

Seletuskiri Viljandi Vallavolikogu määruse eelnõule „Vallavara valitsemise kord“

1. Eelnõu eesmärk on ajakohastada Viljandi vallas vallavara valitsemise kord (edaspidi määrus). Käesoleval hetkel kehtiv vallavara valitsemise kord on vastu võetud 27.06.2018.

Kuna muudatusi on palju siis on õigusselguse huvides asjakohane teha täiesti uus määrus ja tunnistada eelmine kehtetuks.

Käesolev määrus reguleerib võimalikult palju erinevaid olukordi, mis võivad vallavaraga seoses ette tulla, jagab ülesanded ja pädevuse volikogu, valitsuse ja teatud juhtudel hallatavate asutuste juhtide vahel vara kasutusse andmise või võõrandamise puhuks ja kehtestab igaks tegevuseks teatavad reeglid ja võimalused, millest tuleb kinni pidada või mida jälgida vallavaraga toimingute ja tehingute tegemisel.

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

Vastavalt KOKS § 22 lõike 1 punktile 6 kuulub volikogu ainupädevusse valla- või linnavara valitsemise korra kehtestamine.

Vastavalt KOKS § 34 lõikele 2 kehtestab valla või linna vara valitsemise korra volikogu.

3. Määrus koosneb 8 peatükist, mis jaguneb erinevateks paragrahvideks, lõigeteks ja punktideks.

1. peatükk ÜLDSÄTTED

§ 1 lõige 1 sätestab määruse reguleerimisala ehk siis Viljandi vallale vara omandamist ja valla omandis oleva vara valitsemist, kasutamist, kolmandatele isikutele kasutusse andmist, võõrandamist ning koormamist.

§ 1 lõikes 2 on välja toodud olukorrad millal määrust ei kohaldata. Määruse järgi on sellisteks olukordadeks eelkõige:

- 1) vallale kuuluvate sotsiaaleluruumide kasutusse andmine, kuna see on reguleeritud eraldi määrusega;
- 2) teenuse osutamise lepingute, milleks on näiteks elektrienergia, vesi, jäätme jmt nõ igapäevaseks toimimiseks vajalikud teenused, sõlmimisel;
- 3) ja/või vallavara suhtes, mille valdamiseks, kasutamiseks ja käsutamiseks on kehtestatud eraldi kord.

§ 1 lõikes 3 on sarnaselt kehtiva määrusega antud korras sätestamata juhtudel otsustusõigus vallavaraga toimingute tegemise Viljandi Vallavalitsusele kui täitevorganile.

§ 2 sätestab vallavara mõiste definitsiooni ja kellele kuulub vallavara valdamisest, kasutamisest ja käsutamisest saadav tulu.

Vallavara on vallale kuuluv kinnis- ja vallasvara ning rahaliselt hinnatavad õigused ja kohustused, kui õigusaktidest ei tulene teisiti, siia kuulub kõik vallale kuuluv vara, sealhulgas hallatavate asutuste kasutuses olev vara.

2. peatükk VALLAVARA VALITSEMINE

§ 3 sätestab, mis on vallavara valitsemine ja kes on vallavara valitseja ning mis on tema kohustused.

Eraldi on antud volitusnorm vallavanemale, et vallale kuuluva korteriomandi puhul esindab korteriomani ke üldkoosolekul valda vallavanema volitatud isik. Selleks võib olla nii valla ametiasutuse teenistuja kui ka juriidiline isik. Nt vallavanem volitab esindama Viljandi vallahalduse, kelle juhataja määrab konkreetse isiku.

§ 4 sätestab vallavara üleandmise ja jaotuse erinevate vallavara valitsejate vahel – kellel on õigus üleandmist otsustada ning mille alusel ja kuidas toimub vallavara üleandmine ühelt valitsejalt teisele. Vallavara üleandmise ja jaotuse valitsejate vahel otsustab vallavalitsus. Sellest on erand, mis on väljatoodud § 4 lõikes 2 - vallavara soetusmaksumusega alla õigusaktides sätestatud kapitaliseerimise alampiiri antakse ühelt valitsejalt teisele üle vastavate valitsejate kokkuleppel. Käesoleval ajal on kapitaliseerimise alampiir Rahandusministri 11.12.2003 määruse nr 105

„Avaliku sektori finantsarvestuse ja aruandluse juhend“ § 41 lõike 1 alusel 10 000 eurot (ilma käibemaksuta).

§ 4 lõige 6 annab õiguse esitada nõue vallavara ebaseaduslikust valdusest väljanõudmiseks ametiasutusele.

§ 5 sätestab vallavara arvestuse – selle korraldamise ja arvestuse pidamise kohustuse

3. peatükk VARA OMANDAMINE JA RAHALISTE KOHUSTUSTE VÕTMINE

§ 6 sätestab vallavara omandamise põhimõtted

§ 7 sätestab vallale rahaliste kohustuste võtmise ja kinnisvara omandamise põhimõtted

Lõikest 1 nähtub, et üldjuhul otsustab laenu võtmise ja kinnisvara omandamise vallavolikogu ning korraldab ametiasutus.

Lõikes 2 on toodud muu rahaliselt hinnatava kohustuste võtmise otsustusõigus. Põhimõte on, et muu rahaliselt hinnatava kohustuste võtmise otsustab volikogu, kui sellega võetakse vallale rahalisi kohustusi, mida ei ole ette nähtud jooksva aasta eelarves või eelarvestrateegias. Teise punktina antakse õigus muudel juhtudel otsustamisõigus vallavalitsusele (sh eelarvestrateegias põhitegevuskuludena kajastatud igapäevategevuseks vajalike kohustuste võtmine - nt elekter, lumelükkamine jms). See tähendab, et vallavalitsusel on õigus korraldada nt hange lumelükkamise, teede hoolduse, elektrienergia jmt teenuse ostmiseks, ilma volikogult eraldi luba küsimata, kuna nimetatud tegevus on ette nähtud eelarvestrateegias ja need on nõu alla jaoks igapäevased ja hädavajaliku teenused/tegevused.

Lõige 3 annab õiguse vastavate lepingute allkirjastamiseks vallavanemale.

§-ga 8 antakse, erinevalt kehtivast vallavara valitsemise korrast, ostueesõiguse kasutamise või sellest loobumise otsustamisõigus vallavolikogule.

§ 9 reguleerib pärimismenetluse algatamist, pärandi ja kingi vastuvõtmist ning vara tasuta omandamist.

Pärimismenetluse algatamise, pärandi või kingi vastuvõtmise või sellest loobumise otsustab üldjuhul vallavalitsus. Kõik toimingud seoses pärandi ja/või kingi vastuvõtmisega teeb vallavalitsus. Pärandist loobumist saab otsustada alles pärast pärandi vastuvõtmist ja inventuuri tegemist.

Seadusjärgse pärimise korral (pärimisseaduses nimetatud seadusjärgsete pärijate puudumise korral) ei ole vajalik pärandi vastuvõtmist algatada, sellisel juhul on KOV pärija pärimisseaduse alusel.

Seadusjärgsed pärijad on pärimisseaduse alusel pärandaja abikaasa, registreeritud elukaaslane ja käesolevas seaduses nimetatud sugulased.

Kõik pärimisega seotud toimingud korraldab ametiasutus.

§ 10 reguleerib peremehetu ehitise hõivamist, mis sarnaselt kehtivale vallavara valitsemise korrale toimub vastavalt Vabariigi Valitsuse poolt kinnitatud peremehetu ehitise hõivamise korrale.

§ 11 reguleerib maa munitsipaalomandisse taotlemist, mille otsustamise õigus antakse vallavalitsusele.

4. peatükk VALLAVARA KASUTAMINE JA KASUTUSSE ANDMINE

Reguleerib vallavara kasutamise ja kasutusse andmise põhimõtteid

§ 12 loetleb, milleks kasutatakse vallavara

§ 13 lg 1 sätestab avalikuks otstarbeks kasutatava vallavara mõiste;

lg 2 annab volitusnormi vallavalitsusele kinnitada sellisele varale kasutuseeskirja (nt kuidas avalikku randa kasutada), seada selle kasutamise piiranguid, muuta kasutamise eesmärki või kehtestada tasu selle kasutamise eest;

lg 3 annab volitusnormi ametiasutuse vastavale ametnikule otsustada seada kasutamise ajutine piirang (nt massipiirang) ja ajutise piirangu ajal kasutamise. Näiteks teedespetsialistil on ametijuhendis, et tegeleb ajutiste piirangutega avalikel teedel, sellisel juhul on tal õigus otsustada seada nt ajutine massipiirang mõnele avalikult kasutatavale teele ning vajadusel kehtiva ajutise piirangu ajal loa andmine massipiirangut ületavale sõidukile kõnealusel teel liiklemiseks. Samuti võib sellise ülesande anda vallavanem ametnikule oma käskkirjaga.

§ 14 sätestab valitsemiseks kasutatava vallavara mõiste

§ 15 sätestab tulu saamiseks kasutatava vallavara mõiste

§ 16 sätestab vallavara kasutusse andmise põhimõtted

lg 1 sätestab, et vallavara antakse kasutada tähtajatult või tähtajaliselt, tasu eest enampakkumise, eelläbirääkimistega pakkumise või otsustuskorras või tasuta eelläbirääkimistega pakkumise või otsustuskorras.

lg 2 sätestab enampakkumise viisid, milleks erinevalt kehtivale vallavara valitsemise korrale on lisatud elektrooniline enampakkumine. Mis annab vallavalitsusele võimaluse korraldada enampakkumine nt elektroonilist oksjonikeskkonda osta.ee kaudu.

lg 3 annab võimaluse tasuta kasutusse anda vallavara vaid põhjendatud juhul.

lg 4 annab vallavalitsusele volitusnormi otsustada vallavara kasutusse andmine.

lg 5 toob erandina välja millises ulatuses on hallataval asutusel õigus anda kasutusse vallavara, mille kasutamise hinnakirja kehtestamise õigus on vallavalitsusel.

lõiked 6 ja 7 sätestavad kasutusse andmisel vara üleandmise ja lepingu allkirjastamiseks õigustatud isikud.

§ 17 sätestab vallavara kasutusse andmise enampakkumisel ja eelläbirääkimistega pakkumise põhimõtted, kus on täpsemalt lahti kirjutatud mida peab kasutusse andmise otsustaja (kas vallavalitsus või hallatava asutus) tegema, millised otsused on vaja teha, kus avaldatakse teade pakkumise läbiviimise kohta. Samuti on kirjeldatud elektroonilise enampakkumise läbiviimine.

lõikega 5 antakse vallavalitsuse volitusnorm pakkumise tulemused kinnitada või tunnistada pakkumine nurjunuks.

lõikes 6 on loetletud eelkõige pakkumise nurjunuks tunnistamise alused, milles ühe punktina on välja toodud „kui teates märgitud tähtjaks ei esitata ühtegi pakkumist“. Nimetatud punkt võib tunduda liigne bürokraatia, et sellisel juhul teha korraldus pakkumise nurjunuks tunnistamiseks kuid eelnõu koostajad asusid seisukohal, et see võib osutuda vajalikuks juhul kui pakkumine ei õnnestu esimesel korral, tehakse teine pakkumine ja nt kolmandal korral antakse ilma enampakkumiseta kasutusse, on eelnevalt nähtav, et on nurjunuks tunnistatud ja see on aluseks otsustuskorras kasutusse andmiseks.

lõikega 7 saab vallavalitsus õiguse põhjendatud juhul igal ajal enampakkumise nurjunuks tunnistada.

lõikega 13 sätestatakse kohustus pakkumise võitjale, sõlmida leping ette nähtud tähtjaks või mõjuva põhjuse olemasolul antud lisatähtjaks ja kui selleks ajaks lepingut ei sõlmi pakkumise võitja, võib vallavalitsus tunnistada pakkumise võitjaks järjestuselt järgmise nõuetele vastava pakkuja või tunnistada pakkumise nurjunuks. Kumb variant valitakse, otsustab vallavalitsus konkreetsetest asjaoludest ja pakkumisest lähtuvalt.

§ 18 sätestab vallavara kasutusse andmise otsustuskorras loetledes juhtumid (nimekiri ei ole lõplik) millisel juhul võib vallavara otsustuskorras kasutusse anda.

§ 19 sätestab uue võimalusena anda vallavara kasutusse otsustuskorras pideva avaliku teavitamisega. See annab võimaluse vallavara, mida soovitakse kasutusse anda kuid mis ei ole õnnestunud enampakkumise või eelläbirääkimistega pakkumise korras rohkem kui korra, panna kõnealuse vallavara kasutusse andmise kuulutus nt valla kodulehele ja kui keegi soovib konkreetset vallavara kasutama hakata, ei ole vaja teha enam muud kui vormistada vallavalitsuse korraldusega kasutusse andmine.

§ 20 sätestab vallavara eelläbirääkimistega pakkumise korras kasutusse andmise põhimõtted ja korralduse.

§ 21 sätestab Valla omandis olevale ehitisele ja/või kinnistule reklaami, teabe või muu väikevormi paigaldamise põhimõtted.

lg 1 annab volitusnormi valla omandis olevale ehitisele või kinnistule reklaami, teabe või muu väikevormi paigaldamiseks kirjaliku nõusoleku andmiseks ametiasutuse vastavale teenistujale või hallatava asutuse juhile. Kirjalik nõusolek peab olema eelnevalt olemas.

lg 2 teevad eelnõu koostajad ettepaneku, arvestades eelnevaid kogemusi, et valla omandis olevale ehitisele või kinnistule valimisreklaami paigaldada ei lubata.

5. peatükk VALLAVARA VÕÕRANDAMINE

§ 22 sätestab millal vallavara võõrandamise põhimõtted.

Lõige 1 sätestab juhtumid, millal vallavara võib võõrandada. Üheks juhtumiks on juhul kui vallavara ei ole vajalik valla ülesannete täitmiseks ja teise võimalusena on muul põhjendatud juhul, mis tähendab, et konkreetne võõrandamise otsustaja peab võõrandamist põhjendama, miks soovitakse või on vajalik vallavara võõrandada.

Lõige 2 sätestab, kuidas võib vallavara võõrandada.

Lõige 3 sätestab, et enampakkumise viisid on suuline, kirjalik või elektrooniline.

Lõige 4 sätestab, et võõrandamist muul viisil peab igal konkreetsel juhul põhjendama, samuti peab võõrandamise otsusest nähtuma, mida konkreetsel juhul tähendab muul viisil. Kehtivas korras on samuti sätestatud võõrandamise võimalus muul viisil ja valdavalt on seda käsitletud võimalusena müüa vallavara, kasutades kinnisvarabüroo abi. Samas ei ole välistatud ka muud võimalused.

Lõiked 4 ja 5 sätestavad võõrandamise otsustamispädevuse, millal on õigus otsustada vallavolikogul ja millal vallavalitsusel.

Vallavolikogul on otsustuspädevus juhul kui võõrandatakse kinnisvara ja valla rahalisi õiguseid ja/või kohustusi ning ülejäänud juhtudel vallavalitsus.

§ 23 sätestab vallavara võõrandamise enampakkumise ettevalmistamise.

Lõige 1 sätestab millised tegevused asjaolud jmt peab vallavalitsus määrama vallavara enampakkumisel võõrandamisel.

Lõige 2 sätestab millistes infokanalites tuleb avaldada enampakkumise teade.

Lõikega 3 nähakse ette, et kui enampakkumisel osalejad peavad tasuma osavõtutasu, siis seda ei tagastata osavõtjatele.

§ 24 sätestab enampakkumisel osaleda võivad isikud.

§ 25 sätestab enampakkumise tulemuste kinnitamise ja müügilepingu sõlmimise põhimõtted.

Enampakkumise tulemuste kinnitamise või enampakkumise nurjunuks tunnistamise õigus on vallavalitsusel.

§ 26 sätestab eelläbirääkimistega pakkumise korras vallavara võõrandamise põhimõtted.

Lõige 1 sätestab millisel juhul on asjakohane vallavara võõrandada eelläbirääkimistega pakkumise korras.

Lõikes 2 on toodud võimalikud lisatingimused, mille loetelu ei ole suletud vaid punkt 3 annab võimaluse võõrandamise otsustajal määratleda, et just see tingimus on olulisem kui nt võõrandamisest saadav hind.

Lõiked 3-10 sätestavad kuidas eelläbirääkimistega pakkumine toimub.

§ 27 sätestab põhimõtted vallavara otsustuskorras võõrandamisel, millistel juhtudel on see võimalik, kusjuures ei ole ka siin tegemist nõ suletud loeteluga vaid on jäetud võimalus põhjendatud vajadusel siiski vallavara otsustuskorras võõrandada.

§ 28 sätestab uue võimalusena, sarnaselt vallavara kasutusse andmisega, võõrandada vallavara otsustuskorras pideva avaliku teavitamisega. See annab võimaluse vallavara, mida soovitakse võõrandada kuid mis ei ole õnnestunud enampakkumise või eelläbirääkimistega pakkumise korras rohkem kui korra, panna kõnealuse vallavara võõrandamise kuulutus nt valla kodulehele ja kui keegi soovib konkreetset vallavara osta, ei ole vaja teha enam muud kui vormistada vallavalitsuse korraldusega võõrandamine.

6. peatükk VALLAVARA KOORMAMINE

§ 29 sätestab vallavara koormamise põhimõtted

Lõige 1 sätestab, et vallavara koormamine on valla omandis olevale kinnisasjale kolmanda isiku kasuks piiratud asjaõiguse seadmine asjaõigusseaduse mõistes.

Asjaõigusseaduse § 5 lõige 1 sätestab muuhulgas, et piiratud asjaõigused on servituudid, reaalkoormatised, hoonestusõigus, ostueesõigus ja pandiõigus.

Lõikest 2 nähtub, millistel juhtudel on lubatud vallavara koormata piiratud asjaõigusega. Antud juhul ei ole samuti tegemist suletud loeteluga vaid on võimalus koormata piiratud asjaõigusega vallavara muul viisil ja seda vallavolikogu otsuse alusel.

Lõigetes 3 ja 4 on antud volitusnorm, kes, millisel juhul otsustab vallavara koormamisega. Valla omandis oleva kinnisasja koormamise otsustab vallavolikogu, seda ühe erandiga, mis tuleneb lõikest 4 ja mis sätestab, et valla omandis olevale kinnisasjale isikliku kasutusõiguse seadmise vastaval kinnisasjal asuva ja/või rajatava tehnovõrgu või –rajatise omaniku kasuks otsustab vallavalitsus.

§ 30 sätestab Vallavara koormamise tasuga seonduvat, kes otsustab tasu suuruse ja millisel juhul võib vallavara koormata tasuta.

§ 31 sätestab hoonestusõiguse seadmise põhimõtted

Reguleeritud on, et hoonestusõigusega võib vallale kuuluvat kinnisasja koormata nii tasu eest kui tasuta ning hoonestusõigust võib seada enampakkumise, eelläbirääkimistega pakkumise korras, otsustuskorras või muul viisil.

Lõikes 3 on toodud olukorrad kui hoonestusõiguse võib seada otsustuskorras. Kas siin on olemas loetelu, mis ei ole suletud. Muul põhjendatud juhul võib otsustuskorras seada hoonestusõiguse vallavolikogu otsuse alusel.

Lõikes 4 on antud nõu volitusnorm, kes millisel juhul hoonestusõiguse seadmise otsustab ja tingimused määrab. Vallavolikogu otsustab hoonestusõiguse seadmise ja kinnitab tingimused kui koormata soovitakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõigetes 1 ja 2 nimetatud ülesannete täitmiseks olulist kinnisasja.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõige 1 sätestab omavalitsusüksuse ülesanded, milleks on korraldada vallas või linnas sotsiaalteenuste osutamist, sotsiaaltoetuste ja muu sotsiaalabi andmist, eakate hoolekannet, kultuuri-, spordi- ja noorsootööd, elamu- ja kommunaalmajandust, veevarustust ja kanalisatsiooni, heakorda, jäätmehooldust, ruumilist planeerimist, valla- või linnasisest ühistransporti ning valla või linna teede ehitamist ja korrashoidu, kui need ülesanded ei ole seadusega antud kellegi teise täita.

§ 6 lõige 2 sätestab, et omavalitsusüksuse ülesanne on korraldada antud vallas või linnas koolieelsete lasteasutuste, põhikoolide, gümnaasiumide ja huvikoolide, raamatukogude, rahvamajade, muuseumide, spordibaaside, turva- ja hooldekodude, tervishoiuasutuste ning teiste kohalike asutuste ülalpidamist, juhul kui need on omavalitsusüksuse omanduses. Nimetatud asutuste osas võidakse seadusega ette näha teatud kulude katmist kas riigieelarvest või muudest allikatest.

Ülejäänud juhtudel otsustab kinnisasja koormamise hoonestusõigusega ja kinnitab tingimused vallavalitsus.

Lõige 7 sätestab sarnaselt vallavara võõrandamise sätetega, et hoonestusõiguse seadmist võimaluse muul viisil peab igal konkreetsel juhul põhjendama, samuti peab hoonestusõiguse seadmise otsusest nähtuma, mida konkreetsel juhul tähendab muul viisil. Kehtivas korras on samuti sätestatud hoonestusõiguse seadmise võimalus muul viisil ja valdavalt on seda käsitletud võimalusena seada hoonestusõigus, kasutades kinnisvarabüroo abi. Samas ei ole välistatud ka muud võimalused.

§ 32 sätestab, et hoonestusõiguse koormamise asjaõigusega otsustab vallavalitsus (nt hüpoteek, servituut jne).

§ 33 alusel annab nõusoleku hoonestusõiguse võõrandamiseks või keeldub sellest hoonestusõiguse seadmise otsustaja.

7. peatükk VALLAVARA MAHAKANDMINE JA NÕUDED

§ 34 sätestab vallavara mahakandmise põhimõtted

Lõige 1 loetleb millistel juhtumitel vallavara maha kantakse

Lõige 2 määratleb vallavara mahakandmise otsustuspädevuse. Mahakandmise otsustuspädevus on seotud õigusaktides sätestatud kapitaliseerimise alampiiriga (vt § 4 kommentaari).

Vallavara mahakandmine toimub vallavalitsuse raamatupidamise sise-eeskirja alusel, kus sätestatakse täpsem kord.

§ 35 reguleerib võlgnike suhtes nõuete esitamist ja nõuetest loobumist. Nõuete menetlemiseks kehtestas vallavalitsus eraldi korra (23.02.2021 nr 2-3/155).

8. peatükk LÕPPSÄTTED

Määrusega tunnistatakse kehtetuks Viljandi Vallavolikogu 27.06.2018 määrus nr 35 „Vallavara valitsemise kord“.

Määruse rakendamisega peaks eelduslikult saama mitmed toimingud ja vajalikud otsustused tehtud vähema ajakuluga, seda toimingute puhul, millised on volitatud vallavalitsusele. Kuna vallavalitsuse istungid toimuvad iganädalaselt annab see võimaluse teha otsuseid operatiivsemalt ja sellega tulla vastu vallaelanike soovidele.

6. Määrus jõustub kolmandal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

Koostas: Reet Pramann, vallasekretär