EELNÕU

PÕLVA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Põlva 30.10.2026 nr 1-4/44

Korteriomandite seadmisega seotud ülesannete täitmiseks volituse andmine

Põlva linnas Tehnika tn 24 asuva elamu korteriomandite seadmise menetluse lõpuleviimiseks ja ülesannete täitja üheseks määramiseks, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõigete 2 ja 2^3 alusel ning arvestades eluruumide erastamise seaduse § 6 lõiget 2, § 21^4 lõiget 1 ja § 21^5, Põlva Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Volitada Põlva Vallavalitsust kui täitevorganit täitma Põlva linnas Tehnika tn 24 asuva elamuga seotud korteriomandite seadmisel eluruumide erastamise seaduse § 6 lõikes 2 ja § 21^4 lõikes 1 kohaliku omavalitsuse üksusele antud ülesandeid.

2. Põlva Vallavalitsusel on õigus määrata kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 4 alusel struktuuriüksus, ametnik või ametnikud, kelle ülesandeks on otsuse punktis 1 nimetatud ülesannete täitmine.

3. Volitus kehtib punktis 1 nimetatud menetluse lõpuleviimiseni. Otsusega ei määrata kindlaks korteriomanike maksekohustusi ega otsustata avalik-õigusliku reaalkoormatise seadmist.

4. Otsus teha teatavaks Põlva Vallavalitsusele.

5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Indrek Käo
volikogu esimees

Seletuskiri Põlva Vallavolikogu 30.10.2026 otsuse eelnõu nr 1-4/44 "Korteriomandite seadmisega seotud ülesannete täitmiseks volituse andmine" juurde

Sissejuhatus ja eelnõu sisu

Eesmärk ja õiguslik alus

Eelnõuga antakse vallavalitsusele kui täitevorganile volitus lõpetada ühe Põlva linnas asuva paarismajaga seotud korteriomandite seadmise menetlus. Esitatud teabe järgi on maa omandamise toimingud lõpetamata. Tegemist on väliselt kaksikmajaga, kuid majaosad on ostetud korteritena. Omanikud on soovinud ostueesõigusega erastamise teel maa omanikuks saada. Maa- ja Ruumiamet ei ole nõustunud ja viidanud, et maa omandamine peab toimuma korteriomandi seadmisega. Volitus hõlmab sama menetluse mitut vajalikku toimingut, kuid ei laiene teistele elamutele.

Õiguslik alus on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (KOKS) § 22 lõiked 2 ja 2^3. Lõike 2^3 järgi antakse määramata arvu juhtumite volitus määrusega, ühekordse küsimuse volituse võib anda otsusega. KOKS § 22 lõike 2^2 järgi ei ole eraldi volitus vajalik olemuselt täitevvõimu ülesannete täitmiseks. Seetõttu ei käsitata eelnõu menetluse vältimatu eeltingimusena: sellega täpsustatakse ülesannete täitjat ja volituse ulatust.

Eelnõu sisu

Volitus puudutab eluruumide erastamise seaduse (EES) § 21^4 lõike 1 kohast korteriomandite kinnistamise korraldamist ja sellega seotud EES § 6 lõikes 2 nimetatud kohustatud subjekti ülesannete täitmise korraldamist. See ei hõlma kõiki eluruumide erastamise ülesandeid ega seadusega volikogule või riigiasutusele antud pädevust.

EES § 21^5 alusel tuleb iga omaniku puhul eraldi kontrollida reaalkoormatise seadmise eeldusi ja erandeid. Seaduses ette nähtud juhul seatakse koormatis riigi kasuks registriosa avamisel; üksnes maa eest tasumata jätmisest ei piisa kõigi eelduste tuvastamiseks. Eelnõuga ei otsustata koormatise seadmist, suurust ega maksetingimusi. Riigi esindamine koormatise kustutamisel jääb EES § 21^5 lõike 7 järgi Maa- ja Ruumiametile.

Enne 1. jaanuari 2001 algatatud menetlusele kohaldatakse EES § 23 lõike 2 järgi varasemaid aluseid ja korda. Seetõttu tuleb kontrollida menetluse algatanud avalduse kuupäeva; viide §-le 21^5 ei välista seadusest tuleneva üleminekukorra kohaldamist.

Rakendamine ja mõju

Vallavalitsus kontrollib algset kohustatud subjekti, tema tegevuse lõpetamist, õigusjärglust, eluruumide omandamise aluseid ning valla pädevuse tekkimist. Menetluses kogutakse vajalikud dokumendid ja tagatakse puudutatud isikute menetlusõigused. Ametnike tööjaotus ja valla esindamine vormistatakse kehtiva korra järgi; eelnõu ise ei ole ametnikule antav notariaalne volikiri. Korterid on müüdud omandireformi käigus ME Põlva Majavalitsus poolt 1996 aastal. Ostu-müügilepingud on notari poolt tõestatud. Põlva Majavalitsus menetles Põlva linnas ka korteriomandite seadmist. Põlva linna munitsipaalettevõttest Põlva Majavalitsus kujundati ümber aktsiaseltsiks Põlva Maja 1997 aastal, 2019 aastal on Põlva Maja äriregistrist kustutatud.

Volituse andmine iseenesest uusi tasusid ega rahalisi kohustusi ei kehtesta. Eeldatavalt täidetakse ülesandeid olemasoleva töökorralduse raames; lisakulu vajadus täpsustatakse menetlusdokumentide põhjal. Korteriomandite seadmise kulude kandmine lahendatakse EES § 21^4 lõike 1 ja selle rakendusaktide alusel. Eelnõul puudub iseseisev oluline mõju keskkonnale, ettevõtlusele või regionaalarengule ning otsene seos Euroopa Liidu õiguse rakendamisega.

Menetlemine ja jõustumine

Tegemist on vallasisese pädevusjaotuse otsusega, millega ei lahendata omanike õigusi ega kohustusi. Seetõttu ei lisata tavapärast haldusakti vaidlustamisviidet; see ei piira seadusest

tulenevat õiguskaitset. Otsus tehakse vallavalitsusele teatavaks. Omanikke puudutavatesse järgnevatesse haldusaktidesse lisatakse asjakohane vaidlustamisviide.

Vastuvõtmiseks on vajalik poolthäälteenamus (KOKS § 45 lõige 5).

Eelnõu kooskõlastamine, huvirühmade kaasamine
Eelnõu on Põlva Vallavalitsuse poolt heaks kiidetud 12.11.2026 ja edastatud menetlemiseks Põlva Vallavolikogule.

Otsuse jaotuskava
Tiivi Parts DELTA kaudu teadmiseks

Eelnõu koostaja
Tiivi Parts
maaspetsialist