

Väljaandja:
Akti liik:
Teksti liik:
Redaktsiooni jõustumise kp:
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:
Avaldamismärge:

Kohtla-Järve Linnavalikogu
määrus
terviktekst
08.07.2025
Hetkel kehtiv
RT IV, 05.07.2025, 53

Elamumajanduse ümberkorraldamise ja asenduskorteri omandamise kompensatsiooni andmise tingimused ja kord

Vastu võetud 08.06.2023 nr 40
[RT IV, 20.06.2023, 15](#)
jõustumine 23.06.2023

Muudetud järgmiste aktidega

Vastuvõtmine
26.06.2025

Avaldamine
[RT IV, 05.07.2025, 31](#)

Jõustumine
08.07.2025

Määrus kehtestatakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõige 1 punkti 5 alusel.

1. peatükk Üldsätted

§ 1. Määruse reguleerimisala

(1) Elamumajanduse ümberkorraldamise ja asenduskorteri omandamise kompensatsiooni andmise tingimused ja kord (edaspidi kord või määrus) reguleerib Kohtla-Järve Linnavalitsuse (edaspidi linnavalitsus) ülesandeid elamumajanduse ümberkorraldamisel ning asenduskorteri omandamise kompensatsiooni määramise tingimusi ja korda.

(2) Elamumajanduse ümberkorraldamisel ja asenduskorteri omandamise kompensatsiooni andmisel lähtutakse riigihalduse ministri 21. detsembri 2022. a määrusest nr 66 „Ida-Viru maakonna tühjenevate korterelamute probleemistiku lahendamise toetusmeede“.

(3) Määrusega reguleerimata küsimuste lahendamise otsustab linnavalitsus korraldusega.

§ 2. Elamumajanduse ümberkorraldamise eesmärk

(1) Elamumajanduse ümberkorraldamise eesmärk on parandada Kohtla-Järve linna (edaspidi linn) elukeskkonna kvaliteeti, parandada elanikkonna elutingimusi ja tõsta üldist elukondliku kinnisvara väärtust, vähendades väheväärtuslike ja alakasutatud korterelamute hulka.

(2) Eesmärgi saavutamiseks selgitab linnavalitsus välja linna haldusterritooriumil asuvad tühjenevad korterelamud, omandab ja lammutab tühjenevad korterelamud täielikult, abistades leibkondi uue elukoha leidmisel ja kolimisel, vajadusel toetades leibkondi asenduskorterite omandamisel.

(3) Elamumajanduse ümberkorraldamise tegevused teostatakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 sätestatud elamumajanduse korralduse ülesande raames.

§ 3. Määruses kasutatud terminid

Määruses kasutatakse termineid järgmises tähenduses:

- 1) korterelamu – elamu, milles on kolm või enam korteriomandit;
- 2) tühjenev korterelamu – alates 18 korteriga korterelamu, mille rohkem kui poolte korterite ja muudel juhtudel rohkem kui kolme neljandiku korterite kasutamisest on loobunud ning korterelamut ei ole tehniliselt või majanduslikult otstarbekas rekonstrueerida;
- 3) korter – korterelamus paiknev korteriomand, mida kasutatakse eluruumina;
- 4) alaline elukoht – elukoha aadress, kus isik veedab enamiku oma igapäevasest puhke- ja uneajast;

- 5) leibkond – isik või ühist kodust majapidamist jagavad isikud;
- 6) leibkonna ümberkolimine – leibkonna abistamine uue elukoha leidmisel ja kolimisel;
- 7) ehitustööd – ehitamine ehitusseadustiku § 4 tähenduses;
- 8) taotleja – leibkonnaliige, kes on tühjenevas korterelamus asuva korteri omanik ja taotleb asenduskorteri omandamise kompensatsiooni;
- 9) asenduskorter – leibkonna ümberkolimiseks sobiv korter, mis ei asu tühjenevas korterelamus ja vastab leibkonna põhjendatud vajadustele;
- 10) asenduskorteri omandamise kulud – asenduskorteri omandamise ostuhind ja omandamisega seotud seadusest tulenevad kulud (notaritasu, riigilõivud).

2. peatükk

Elamumajanduse ümberkorraldamise tegevuse korraldus

§ 4. Linnavalitsuse ülesanded elamumajanduse ümberkorraldamisel

Linnavalitsuse ülesanded elamumajanduse ümberkorraldamisel on järgmised:

- 1) tühjenevate korterelamute väljaselgitamine korterelamute asustatuse, tehnilise seisukorra ja rekonstrueerimise otstarbekuse hindamise teel, sh korterelamu vastavuse hindamine kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) § 4 lõike 1 punktis 10 sätestatud eesmärgile;
- 2) korterelamu omanike ja elanike teavitamine punktis 1 nimetatud tegevustest nende korterelamu suhtes;
- 3) korterelamute tehniliste ja muude vajalike ekspertiiside ja hinnangute tellimine ja koostamine;
- 4) tühjenevate korterelamute korteriomandite omandamine, sealhulgas KAHOS menetluse läbiviimine;
- 5) leibkondade abistamine ümberkolimisel;
- 6) abivajavale leibkonnale asenduskorteri või muu eluruumi üürile/kasutusse andmine vastavalt linnas kehtestatud õigusaktidele;
- 7) vajadusel asenduskorteri omandamine ja koheselt kasutatavasse seisukorda renoveerimine abivajavale leibkonnale üürile/kasutusse andmise eesmärgil;
- 8) leibkonna liikmele asenduskorteri omandamise kompenseerimine vastavalt määruses sätestatud tingimustele, kui leibkonna liikmele kuulunud korteriomand omandati elamumajanduse ümberkorraldamise eesmärgil;
- 9) tühjeneva korterelamu ja selle ümbruse ohutust tagavate meetmete kasutamine hoone lammutuseni;
- 10) linna poolt täielikult omandatud tühjeneva korterelamu lammutamine ja kinnisasja korrastamine;
- 11) linna poolt täielikult omandatud tühjeneva korterelamu korteriomandite ja korteriühistu lõpetamine.

§ 5. Isikuandmete töötlemine

(1) Linnavalitsusel on õigus töödelda linna haldusterritooriumil asuva korterelamu korteriomandiga seonduvaid andmeid, eelkõige omaniku andmeid ja korteriomandiga seotud tarbimisandmeid juhul, kui isikuandmete töötlemine on seoses elamumajanduse korraldamisega põhjendatud ja vajalik avalikes huvides oleva ülesande täitmiseks või kui isik on andnud oma andmete töötlemiseks nõusoleku.

(2) Andmete töötlemisel lähtub linnavalitsus määrusest (EL) 2016/679 füüsiliste isikute kaitse kohta isikuandmete töötlemisel ja selliste andmete vaba liikumise ning direktiivi 95/46/EÜ kehtetuks tunnistamise kohta (isikuandmete kaitse üldmäärus) ja teistes õigusaktides sätestatud andmete töötlemise ja säilitamise korra.

3. peatükk

Asenduskorteri omandamise kompensatsiooni eesmärk, toetatavad tegevused, abikõlblikud kulud ja kompensatsiooni suurus

§ 6. Kompensatsiooni andmise eesmärk

Kompensatsiooni andmise eesmärk on toetada asenduskorteri omandamist alalise elukohana kasutamiseks kui leibkonna liikme omandis olev ja leibkonna alalise elukohana kasutatav korter tühjenevas korterelamus omandati linnavalitsuse poolt elamumajanduse ümberkorraldamise käigus.

§ 7. Toetatavad tegevused

(1) Kompensatsiooni antakse määruse § 6 nimetatud eesmärkide saavutamiseks.

(2) Kompensatsiooni abil toetatakse püsiva elukohana kasutamise eesmärgil füüsilise või juriidilise isiku, riigi, linna või teise omavalitsuse omandis oleva asenduskorteri omandamist.

§ 8. Abikõlblikud kulud kompensatsiooni kasutamisel

Abikõlblik on asenduskorteri omandamise kulu kui asenduskorter vastab järgmistele nõuetele:

- 1) omandatav asenduskorter asub Ida-Viru maakonnas;
- 2) omandatava asenduskorteri ostuhind ei ole suurem kui viiekordne maksimaalne kompensatsiooni summa ja vastab kohalikule turuhinnale;
- 3) omandatav asenduskorter vastab ehitusseadustiku § 11 lõike 4 alusel eluruumile kehtestatud nõuetele, on tehniliselt heas seisukorras ning elamisväärne.

§ 9. Mitteabikõlblikud kulud

Abikõlblikud ei ole:

- 1) asenduskorteri kasutamise seotud kulud;
- 2) asenduskorteri ostmise seotud pangakulud (laenu intress, lepingutasu jms);
- 3) enne kompensatsiooni määramise otsuse jõustumist taotleja tehtud kulud;
- 4) kulud, mis ei ole kooskõlas määruse tingimustega.

§ 10. Piirangud kompensatsiooni andmisel

Kompensatsiooni andmisel kehtivad järgmised piirangud:

- 1) kompensatsiooni abil toetatakse taotlejale vaid ühe asenduskorteri omandamist;
- 2) omandatav asenduskorter ei tohi asuda tühjenevas korterelamus;
- 3) omandatav asenduskorter ei tohi olla leibkonnaliikme või tema lähikondlase pankrotiseaduse § 117 tähenduses omandis.

§ 11. Abikõlblikkuse periood

(1) Kompensatsiooni kasutamise abikõlblikkuse periood on kompensatsiooni määramise otsuse tegemise päevast arvates neli kuud.

(2) Põhjendatud juhul, kui sobiva asenduskorteri otsimise käigus ilmnenud ootamatute takistuste tõttu ei saa eeldada abikõlblikkuse perioodi tähtjast kinni pidamist, võib kompensatsiooni saaja taotleda tähtjaja pikendamist kuni kolme kuu võrra.

§ 12. Kompensatsiooni suurus ja omafinantseering

(1) Kompensatsiooni määr on 100 protsenti abikõlblikest kuludest, kuid mitte rohkem kui käesoleva paragrahvis lõikes 2 kehtestatud maksimaalne kompensatsiooni summa. Kui asenduskorteri omandamise kulud ületavad maksimaalset kompensatsiooni summat, peab taotleja tagama ülejäänud maksumuse omafinantseeringuna.

(2) Maksimaalne kompensatsiooni summa on 12 000 eurot.
[RT IV, 05.07.2025, 31- jõust. 08.07.2025]

4. peatükk

Asenduskorteri kompensatsiooni taotlemisele, taotlejale ja taotlusele esitavad nõuded

§ 13. Nõuded kompensatsiooni taotlejale ja taotlusele

(1) Kompensatsiooni võib taotleda füüsiline isik, kelle omandis oleva tühjenevas korterelamus asuva ja leibkonna alalise elukohana kasutatava korteri osas on linnavalitsus algatanud KAHOS alusel menetluse korteri avalikes huvides omandamiseks elamumajanduse ümberkorraldamise eesmärgil.

(2) Taotlust ei või esitada kui leibkonna liikme omandis on muud eluruumina kasutatavat kinnisasja, korteriomandit, hoonestusõigust või korterihoonestusõigust kui käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud korteriomand ega sellise kinnistu kasutusõigust.

(3) Leibkonna kohta on lubatud esitada vaid üks taotlus. Kui rohkem kui üks leibkonna liige on tühjenevas korterelamus asuva korteri omanik, siis esitavad nad taotluse ühiselt.

(4) Taotleja peab vastama järgmistele nõuetele:

- 1) taotlejal või ühiselt esitatud taotluse korral taotlejatel kumulatiivselt ei ole avalike andmebaaside andmetel võlgnevusi suuremas summas kui 1 500 eurot, välja arvatud juhul, kui need on ajatatud;
- 2) taotlejal ei ole võlgnevusi korteriühistu ees enda omandis oleva korteri eest suuremas ulatuses kui kolme kuu majanduskulude summa, välja arvatud juhul, kui need on ajatatud;
- 3) taotleja suhtes ei ole algatatud füüsilise isiku pankrotimenetlust või kohtumäärusega välja kuulutatud pankrotti, välja arvatud juhul, kui taotleja on vabastatud pankrotimenetluses täitmata jäänud kohustustest;
- 4) taotleja suhtes ei ole pooleli täitemenetlust rahalise nõude rahuldamiseks.

(5) Taotlus peab vastama järgmistele nõuetele:

- 1) sisaldab informatsiooni tühjenevas korterelamus asuva ja leibkonna alalise elukohana kasutatava korteri kohta, sealhulgas korteri omanike ja korteriga seotud kohustuste kohta ning korteri alalise elukohana kasutamise kohta;
- 2) sisaldab informatsiooni taotleja ja taotleja leibkonna koosseisu kohta;
- 3) sisaldab kinnitust taotleja nõuetele vastavuse kohta;
- 4) sisaldab kinnitust asenduskorteri soetamise kulude katmise kohta kui asenduskorteri omandamise kulud ületavad maksimaalset kompensatsiooni summat;
- 5) sisaldab kinnitust, et taotleja või leibkonna liikme omandis ei ole muud eluruumina kasutatavat kinnisasja, korteriomandit, hoonestusõigust või korterihoonestusõigust kui käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud korteriomand ega sellise kinnistu kasutusõigust;
- 6) sisaldab kinnitust, et leibkonna kohta esitatakse vaid üks taotlus ning juhul kui rohkem kui üks leibkonna liige on tühjenevas korterelamus asuva korteri omanik, siis esitavad nad taotluse ühiselt.

(6) Linnavalitsus kinnitab määruse rakendamiseks kompensatsiooni taotluse vormi.

§ 14. Kompensatsiooni andmise tingimused asenduskorteri omandamiseks

(1) Leibkonna alaline elukoht peab olema linna poolt omandatavas tühjenevas korterelamus asuvas korteris vähemalt selle ajani, kui linn on alustanud tühjeneva korterelamu suhtes määruse § 4 punktides 1 ja 2 nimetatud tegevusi.

(2) Taotleja peab saama asenduskorteri omanikuks.

(3) Taotleja peab võtma omandatud asenduskorteri oma alalise elukohana kasutusse 2 kuu jooksul omandamisest arvates. Kui asenduskorteri kasutusse võtmiseks on vajalik teostada ehitustööd, peab eluruumi kasutusse võtma 4 kuu jooksul.

(4) Asenduskorteri omandamise kompensatsiooni saamise korral peab asenduskorter olema vähemalt neli aastat omandamise kuupäevast alates, välja arvatud juhul, kui tegemist on vääramatu jõu tagajärjel tekkinud muutusega:

- 1) kompensatsiooni saaja omandis või kaas- või ühisomandis;
- 2) kompensatsiooni saaja alaline elukoht;
- 3) kompensatsiooni saaja elukoht rahvastikuregistri andmetel.

§ 15. Taotleja kohustused asenduskorteri omandamisel

Taotleja on kohustatud:

- 1) esitama nõuetekohase taotluse;
- 2) võimaldama kontrollida enda vastavust nõuetele ning teha enda kasutuses olevas korteris paikvaatlust;
- 3) linnavalitsuse nõudmisel tõendama tühjenevas korterelamus asuva korteri oma alalise elukohana kasutamist;
- 4) esitama linnavalitsusele põhjendatud nõudmisel enda või taotluse kohta lisateavet nõutud vormis ja tähtajal;
- 5) teavitama linnavalitsust viivitamatult kirjalikult kõigist esitatud andmetes toimunud muudatustest või asjaoludest, mis mõjutavad või võivad mõjutada taotleja kohustuste täitmist ja taotluse kohta otsuse tegemist;
- 6) teavitama linnavalitsust viivitamatult kirjalikult taotleja määruse § 14 lõigetes 2–4 nimetatud tingimuste mittetäitmisest;
- 7) tagastama kompensatsiooni kolme kuu jooksul kompensatsiooni määramise otsuse kehtetuks tunnistamisest kompensatsiooni määramise otsuses märgitud arvelduskontole.

5. peatükk

Asenduskorteri omandamise kompensatsiooni taotlemine ja taotluste menetlemine

§ 16. Taotluse esitamine

(1) Kompensatsiooni taotlemiseks tuleb esitada linnavalitsusele kirjalik taotlus kuue kuu jooksul arvates päevast, millal isikut teavitati KAHOS alusel korteri avalikes huvides omandamise menetluse algatamisest. Linnavalitsus võib põhjendatud juhul tähtaega pikendada kuni kolme kuu võrra.

(2) Linnapea käskkirjaga määratud ametnik nõustab ja vajaduse korral abistab taotlejat taotluse täitmisel ja esitamisel.

(3) Ametnik teavitab kompensatsiooni taotlemise võimalusest isikuid, kelle omandis on tühjenevas korterelamus asuv ja leibkonna alalise elukohana kasutatav korter, mille osas on algatatud KAHOS alusel avalikes huvides omandamise menetlus elamumajanduse ümberkorraldamise eesmärgil.

§ 17. Taotluse ja taotleja nõuetele vastavuse kontroll

Taotluse ja taotleja nõuetele vastavuse kontrollimisel linnavalitsus:

- 1) kontrollib taotluse, taotleja ja leibkonna vastavust § 13–14 nimetatud nõuetele;

- 2) lähtub taotleja esitatud dokumentidest ja taotluse menetlemisel kogutud teabest;
- 3) palub vajaduse korral taotlejalt lisateavet, sealhulgas tühjenevas korterelamus korteri alalise elukohana kasutamist tõendavaid dokumente.

§ 18. Kompensatsiooni määramine või määramisest keeldumine

- (1) Kompensatsiooni määramise otsustab linnavalitsus hiljemalt 10 tööpäeva jooksul nõuetekohase taotluse vajaliku viimase dokumendi saamise päevast.
- (2) Kompensatsiooni määramisest keeldutakse kui taotleja keeldub mõjuva põhjusega abivajaduse hindamisest või koostööst, sealhulgas kodukülastusest või lisateabe esitamisest.
- (3) Kompensatsiooni määramine või määramisest keeldumine vormistatakse linnavalitsuse korraldusega.
- (4) Kui kompensatsiooni ei ole taotlejast tulenevatel põhjustel määruse paragrahvis 11 sätestatud abikõlblikkuse perioodi lõpuks täies ulatuses välja makstud, siis tunnistab linnavalitsus või tema poolt volitatud ametnik kompensatsiooni määramise haldusakti kehtetuks välja maksmata kompensatsiooni osas.

6. peatükk

Asenduskorteri omandamiseks antud kompensatsiooni väljamaksmise ja tagasinõudmise tingimused

§ 19. Asenduskorteri omandamise kompensatsiooni väljamaksmise tingimused

- (1) Kompensatsiooni väljamaksmise eelduseks on järgmised tingimused:
 - 1) kompensatsiooni saaja omandis oleva korteri võõrandamine linnale elamumajanduse ümberkorraldamise käigus;
 - 2) kompensatsiooni saaja jätkuv vastamine määruse § 13 sätestatud tingimustele;
 - 3) kompensatsiooni saaja poolt asenduskorteri omandamisega seotud kulu kandmine.
- (2) Kompensatsiooni saaja peab esitama vähemalt 10 tööpäeva enne asenduskorteri omandamiseks võla- ja asjaõiguslepingu sõlmimist linnavalitsusele omandatava notariaalse müügilepingu projekti, asenduskorteri aadressiandmed, kirjelduse ja fotod või omandatava asenduskorteri kehtiva eksperthinnangu. Korteri omandamisleping peab sisaldama poolte kinnitust, et müüja ei ole ostja või tema leibkonnaliikme lähikondlane pankrotiseaduse § 117 tähenduses.
- (3) Linnavalitsus annab asenduskorteri omandamiseks nõusoleku juhul, kui omandatav asenduskorter vastab käesoleva määruse nõuetele.
- (4) Nõusoleku andmisest või andmata jätmisest teavitab linnavalitsus kompensatsiooni saajat 3 tööpäeva jooksul käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud dokumentide esitamisest arvates.
- (5) Asenduskorteri omandamiseks nõusoleku saamisel esitab kompensatsiooni saaja linnavalitsusele asenduskorteri asjaõiguslepingu omandi üleandmiseks tõestava notari notarikonto (deposiitkonto) numbri. Linnavalitsus maksab kompensatsiooni välja kompensatsiooni saaja poolt esitatud notarikontole.
- (6) Linnavalitsuse volitatud esindaja osaleb asenduskorteri võõrandamise notariaalses tehingus ja kui tehingu tingimused vastavad kompensatsiooni määramise otsuse ja määruses sätestatud tingimustele, annab volitatud esindaja nõusoleku määratud kompensatsiooni kandmiseks notarikontolt asenduskorteri müüjale.
- (7) Juhul, kui pärast kompensatsiooni väljamakse tegemist notarikontole ei ole toimunud korteri võõrandamistehingut, tuleb väljamakstud kompensatsiooni summa tagastada linnavalitsusele.
- (8) Linna omandis oleva asenduskorteri omandamise korral toimub ostuhinna ja määratud kompensatsiooni tasaarveldamine. Taotleja tasub linnale saadud kompensatsiooni ületava ostuhinna summa, mis on taotleja omafinantseering. Linna omandis oleva asenduskorteri ostuhinna määramiseks tellib linnavalitsus selle väärtuse hindamise kutsetunnistusega hindajalt.

§ 20. Asenduskorteri omandamiseks antud kompensatsiooni tagasinõudmine

- (1) Linnavalitsusel on õigus tunnistada kompensatsiooni määramise otsus kehtetuks ja nõuda kompensatsiooni saajalt kompensatsioon osaliselt või täielikult tagasi, kui:
 - 1) ilmneb asjaolu, mille korral kompensatsiooni ei oleks määratud;
 - 2) kompensatsiooni saaja on rikkunud kompensatsiooni andmise tingimusi ja määrusega talle pandud kohustusi;
 - 3) kompensatsiooni saaja on esitanud valeandmeid või andmeid varjanud;

4) kompensatsiooni saaja pole täitnud määruse § 14 lõikes 4 nimetatud nõudeid, välja arvatud juhul, kui tegemist on vääramatu jõu tagajärjel tekkinud muutusega.

(2) Kompensatsiooni saaja loetakse käesoleva määruse § 14 lõikes 4 punktis 1 nimetatud tingimust rikkunuks ka juhul, kui asenduskorteri võõrandamine toimub täite- või pankrotimenetluse tõttu.

(3) Kompensatsiooni tagasinõudmise korral tunnistatakse kompensatsiooni määramise otsus vastavas ulatuses kehtetuks. Kompensatsiooni kogu ulatuses tagasinõudmise korral kompensatsiooni määramise otsus tühistatakse.

(4) Määruse § 14 lõikes 4 nimetatud nõuete mittetäitmisel on linnavalitsusel õigus kompensatsiooni saanud asenduskorteri omandajalt kompensatsioon tagasi nõuda järgmistel tingimustel:

- 1) kui asenduskorteri omandaja on rikkunud nõudeid ühe aasta jooksul alates asenduskorteri omandamise kuupäevast, on linnavalitsusel õigus nõuda tagasi 100% väljamakstud kompensatsioonist;
- 2) kui asenduskorteri omandaja on rikkunud nõudeid teise aasta jooksul alates asenduskorteri omandamise kuupäevast, on linnavalitsusel õigus nõuda tagasi 75% väljamakstud kompensatsioonist;
- 3) kui asenduskorteri omandaja on rikkunud nõudeid kolmanda aasta jooksul alates asenduskorteri omandamise kuupäevast, on linnavalitsusel õigus nõuda tagasi 50% väljamakstud kompensatsioonist;
- 4) kui asenduskorteri omandaja on rikkunud nõudeid neljanda aasta jooksul alates asenduskorteri omandamise kuupäevast, on linnavalitsusel õigus nõuda tagasi 25% väljamakstud kompensatsioonist.