

NARVA LINNAVOLIKOGU

MÄÄRUS

Narva

_____._____.2024 nr _____

**Narva Linnavolikogu 29.10.2020 määruse nr 18
„Narva linna omandis olevate eluruumide valitsemise kord“ muutmise**

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

§ 1. Narva Linnavolikogu 29.10.2020 määruse nr 18 „Narva linna omandis olevate eluruumide valitsemise kord“ muutmise

Narva Linnavolikogu 29.10.2020 määruses nr 18 „Narva linna omandis olevate eluruumide valitsemise kord“ tehakse järgmised muudatused:

1) paragrahvi 3 tekst loetakse lõikeks 1 ning paragrahvi täiendatakse lõikega 2 järgmises sõnastuses:

„(2) Juhul, kui elamu või eluruumi rajamist, renoveerimist või rekonstrueerimist on finantseeritud toetusmeetme abil, tuleb eluruumi kasutusse andmisel ja kasutamisel järgida toetusmeetme reegleid ning lähtuda toetusmeetme eesmärgist. Kirjeldatud eluruumide valdamise, kasutamise korra ja vajadusel üürilepingu vormi kehtestab Narva Linnavalitsus.“;

2) paragrahvi 10 täiendatakse lõikega 3 järgmises sõnastuses:

„(3) Eluruumi või selle osa tasu eest või tasuta omandamise pärandvara jagamise tulemusel, ühis- või kaasomanike või kaaspärijate kokkuleppel, või kinkimise teel otsustab Narva Linnavalitsus.“;

3) paragrahvi 11 lõige 1¹ täiendatakse punktiga 3 järgmises sõnastuses:

„3) isikule või perekonnale, kes on erakorraliselt üles öelnud Narva linnale kuuluva munitsipaaleluruumi üürilepingu, mille objektiks oli korteriomand, ja tagastas selle üürileandjale ning vajab elamiseks teist eluruumi.“

4) paragrahvi 11 lõige 1² muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(1²) Munitsipaaleluruumi üürile andmise vastavalt Korra § 11 lõike 1¹ punktile 1 otsustab Narva Linnavolikogu. Munitsipaaleluruumi üürile andmise vastavalt Korra § 11 lõike 1¹ punktidele 2 ja 3 otsustab Narva Linnavalitsus eluasemekomisjoni ettepanekul.“;

5) paragrahvi 13 lõige 3 tunnistatakse kehtetuks;

6) paragrahvi 13 lõiget 6 täiendatakse pärast sõna „abikaasat“ sõnadega „registreeritud elukaaslast,“.

7) korda täiendatakse paragrahviga 13¹ järgmises sõnastuses:

„13¹. Munitsipaaleluruumi üürilepingu üleandmine kolmandale isikule

(1) Munitsipaaleluruumide üürnikud (välja arvatud Narva linna omandis olevate ühiselamute sotsiaal- ja munitsipaaleluruumide üürnikud) võivad üürilepingust tulenevad õigused ja kohustused üürileandja kirjalikul nõusolekul üksteisele üle anda, kui selleks on sotsiaalseid või muid põhjendatud põhjusi.

(2) Munitsipaaleluruumi üürilepingu üleandmisel ei kohaldu võlaõigusseaduse § 290 lg 2, st esialgne üürnik ei vastuta üürilepingu täitmise eest pärast lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste üleandmist.

(3) Üürnik võib munitsipaaleluruumi üürilepingu üle anda tingimusel, kui selleks on temaga koos elavate täisealiste pereliikmete kirjalik nõusolek.

(4) Üürilepingu üleandmist soovivatel üürnikel tuleb esitada üürileandjale järgmised dokumendid:

- 1) eluasemekomisjoni kinnitatud vormi kohane avaldus;
- 2) munitsipaaleluruumi üürilepingu koopia;
- 3) kõigi üürnikuga koos elavate pereliikmete isikut tõendavad dokumendid;
- 4) tõend eluruumi üüri ja kõrvalkulude võlgnevuse puudumise kohta.

(5) Üürilepingu üleandmine ei ole lubatud järgmistel juhtudel:

- 1) kui eluruumi üürnikul on võlgnevus eluruumi üüri ja kõrvalkulude eest;
- 2) kui üürniku vastu on esitatud hagi eluruumi üürilepingu lõpetamiseks või ülesütlemiseks;
- 3) kui elumaja/eluruum on tunnistatud avariiohtlikuks, kuulub lammutamisele või selle elanikud kuuluvad ümbermajutamisele.

(6) Munitsipaaleluruumide üürilepingute üleandmise otsustab eluasemekomisjoni ettepanekul Narva Linnavalitsus.“

8) paragrahv 14 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„§ 14. Üür

Eluruumi üüri ja kõrvalkulude koosseisu ning suuruse kehtestab Narva Linnavalitsus. Üüri suurus peab olema põhjendatud ja arvesse võetud võlaõigusseaduses sätteid.”;

9) paragrahvi 16 lõike 7 punkt 4 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„4) eluruumi ühis- või kaasomanikule, kaaspärijale või päritud eluruumi osa võõrandamise puhul ka kolmandale isikule, kui see võõrandamine on otstarbekas ja põhjendatud;“;

10) paragrahvi 16 täiendatakse lõikega 15 järgmises sõnastuses:

„(15) Nii suulisel kui ka kirjalikul enampakkumisel osalejad on oma pakkumusega seotud alates pakkumuse tegemisest kuni enampakkumise tulemuste kinnitamiseni. Isik, kelle kasuks enampakkumise tulemused kinnitatakse, on oma pakkumusega seotud lepingu sõlmimiseni.“;

11) paragrahvi 18 täiendatakse punktiga 4 järgmises sõnastuses:

„4) eluruum, mis kuulub spetsialistidele ettenähtud eluruumide nimekirja.“;

12) paragrahvi 28 lõiget 1 täiendatakse punktiga 4 järgmises sõnastuses:

„4) juriidilise isiku osalemisel tuleb esitada pädeva organi otsus suulisel avalikul enampakkumisel osalemiseks ja linnavara omandamiseks kehtestatud tingimustel, kui sellise otsuse vajadus on põhikirjas ette nähtud.“;

13) paragrahvi 30 lõiget 1 täiendatakse pärast sõnu „esitada võõrandamise korraldajale“ sõnaga „kirjalik“;

14) paragrahvi 30 lõike 2 punkt 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„1) pakkumuse esitanud isiku ees- ja perekonnanimi, elukoht; juriidilise isiku korral – nimetus, äriregistri kood, asukoht“;

15) paragrahvi 30 lõiget 4 täiendatakse punktiga 4 järgmises sõnastuses:

„4) juriidilise isiku osalemisel tuleb esitada pädeva organi otsus kirjalikul avalikul enampakkumisel osalemiseks ja linnavara omandamiseks kehtestatud tingimustel, kui sellise otsuse vajadus on põhikirjas ette nähtud.“;

16) korda täiendatakse paragrahviga 30¹ järgmises sõnastuses:

„30¹. Kirjaliku enampakkumise korraldamine elektroonilise oksjonina

(1) Kirjaliku enampakkumise võib läbi viia elektroonilise oksjonina selleks ettenähtud avaliku Interneti portaali kaudu.

(2) Kirjaliku enampakkumise korraldamisel elektroonilise oksjonina viib enampakkumise korraldaja enampakkumise läbi konkreetse Interneti portaali kasutustingimustel, lähtudes käesolevas korras sätestatud, ulatuses, mis ei ole vastuolus elektroonilise oksjoni põhimõttega ja oksjoni läbiviimiseks kasutatava Interneti portaali kasutustingimustega.

(3) Elektroonilise oksjoni korraldamisel võib enampakkumise korraldaja jätta enampakkumise komisjoni määramata. Kui komisjoni ei ole määratud, täidab korraga määratud komisjoni ülesandeid enampakkumise korraldaja või korraldaja volitatud isik.

(4) Elektroonilise oksjoni korraldamisel võib enampakkumise korraldaja anda kokkuleppega enampakkumise protokoll koostamise kohustuse üle kolmandale isikule.

(5) Elektroonilise oksjoni võitjaks tunnistatakse kõrgeima pakkumuse teinud osaleja.“

17) paragrahvi 32 lõike 7 teisest lausest jäetakse välja sõnad „võõrandamise korraldaja“;

18) paragrahvi 32 lõige 13 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(13) Enampakkumise tulemused teeb võõrandamise korraldaja kirjalikult teatavaks osalejatele, kelle õigusi see puudutab, viisil, mille osaleja on märkinud osavõtuavalduses või kirjalikus pakkumuses.“;

19) paragrahv 35 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„§ 35. Eluruumi (või selle osa) müügilepingu, omandamise või vahetuse lepingu sõlmimine

(1) Eluruumi (või selle osa) võõrandamine, omandamine või vahetus vormistatakse vastava lepingu sõlmimisega, mis peab olema notariaalselt tõestatud. Lepingut allkirjastab Narva linna nimel linnapea või muu volitatud isik.

(2) Eluruumi müügileping peab olema sõlmitud ühe kuu jooksul arvates avaliku enampakkumise tulemuste kinnitamisest või eluruumi võõrandamise otsuse teatavastegemisest.

(3) Mõjuval põhjusel võib otsustuskorras võõrandatava eluruumi müügilepingu sõlmimine toimuda ettenähtust pikema aja jooksul, kuid mitte rohkem kui kolme kuu jooksul arvates eluruumi võõrandamise otsuse teatavastegemisest.

(4) Kui eluruumi müügilepingut ei sõlmita kindlaksmääratud aja jooksul, siis eluruumi võõrandamise otsustus tühistatakse.

(5) Müügilepingu sõlmimisega seotud notaritasud ja riigilõivud kannab ostja.

(6) Eluruumi ühis- või kaasomandi lõpetamisel seoses eluruumi müügiga võib lepingu sõlmimisega seotud notaritasud ja riigilõivud osaliselt või täielikult kanda võõrandamise korraldaja.

(7) Eluruumi omandamise või vahetuse lepingu sõlmimisega seotud notaritasud ja riigilõivud kannavad pooled vastavalt omavahelisele kokkuleppele.“;

§ 2. Linnavara eeskirja muutmine

Muuta Narva Linnavolikogu 21.06.2005 määrusega nr 20 kinnitatud „Linnavara eeskirja“ § 64 ning sõnastada see järgmiselt:

„§ 64. Eluruumide võõrandamine toimub “Narva linna omandis olevate eluruumide valitsemise korras“ sätestatud tingimustel.“

§ 3. Rakendussätted

Määrus jõustub seadusega sätestatud korras.

Irina Janovitš
Linnavolikogu esimees

Seletuskiri

Narva Linnavolikogu 29.10.2020 määruse nr 18 „Narva linna omandis olevate eluruumide valitsemise korra“ muutmise eelnõu juurde

1. Sissejuhatus

Määruse eelnõu koostajaks on Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet.

Narva Linnavolikogu kinnitas 29.10.2020 määrusega nr 18 „Narva linna omandis olevate eluruumide valitsemise korra“ (edaspidi *Kord*, <https://www.riigiteataja.ee/akt/410112020026?leiaKehtiv>).

Kord reguleerib linna omandis olevate eluruumide valdamise, kasutamise ja käsutamise korraldamise aluseid.

Määruse eelnõu aluseks on [kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse](#) § 22 lõike 1 punkt 6, mille kohaselt on linnavara valitsemise korra kehtestamine volikogu ainupädevuses.

2. Muudatuste eesmärk

Eelnõuga lahendatakse mõned Korra rakendamise käigus ilmnunud praktilised puudused. Samuti täiendatakse seda uute sätetega, mis käsitlevad eluruumide üürile andmist, üürilepingu üleandmist ning eluruumide omandamise ja võõrandamise korraldamist.

3. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs

Eelnõu koosneb kolmest paragrahvist.

Eelnõu § 1. Narva Linnavolikogu 29.10.2020 määruse nr 18 „Narva linna omandis olevate eluruumide valitsemise kord“ muutmine.

Punkt 1. Eelnõuga tehakse ettepanek lugeda Korra paragrahvi 3 tekst lõikeks 1 ning täiendada sama paragrahvi lõikega 2 järgmises sõnastuses:

„(2) Juhul, kui elamu või eluruumi rajamist, renoveerimist või rekonstrueerimist on finantseeritud toetusmeetme abil, tuleb eluruumi kasutusse andmisel ja kasutamisel järgida toetusmeetme reegleid ning lähtuda toetusmeetme eesmärgist. Kirjeldatud eluruumide kasutamise ja üürile andmise korra ja vajadusel üürilepingu vormi kehtestab Narva Linnavalitsus.“;

Narva Linnavolikogu kehtestatud eluruumide üürile andmise korra reguleerimisalast on välja jäänud eluruumid, mille rajamist, renoveerimist või rekonstrueerimist on finantseeritud toetusmeetme abil. Toetusmeetmeks on erinevad (nii riiklikud kui ka rahvusvahelised) toetused. Niisugusel juhul tuleb eluruumi kasutusse andmisel ja kasutamisel järgida toetusmeetme reegleid ning lähtuda toetusmeetme eesmärgist.

Tegemist on sisuliselt kohaliku omavalitsuse arengulistel kaalutlustel kasutusse antavate eluruumidega, mille kasutusse andmine on määrusega jäetud Narva Linnavalitsuse otsustuspädevusse.

Punktis 2 täpsustatakse normid, mis reguleerivad eluruumi omandamise otsustamise pädevust. Kuna praktikas toimub eluruumi omandamine peamiselt pärimise käigus, tekib linnal tihti vajadus kiiresti ja efektiivselt otsustada päritud eluruumi või selle osa edaspidise kasutamise ja käsutamise üle. Pakutakse jätta see küsimus linnavalitsuse otsustada ning seoses sellega täiendatakse paragrahvi 10 lõikega 3 ning tehakse vastavad muudatused ka §-s 35, mis reguleerib eluruumi (või selle osa) müügilepingu, omandamise või vahetuse lepingu sõlmimist.

Punktiga 3 täiendatakse paragrahvi 11 lõiget 1¹ punktiga 3, mis reguleerib munitsipaalaluruumi üürile andmist isikutele, kes erakorraliselt ütles üles Narva linnale kuuluva munitsipaalaluruumi üürilepingu ja tagastas selle üürileandjale ning vajab elamiseks teist eluruumi.

Praktikas on ilmnunud juhtumeid, kus üürnikud on erinevatel põhjustel nõus lõpetama üürisuhte, tagastavad linnale korteri, kuid samal ajal vajavad soodsat munitsipaalaluruumi.

Punktiga 4 muudetakse § 11 lõiget 1² ning see on seotud rakendamispraktika lihtsustamiseks ja õigusselguse huvides.

Punktiga 5 tunnistatakse paragrahvi 13 lõike 3 kehtetuks. Muudatus on tingitud asjaolust, et Korda täiendatakse uue paragrahviga 13¹, mis reguleerib üürilepingu üleandmist kolmandale isikule.

Punktiga 6 sätestatakse, et registreeritud elukaaslasel on sarnaselt abikaasaga õigus eluruumi majutamisele ja selle elukohana kandmisele rahvastikuregistrisse. Muudatused tulenevad 2023. aastal kooseluseaduses tehtud muudatustest.

Punktiga 7 täiendatakse Korda paragrahviga 13¹ „Munitsipaalaluruumi üürilepingu üleandmine kolmandale isikule“. Sättega reguleeritakse olukorda, kus kaks munitsipaalaluruumi üürnikku soovivad teineteisele üle anda eluruumi kasutamise õiguse, kui selleks on sotsiaalsed või muud põhjendatud põhjused. Normis ka kehtestatakse üürilepingute üleandmise protseduur.

Praktikas esineb tihti juhtumeid, kus munitsipaalaluruumide (korteri) üürnikel tekib vajadus erinevatel sotsiaalsetel põhjustel (näiteks kui korter ei vasta enam perekonna huvidele või korteri ülalpidamine saab üksikule inimesele liiga koormavaks jne) muuta oma elukohta ja kasutatavat eluruumi vastavalt tänastele vajadustele ja majanduslikele võimalustele.

Uus regulatsioon lubab seda olukorda lahendada nii üürileandja kui ka üürnike huvides.

Punktis 8 täpsustatakse paragrahvi 14 sõnastust. Lisaks olemasolevale regulatsioonile, mis puudutab üüri kehtestamist, täpsustatakse, et linnavalitsuse pädevuses on üüri ja kõrvalkulude koosseisu ning suuruse kehtestamine.

Punktiga 9 täiendatakse isikute ringi, kellele on võimalik eluruumi otsustuskorras võõrandada. Kehtiva paragrahvi 16 lõike 7 punkti 4 kohaselt võib eluruumi otsustuskorras võõrandada eluruumi ühis- või kaasomanikule või kaaspärijale, kui see võõrandamine on otstarbekas ja põhjendatud.

Eelnõuga pakutakse laiendada paragrahvi 16 lõike 7 punktis 4 juba kehtestatud isikute ringi uue kategooriaga. Eluruumi osa võib otsustuskorras võõrandada ka kolmandale isikule kui see võõrandamine on otstarbekas ja põhjendatud.

Praktikas esineb tihti juhtumeid, kus Narva linn saab isiku pärijaks, kellele kuulus osa korteriomandist (näiteks ½, ¼ jne). Eluruumi teised ühis- või kaasomanikud ei ole sageli huvitatud ühis- või kaasomandi edaspidisest eksisteerimisest ning pakuvad selle lõpetamist.

Ühisomandi lõpetamiseks on mitmeid viise, mis sõltuvad omanike kokkuleppest või vajadusel kohtuotsusest. Levinumateks viisideks on muu hulgas ka müük kolmandale isikule, kus vara müüakse ja saadud raha jagatakse omanike vahel vastavalt nende osale. See võimaldab linnal vältida liigseid kulusid eluruumi osa ülalpidamisel ja lõpetada kaasomand võimalikult kiire ja tõhusa viisil.

Selle võimaluse realiseerimiseks kehtestatakse regulatsioon. Õigusselguse põhimõttest lähtudes esitatakse eelnõus punkti täielik sõnastus.

Punktides 10 – 15, 17 - 19 täpsustatakse normid, mis puudutavad eluruumide võõrandamise korraldamist avalikul enamapakkumisel ja eluruumi võõrandamise vormistamist. Vajadus oli tingitud Korra rakendamispraktikast ja pakutakse teha vastavad täiendused. Muudatused puudutavad Korra paragrahve 16, 18, 28, 30, 32, 35.

Punktiga 16 pakutakse täiendada kehtivat korda sättega, mis reguleerib kirjaliku enamapakkumise elektroonilise oksjoni korraldamist ja läbiviimist. Nii riigi kui ka kohalike omavalitsuste praktikas kasutatakse kaasaegseid infotehnoloogilisi lahendusi vara võõrandamisel. See võimaldab kaasata laiemat osalejate ringi ning saada parimaid enamapakkumiste tulemusi.

Eelnõu § 2 reguleerib Narva Linnavolikogu 21.06.2005 määruse nr 20 „Linnavara eeskirja“ määruse muutmist.

Eelnõuga tehakse ettepanek muuta Narva Linnavolikogu 21.06.2005 määrusega nr 20 kinnitatud „Linnavara eeskirja“ **§-i 64 ning sõnastada see järgmiselt:**
„§ 64. Eluruumide võõrandamine toimub „Narva linna omandis olevate eluruumide valitsemise korras“ sätestatud tingimustel.“

Täna kehtib regulatsioon järgmises sõnastuses: „§ 64. Eluruumide võõrandamine toimub „Narva linna omandis olevate eluruumide valitsemise, kasutamise ja käsutamise korras“ sätestatud tingimustel.“ Nimetatud kord tunnistati 2020. aastal kehtetuks ning seega viiakse õigusaktid vastavusse.

Eelnõu § 3 reguleerib määruse jõustumist.

Vastavalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 23 lõikele 1 jõustuvad volikogu määrused kolmandal päeval pärast nende avaldamist Riigi Teatajas, kui määrukses eneses ei ole sätestatud hilisemat jõustumise tähtaega.

(allkirjastatud digitaalselt)

Natalja Šibalova
Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti direktor

Irina Geveller
Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti
varade osakonna peaspetsialist
359 9142, irina.geveller@narva.ee