

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

Käina Vallavolikogu  
määrus  
algtekst-terviktekst  
05.12.2012  
Hetkel kehtiv  
RT IV, 30.04.2013, 7

## Käina valla munitsipaaleluruumide valdamise, kasutamise ja käsutamise kord

Vastu võetud 29.11.2012 nr 50  
jõustumine 05.12.2012

Määrus kehtestatakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 6, elamuseaduse § 8 punkti 2 ja sotsiaalhoolekande seaduse § 14 alusel.

### § 1. Üldsätted

(1) Munitsipaaleluruumiks (edaspidi eluruum) korra tähenduses loetakse Käina Vallavalitsusele (edaspidi vallavalitsus) kuuluvat või vallavalitsuse poolt üürile võetud elamut või korterit, mis on kasutatav alaliseks elamiseks, samuti omaette ruumi, mis vastab eluruumile kehtestatud nõuetele.

(2) Volikogu otsusega võib eluruumi tunnistada sotsiaaleluruumiks, tööandja eluruumiks või noore pere eluruumiks.

(3) Eluruum, va tööandja ja noore pere eluruum, antakse eelisjärjekorras üürile rahvastikuregistri järgi Käina valla territooriumile registreeritud isikule, kes ise ei ole suuteline ega võimeline eluruumi endale või oma perekonnale tagama. Eelisjärjekorras üürile antava eluruumi üürile andmise ettepaneku teeb eluasemekomisjonile vallavalitsuse sotsiaalkomisjon.

(4) Eluruumi kasutamise tasu (üüri) ja kõrvalkulude suuruse kinnitab vallavalitsus. Vallavalitsusel on õigus kehtestada tavahinnast erineva suurusega üürihinnad sotsiaaleluruumidele, tööandja eluruumidele ja noore pere eluruumile.

(5) Eluasemekomisjon on vähemalt 7-liikmeline vallavalitsuse korraldusega moodustatud komisjon, mis lahendab eluruumidega seotud küsimusi. Eluasemekomisjoni ülesanded, töökord, õigused ja kohustused kehtestatakse vallavalitsuse poolt kinnitatud põhimäärusega.

### § 2. Taotluse esitamine

(1) Kirjalik taotlus eluruumi üürimiseks koos isikut tõendava dokumendi koopiaga esitatakse vallavalitsusele.

(2) Avalduses märgitakse:

- 1) taotleja ees- ja perekonnanimi, sünniaeg;
- 2) isikute kes soovivad saada taotlejaga ühist eluruumi ees- ja perekonnanimed ning sünniajad;
- 3) andmed seni kasutatava eluruumi kohta;
- 4) minimaalsed nõuded taotletavale eluruumile, mis lahendaksid taotleja ja temaga koos elavate perekonnaliikmete eluasemeprobleemid;
- 5) erivajadused ning
- 6) põhjendus munitsipaaleluruumi taotlemiseks.

(3) Avaldusele kirjutavad alla kõik täisealised perekonnaliikmed, kes avaldavad soovi saada üürile ühine eluruum.

(4) Vallavalitsusel on õigus kehtestada taotluse vorm.

### § 3. Menetlus

(1) Eluasemekomisjon kontrollib taotluse vastavust õigusaktide nõuetele ja nõuetekohase ning põhjendatud taotluse puhul teeb vallavalitsusele ettepaneku üürilepingu sõlmimiseks, mis sisaldab järgmisi andmeid:

- 1) isiku, kellele eluruum üürile antakse, ees- ja perekonnanime ja sünnikuupäeva ning temaga koos elama asuvate isikute ees- ja perekonnanimesid ja sünnikuupäevasisid;
- 2) eluruumi asukohta ja suurust;

3) üürilepingu eeldatavat tähtaega.

(2) Eluasemekomisjon võib nõuda taotlejalt täiendavaid andmeid ja dokumente, mis tõendavad taotluse põhjendatust.

(3) Eluruumi üürile andmise otsustab vallavalitsus või selle korra § 9 lõike 3 alusel munitsipaaluruumi üürile andmisel suunab taotluse otsustamise volikogule.

(4) Taotluse võib jätta rahuldamata kui taotleja ei ole esitanud nõuetekohast taotlust, esitab enda kohta ebaõigeid andmeid, taotlus ei ole põhjendatud või volikogu ei ole andnud nõusolekut vastavalt selle korra § 9 lõike 3 kohaselt erandkorras üürilepingut sõlmimiseks.

(5) Taotluse rahuldamata jätmist tuleb taotlejale kirjalikult põhjendada.

(6) Taotluse rahuldamise korral sõlmib üürilepingu vallavanem.

#### **§ 4. Üürilepingu tingimused**

(1) Eluruumi üürilepingu järgi kohustub üürileandja andma üürniku kasutusse eluruumi kokkulepitud tähtaja jooksul ja tingimustel, üürnik aga kohustub kasutama eluruumi vastavalt selle otstarbele ja maksma üüri ning kõrvalkulusid.

(2) Üürilepingus määratakse kindlaks kõik üürileandja ja üürniku kohustused, mis on seotud eluruumi ja ühiskasutuses olevate ruumide kasutamisega, sh üüri tasumise kord ja tähtajad.

(3) Vallavalitsusel on õigus kehtestada üürilepingu tüüpvorm või -vormid.

(4) Üürileping sõlmitakse tähtajaga kuni 5 aastat, noore pere eluruumi üürileping tähtajaga kuni 3 aastat, sotsiaaleluruumi üürileping tähtajaga kuni 1 aasta, tööandja eluruumi üürileping töölepingu lõppemiseni. Üürilepingu täpne tähtaeg määratakse kindlaks üürilepingus eluruumi üürile andmise kohta. Erandkorras selle korra § 9 lõike 3 alusel sõlmitud üürilepingu tähtaja otsustab volikogu.

(5) Üürnik võib eluruumi majutada üürniku pereliikmeid kooskõlastades selle vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis korra § 6 lõikes 1 nimetatud vallavalitsuse ametnikuga.

(6) Eluruumi üürilepingu pikendamise otsustab vallavalitsus eluasemekomisjoni ettepanekul üürniku motiveeritud avalduse alusel. Üürilepingu tähtaja saabumisest teatab selle korra § 6 lõikes 1 nimetatud vallavalitsuse ametnik üürnikule kaks kuud enne eluruumi üürilepingu tähtaja möödumist. Eluruumi üürilepingut pikendatakse ühe kuni viie aasta võrra.

(7) Eluruumi üürniku surma puhul on selles eluruumis üürnikuga üürileandja loal koos elanud abikaasal õigus üürniku asemel eluruumi üürilepingusse astuda. Kui üürnikul ei olnud abikaasat, kellel on õigus või kes soovib eluruumi üürilepingusse astuda, on eluruumi üürilepingusse astumise õigus ühel teistest üüritud eluruumis üürnikuga üürileandja loal koos elanud isikul vastavalt nendevahelisele kokkuleppele. Abikaasa või muu isik võib eluruumi üürilepingusse astuda ühe kuu jooksul, alates üürniku surmast, esitades vastava teate vallavalitsusele. Eluruumi üürilepingusse astumine surnud üürniku asemel vormistatakse üürilepingu lisana.

(8) Isikud, kes on rikkunud eluruume, nende teenindamiseks vajalikke ruume või abiruume, tehnoseadmeid, heakorraobjekte või haljastust elamute ümbruses, on kohustatud hüvitama tekitatud kahju võlaõigusseaduses sätestatud korras.

#### **§ 5. Eluruumide omandamine ja võõrandamine**

(1) Eluruumide omandamine ja võõrandamine toimub vastavalt Käina vallavara eeskirjale.

(2) Volikogu võib eluruumi, mis ei ole sotsiaaleluruum, tööandja eluruum ega noore pere eluruum, võõrandada otsustuskorras üürnikule, kes on elanud korteris vähemalt 7 aastat ja kellel puudub muu elamispiind.

#### **§ 6. Eluruumide haldamine**

(1) Munitsipaaluruumide kohta peab arvestust ja kontrollib üürilepingute täitmist ning korraldab üürilepingu ülesütlemist või üüri ja kõrvalkulude võlgnevuse sissenõudmist, kui selleks esinevad seaduses sätestatud alused, vallavalitsuse ametnik, kellele see on ametijuhendiga pandud.

(2) Eluruumide kohta peetav arvestus sisaldab järgmisi andmeid:

1) eluruumi aadress ja asukoht (millisel korrusel eluruum asub);

2) eluruumi üldpind;

3) tubade arv;

4) eluruumi tehniline seisukord ja heakorratase (keskküte, ahjuküte, soe vesi, vann/dušš jms).

(3) Eluruumi tunnistamine kasutamiskõlbmatuks toimub vallavalitsuse poolt kehtestatud korras.

## § 7. Vallavalitsuse esindamine elamusuhetes

Ühistutes ja ühisustes esindab Käina valda vallavanem või vallavalitsuse poolt volitatud isik.

## § 8. Sotsiaaleluruum

(1) Sotsiaaleluruum on võõrandamisele mittekuuluv eluruum.

(2) Korterit võib jagada mitmeks sotsiaaleluruumiks nii, et iga sotsiaaleluruumi koosseisu kuulub vähemalt üks tuba ja ühiselt kasutatavad abiruumid (kööök, WC, vannituba, olemasolu korral ka mõtteline osa korteri juurde kuuluvast keldrist) ning selline korteri osa võimaldab alalist elamist.

(3) Sotsiaaleluruumi üürnikul ei ole õigust anda tema kasutuses olevat ruumi allüürile.

(4) Sotsiaaleluruumi üürile andmist võib taotleda rahvastikuregistris Käina valla elanik, kes vajab eluaset ja ei ole suuteline ise endale või oma perele eluruumi muretsema.

## § 9. Tööandja eluruum

(1) Tööandja eluruum on võõrandamisele mittekuuluv eluruum.

(2) Tööandja eluruum antakse üürile vallavalitsuse või vallavalitsuse hallatavate asutustega töö- või teenistussuhtes olevale isikule, kes on vajalik valla jaoks avaliku teenuse osutamiseks.

(3) Erandjuhul võib tööandja eluruumi üürile anda vallavalitsuse ettepanekul ja volikogu otsusel vallale olulisele isikule.

## § 10. Noore pere eluruum

(1) Noore pere eluruum on võõrandamisele mittekuuluv eluruum.

(2) Noore pere eluruumi võib taotleda isik, kes ei oma elamiskõlblikku elamut või korterit Käina vallas.

(3) Noore pere korteri taotlemisel on eelis isikul, kes temaga koos elama asuvate pereliikmetega ühiselt kogub rohkem punkte järgmiste tingimuste alusel:

1) rahvastikuregistris Käina valla elanikust täiskasvanud pereliige vanusega kuni 30 (kaasa arvatud) aastat: **1 punkt**,

2) rahvastikuregistris Käina valla elanikust täiskasvanud pereliige vanusega 31 kuni 35 (kaasa arvatud) aastat: **0,5 punkti**,

3) lapsevanema või eestkostjaga koos elav rahvastikuregistris Käina valla elanikust kuni 3-aastane (kaasa arvatud) laps: **1,5 punkti**,

4) lapsevanema või eestkostjaga koos elav rahvastikuregistris Käina valla elanikust 4-10 aastane (kaasa arvatud) laps: **1 punkt**,

5) pereliige, kes esitab Käina valla tööandja soovitusel ja töölepingu, mis tõendab töötamist Käina valla piires **1 punkt**.

Erandina võib soovituskirja anda vallavalitsus kui taotleja töötab kaugtöö vormis väljaspool valda oleva tööandja juures või on füüsilisest isikust ettevõtja.

(4) Rahvastikuregistris Käina valla elanikuks loetakse selle paragrahvi tähenduses ka isik, kes hiljemalt üürilepingu sõlmimisel kohustub kandma enda ja teised pereliikmed Käina valla elanike registrisse ja esitab selle kohta elamispinna taotlemisel kirjaliku kinnituse.

(5) Noore pere eluruumi antakse üürile vaba noore pere eluruumi olemasolu korral taotlusvooriga. Taotluste esitamise tähtaja kuulutab vallavalitsus. Eluasemekomisjon järjestab kvalifitseerunud taotlejad selle paragrahvi lõike 2 alusel kogutud punktisumma järgi. Kui kaks või enam taotlejat on saanud võrdse arvu punkte ja vabased noore pere eluruume on vähem kui taotlejaid, otsustab noore pere eluruumi saaja eluasemekomisjoni ettepanekul vallavalitsus. Kui edukas taotleja loobub üürilepingu sõlmimisest, võib vallavalitsus otsustada sõlmida lepingu pingereas järgmise taotlejaga. Kui taotleja ei oma piisavalt vahendeid taotletava noore pere eluruumi kasutamise eest tasumiseks, võib eluasemekomisjon, kooskõlastatult taotlejaga, käsitleda taotlust muu elamispinna taotlusena.

(6) Noore pere eluruumide baasüürihinnad kehtestab vallavalitsus eraldi igale korterile vastavalt turuhinnale antud piirkonnas. Tegelik üüri suurus, kuid mitte vähem kui 20% baasüürihinnast, arvutatakse valemiga:  $Ü = b - 0,2 \times b \times (n1 + 0,5 \times n2 + 1,5 \times n3 + n4)$ , kus:

1) Ü – tegelik üürihind;

2) b – vallavalitsuse kehtestatud baasüürihind;

3)  $n1 = § 10 \lg 3 p 1$  tingimustele vastavate inimeste arv,  $n2 = § 10 \lg 3 p 2$  tingimustele vastavate inimeste arv,  $n3 = § 10 \lg 3 p 3$  tingimustele vastavate inimeste arv,  $n4 = § 10 \lg 3 p 4$  tingimustele vastavate inimeste arv.

(7) Üürihinna vaatab eluasemekomisjon üle kord aastas iga kalendriaasta lõpus 31.12.kuupäeva seisuga nii, et uus hind hakkab kehtima aasta algusest.

(8) Noore pere eluruumi üürilepingut ei pikendata. Lepingu lõppedes saab noor pere osaleda eluruumi üürile andmiseks korraldataval taotlusvoorul.

(9) Rahvastikuregistris kõigi täiskasvanud perekonnaliikmete registriandmete muutmisel väljapoole Käina valla territooriumit tuleb eluruum vabastada kahe kuu jooksul elukohateate registreerimisest.

#### **§ 11. Üleminekusäte**

Kuni määruse jõustumiseni sõlmitud üürilepingute igaaastase üürihinna ülevaatamisel ei lähtuta § 10 lõikes 6 toodud miinimum üürihinna piirangust.

#### **§ 12. Määruse kehtetuks tunnistamine**

Tunnistada kehtetuks Käina Vallavolikogu 27.2.2008.a määrus nr 38 „Käina valla omandis olevate eluruumide valdamise, kasutamise ja käsutamise kord“.

#### **§ 13. Määruse jõustumine.**

Määrus jõustub kolmandal päeval peale avalikustamist.

Üllar Padari  
vallavolikogu esimees