tegevusjuhend

**KORTERIÜHISTU JA ERIOMANDITE
LÕPETAMISE TEGEVUSKAVA**

KOV – Kõikide kortermaja korteriomandite omanik, kes tegutseb juhatuse liikmena

Likvideerija – KOV poolt määratud füüsiline isik, kes teeb likvideerimisega seotud toimingud

Dokumentide hoidja – Likvideerija või muu usaldusväärne isik (nt KOV)

Registripidaja – Kinnistusraamatu pidaja

TsÜS – Tsiviilseadustiku üldosa seadus

MTÜS – Mittetulundusühingute seadus

Krts – Korteriomandi- ja korteriühistuseadus

Korteriühistu ja eriomandite lõpetamine koosneb kolmest sammust. Esiteks tuleb viia läbi korteriühistu kui juriidilise isiku likvideerimine. Teiseks tuleb sulgeda korteriomandite registriosad ja avada avatakse kinnisasja kohta uus registriosa. Kolmandaks tuleb sulgeda korteriühistu registrikaart.

Nr	Tegevus	Vastutav isik	Tähtaeg
1.	Korteriühistu ainuliige võtab vastu korteriomandite ja korteriühistu lõpetamisotsuse ja määrab likvideerija (Krts § 61 lg 1, TsÜS § 41 lg 2). Sama otsusega tuleb kutsuda tagasi kõik endistest omanikest juhatuse liikmed, juhul kui nad on veel äriregistrisse kantud (MTÜS § 28 lg 2)	KOV	
2.	Likvideerija määramisel kontrollida, et likvideerija vastab seaduses sätestatud tingimustele: (1) füüsiline isik, kes võib olla juhatuse liige ning (2) vähemalt poolte likvideerijate elukoht peab olema Eestis (MTÜS § 43 lg 2 ja lg 3)	KOV	Samaaegselt likvideerimise otsuse vastuvõtmisega
3.	Korteriühistu juhatuse esitab kinnistusraamatu pidajale kinnistamisavalduse lõpetada eriomandid ja korteriühistu (Krts § 61 lg 1). Juhatus puudumisel esitab avalduse kõigi korterite omanik (Krts § 24 lg 4).	KOV	
4.	Korteriühistu juhatuse esitab äriregistrile lõpetamisotsuse ja avalduse likvideerija kandmiseks äriregistrisse. Avaldusele lisatakse otsus lõpetamise ja likvideerimise kohta (Krts § 60 lg 1).	KOV	Samaaegselt lõpetamise otsuse esitamisega

Nr	Tegevus	Vastutav isik	Tähtaeg
	<p>Juhatuse puudumisel esitab avalduse kõigi korterite omanik (KrtS § 24 lg 4).</p>		
5.	<p>Likvideerija avaldab viivitamatult teate korteriühistu likvideerimismenetlusest ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded. Likvideerimisteates tuleb märkida, et võlausaldajad esitaksid oma nõuded nelja kuu jooksul teate avaldamisest. Kui korteriühistu nime on muudetud teate avaldamisele eelneva kahe aasta jooksul, tuleb likvideerimisteates märkida ka varasemad nimed (TsÜS § 42 lg 1 ja lg 2)</p> <p>Likvideerija saadab teadaolevatele võlausaldajatele likvideerimisteate (TsÜS § 42 lg 3)</p>	Likvideerija	
6.	<p>Likvideerija rahuldab korteriühistule teadaolevad võlausaldajate nõuded, sõltumata nõuetest teatamisest (TsÜS § 43 lg 1).</p> <p>Kui teadaolev võlausaldaja ei ole nõuet esitanud, hoiustatakse talle kuuluv raha (TsÜS § 43 lg 2).</p>	Likvideerija	<p>4 kuu jooksul likvideerimisteate avaldamisest väljaandes Ametlikud Teadaanded</p>
7.	<p>Kui korteriühistu varast ei jätku võlausaldajate kõigi nõuete rahuldamiseks, peab likvideerija viivitamata esitama pankrotiavalduse (TsÜS § 44).</p>	Likvideerija	
8.	<p>Pärast kõigi võlausaldajate nõuete rahuldamist ja raha hoiustamist koostab likvideerija likvideerimisel järelejäänud vara jaotusplaani.</p> <p>Vara jaotatakse põhikirja järgi selleks õigustatud isikute vahel. Kui põhikiri vara jaotamise kohta midagi ei sätesta, siis jaotatakse vara ainuliikmele (MTÜS § 50 lg 1 ja lg 3).</p>	Likvideerija	<p>Mitte varem kui 4 kuu möödudes registris likvideerimiskande tegemisest ja teate avaldamisest väljaandes Ametlikud Teadaanded</p> <p>Vara võib välja jagada kuue kuu möödumisel registris likvideerimiskande tegemisest ja teate avaldamisest väljaandes Ametlikud</p>

Nr	Tegevus	Vastutav isik	Tähtaeg
			Teadaanded (TsÜS § 43 lg 1)
9.	Likvideerija esitab avalduse korteriühistu kustutamiseks äriregistrist.	Likvideerija	Pärast likvideerimise lõpetamist, kuid mitte varem kui kuue kuu möödumisel korteriühistu lõpetamise äriregistrisse kandmisest ja likvideerimisteate avaldamisest
10.	Likvideerija annab korteriühistu dokumendid hoiule likvideerijale, arhiivipidajale või muule usaldusväärsele isikule (TsÜS § 46 lg 1, MTÜS § 54 lg 1)	Likvideerija	Pärast likvideerimise lõpetamist
11.	Dokumentide hoidja nimi, elu- või asukoht ja isiku- või registrikood kantakse äriregistrisse likvideerija avalduse alusel (TsÜS § 46 lg, MTÜS § 54 lg 2)	Likvideerija	Esitatakse koos avaldusega korteriühistu äriregistrist kustutamiseks
12.	Kinnistusraamatu pidaja teeb korteriomandite registriosade sulgemise kande. Korteriühistu registrikaardi sulgemise kande tehakse viivitamata pärast korteriomandite registriosade sulgemise kande tegemist.	Registripidaja	
13.	Dokumentide hoidja vastutab hoiule antud dokumentide säilimise eest seadusega ettenähtud tähtaja jooksul (TsÜS § 46 lg 1)	Dokumentide hoidja	10 aastat

Lisa 10 - Otsus KÜ lõpetamiseks

Korteriomandite ja korteriühistu lõpetamise otsus ning likvideerija määramine

<Valla- või linnavalitsus> korraldab kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 4 lõike 1 punkti 10 alusel <Korterelamu aadress, katastritunnus> korteriomandite omandamise <KOV> omandisse. <Kuupäev> seisuga on kinnistusraamatu andmetel kõik <arv> korteriomandit (registriosa numbrid) <KOV> omandis.

<Korterelamu aadress> korteriomandite ja maaüksuse ühiseks majandamiseks on registreeritud korteriühistute registris korteriühistu <ühistu nimi> (registrikood 111).

Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 61 lõike 1 alusel võib isik, kellele kuuluvad kõik korteriomandid, kinnistusraamatu pidajale esitatava kinnistamisavaldusega lõpetada eriomandid ja korteriühistu. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 21 lõike 6 alusel võib otsuse eriomandite ja korteriühistu lõpetamiseks vastu võtta korteriomandite üldkoosolekuta, kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule ja otsus vormistatakse kirjalikult ja allkirjastatakse korteriomandite poolt. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 35 lõike 4 järgi on <KOV> nimel otsuse vastuvõtmise õigus volikogul.

Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 41 lõike 1 järgi juriidilise isiku lõpetamisel toimub selle likvideerimine. Likvideerimise korraldavad likvideerijad. <KOV> määrab likvideerijaks <isiku nimi>, kes on andnud selleks nõusoleku ning vastab seaduses sätestatud likvideerija tingimustele. Likvideerimise alustamisega lõpevad juhatuse või seda asendava organi volitused.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 35 lõike 4, korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 21 lõike 6, § 57 lg 1, § 60 lg-te 3 ja 4, § 61 lõike 1, tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 41 lõike 2, mittetulundusühingute seaduse § 43 lõike 2 ja 3 alusel <valla või linnavolikogu>

otsustab:

1. Lõpetada <Korterelamu koha-aadress> (<katastritunnus>) kinnisturegistri registriosade nr <korteriomandite registriosa numbrite loetelu> korteriomandite koosseisudesse kuuluvad eriomandid.
2. Lõpetada korteriühistu <ühistu nimi> (registrikood 111).
3. Määrata <isiku nimi ja isikukood> korteriühistu <ühistu nimi> (registrikood 111) likvideerijaks.
4. Volitada <valla- või linnavalitsust> käesoleva otsuse täitmiseks esitama kinnistusraamatu pidajale kinnistamisavaldus eriomandite ja korteriühistu lõpetamiseks.
5. Otsus jõustub selle teatavastegemisest.

6. Otsuse peale võib esitada vaide <valla- või linnavolikogule> haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tartu//Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest arvates.

6. Menetlusprotsessi joonis

