

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

Jõelähtme Vallavolikogu  
määrus  
terviktekst  
06.01.2011  
Hetkel kehtiv  
RT IV, 26.02.2013, 13

# Eluruumide valdamise, kasutamise ja käsutamise kord

Vastu võetud 12.09.2006 nr 30  
jõustumine 18.09.2006

Muudetud järgmiste aktidega

Vastuvõtmine	Avaldamine	Jõustumine
30.12.2010		06.01.2011

Määrus kehtestatakse elamuseaduse § 8 punkti 2, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 37, sotsiaalhoolekande seaduse § 14 lõike 1 ja võlaõigusseaduse 15. peatüki alusel.

## 1. peatükk ÜLDSÄTTED

### § 1. Reguleerimisala

Määrusega sätestatakse Jõelähtme valla omandis olevate eluruumide valdamise, kasutusse andmise ja käsutamise kord (edaspidi *kord*) ning Jõelähtme Vallavalitsuse (edaspidi *vallavalitsuse*) pädevus.

### § 2. Eluruumi mõiste

- (1) Eluruumiks käesoleva korra mõttes loetakse Jõelähtme vallale kuuluvat elamut või korterit, mis on kasutatav alaliseks elamiseks, samuti muud omaette ruumi, mis vastab eluruumile kehtestatud nõuetele.
- (2) Tööandja eluruumiks käesoleva korra mõttes loetakse vallavalitsuse või vallavalitsuse hallatava asutuse valduses olevat eluruumi, mis on antud teenistus- või töösuhte ajaks teenistuja või töötaja kasutusse.
- (3) [Kehtetu – Jõelähtme Vallavolikogu 30.12.2010 määrus nr 39 – jõust. 06.01.2011]
- (4) [Kehtetu – Jõelähtme Vallavolikogu 30.12.2010 määrus nr 39 – jõust. 06.01.2011]

### § 3. Vallavalitsuse pädevus

Vallavalitsus:

- 1) otsustab eluruumide kasutamise küsimuste lahendamise ja teostab üürile andja õiguseid ja kohustusi, kui teistes õigustloovates aktides ei ole sätestatud teisiti;
- 2) korraldab üürilepingute täitmise jälgimist koostöös elamu haldajaga;
- 3) korraldab valla esindamist korteriühistu, elamuühistu, korteriomaniike ühisuse liikmena, seltsingulepingu alusel tegutsemisel lepingu poolena või seltsingulepingu sõlmimisel;
- 4) algatab eluruumi üürilepingu ülesütlemise või üüri ja kõrvalkulude võlgnevuse sissenõudmise, kui esinevad selleks õigusaktides sätestatud alused;
- 5) otsustab valla omandis olevast eluruumist kohtuotsuse alusel väljatõistetava isiku suhtes täitemenetluse edasilükkamise, peatamise või lõpetamise avalduse esitamise ning avalduse esitamiseks volituste andmise.

## 2. peatükk

# ELURUUMIDE KASUTUSSE TAOTLEMINE

## § 4. Õigustatud isikud

- (1) Jõelähtme valla alalised elanikud st. isikud, kelle elukohaks on Eesti rahvastikuregistris Jõelähtme vald kui:
  - 1) eluruumi mitteomavad ja elamistingimuste parandamisel abi vajavad isikud;
  - 2) omandireformi õigustatud subjektile tagastatud eluruumi üürnikud, kes elasid seal tagastamise ajal;
  - 3) [Kehtetu – Jõelähtme Vallavolikogu 30.12.2010 määrus nr 39 – jõust. 06.01.2011]
- (2) Isikutele, kelle aadressiandmetena Eesti rahvastikuregistris ei ole kantud Jõelähtme vald, eraldatakse:
  - 1) [Kehtetu – Jõelähtme Vallavolikogu 30.12.2010 määrus nr 39 – jõust. 06.01.2011]
  - 2) [Kehtetu – Jõelähtme Vallavolikogu 30.12.2010 määrus nr 39 – jõust. 06.01.2011]
  - 3) töandja eluruum vallavalitsuse ja vallavalitsuse hallatava asutuse teenistujale või töötajale, kes vajab eluruumi teenistus- ja töösuhte ajaks või valda teenindavale politseiametnikule.
- (3) Vallale oluline isik sõltumata tema alalisest elamiskohast.

## § 5. Eluruumi taotlus

Eluruumi taotlemiseks esitatakse Vallavalitsusele vormikohane kirjalik taotlus, mis peab sisaldama järgmisi andmeid:

- 1) isiku-, elukohta- ja kontaktandmed;
- 2) andmed isiku perekonnaliikmete kohta;
- 3) eluruumi taotlemise põhjendus;
- 4) vajadusel taotluse seisukohast olulisi andmeid tervisliku seisundi kohta;
- 5) muu teave, mida isik peab vajalikuks avaldada või vallavalitsus nõuab, et selgitada eluruumi taotlemise põhjendatust (kehtiv teenistus-, töö- või käsundusleping töandja eluruumi taotlemisel).

## 3. peatükk ELURUUMIDE KASUTUSSE ANDMINE

### § 6. Eluruumi kasutamise alus

- (1) Eluruumi kasutamise aluseks on:
  - 1) üürileping või
  - 2) tasuta kasutamise leping.
- (2) Üürileping või tasuta kasutamise leping sõlmitakse vallavalitsuse korralduse alusel kirjalikus vormis.
- (3) Tasuta kasutamise lepingu sõlmimisel kohaldatakse üürilepingu kohta sätestatud.

### § 7. Eluruumi üürile andmise otsustamine

- (1) Eluruumi üürile või tasuta kasutusse andmise otsustab vallavalitsus.
- (2) Vallavalitsuse korraldus eluruumi üürile andmise kohta peab sisaldama:
  - 1) isiku, kellele eluruum üürile antakse, ees- ja perekonnanime ja isikukoodi ning isikute, kes asuvad üürnikuga koos eluruumi elama, ees- ja perekonnanime ning isikukoodi;
  - 2) üüri ja kõrvalkuluude suurus;
  - 3) eluruumi asukohta;
  - 4) eluruumi tubade arvu ja suurust;
  - 5) eluruumi üürilepingu kestust;
  - 6) üürilepingu olulisi tingimusi.

### § 8. Üürileping

(1) Eluruumi üürilepingu järgi kohustub eluruumi üürileandja andma teise isiku (üürniku) kasutusse eluruumi selles elamiseks kokkulepitud tähtaja jooksul ja tingimustel, üürnik aga kohustub kasutama üüritud eluruumi vastavalt selle otstarbele ja maksma üüri ning kõrvalkulusid. Üürilepingus määratakse kindlaks kõik üürileandja ja üürniku kohustused, mis on seotud eluruumi kasutamisega.

(2) Valla või valla hallatava allasutuse, kelle halduses on eluruum, pädevuses on selle eluruumi üürileandja õiguste ja kohustuste realiseerimine, kui käesoleva korra või mõne teise valla õigusaktiga ei ole sätestatud teisiti.

### § 9. Üürilepingu tähtaeg

(1) Üürileping sõlmitakse tähtajaga kuni viis aastat, kui seaduse või valla õigustloovate aktidega ei ole ette nähtud teisiti, kohustusega vabastada eluruum tähtaja saabumisel. Põhjendatud vajaduse korral võib lepingut kuni sama tähtajani pikendada.

(2) [Kehtetu – Jõelähtme Vallavolikogu 30.12.2010 määrus nr 39 – jõust. 06.01.2011]

(3) Tööandja eluruumi üürileping sõlmitakse (mitte kauemaks) kui üürniku töö- (teenistus) suhte kehtivuse ajaks.

## **4. peatükk**

### **ELURUUMIDE KASUTAMINE**

#### **§ 10. Üürilepingu sõlmimine**

(1) Üürilepingu sõlmib vallavanem või allasutuse juht, kelle halduses on eluruum.

(2) Üürnik on kohustatud üürilepingu sõlmima 10 (kümne) kalendripäeva jooksul alates vallavalitsuse korralduse kättesaamisest.

#### **§ 11. Üürniku õigused ja kohustused**

(1) Üürniku kohustused eluruumi hooldamisel, kui eluruumi üürilepingus ei ole kokku lepitud teisiti, on eluruumi:

(2) seinte ja lagede korrashoid, sh krohvi- ja viimistlusparandused;

(3) põranda korrashoid, värvimine, lakkimine, põrandakatete paigaldamine või asendamine samaväärsega;

(4) välisuste põhilukkude hooldus ja asendamine, lusalukkude, ukseilmade ja -kettide paigaldamine, sisemiste poolte värvimine või heliisolatsiooni materjaliga katmine;

(5) rõduuste hingede ja sulgurite korrashoid, seestpoolt värvimine;

(6) akende ja rõduuste purunenud klaaside asendamine;

(7) aknaraamide ja rõduuste ning piitade seestpoolt värvimine;

(8) aknahingede ja sulgurite korrashoid;

(9) akende ja rõduuste tihendamine;

(10) aknalaudade hooldus ja akende pesemine;

(11) sisseehitatud mööbli korrashoid;

(12) külma- ja soojaveearustuse ja kanalisatsiooni järgmiste osade hooldus ja asendamine: köögivalamud, pesulauad, vannid, dušialused ja kabiinid, veekraanid ja segistid, WC loputuskastid (sh sulgarmatuur), istepotid, istelauad, bideed, vesilukud (sifoonid), pesumasin, nõudepesumasin ja üürniku poolt paigaldatud boiler, ühendusvoolikud, -mutrid ja -ventiilid, külma ja sooja vee torustikud alates sulgventiilist, selle puudumisel alates püstikust, kanalisatsioonitorustik alates püstikust;

(13) elektriseadmete järgmiste osade hooldus ja asendamine: uksekella nupud ja ühendusjuhtmed, uksekell, korterisisene elektrijuhtmetest alates korteri elektrikilbist või peakaitsmetest (välja arvatud), lülitid, pistikupesad, korterisisene antennikaabel alates korteriühendusest, korteri valgustusseadmed, statsionaarsed elektriküttesüsteemid;

(14) gaasiseadmetest korteris olevate vedelgaasiballoonide (koos ühendusvoolikuga) hooldus ja asendamine;

(15) küttekollete hooldus;

(16) ahjude, pliitide, soemüüride, suitsulõõride puhastamine ja hooldus.

(17) Eluruumi allkasutusse andmine üürniku poolt on lubatud ainult üürileandja eelneval kirjalikul nõusolekul.

(18) Üürnik peab eluruumi kasutama hoolikalt ja vastavalt sihtotstarbele ning arvestama teiste majaelanike ja naabrite huvidega.

(19) Üürnikul on õigus majutada temale üürile antud eluruumi oma abikaasat, alaealisi lapsi ja töövõimetuid vanemaid.

## § 12. Üürilepingu pikendamine

- (1) Eluruumi üürilepingu pikendamise õigusaktides sätestatud alustel otsustab vallavalitsus.
- (2) Üürilepingu pikendamiseks peab üürnik esitama vähemalt kaks nädalat enne üürilepingu tähtaja möödumist kirjaliku taotluse vallavalitsusele.

## § 13. Üür ja kõrvalkulud

- (1) Üür on tasu eluruumi kasutamise eest. Üürileandjal on õigus võtta tasu ka eluruumi teenindamiseks vajalike ruumide ja abiruumide kasutamise eest.
- (2) Jõelähtme vallale kuuluvate eluruumide üüri piirmäära kehtestab vallavolikogu.
- (3) Kõrvalkuludeks on tasu üürileandja või kolmanda isiku teenuste ja tegude eest, mis on seotud üüritud asja kasutamisega.

## § 14. Üüri suurus

- (1) Üüri suurus määratakse ja arvestatakse üürileandja ja üürniku vahel sõlmitud eluruumi üürilepingu alusel, lähtudes eluruumi üldpinnast.
- (2) Üüri arvestamisel loetakse eluruumi üldpinnaks kõigi elu- ja abiruumide, lodžade, külmade verandade, rõdude, terrasside ja külmade panipaikade põrandapindade summa. Lodžade, külmade verandade ja külmade panipaikade põrandapind arvatakse seejuures eluruumi üldpinna hulka koefitsiendiga 0,5, rõdude ja terrasside põrandapind aga koefitsiendiga 0,3.
- (3) Eluruumi teenindamiseks vajalike ruumide ja abiruumide kasutamise eest makstava tasu suuruse määrab vallavalitsus. Eluruumi teenindamiseks vajalike ruumide ja abiruumide kasutamise eest makstav tasu üldpinna ühe ruutmeetri kohta ei tohi olla suurem kui eluruumi üür, mille teenindamiseks seda kasutatakse.

## § 15. Üüri maksmise periood ja algus

- (1) Üüri makstakse perioodide kaupa. Üüri maksmise periood lepatakse kokku üürilepingus. Kui üürilepingus pole üüri maksmise perioodi ära näidatud, loetakse üüri maksmise perioodiks kalendrikuu.
- (2) Üüri maksmist alustatakse üürilepingus märgitud eluruumi üleandmise tähtpäevast arvates. Vähemalt ühe lepinguosalise nõudel koostatakse eluruumi korrasoleku akt.
- (3) Eluruumi kasutamise esimesel ja viimasel kuul tasub üürnik üüri 1/30 kuu üürisummast iga päeva eest, mil eluruum on olnud üürniku kasutuses. Eluruumi kasutamise esimesel ja viimasel kuul tasub üürnik mõõturitega mittemõõdetavate kõrvalkulude eest 1/30 kuu kõrvalkulude summast iga päeva eest, mil eluruum on olnud üürniku kasutuses. Päevade arvu kindlaksmääramisel lähtutakse vastavalt eluruumi üleandmise või vastuvõtmise kuupäevast. Mõõturitega mõõdetavate kõrvalkulude eest tasutakse vastavalt tegelikule tarbimisele.

## § 16. Üüri maksmise viisid

- (1) Üüri võib maksta pangaülekandega, sularahas või muul lepingus kindlaksmääratud viisil. Sularahas makstava üüri vastuvõtmisel peab üürileandja andma üürnikule üüri maksmist tõendava dokumendi.
- (2) Üür tuleb maksta hiljemalt jooksva kuu 25. kalendripäevaks või, kui see langeb puhkepäevale või riiklikule pühale, siis nendele järgnevas päevaks üüri maksmise perioodi algusest arvates, kui maksmise tähtpäev ei ole kokku lepitud teisiti.
- (3) Üüri maksmisega viivitamisel võib üürileandja nõuda üürnikult viivist 0,15% päevas iga viivitatud kalendripäeva eest, alates üüri maksmise kuule järgneva kuu esimesest kuupäevast.

## § 17. Üüriarve

- (1) Üürileandja on kohustatud esitama üürnikule nõuetekohase üüriarve hiljemalt seitse kalendripäeva enne üüri maksmise tähtpäeva saabumist. Üüriarvele märgitakse makseperioodil võetava üüri suurus lahtikirjutatult erinevate arvestuslike kulude ning muude maksete ja võlgnevuste ning viiviste lõikes.
- (2) Nõuetekohase üüriarve vastuvõtmisest keeldumine ei vabasta üürnikku lepingujärgsete kohustuste nõuetekohasest täitmisest.

# 5. peatükk

# ELURUUMIDE KÄSUTAMINE

## § 18. Eluruumide käsutamine

- (1) Eluruumide käsutamine käesoleva määruse mõttes on:
  - 1) võõrandamine;
  - 2) väljaarvamine eluruumide hulgast.
- (2) Eluruumide võõrandamine toimub Jõelähtme vallavara valitsemise korras sätestatud tingimustel.
- (3) Eluruumi väljaarvamise eluruumide hulgast otsustab vallavalitsus.

## 6. peatükk RAKENDUSSÄTTED

## § 19. Määruse jõustumine

- (1) Vallavalitsusel kinnitada:
  - 1) valla omandis olevate eluruumide üürile andmisel kasutatavate üürilepingute vormid;
  - 2) valla omandis oleva eluruumi üleandmise akti ja vastuvõtmise akti vormid;
  - 3) eluruumi üürile andmise taotluse vorm.
- (2) Vallavalitsus võib käesoleva määruse rakendamiseks vastu võtta ka muid õigusakte peale lõikes 1 nimetatute.
- (3) Üürilepingud mis on sõlmitud enne käesoleva määruse kehtima hakkamist, viia kehtestatud nõuetega kooskõlla 6 (kuue) kuu jooksul peale määruse jõustumist. Sama kehtib ka kirjalikult vormistamata lepingute kohta.
- (4) [Käesolevast tekstist välja jäetud]
- (5) “Jõelähtme valla omandis olevate eluruumide valdamise, kasutamise ja käsutamise kord” jõustub 18. septembril 2006. a.