

NARVA LINNAVOLIKOGU

MÄÄRUS

Narva

____.____.2024 nr

Munitsipaaleluruumi vajavate isikute arvestuse kord Narva linnas

Määrus kehtestatakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 ning elamuseaduse § 8 punkti 1 alusel.

§ 1. Üldsätted

(1) Käesolev „Munitsipaaleluruumi vajavate isikute arvestuse kord Narva linnas“ (edaspidi *Kord*) sätestab Narva linna omandis olevate ühiselamute (edaspidi *munitsipaalühiselamute*) eluruumide üürimise taotlemise, taotluste menetlemise ja üürile andmise, samuti eluruumi vajavate isikute arvestuse korra.

(2) Munitsipaalühiselamute eluruumide üürile andmisega pakub linn ajutist tuge paremaks toimetulekuks madala sissetulekuga linlastele, kes vajavad taskukohast eluruumi üürimiseks.

(3) Munitsipaalühiselamute eluruumid antakse üürile käesoleva Korraga kehtestatud tingimustel ning järjekorras ja vastavalt üürile andmiseks sobivate munitsipaalühiselamute asustamata eluruumide olemasolule.

(4) Käesolevat Korda ei kohaldata eluruumi tagamise teenuse, toetatud elamise teenuse, kogukonnas elamise teenuse ning varjupaigateenuse osutamisel.

(5) Käesoleva Korraga reguleerimata juhtudel juhindutakse Eesti Vabariigi ja Narva linna õigusaktidest.

§ 2. Mõisted

Käesolevas Korras kasutatakse mõisteid järgmises tähenduses:

1) munitsipaaleluruum (edaspidi ka *eluruum*) – Narva linna omandis olevas ühiselamus asuv eluruum, mis vastab eluruumidele kehtestatud nõuetele ning mida kasutatakse alaliseks elamiseks ning ei ole tunnistatud sotsiaaleluruumiks;

2) Narva Linnavalitsuse eluasemekomisjon (edaspidi ka *eluasemekomisjon*) – Narva Linnavalitsuse alaline komisjon, mille ülesandeks on temale Narva linna õigusaktidega pandud kohustuste täitmine Narva linna eluasemevaldkonnas;

3) perekond – leibkond, kes jagab ühist eluruumi ja keda seob ühine kodune majapidamine. Perekonnaliikmeteks loetakse samas eluruumis elavad abielus või registreeritud kooselus olevad inimesed, nende esimese ja teise astme alanejad ja ülenejad sugulased.

§ 3. Munitsipaaleluruumi üürile andmist taotlema õigustatud isikud

(1) Munitsipaaleluruumi üürile andmist võib taotleda isik või perekond, kes madala sissetuleku tõttu vajab paremaks toimetulekuks taskukohast eluruumi üürimiseks.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud isik ja tema perekonnaliikmed, kes soovivad ühiselt üürida eluruumi, peavad vastama järgmistele nõuetele:

1) nende omandis (k.a ühis- või kaasomandis) ei ole aastaringseks elamiseks sobivat eramut, korteriomandit, muud eluruumi või hooneühistu liikmelisuse õigust, mis annab eluruumi kasutamise õiguse;

2) nende alalise elukohana on vähemalt viimased viis aastat Eesti rahvastikuregistrisse kantud Narva linn.

§ 4. Taotluse esitamine

(1) Kinnitatud vormikohane munitsipaaleluruumi üürimise taotlus (edaspidi *taotlus*) tuleb esitada Narva Linnavalitsuse eluasemekomisjoni sekretärile (edaspidi *sekretär*) ja taotlusele lisada nõutud dokumentide koopiad.

(2) Taotluse vormi ja nõutavate dokumentide loetelu kinnitab Narva Linnavalitsuse eluasemekomisjon.

(3) Taotlusele kirjutavad alla taotleja ja kõik temaga koos ühist eluruumi üürida soovivad täisealised perekonnaliikmed (edaspidi ka *kaastaotlejad*).

(4) Taotlus koos kõigi vajalike dokumentidega esitatakse isiklikult või posti teel või e-postiga digitaalselt allkirjastatuna.

(5) Sekretär kontrollib esitatud taotluse ja sellele lisatud dokumentide vastavust kehtestatud nõuetele. Juhul, kui esitatud taotlus on täidetud ebatäpselt, puudulikult või puuduvad taotluse läbivaatamiseks ja otsustamiseks vajalikud andmed või esinevad muud puudused või on vajalik täiendavate dokumentide esitamine, määrab sekretär taotlejale puuduste kõrvaldamiseks tähtaja. Seejuures taotlejale selgitatakse, et määratud tähtjaks puuduste kõrvaldamata jätmisel jääb taotlus läbi vaatamata.

(6) Kehtestatud tähtjaks puuduste kõrvaldamata jätmisel jääb taotluse läbi vaatamata, millest teavitatakse taotlejat kirjalikult.

(7) Taotluse läbivaatamiseks ja otsustamiseks vajalike asjaolude väljaselgitamiseks on sekretäril õigus nõuda taotlejalt või muudelt isikutelt ja asutustelt täiendavaid dokumente ja tõendeid.

§ 5. Taotluse menetlemine ja lahendamine

(1) Taotluse vaatab läbi ja teeb otsuse Narva Linnavalitsuse eluasemekomisjon.

(2) Taotluse lahendamisel lähtutakse seisukohast, et taotlejatel on vajadus munitsipaaleluruumi järele, kui taotlemise hetkel nende poolt kasutatava ning vajadusele vastava eluruumi ülalpidamiskulud (üür, haldus-, hooldustasud, kommunaalkulud jne) taotlemisele eelneva 12 kuu eest ületavad 30% isiku või perekonna netosissetulekust sama ajavahemiku eest.

(3) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud netosissetulek on igakuuline sissetulek, kuhu arvestatakse kõiki üksi elava inimese või perekonna tulusid (töötasu, peretoetused, töötuskindlustushüvitis, töötutoetus, saadud elatis, elatisabi, pension, puudega vanema toetus, tulumaksu tagastus, muu sissetulek), kust arvatakse maha seaduse alusel kinni peetavad maksud ja maksed.

(4) Põhjendatud juhtudel võib netosissetuleku summa määramisel arvestada ka selliseid taotlejate igakuuliseid kulusid, mis on seotud taotlejate majanduslike ja sotsiaalsete oludega (perekonna suurus, pikaajalised finantskohustused, makstavad elatised, täitemenetluses kinnipeetud summad jmt) ning mõjutavad oluliselt nende toimetulekut.

(5) Eluasemekomisjonil on õigus jätta taotlus rahuldamata või läbi vaatamata järgmistel juhtudel:

- 1) taotleja ei vasta Korraga kehtestatud tingimustele ja nõutele;
- 2) taotluses on esitatud ebaõiged andmed või on andmeid varjatud;
- 3) taotleja ei tõenda taotluses esitatud andmeid või ei võimalda taotluse asjaolusid kontrollida;
- 4) taotleja ei esitanud kehtestatud tähtjaks nõutud või täiendavalt küsitud dokumente;
- 5) taotlejal on tasumata võlgnevus Narva linna ees varem üüritud munitsipaal- või sotsiaaleluruumi eest üüri ja/ või kõrvalkulude osas;
- 6) kui taotleja/taotlejad juba on olnud munitsipaal- või sotsiaaleluruumi üürnikuks ning nendega sõlmitud üürileping oli üles öeldud võlaõigusseaduse § 315 lõike 1 punktide 1 või 2 alusel;
- 7) muudel põhjendatud juhtudel.

(6) Sekretär teavitab taotlejat kirjalikult taotluse kohta vastuvõetud otsusest. Taotluse rahuldamise korral selgitatakse taotlejale kirjalikus teavituses ka registriandmete uuendamise ja kinnitamise kohustust.

§ 6. Registri pidamine

(1) Taotluse rahuldamise korral võetakse taotleja ja kaastaotlejad arvele munitsipaaleturuumi vajavate isikutena ja nende andmed kantakse „Munitsipaaleturuumi vajavate isikute registrisse“ (edaspidi ka *register*). Sel juhul on andmete registrisse kandmise kuupäevaks sekretärile taotluse esitamise kuupäev.

(2) Registripidajaks on eluasemekomisjoni sekretär.

(3) Registrisse kantakse vähemalt järgmised andmed:

- 1) taotleja ja kaastaotlejate isiku- ja kontaktandmed;
- 2) andmed taotleja ja kaastaotlejate taotlemise hetkel tegeliku elukoha ja eluruumi kasutamise aluse kohta;
- 3) taotletava eluruumi andmed;
- 4) taotleja ja kaastaotlejate arvele võtmise alus ja kuupäev;
- 5) muud arvestuse pidamiseks olulised andmed.

§ 7. Registriandmete uuendamise ja kinnitamise kohustus

(1) Taotleja, kes on võetud arvele munitsipaaleturuumi vajava isikuna (edaspidi ka *arvele võetud isik* või *taotleja*), on kohustatud teavitama sekretäri ühe kuu jooksul pärast vastava asjaolu tekkimist:

- 1) arvele võtmise aluseks olevate asjaolude muutumise või äralangemise kohta;
- 2) taotluses esitatud taotleja või kaastaotlejate isiku- või kontaktandmete muutumise või perekonnaliikmete arvu muutumise kohta.

(2) Arvele võetud isik on kohustatud iga aasta jaanuarikuu jooksul (31. jaanuarini kaasa arvatud) esitama sekretärile isiklikult, posti teel või digiallkirjastatult e-posti teel kinnituse, et esinevad jätkuvalt eluruumi üürimist taotleva(te) isiku(te)na arvel olemise asjaolud ja alused. Selle kohustuse kehtestatud tähtjaks täitmata jätmisel võetakse taotleja ja kaastaotlejad eluruumi vajava(te) isiku(te)na arvelt maha ning tema/nende andmed kustutatakse registrist.

§ 8. Arvelt mahavõtmine ja registrist kustutamine

(1) Taotleja ja kaastaotlejad võetakse munitsipaalaluruumi vajavate isikutena arvelt maha ja nende andmed kustutatakse registrist järgmistel põhjustel:

- 1) isikliku avalduse alusel;
- 2) taotlejale ja kaastaotlejatele eluruumi üürile andmine;
- 3) arvele võtmise aluseks olevate asjaolude äralangemine;
- 4) taotleja esitas tegelikkusele mittevastavad andmed, millel oli määrav tähtsus taotluse otsustamisel;
- 5) taotleja põhjendamatult keeldumine temale pakutud asustamata eluruumist juhul, kui see vastab eluruumidele esitatavatele nõuetele;
- 6) taotleja keeldumine üürilepingu sõlmimisest või üürilepingu sõlmimata jätmise kehtestatud tähtaja jooksul;
- 7) taotleja ei täida õigeaegselt Korra § 7 lõikes 2 kehtestatud kohustust;
- 8) ilmnevad muud põhjendatud asjaolud, mis on taotleja ja kaastaotlejate eluruumi vajavate isikutena arvelt mahavõtmise ja registrist andmete kustutamise aluseks;
- 9) taotleja surma korral, kui kaastaotlejaid ei ole;
- 10) taotleja või kaastaotleja poolt aastaringseks elamiseks sobiva eramu, korteriomandi, muu eluruumi või hooneühistu liikmelisuse õiguse, mis annab eluruumi kasutamise õiguse, omandamine.

(2) Käesoleva paragrahvi lõike 1 punktide 3-8, 10 alusel taotleja ja kaastaotlejate arvelt mahavõtmise ja nende andmete registrist kustutamise küsimust käsitleb ja otsustab eluasemekomisjon.

(3) Sekretär võtab taotleja ja kaastaotlejad arvelt maha ja kustutab nende andmed registrist:

- 1) käesoleva paragrahvi lõike 1 punktides 1, 2, 9 sätestatud juhtudel;
- 2) muudel juhtudel eluasemekomisjoni otsuse alusel.

(4) Sekretär teavitab taotlejat tema ja kaastaotlejate arvelt mahavõtmisest ja andmete registrist kustutamisest kirjalikult ühe kuu jooksul eluasemekomisjoni vastava otsuse tegemisest arvates.

§ 9. Eluruumi üürile andmise põhimõtted

(1) Asustamata eluruum antakse taotlejale ja kaastaotlejatele üürile registris oleva järjekorra alusel.

(2) Eluruum antakse üürile tingimusel, et taotleja ja kaastaotlejate munitsipaalaluruumi vajavate isikutena arvel olemise põhjus ei ole nendele asustamata eluruumi üürile pakkumise hetkeks ära langenud. Selle asjaolu tõendamaks on sekretäril õigus küsida taotlejalt vastavaid dokumente.

§ 10. Eluruumi üürile andmisele eelnevad toimingud

(1) Juhul, kui eluruumi vajava isikuna arvel olemise põhjused ei ole ära langenud, antakse taotlejale võimalus üürile pakutava asustamata eluruumiga tutvuda.

(2) Taotleja on kohustatud teatama, kas ta soovib või ei soovi talle pakutud eluruumi üürida, hiljemalt kolme tööpäeva jooksul pärast käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud võimaluse kasutamist. Kui taotleja ei ole nõus talle pakutud eluruumiga, peab ta keeldumist kirjalikult põhjendama.

(3) Kui taotleja keeldub põhjendamatult talle üürile pakutud eluruumist, mis vastab eluruumidele esitatavatele nõuetele, võetakse taotleja ja kaastaotlejad arvelt maha ja tema/nende andmed kustutatakse registrist.

(4) Kui pärast üürile pakutava asustamata eluruumiga tutvumist andis taotleja üürileandjale nõusoleku eluruumi üürimiseks ja üürilepingu sõlmimiseks, ei saa taotleja edaspidi esitada üürileandjale pretensiooni eluruumi mittevastavuse kohta eluruumidele kehtestatud nõutele.

§ 11. Eluruumi üürile andmise otsustamine

Munitsipaaleluruumi üürile andmise otsustab Narva Linnavalitsus eluasemekomisjoni ettepanekul ja selles peavad sisaldama järgmiseid andmeid:

- 1) isiku, kellele eluruum antakse üürile, ning temaga koos eluruumi üürima asuvate perekonnaliikmete ees- ja perekonnanimed, isikukoodid;
- 2) üürile antava eluruumi aadress, tubade arv, üldpindala;
- 3) eluruumi üürile andmise tähtaeg;
- 4) tähtaeg, mille jooksul peab isik sõlmima üürilepingu, ning selle tähtaja mittejärgimise tagajärjed.

§ 12. Eluruumi üürile andmise tähtaeg

Munitsipaaleluruum antakse üürile tähtajaga kuni viis aastat. Eluruumi üürile andmise täpne tähtaeg määratakse kindlaks Narva Linnavalitsuse vastavas korralduses.

§ 13. Üürilepingu sõlmimine

Munitsipaaleluruumi üürileping tuleb sõlmida 15 kalendripäeva jooksul arvates isikule eluruumi üürile andmise otsusest teavitamisest. Juhul, kui isik ei kasuta määratud tähtaja jooksul üürilepingu sõlmimise õigust, kaotab ta selle. Tema ja kaastaotlejad võetakse munitsipaaleluruumi vajavate isikutena arvelt maha ning nende andmed kustutatakse registrist. Sellisel juhul tunnistatakse Narva Linnavalitsuse korraldus eluruumi üürile andmise kohta kehtetuks.

§ 14. Üürilepingu pikendamine

Eluruumi üürilepingu kehtivusaega võib pikendada, kui munitsipaaleluruumi üürile andmise aluseks olevad asjaolud ja alused jätkuvalt säilivad ja üürnik on heauskselt täitnud temaga sõlmitud munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimusi.

§ 15. Munitsipaaleluruumi üürile andmise erandid

(1) Isikul või perekonnal on õigus nendega sõlmitud munitsipaalühiselamus asuva sotsiaaleluruumi üürilepingu lõppemisel taotleda sama eluruumi munitsipaaleluruumi üürilepingu sõlmimist, kui nad vastavad käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatule.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud isik või perekond peavad vastama kõikidele järgmistele tingimustele:

- 1) isik või perekond oli enne Narva Linnavolikogu 30.06.2022 määruse nr 17 „Eluruumi tagamise teenuse osutamise kord Narva linnas“ jõustumist Narva linna omandis olevas ühiselamus asuva munitsipaaleluruumi üürnikuks;
- 2) vastavalt Narva Linnavolikogu 30.06.2022 määruse nr 17 „Eluruumi tagamise teenuse osutamise kord Narva linnas“ § 14 lõikele 3 sõlmiti nendega abivajaduse hindamise tulemusena kasutatava eluruumi sotsiaaleluruumi üürileping ning see on lõppemisel;
- 3) nende vajadus üürida eluruum üüriturult seoses sotsiaaleluruumi lõppemisega ning sellega kaasnevad kulud võivad oluliselt mõjutada nende toimetulekut.

(3) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud taotlused vaatab läbi ja võtab vastu soovitusliku otsuse Narva Linnavalitsuse eluasemekomisjon.

(4) Munitsipaalaluruumi üürilepingu sõlmimise või sõlmimata jätmise otsustab Narva Linnavalitsus eluasemekomisjoni ettepanekul.

(5) Narva Linnavalitsusel on õigus jätta käesolevas paragrahvis nimetatud munitsipaalaluruumi üürilepingu sõlmimise taotlus rahuldamata või läbi vaatamata järgmistel juhtudel:

- 1) taotleja ei vasta käesoleva Korra § 15 lõikes 2 kehtestatud tingimustele ja nõuetele;
- 2) taotluses on esitatud ebaõiged andmed või on andmeid varjatud;
- 3) taotleja ei tõenda taotluses esitatud andmeid või ei võimalda taotluse asjaolusid kontrollida;
- 4) taotleja ei esitanud kehtestatud tähtjaks nõutud või täiendavalt küsitud dokumente;
- 5) taotlejal on tasumata võlgnevus Narva linna ees üüritud munitsipaal- või sotsiaalaluruumi eest üüri ja/või kõrvalkulude osas;
- 6) kui taotleja/taotlejad juba olnud munitsipaal- või sotsiaalaluruumi üürnikuteks ning nendega sõlmitud üürileping oli üles öeldud võlaõigusseaduse § 315 lõike 1 punktide 1 või 2 alusel;
- 7) muudel põhjendatud juhtudel.

(6) Munitsipaalaluruumi üürilepingu sõlmimise taotluse menetlemisele ja otsustamisele rakendatakse Korras sätestatud, arvestades käesolevas paragrahvis kehtestatud munitsipaalaluruumi üürile andmise erandi sisu.

(7) Munitsipaalaluruumi üürileping sõlmitakse tähtjaga kuni viis aastat. Üürilepingu täpne tähtaeg määratakse kindlaks Narva Linnavalitsuse vastavas korralduses.

§ 16. Rakendussätted

(1) Tunnistada kehtetuks Narva Linnavolikogu 29.10.2020 määruse nr 19 "Eluruumi vajavate isikute arvestuse kord Narva linnas".

(2) Munitsipaalaluruumi üürimise taotlemise, taotluste menetlemise, arvestuse pidamise, eluruumi üürile andmise ja kasutamisega seotud küsimused, mis ei ole käesolevas Korras reguleeritud, lahendab vastavalt oma pädevusele eluasemekomisjon või eluasemekomisjoni ettepanekul Narva Linnavalitsus.

(3) Käesolev määrus jõustub seaduses sätestatud korras.

Irina Janovitš
Linnavolikogu esimees

Seletuskiri

Narva Linnavolikogu määruse „Munitsipaaleluruumi vajavate isikute arvestuse kord Narva linnas“ eelnõu juurde

1. Sissejuhatus

Narva linna elamuvaldkonda reguleerivas õigusruumis kehtivad praegu järgmised normatiivaktid:

- Narva Linnavolikogu 29.10.2020 määrus nr 18 „Narva linna omandis olevate eluruumide valitsemise kord“, mis reguleerib munitsipaalomandis olevate eluruumide valdamise, kasutamise ja käsutamise üldiseid aluseid;
- Narva Linnavolikogu 29.10.2020 määrus nr 19 „Eluruumi vajavate isikute arvestuse kord Narva linnas“;
- Narva Linnavolikogu 29.10.2020 määrus nr 20 „Elamistingimuste parandamist vajavate isikute arvestuse kord Narva linnas“;
- Narva Linnavolikogu 29.10.2020 määrus nr 21 „Spetsialistidele munitsipaalkorterite üürile andmise kord Narva linnas“.

Peale selle reguleerib sotsiaalhoolekande seadusest tulenevat eluruumi tagamise teenust Narva Linnavolikogu 30.06.2022 määrus nr 17 „Eluruumi tagamise teenuse osutamise kord Narva linnas“.

Narva Linnavolikogu 29.10.2020 määruse nr 19 „Eluruumi vajavate isikute arvestuse kord Narva linnas“ ja 29.10.2020 määruse nr 20 „Elamistingimuste parandamist vajavate isikute arvestuse kord Narva linnas“ põhilised sätted kaotasid kehtivuse 2022. aasta juulikuus ja ülejäänud normid reguleerivad varem arvele võetud isikutele eluruumi üürile andmist.

Munitsipaalühiselamutes asuvad eluruumid antakse täna üürile eluruumi tagamise teenust vajavatele isikutele, munitsipaalkorterid antakse üürile spetsialistidele ning järjekorras juba olevatele elamistingimuste parandamist vajavatele isikutele, kes on võetud arvele enne 01.07.2022.

Määruse eelnõu aluseks on [kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse](#) § 6 lõike 1, mille kohaselt on omavalitsusüksuse ülesanne on korraldada vallas või linnas sotsiaalteenuste osutamist, sotsiaaltoetuste ja muu sotsiaalse abi 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, samuti aluseks on [elamuseaduse](#) § 8 punkt 1, mis kehtestab, et kohaliku omavalitsuse volikogu võimkonda elamusuhete reguleerimisel tema haldusterritooriumil kuulub eluruumi või selle kasutusõigust mitteomavate, samuti elamistingimuste parandamisel abi vajavate isikute arvestuse korra kehtestamine.

2. Määruse eelnõu eesmärk

Määruse „Munitsipaaleluruumi vajavate isikute arvestuse kord Narva linnas“ eelnõu eesmärk on luua regulatsioon Narva linna omandis olevate ühiselamute munitsipaaleluruumide üürile andmiseks madala sissetulekuga linnlastele, kes vajavad taskukohast eluruumi üürimiseks paremaks toimetulekuks.

Sihtgrupiks on isikud ja perekonnad, kelle omandis ei ole eluruume, kes üürivad eluaset ning eeldatakse, et nad ei kuulu eluruumi tagamise teenuse saajate ringi.

Eesti õigusruumis puuduvad taskukohase eluruumi ja madala sissetuleku legaalse definitsioonid. Üldiselt peetakse taskukohaseks eluruumiks sellist, mille maksumus ei ületa olulist osa inimese sissetulekust, võimaldades samal ajal katta ka muud eluks vajalikud kulud. Madala sissetuleku määramine võib sõltuda mitmest tegurist. Üldiselt määratakse madal sissetulek võrdluses riigi keskmise sissetulekuga või kindlaksmääratud vaesuspiiriga.

Euroopa Parlamendi 21.01.2019 resolutsioon "Korralik ja taskukohane eluase kõigile" (<https://op.europa.eu/et/publication-detail/-/publication/5816fa8e-41cb-11ec-89db-01aa75ed71a1/language-et/format-PDF/source-334211019>) käsitleb mitmeid olulisi teemasid, sealhulgas eluasemete varu, eluasemeturul valitsevat olukorda ja eluasemeõigust ning rõhutab vajadust suurendada taskukohaste eluasemete varu, eriti madala sissetulekuga ja haavatavatele rühmadele.

Taskukohase eluruumi pakkumine on oluline sotsiaalpoliitiline eesmärk, et toetada madala sissetulekuga inimesi ja peresid ning aidata neil saavutada paremat majanduslikku toimetulekut.

Rahvusvahelise praktika kohaselt ei tohiks üldiselt eluasemekulud ületada **30%-40%** leibkonna netosissetulekust.

Narvas asuvate eluruumide ülalpidamiskulud on viimase aasta jooksul märkimisväärselt suurenenud, peamiselt eluruumide hooldus- ja kommunaalteenuste kõrgemate hindade tõttu. See tähendab, et suurem osa eluruumide üürnike sissetulekust kulub eluaseme üüri- ja kommunaalculudele, mis vähendab elukvaliteeti ja leibkondade võimalusi muude inimväärsede vajaduste rahuldamiseks. See omakorda ohustab aga sotsiaalset stabiilsust ning suures perspektiivis linna konkurentsivõimet. Probleem puudutab eriti madala sissetulekuga üksikvanemaid, üksikuid isikuid, suuri peresid ning tööturule sisenevaid noori.

Linn kavatseb kasutada madala sissetulekuga isikute ja perekondade toetuseks munitsipaalühisalamutes asuvaid eluruume, kuna selleks on olemas vabu eluruume, mille üüritasu ja ülalpidamiskulud on vaba turuga võrreldes odavamad.

Ühiselamute eluruumide ülevaade

Narva linna omandis on praegu kuus ühiselamut. Need asuvad aadressidel A. Puškini tn 26, Energia tn 4, Energia tn 6, Kreenholmi tn 32, Kreenholmi tn 40, Rakvere tn 91 Narvas. Ehitisregistri andmetel on seal ligi 890 eluruumi. Neid kasutatakse nii munitsipaal-eluruumidena kui ka sotsiaal-eluruumidena (eluruumi tagamise teenuse osutamiseks).

2024. aasta juulikuu seisuga on ligi 50% sõlmitud munitsipaal-eluruumi üürilepingud, 50% sotsiaal-eluruumi üürilepingud.

2023. ja 2024. aasta statistika andmed näitavad, et vabanevate ühiselamute eluruumide arv pidevalt kasvab: 2023. jaanuarikuu seisuga oli **75** vaba eluruumi, 2024. a juunikuu seisuga oli juba **118** vaba eluruumi (nendest **55** ei või linn anda kasutusele, kuna on olemas Päästeameti ettekirjutus ühiselamute väikeses tiivas majutuse piiramiseks).

Seega on tänaseks kasutamata 63 eluruumi, mis omakorda tekitab linnale lisakulutusi seoses nende ülalpidamisega.

Peale selle tuleb võtta arvesse, et vabanenud ühiselamute eluruumide arvel korraldatakse igakuuliselt eluruumide tagamise teenuse osutamist, s.t olemasolevad vabad eluruumid katavad teenuse vajaduse ning siinkohal kasutamata eluruumide hulk on märkimisväärne.

Arvestades eespool toodud asjaolusid, võib teha järelduse, et linn saaks kasutada vabanenud eluruumi mitte ainult kohustusliku sotsiaalteenuse tagamiseks, kuid ka teistele sihtgruppidele üürile andmiseks kohaliku omavalitsuse vabatahtliku teenusena.

Ühiselamute eluruumide üürihind ja turu ülevaade

Praegu on munitsipaalühiselamute eluruumide üürihind 1,28 euro/m². Sellele lisanduvad kommunaalkulud (kütte-, elektri-, veekulud).

Vastavalt kinnisvaraportalide (city24.ee, kv24.ee) andmetele 2024. aasta juulikuul seisuga jääb Narvas asuvate remonditud korterite üürihind vahemikku 4 – 10 euro/m², remontimata korterite üürihind on alates 2,5 euro/m² ja kõrgem.

Andmed selle kohta, milline võiks olla ühiselamutubade turu-üürihinnad, puuduvad, sest Narva eluasemeturu eripära on selline, et ühiselamute eluruumide üüriturgu ei eksisteeri (v.a Sisekaitseakadeemia majutushoone, mille eluruumid ja üürihinnad vastavad kaasaegsetele tingimustele).

Ühiselamute munitsipaal- ja sotsiaaleluruumide

Narva linna omandis olevate ühiselamute eluruumid kasutatakse nii munitsipaal- kui ka sotsiaaleluruumidena. Eluruumide kasutamise viis sõltub sellest, milline on kasutajate sihtgrupp.

Sotsiaaleluruumi antakse kasutusse isikutele, kes ise ei ole sotsiaal - majanduslikult olukorrast või puudest tingituna võimelised enda ja oma pere vajadustele vastavat eluruumi tagama. Eluruumi tagamise kohustus tuleneb omavalitsusüksusele sotsiaaltoetuste seaduse (edaspidi SHS) § 41 lõikest 1 ja § 42 lõikest 1. Kui isik taotleb kohalikul omavalitsusel hoolekandeabi, sh eluruumi tagamist, peab omavalitsus terviklikult hindama tema abivajadust, selgitama välja, millist abi ta vajab (SHS § 15 lg 1), ning korraldama abi osutamise või aitama abi saamiseks vajalikes tegevustes (SHS § 15 lg 1). Linna sotsiaaleluruumi antakse kasutusse eluruumi tagamise teenuse raames. Sotsiaaleluruum antakse isiku kasutusse ainult juhul, kui on hinnatud tema abivajadust ja tuvastatud abivajaduse. Kui isiku abivajadus lõpeb, lõpeb ka linna eluruumi kasutamise õigus.

Käesoleva määruse eelnõu kontseptsiooni kohaselt ei koostata munitsipaal-eluruumi üürimise taotluse menetlemisel abivajaduse hinnangut ning isikut või peret ei käsitleta sotsiaaltoetuste seaduse valguses. Eeldatakse, et isiku või perekonna sissetulek on madal, kuid neil ei pruugi olla vajadust sotsiaaltoetuste järele ning neil on võimalus tagada endale eluruum muul viisil.

Juhul, kui taotluse menetluse käigus selgitatakse välja asjaolusid, mis viitavad isiku vajadusele sotsiaaltoetuste järele, suunatakse ta nõustamiseks Narva Linna Sotsiaaltoetuste ameti poole.

Kuna tänased linna võimalused madala sissetulekuga isikutele eluaseme pakkumisel on piiratud, eeldatakse, et ühiselamute munitsipaal-eluruumi üürile andmisel võib tekkida taotlejate järjekord.

Eluruumid antakse taotlejatele üürile vastavalt üürile andmiseks sobivate asustamata eluruumide olemasolule.

3. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs

Eelnõu koosneb 16 paragrahvist:

- § 1. Üldsätted
- § 2. Mõisted
- § 3. Munitsipaaleluruumi üürile andmist taotlema õigustatud isikud
- § 4. Taotluse esitamine
- § 5. Taotluse menetlemine ja lahendamine
- § 6. Registri pidamine
- § 7. Registriandmete uuendamise ja kinnitamise kohustus
- § 8. Arvelt mahavõtmine ja registrist kustutamine
- § 9. Eluruumi üürile andmise põhimõtted
- § 10. Eluruumi üürile andmisele eelnevad toimingud
- § 11. Eluruumi üürile andmise otsustamine
- § 12. Eluruumi üürile andmise tähtaeg
- § 13. Üürilepingu sõlmimine
- § 14. Üürilepingu pikendamine
- § 15. Munitsipaaleluruumi üürile andmise erandid
- § 16. Rakendussätted

Eelnõu §-des 1 ja 2 on esitatud Korra reguleerimisala ja mõisted.

Eelnõu § 3 määrab eluruumi üürile andmist taotlema õigustatud isikute ringi.

Munitsipaaleluruumi üürile andmist võib taotleda isik või perekond, kes madala sissetuleku tõttu vajab paremaks toimetulekuks taskukohast eluruumi üürimiseks.

Kõik isikud peavad vastama kehtestatud tingimustele, nimelt: nende omandis (k.a ühis- või kaasomandis) ei ole aastaringseks elamiseks sobivat eramut, korteriomandit, muud eluruumi või hooneühistu liikmesuse õigust, mis annab eluruumi kasutamise õiguse ning nende alalise elukohana on vähemalt viis aastat Eesti rahvastikuregistrisse kantud Narva linn.

Määruse eelnõu §-d 4-8 reguleerivad munitsipaaleluruumi vajavate isikute taotluse menetlemist, lahendamist ja arvestuse pidamist.

Munitsipaaleluruumi üürile andmise taotlusi menetleb Narva Linnavalitsuse eluasemekomisjoni sekretär (edaspidi *sekretär*) ja selle lahendamise pädevus kuulub Narva Linnavalitsuse eluasemekomisjonile.

Munitsipaaleluruumide taotlejate arvestust peetakse vastavas registris, mille pidajaks on samuti sekretär.

Eelnõu § 5 lõiked 2, 3, 4 määravad taotluse lahendamise põhimõtted.

Taskukohase eluruumi vajadust hinnatakse majanduslike kriteeriumite alusel.

Euroopa Parlamendi 21.01.2019 resolutsioonis “Korralik ja taskukohane eluase kõigile” ei ole määratletud konkreetset protsenti, kuid üldiselt aktsepteeritavaks standardiks on, et eluasemekulud ei tohiks ületada **30%** leibkonna netosissetulekust. See protsent on laialdaselt tunnustatud kui mõistlik piirmäär, mis võimaldab inimestel katta ka muud eluks vajalikud kulud.

Eelnõu § 5 lõige 2 sätestab, et taotluse lahendamisel lähtutakse seisukohast, et taotlejatel on vajadus munitsipaaleluruumi järele, kui taotlemise hetkel nende poolt kasutatava ning vajadusele vastava eluruumi ülalpidamiskulud (üür, haldus-, hooldustasud, kommunaalkulud jne) taotlemisele eelneva 12 kuu eest ületavad 30% isiku või perekonna netosissetulekust sama ajavahemiku eest.

Eelnõu § 5 lõikes 3 antakse netosissetuleku määralus. Netosissetulek on **igakuuline sissetulek, kuhu arvestatakse kõiki üksi elava inimese või perekonna tulusid** (töötasu, peretoetused, töotuskindlustushüvitis, töötutoetus, saadud elatis, elatisabi, pension, puudega vanema toetus, tulumaksu tagastus, muu sissetulek), kust arvatakse maha seaduse alusel kinni peetavad maksud ja maksed.

Eelnõu § 5 lõikes 2 kehtestatud protsendi määr on üldine juhend ja tegelik taskukohasuse eluruumi vajadus võib sõltuda paljudest teguritest, mis peegeldavad taotlejate majanduslikke ja sotsiaalseid asjaolusid:

- sissetulekute tase: madalama sissetulekuga leibkondade korral võib isegi 30% osakaal olla liiga suur;
- pere suurus ja koosseis: suuremate perede või erivajadustega pereliikmete korral võib olla vajalik suurem osa sissetulekust muudele kuludele;
- muud finantskohustused: laenud, võlad ja muud kohustused võivad vähendada sissetuleku osa, mis on saadaval eluasemekuludeks.

Sellest lähtuvalt kehtestatakse eelnõu § 5 lõikes 4 erisusi, mis lubavad eluasemekomisjonil põhjendatud juhtudel arvestada netosissetuleku summa määramisel ka selliseid igakuuliseid kulusid, mis on seotud taotlejate majanduslike ja sotsiaalsete oludega (perekonna suurus, pikaajalised finantskohustused, elatis, täitemenetluses kinnipeetud summad jmt) ning mõjutavad oluliselt nende toimetulekut.

Vajadus sellise lähenemisviisi järele tuleneb soovist tagada, et menetlus oleks õiglane ja eesmärgipärane ning selle tulemused vastaksid taotlejate tegelikele vajadustele ja võimalustele.

Eelnõu § 9 kehtestab munitsipaaleluruumi üürile andmise põhimõtted. Nimetatud paragrahvi **lõike 1** kohaselt antakse munitsipaaleluruumi taotlejatele üürile registris oleva järjekorra alusel.

Eelnõu § 9 lõige 2 kehtestab, et eluruum antakse üürile tingimusel, et taotleja ja kaastaotlejate eluruumi vajavate isikutena arvel olemise põhjus ei ole nendele asustamata eluruumi üürile andmise hetkeks ära langenud.

Eelnõu § 10 kehtestab eluruumi üürile andmisele eelnevad toimingud. Taotlejale antakse eelnevalt võimalus eluruumiga tutvuda ning teavitada eluruumi sobivusest.

Eelnõu § 11 kehtestab eluruumide üürile andmise otsustamise. Otsustuse munitsipaaleluruumi üürile andmise kohta teeb Narva Linnavalitsus eluasemekomisjoni ettepanekul.

Eelnõu § 12 reguleerib munitsipaaleluruumi üürile andmise tähtaega. Munitsipaaleluruum antakse üürile tähtajaga kuni viieks aastaks.

Eelnõu §-d 13 ja 14 reguleerivad munitsipaaleluruumi üürilepingu sõlmimise ja pikendamise.

Eelnõu §-ga 15 kehtestatakse erandid munitsipaaleluruumi üürile andmisel.

Säte reguleerib olukorda, mis puudutab isikuid ja perekondi, kes on Korra jõustumise hetkel munitsipaalühisalamutes asuvate sotsiaaleluruumide üürnikuteks ning kellel lõpevad sotsiaaleluruumide üürilepingud.

Paragrahvis sätestatakse tingimused, mille alusel võivad sotsiaaleluruumide üürnikud üürilepingu lõppemisel taotleda munitsipaaleluruumi üürilepingu sõlmimist.

Sellise erandi tegemine tuleneb asjaolust, et soovib linn toetada neid ühiselamute elanikke, kes olid juba pikka aega linna eluruumi üürnikeks ning seoses eluruumi tagamise teenuse lõppemisega

ei sattunud majanduslikkusse raskustesse seoses vabaturul eluruumi üürimise vajadusega. Sihtgruppiks on samuti madala sissetulekuga isikud.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud isik või perekond peavad vastama kõikidele järgmistele tingimustele:

- 1) isik või perekond oli enne Narva Linnavolikogu 30.06.2022 määruse nr 17 „Eluruumi tagamise teenuse osutamise kord Narva linnas“ jõustumist Narva linna omandis olevas ühiselamus asuva munitsipaaluruumi üürnikuks;
- 2) vastavalt Narva Linnavolikogu 30.06.2022 määruse nr 17 „Eluruumi tagamise teenuse osutamise korra Narvas linnas“ § 14 lõikele 3 sõlmiti nendega abivajaduse hindamise tulemusena juba kasutatava eluruumi sotsiaaleluruumi üürileping ning see on lõppemisel;
- 3) nende vajadus üürida eluruum üüriturult seoses sotsiaaleluruumi lõppemisega ning sellega kaasnevad kulud võivad oluliselt mõjutada nende toimetulekut.

Seega, erandi kehtestamisega toetatakse käesoleva määruse eesmärki – toetada madala sissetulekuga linnaelanikke, kes paremaks toimetulekuks vajavad jätkuvalt soodsat eluruumi üürimiseks.

Erandi kehtestamisest tuleneva taotluse rahuldamisel saavad isikud sama eluruumi üürimise õiguse.

Eelnõu § 16 kehtestab rakendussätted.

Määruse eelnõu § 16 lõikega 2 tunnistatakse kehtetuks Narva Linnavolikogu 29.10.2020 määruse nr 19 “[Eluruumi vajavate isikute arvestuse kord Narva linnas](#)”.

Määrus jõustub seaduses sätestatud korras.

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 Linnamajandusameti Linnamajandusameti
varade osakonna peaspetsialist
359 9142, irina.geveller@narva.ee