

TAPA VALLAVOLIKOGU
MÄÄRUS

Tapa

**Tapa Vallavolikogu 28. jaanuari 2019
määruse nr 47 „Tapa vallavara valitsemise
kord“ muutmine**

Määrus kehtestatakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 6 ja § 34 lõike 2 alusel.

§ 1. Tapa vallavara valitsemise korra muutmine

Tapa Vallavolikogu 28. jaanuari 2019 määruses nr 47 „Tapa vallavara valitsemise kord“ tehakse järgmised muudatused:

- 1) paragrahvi 12 lõiget 3 täiendatakse sõnadega „või tema poolt volitatud organ, asutus või isik“;
- 2) paragrahvis 15 lõikes 4 jäetakse välja sõnad „anda eluruume ning“;
- 3) paragrahvi 20 lõige 3 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:
„(3) Eluruumi üürile andmise otsustab ja tähtaja määrab vallavalitsus või tema poolt volitatud ametiasutuse hallatav asutus.“
- 4) paragrahvi 20 lõikest 4 jäetakse välja sõna „ametiasutusele“;
- 5) paragrahvi 20 lõiget 5 täiendatakse pärast sõna „ametiasutusel“ sõnadega „või tema poolt volitatud hallataval asutusel“;
- 6) paragrahv 21 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„§ 21. Üürileping

- (1) Taotlejale eraldatud eluruumi kasutamiseks sõlmitakse kirjalik üürileping.*
- (2) Üürilepingu vormistab ja sõlmib vallavalitsuse volitatud isik. Eluruumi üleandmisel vormistatakse üleandmis-vastuvõtmisakt.*
- (3) Eluruumi üürilepingut võib pikendada kuni 5 aastaks. Üürilepingut võib pikendada korduvalt.*
- (4) Üürilepingu pikendamiseks esitab üürnik üürileandjale vastava avalduse vähemalt 30 päeva enne lepingu lõppemist.*
- (5) Eluruumi üürilepingu pikendamise otsustamisel lähtutakse eelkõige asjaoludest, kas üürnik on täitnud nõuetekohaselt senisest üürilepingust tulenevaid kohustusi ning kas sama eluruumi ei ole vaja mõnele teisele käesoleva määruse § 20 lõike 1 punktides 1 ja 2 nimetatud isikule.*
- (6) Üürileping lõpeb tähtaja saabumisel. Üürilepingu lõppemisel on üürnik kohustatud eluruumi koheselt vabastama.*
- (7) Üürilepingu võib ennetähtaegselt üles öelda:*
 - 1) üürnik, esitades üürileandjale sellekohase avalduse vähemalt 30 päevase etteteatamisega;*

2) *üürileandja, kui üürnik ja temaga koos elavad isikud rikuvad korduvalt üürilepingu tingimusi või on ära langedud eluruumi kasutamise alused.*“.

- 7) paragrahvi 22 lõike 1 teises lõikes asendatakse sõnad „ametasutus või vallavalitsuse volitatud isik“ sõnaga „üürileandja“;
- 8) paragrahvi 22 teise lõike teises lauses asendatakse sõna „vallavalitsus“ sõnaga „üürileandja“;

9) paragrahvi 25 täiendatakse lõikega 2¹ järgmises sõnastuses:

„(2¹) Eluruumi võõrandamise otsustab vallavalitsus.“;

10) määrust täiendatakse paragrahviga 27¹ järgmises sõnastuses:

„§ 27¹. Kirjaliku enampakkumise korraldamine elektroonilise oksjonina

- (1) Kirjaliku enampakkumise võib läbi viia elektroonilise oksjonina selleks ette nähtud veebiportaali kaudu.*
- (2) Kirjaliku enampakkumise korraldamisel elektroonilise oksjonina viib vallavara valitseja enampakkumise läbi konkreetse interneti portaali kasutustingimustel, lähtudes käesolevas korras sätestatust ulatuses, mis ei ole vastuolus elektroonilise oksjoni mõttega ja oksjoni läbiviimiseks kasutatava interneti portaali kasutustingimustega.*
- (3) Elektroonilise oksjoni korraldamisel võib vallavara valitseja anda kokkuleppega enampakkumise protokolliga ja muude enampakkumise võitja väljaselgitamiseks vajalike dokumentide koostamise kohustuse üle kolmandale isikule.“.*

11) paragrahvi 28 senine tekst loetakse lõikeks 1 ning paragrahvi täiendatakse lõigetega 2 ja 3 järgmises sõnastuses:

- „(2) Kui vallavara võõrandamine enampakkumise korras on nurjunud rohkem kui korra, siis võib vallavara valitseja avaldada vara võõrandamise kuulutuse alaliselt avalikus veebiportaalis ja valla veebilehel, st võõrandada vara pideva avaliku teavitamise tulemusel.*
- (3) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud juhul on vallavara võõrandamise tingimused samad, mis algses võõrandamise otsuses. Võõrandamise konkreetsele isikule kinnitab vallavalitsus korraldusega.“.*

12) paragrahvi 29 lõiget 4 ja lõike 6 teist lauset täiendatakse sõnadega „või tema poolt volitatud organ, asutus või isik“;

§ 2. Määruse jõustumine

Määrus jõustub kolmandal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

(allkirjastatud digitaalselt)

Maksim Butšenkov
vallavolikogu esimees

Seletuskiri

Määruse eelnõu eesmärk on täiendada Tapa vallavara valitsemise korda selliselt, et vallavara valitsemist saaks korraldada efektiivsemalt ja otstarbekamalt. Muudatused hõlmavad eelkõige Tapa vallale kuuluvate eluruumide kasutusse andmist ja müüki.

Tapa Vallavalitsuse 06. juuni 2019 korraldusega nr 332 anti vallavalitsuse hallatavale asutusele Tapa Vallahooldus üle Tapa vallale kuuluvate eluruumide valitsemine ning 08. jaanuari 2020 korraldusega nr 12 anti Tapa Vallahooldusele õigus sõlmida, muuta, pikendada ja lõpetada eluruumide üürilepinguid. Üürile andmise otsustamine on kehtiva korra järgi vallavalitsuse pädevuses. Eelnõuga on sätestatud võimalus, et vallavalitsus võib eluruumi üürile andmise otsustamise volitada hallatavale asutusele. Selline regulatsioon on paindlikum ja efektiivsem, lähtudes asjaolust, et Tapa vallale kuulub väga palju kortereid, sh asustamata kortereid ning eesmärk on neid võimalikult palju kasutusse anda või võõrandada.

Eelnõu teine eesmärk on lihtsustada vallavara, eelkõige korterite müüki. Enamik vallale kuuluvaid kortereid vajab ka suuremat remonti. Valla eelarvele oleks korterite remontimine liiga suur ja ebamõistlik kulu, mistõttu on mõistlikum korterid ära müüa.

Vallavara korra § 28 järgi on võimalik võõrandada üürilepingu alusel kasutatavat eluruumi otsustuskorras eluruumi üürnikule, kui viimane on avaldanud ostuks soovi ja on täitnud üürilepingu tingimusi korrektselt. Asustamata eluruumide puhul tuleb üldjuhul võõrandamiseks viia läbi enampakkumine.

Enampakkumine, mis tavaliselt korraldatakse kirjaliku enampakkumisena, ei anna sageli soovitud tulemust. Seetõttu täiendatakse vallavara valitsemise korda elektroonilise oksjoni korraldamise võimalusega ja internetiportaalis müügikuulutuse pideva (alalise) avaldamise võimalusega.

Eelnõu sisu:

1. Paragrahvis 12 tehtavad muudatus võimaldab vallavara kasutusse andmisel volitada kasutusse andmise viisi ja tingimuste määramine teisele organile, isikule või asutusele. Eelkõige on see otstarbekas juhul, kui kasutusse andmise otsustamine on vallavalitsuse pädevuses vastavalt korra § 14 lõikele 2, kuid täpsemad tingimused võib kehtestada nt hallatava asutus. */Vt täpsemalt p 7 selgitusi/.*
2. Paragrahvis 20 tehtavad muudatused võimaldavad eluruumide üürile andmise otsustamise volitada hallatavale asutusele.
3. Paragrahv 21 sõnastatakse tervikuna uuesti samal põhjusel. Kehtivas sättes on läbivalt kasutatud sõna „*ametiasutus*“, mis määruse tähenduses on vallavalitsus kui ametiasutus. Muudatusega kasutatakse sõna „*üürileandja*“, mis võib tähendada nii ametiasutust kui ka hallatavat asutust. Sama eesmärk on paragrahvi 22 lõigete 1 ja 2 muudatustel.
4. Paragrahvi 25 täiendatakse lõikega 2¹, mis annab eluruumide võõrandamise otsustamise vallavalitsusele, sõltumata eluruumi väärtusest. Kehtiva eeskirja § 25 lg 1 kohaselt otsustab volikogu igasuguse üle 10 000 euro väärtusega vallavara võõrandamise, st ka korterite. Kuna eesmärk on vallale kuuluvate eluruumide hulka

võõrandamise kaudu vähendada, siis ei ole ka üle 10 000 euro väärtusega eluruumi võõrandamise otsus nii suure kaalutlusega, et seda peaks tegema volikogu.

5. Eeskirja lisatakse uus paragrahviga 27¹, mis võimaldaks müüa vara elektroonilises keskkonnas (nt *osta.ee* vms). Paljud kohalikud omavalitsused kasutavad selliseid võimalusi ja need on osutunud efektiivsemaks kui kirjalik enampakkumine.
6. Paragrahvi 28 täiendus kannab sama eesmärki, et vallavara, eelkõige korterite müüki lihtsustada juhul, kui enampakkumine ei ole andnud tulemusi. Sellisel juhul võib vara müügikuulutus olla avaldatud seni, kuni leidub ostuhuviline.
7. Paragrahvi 12 – vallavara kasutusse andmine ja § 29 – vallavara koormamine täiendatakse võimalusega, et vallavara kasutusele andmise otsustaja ja vallavara koormamise otsustaja või volitada kasutusse andmise ja koormamise viisi ja tingimusi määrama muu organi, asutuse või isiku. Sarnane regulatsioon sisaldub juba määruse mitmes sättes, nt vallavara omandamisega seotud toimingute tegemisel (§ 10 lg 1), vallavara kasutamise tasu määramisel (§ 13 lg 1) ja kasutusse antava vara pakkumise korra kehtestamisel (§ 17 lg 4), samuti §-s 27 vara võõrandamise alghinna ja tingimuste (lg 4) ning enampakkumise korra (lg 5) kehtestamisel. Volitamisvõimalus annab paindlikkuse, sest nt juhul, kui otsustajaks on volikogu, võib vara kasutusse andmise tingimuste osas olla asjaolusid, mis vajavad täpsustamist, kuid samas ei ole nii olulised, et neid ei võiks kehtestada muu organ, nt vallavalitsus. Haldusmenetluse seaduse § 91 lg 1 sätestab, et haldusorgan, keda on volitatud määrust andma, võib määruse andmise teisele haldusorganile edasi volitada ainult juhul, kui see võimalus on ette nähtud volitusnormis.

Õigusakti vastuvõtmisest tulenevad kulutused ja katteallikad:

Õigusakti vastuvõtmisega ei kaasne kulutusi vallaelarvele.

Määruse eelnõu avaldatakse valla kodulehel.

Määrus avaldatakse Riigi Teatajas.

Eelnõu ja seletuskirja koostaja Margit Halop, jurist
Eelnõu esitaja ja ettekandja Jurist Margit Halop