



MAA-AMET



Korteromandi avalikes huvides omandamine

Triinu Rennu

11.12.2018

Kitsaskohad, mida uue seadusega soovitakse lahendada:

- õigusselguse puudumine kokkuleppelise omandamise läbiviimisel
- bürokraatlik menetlus ja sisaldas korduvaid samasisulisi tegevusi
- puudusid võimalused pakkuda maaomanikele alternatiive
- kohtuvaidluste killustumine haldus- ja tsiviilkohtu vahel
- ei olnud tagatud isikute võrdne kohtlemine ja õiglane tasu

Kinnisasja omandamise lubatavus

- KAHOS § 4 lõige 1 punkt 10 - kinnisasja on lubatud omandada elamumajanduse ümberkorraldamisel korteriomandi omandamiseks, kui on loobutud alates 18 korteriga korterelamus rohkem kui poolte korterite ja muudel juhtudel rohkem kui kolme neljandiku korterite kasutamisest ning korterelamut ei ole otstarbekas



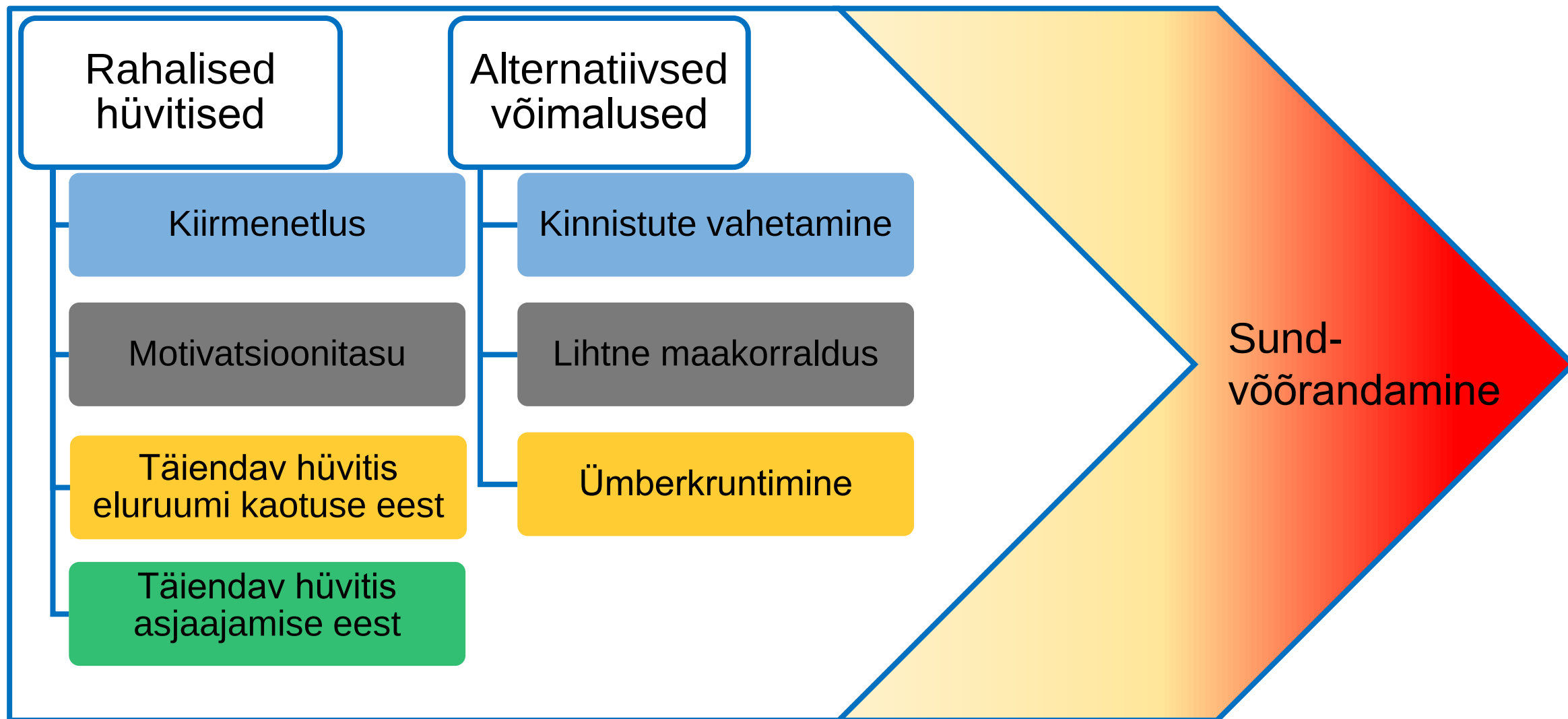
- KAHOS § 1 lõige 5 korteriomandi omajale kohaldatakse kinnisasja omaniku kohta sätestatud

Kohaliku huvi korral KOV

- Omandamine
- Vahetamine
- Sundvõõrandamine

Kohaliku huvi korral on kõikide otsuste tegemine kohaliku omavalitsuse üksuse pädevuses. Seaduses ei nimetata, milline kohaliku omavalitsuse üksuse organ otsuse vastu võtab, kuna kohaliku elu küsimuste lahendamisel on kohalikud omavalitsused iseseisvad ja seadusega nende otsustusõigust ei piirata. Välistatud ei ole kinnisasja tasuta omandamine.

Täiendavad hüvitised ja alternatiivid



Millele pöörata tähelepanu?

- ✓ Kuna kortermajade olukord võib olla väga erinev, tuleb igat juhtumit hinnata vastavalt tegelikule situatsioonile
- ✓ Kas igal korteril on ikka väärtus, mida riik peaks hüvitama?
- ✓ Tasu maksmine ei tohi viia alusetule rikastumisele, korteriomaniikul lasub vastutus oma vara ohutuse eest
- ✓ Kas kiirmenetluse kohaldamine on mõistlik ja põhjendatud kui korteril on negatiivne väärtus?
- ✓ Välistatud ei ole kinnisasja tasuta omandamine
- ✓ Tuleks kokku leppida ühised juhised sarnaste olukordade lahendamiseks
- ✓ Eelmärke ja keelumärke kandmist kinnistusraamatusse tuleb hinnata lähtuvalt asjaoludest

Kui kortermajas osaliselt veel elatakse, tuleks pakkuda vahetamise võimalust

Vahetamisel tuleb järgida järgmisi põhimõtteid:

- ✓ vahetatavad korterid peavad paiknema sarnases turupiirkonnas
- ✓ Vahetatavate korterite väärtus ei tohi erineda rohkem kui 30 protsenti

KAHOS on eriseadus

- KAHOS § 2 lõige 4 - kinnisasja omandamist ei välista seaduse sätted, mis keelavad või kitsendavad kinnisasja võõrandamist või jagamist, samuti kinnistusraamatusse kantud kolmanda isiku õigused
- Piiratud asjaõiguse omajad tuleb kaasata omandamise menetlusse

Kinnisasja väärtuse hindamine

Hindamise läbiviija

☐

Kutseline hindaja

☐

Maa-amet, tehinguregistri põhjal

☐

Menetluse läbiviija,
kindla metoodika alusel

Tasu

☐

Kinnisasja hüvitusväärtus

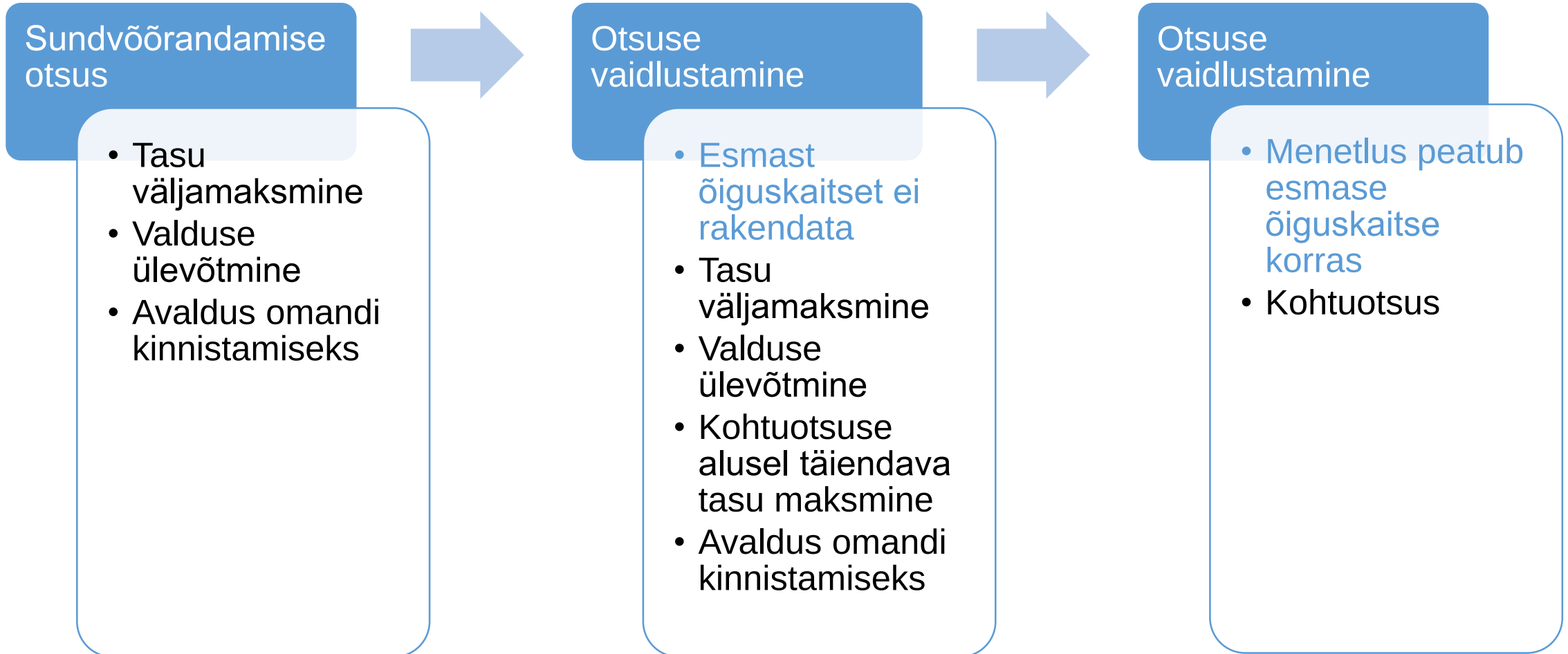
☐

Otseselt kaasnev varaline kahju

☐

Saamata jääv tulu

Sundvõõrandamine





MAA-AMET

Tänan!

triinu.rennu@maaamet.ee