



KEILA LINNAVOLIKOGU

MÄÄRUS

Keila

30. jaanuar 2007 nr 3

Keila linna omandis olevate eluruumide kasutamise kord

Määrus kehtestatakse Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 37, Sotsiaalhoolekande seaduse § 14 lõike 1 ja Elamuseaduse § 8 punkti 2 alusel.

1. peatükk

ÜLDSÄTTED

§ 1. Korra reguleerimisala

(1) Keila linna omandis olevate eluruumide kasutamise kord sätestab Keila linna omandis olevate eluruumide üürile andmise ja eluasemeteenust vajavate isikute üle arvestuse pidamise korra ning linnavalitsuse pädevuse vastavate toimingute teostamisel.

(2) Eluruumide võõrandamine, vahetamine, kasutamise otstarbe muutmine ja asjaõigustega koormamine toimub Keila linna põhimääruses, Keila linnavara eeskirjas ja teistes õigusaktides sätestatud korras.

§ 2. Mõisted

(1) Eluruumiks käesoleva korra mõttes loetakse Keila linna omandis olevat kinnisasja, millel paikneb elamu; korteriomandit, mille eseme reaalosaks on piiritletud eluruum; samuti elamut, korterit ja muud ruumi, mis vastab eluruumile kehtestatud nõuetele, kusjuures eelnimetatud eluruumid peavad olema kasutatavad alaliseks elamiseks.

(2) Sotsiaaleluruum on Keila linna omandis olev eluruum, mis on tunnistatud Keila Linnavolikogu poolt sotsiaaleluruumiks ja mida antakse üürile eluasemeteenust vajavatele isikutele. Sotsiaaleluruum võib olla kohaldatud erivajadustega inimestele. Sotsiaaleluruumina mõistetakse ka sotsiaalkorterit.

(3) Vastavalt Võlaõigusseaduse § 272 lõike 4 punktile 4 ei kohaldata Võlaõigusseaduses eluruumide üürimise kohta sätestatud sotsiaaleluruumi üürilepingutele. Üürnikku tuleb käesolevas lõikes nimetatud asjaolust teavitada enne üürilepingu sõlmimist.

§ 3. Linnavalitsuse pädevus

(1) Eluruumide üürile andmisega ja kasutamisega seotud küsimuste lahendamise otsustab Keila Linnavalitsus (edaspidi linnavalitsus), kui käesolevas korras ja teistes õigustloovates aktides ei ole sätestatud teisiti. Sotsiaalhoolekandega seotud eluasemeteenuste osutamine toimub käesolevas korras ja muudel Keila Linnavolikogu (edaspidi linnavolikogu) ja linnavalitsuse õigustloovates aktides sätestatud alustel.

(2) Eluruumi üürilepingute täitmist korraldab linnavalitsus koostöös elamu haldajaga. Elamu haldaja pädevus määratakse kindlaks haldamise lepingus ning linnavolikogu ja linnavalitsuse õigusaktides.

(3) Kui Keila linn omandab eluruumi või vabaneb Keila linna omandis olev eluruum, otsustab linnavalitsus eluruumi edasise kasutamise, arvestades eluruumi ja elamu andmeid, eluasemeteenuse vajajana arvel olevate isikute vajadusi ning linna vajadust munitsipaal- ja tööandja eluruumide järele.

2. peatükk

ELURUUMIDE KASUTUSSE TAOTLEMINE

§ 4. Õigustatud isikud

(1) Eluruumide üürileandmist võivad taotleda:

- 1) isikud, kes saabusid konkursi korras tööle või teenistusse Keila linnavalitsuse hallatavasse asutusse ja kes vajavad eluruumi töö või teenistuse ajaks;
- 2) isikud, kes saabusid tööle Keila linnas asuvasse ettevõttesse ja kes vajavad eluruumi töö ajaks;
- 3) isikud, kellele eluruumi üürileandmine on põhjendatud avaliku huviga;
- 4) isikud, kelle Keila linnas asuv eluruum on vääramatu jõu tagajärjel muutunud kasutamiskõlbmatuks ja kellel ei ole teist eluruumi ning puudub võimalus seda endale või oma perekonnale tagada;
- 5) isikud, kes on käesoleva määrusega sätestatud korras tunnistatud Sotsiaalhoolekande seaduse mõistes eluasemeteenust vajavateks isikuteks.

(2) Eluasemeteenust vajavad isikud, kes on õigustatud taotlema sotsiaaleluruumi on:

- 1) ebapiisavate füüsiliste võimetega või psüühiliste erivajadustega isikud, kes vajavad abi ja kellel ei ole seadusjärgseid ülalpidajaid või kelle kasutada olevas Keila linnas asuvas eluruumis ei ole võimalik nende hooldamist korraldada;
- 2) regulaarseid sotsiaalteenuseid, sh laste hoolekannet vajavad isikud, kes oma materiaalse olukorra tõttu ei suuda tagada endale või oma perekonnale eluruumi kasutamise võimalust ja kellel ei ole seadusjärgseid ülalpidajaid;
- 3) kinnipidamiskohast või erihoolekandeesutusest vabanenud isikud, kellel ei ole võimalik asuda elama Keila linnas asuvasse eluruumi, mida nad kasutasid enne kinnipidamiskohta paigutamist;
- 4) orvud ja vanemliku hoolitsuseta alaealised isikud, kes pöörduvad tagasi endisesse elukohta lastehoolekandasutusest, eestkostja või hooldaja juurest ja kellel ei ole võimalik asuda elama Keila linnas asuvasse eluruumi, mida nad kasutasid enne lastehoolekandasutusse, eestkostja või hooldaja juurde elama asumist.

(3) Lõike 2 punktides 1 ja 2 nimetatud isikud loetakse eluasemeteenust vajavateks isikuteks, kui nende rahvastikuregistrisse kantud elukoht asub Keila linnas.

(4) Lõike 2 punktides 3 ja 4 nimetatud isikud loetakse eluasemeteenust vajavateks isikuteks, kui nende rahvastikuregistrisse kantud elukoht enne kinnipidamiskohta või erihoolekandeesutusse paigutamist, samuti lastehoolekandeesutusse, eestkostja või hooldaja juurde elama asumist, asus Keila linnas.

§ 5. Avalduse esitamine

(1) Eluruumi saamiseks esitatakse linnavalitsusele kirjalik avaldus. Avaldusele kirjutab alla eluruumi taotleja või tema esindaja ja kõik taotlejaga ühist eluruumi taotlevad täisealised perekonnaliikmed või nende esindajad.

(2) Sotsiaaleluruumi saamiseks esitab § 4 lõikes 2 nimetatud eluasemeteenust vajav isik avalduse Keila Sotsiaalkeskusele. Sotsiaalkeskus kontrollib avalduses toodud asjaolusid ja edastab põhjendatud avalduse koos omapoolse motiveeritud ettepanekuga sotsiaaleluruumi andmise otsustamiseks linnavalitsusele.

(3) Avaldus peab sisaldama eluruumi andmise otsustamiseks vajalikke andmeid, sealhulgas:

- 1) isiku-, elukoha- ja kontaktandmeid;
- 2) andmeid isiku perekonnaliikmete kohta;
- 3) andmed isiku seotuse kohta Keila linnaga;
- 4) andmed seni kasutatava eluruumi kohta (asukoht, tubade arv, üldpind, mugavuse ja heakorrastatuse aste ja muud olulisemad andmed);
- 5) eluruumi taotlemise põhjendus (sotsiaaleluruumi taotlemise puhul asjaolud, mille tõttu isik taotleb sotsiaaleluruumi);
- 6) elamistingimuste halvenemise või eelmise elukoha kaotamise põhjused;
- 7) muud olulised andmed taotluse lahendamiseks.

(4) Avaldusele peavad olema lisatud dokumendid, mis on vajalikud isikule eluruumi andmise otsustamiseks.

(5) Sotsiaaleluruumi taotlemisel peavad avaldusele olema lisatud dokumendid, mis tõendavad isiku rasket materiaalist olukorda või tema tervislikku seisundit või tõend hoolekandeesutusest või kinnipidamiskohast vabanemise kohta.

§ 6. Eluruumi taotlejate arvele võtmine

(1) Linnavalitsusel on õigus küsida avalduse esitajalt, tema perekonnaliikmetelt ja kolmandatelt isikutelt selgitusi ja dokumente esitatud taotluse kohta.

(2) Isikute arvelevõtmist teostab linnakantselei ning arvet peetakse eluasemekomisjonis, kelle pädevuses on avalduste läbivaatamine ja linnavalitsusele ettepanekute tegemine avalduste rahuldamise või mitterahuldamise kohta.

3. peatükk

ELURUUMIDE KASUTUSSE ANDMINE

§ 7. Avalduse läbivaatamine

- (1) Linnavalitsus vaatab eluruumi saamiseks esitatud avalduse läbi 30 päeva jooksul kõigi nõutud dokumentide saamisest arvestades.
- (2) Linnavalitsus lõpetab taotluse menetlemise, kui:
 - 1) avalduse esitaja ei kuulu §-s 4 nimetatud õigustatud isikute hulka;
 - 2) linnal puudub vaba eluruum (välja arvatud sotsiaaleluruum).
- (3) Vaba või sobiva sotsiaaleluruumi puudumisel võtab linnavalitsus sotsiaaleluruumi taotleja arvele eluasemeteenust vajava isikuna.
- (4) Avalduse läbivaatamise tulemused tehakse taotlejale teatavaks kirjalikult.

§ 8. Sotsiaaleluruumi üürile andmine arvelevõetud isikule

- (1) Sotsiaaleluruumi vabanemisel või tekkimisel otsustab linnavalitsus selle üürileandmise ühele isikutest, kes on eluasemeteenuse vajajana arvele võetud.
- (2) Sotsiaaleluruumi üürileandmise otsustamisel kaalub linnavalitsus selle üürileandmist kõigile eluasemeteenuse vajajana arvele võetud isikutele ja arvestab otsuse langetamisel iga isiku arveloleku aega, arvelevõtmise põhjuseid, eluasemeprobleemi tõsidust, vabanenud eluruumi vastavust isiku vajadustele ja muid olulisi asjaolusid.

§ 9. Arvel olevate isikute andmete uuendamine ja arvelt kustutamine

- (1) Arvele võetud isik on kohustatud avalduses ja sellele lisatud dokumentides esitatud andmete muutumisel andmeid uuendama, esitades linnavalitsusele 30 päeva jooksul muudatuste toimumisest kirjaliku teatise ja vastavad dokumendid.
- (2) Kui avalduses toodud andmed ei ole muutunud, on arvele võetud isik kohustatud iga kalendriaasta esimese kahe kuu jooksul seda linnavalitsusele kirjalikult kinnitama.
- (3) Linnavalitsus kustutab arvele võetud isiku arvelt:
 - 1) tema avalduse alusel;
 - 2) arvel oleva isikuga eluruumi kasutamiseks üürilepingu sõlmimisel;
 - 3) arvel olemise asjaolude äralangemise tõttu;
 - 4) valeandmete või võltsitud dokumentide esitamisel;
 - 5) eraldatud eluruumi vastuvõtmisest põhjendamatul keeldumisel;
 - 6) käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 nimetatud kohustuste täitmata jätmise korral;
 - 7) muudel asjaoludel, mille tõttu isiku arvelolek ei ole põhjendatud.

§ 10. Üürilepingu tähtaeg

- (1) Üürilepingu võib sõlmida:
 - 1) tähtajaga kuni kolm aastat, kohustusega vabastada eluruum pärast tähtaja möödumist;
 - 2) tähtaega määramata seaduses ettenähtud juhul või kui muul põhjusel on vaja jätta võimalus leping omal äranägemisel lõpetada.

(2) Käesoleva paragrahvi lõike 1 punktis 2 nimetatud üürilepingu sõlmimise põhjendused esitab linnavalitsus oma korralduses. Pärast üürileandmise otsustamist linnavalitsuse poolt sõlmitakse eluruumi üürileping üldistel alustel.

(3) Paragrahvi 4 lõike 1 punktides 1 ja 2 nimetatud üürnik on kohustatud eluruumi vabastama hiljemalt ühe kuu jooksul töölepingu või teenistussuhte lõpetamisest, juhul kui temaga oli sõlmitud tähtajatu üürileping.

4. peatükk

ELURUUMIDE KASUTAMINE

§ 11. Üürilepingu sõlmimine

(1) Eluruumi üürileandmise otsustab linnavalitsus eluasemekomisjoni ettepanekul korraldusega, määrates kindlaks üürilepingu olulised tingimused, sealhulgas:

- 1) eluruumi asukohta;
- 2) eluruumi suuruse ja tubade arvu;
- 3) üürilepingu tähtaja;
- 4) üürimäära.

(2) Eluruumid antakse kasutusse otsustuskorras.

(3) Eluruumi kasutamise kohta sõlmitakse kirjalik üürileping. Lepingu sõlmib linnavalitsuse korralduse alusel eluruumi haldaja. Lepinguprojekti kooskõlastab linnavalitsus.

§ 12. Eluruumi valduse üleandmine

Eluruumi valdus antakse üle üleandmise-vastuvõtmise aktiga, millele kirjutavad alla üürnik ja eluruumi haldaja.

§ 13. Eluruumi 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) Kõrvalkuludeks on tasu üürileandja või kolmanda isiku teenuste ja tegude eest, mis on seotud üüritud asja kasutamisega, muuhulgas valitsemiskulud ja kommunaalkulud.

(3) Keila linnale kuuluvate eluruumide üüri piirmäärad kehtestab vajadusel Keila Linnavolikogu.

(4) Keila linnale kuuluvate eluruumide üüri määrad ja Keila linna omandis oleva elamu eluruumide kõrvalkulude määrad kinnitab Keila Linnavalitsus.

§ 14. Üürilepingu muutmine ja eluruumi allkasutusse andmine

(1) Poolte kokkuleppel üürilepingu muutmise otsustab linnavalitsus §-s 11 sätestatud korras.

(2) Eluruumi üürnikul on õigus majutada temale üürile antud eluruumi oma abikaasat, alaealisi lapsi ning töövõimetuid vanemaid informeerides sellest viivitamata eluruumi haldajat. Eluasemeteenuse vajajana arvelevõtmise taotluses näidatud teiste isikute, kes taotlesid ühist eluruumi, majutamiseks nõusoleku andmise otsustab linnavalitsus.

(3) Käesoleva määruse järgi üürile antud eluruumide allkasutusse, eelkõige allüürile andmine on keelatud.

§ 15. Uue üürilepingu sõlmimine

(1) Eluruumi üürilepingu tähtaja möödumisel on üürnikul õigus taotleda uue üürilepingu sõlmimist, kui eluruumi andmise alused ei ole ära langenud.

(2) Uue üürilepingu sõlmimiseks esitab üürnik avalduse ja dokumendid §-s 5 sätestatud korra kohaselt hiljemalt kaks kuud enne üürilepingu tähtaja lõppemist.

(3) Uus üürileping võidakse sõlmida juhul, kui eluruumi andmise alused ei ole ära langenud, üürnik on täitnud lepingujärgsed kohustused ja avaldus ning dokumendid uue üürilepingu sõlmimiseks on esitatud tähtaegselt.

(4) Uue üürilepingu sõlmimise või sellest keeldumise otsustab linnavalitsus korraldusega.

§ 16. Linna esindamine

(1) Linna esindamist korteriühistu, elamuühistu, korteriomanike ühisuse liikmena, seltsingulepingu alusel tegutsemisel lepingu poolena või seltsingulepingu sõlmimisel korraldab linnavalitsus. Volituse andmine linna esindamiseks korteriomanike või -valdajate üldkoosolekul otsustatakse linnapea käskkirjaga.

(2) Linna omandis olevast eluruumist kohtuotsuse alusel väljatõistetava isiku suhtes täitemenetluse alustamise, edasilükkamise, peatamise või lõpetamise avalduse esitamise ning avalduse esitamiseks volituste andmise otsustab linnavalitsus.

§ 17. Kasutusse antud eluruumidele tehtud kulutused

(1) Eluruumi kasutaja võib üürilepingu alusel kasutatavale eluruumile teha parendusi või muudatusi ainult eluruumi haldaja või linnavalitsuse eelneval kirjalikul nõusolekul. Nõusoleku parenduseks või muudatuseks annab linnavalitsus, kui parenduste ja muudatustega kaasneb kulude hüvitamine, muudel juhtudel eluruumi haldaja.

(2) Enne kirjaliku nõusoleku andmist hinnatakse parendamisel või muutmisel tehtavate kulutuste jaotumist vajalikeks, kasulikeks ja toreduslikeks Tsiviilseadustiku üldosa seaduse tähenduses. Kasulike ja toreduslike kulutuste tegemist eluruumile võib lubada ainult avalikes huvides.

(3) Eluruumi parendamisel või muutmisel tehtud kulutuste hüvitamise otsustab linnavalitsus enne vastavate töödega alustamist näidates ära millised ja millises ulatuses parendustega seotud kulud hüvitatakse ning näidates vajadusel tehtavate parenduste amortisatsiooni määra.

5. peatükk

ELURUUMI TUNNISTAMINE VARISEMISOHTLIKUKS VÕI KASUTAMISKÕLBMATUKS

§ 18. Eluruumi varisemisohtlikuks või kasutamiskõlbmatuks tunnistamise otsustamine

- (1) Eluruumi varisemisohtlikuks või kasutamiskõlbmatuks tunnistamise, sellise eluruumi remontimise või selle muul viisil kasutamise, samuti lammutamise otsustab linnavalitsus.
- (2) Eluruumi seisukorra kohta koostatakse hinnang, kus märgitakse eluruumi jääkväärtus, lühiiseloostus, varisemisohtlikuks või kasutamiskõlbmatuks muutumise põhjused, eluruumiga seotud õigused ja kohustused ja muud eluruumiga seotud olulised andmed.
- (3) Hinnangu andmiseks võib linnavalitsus tellida arvamuse vastavat kvalifikatsiooni omavatelt isikutelt.

6. peatükk

LÕPPSÄTTED

§ 19. Määruse rakendamine.

- (1) Linnavalitsus teeb kahe kuu jooksul käesoleva määruse jõustumise päevast arvates varem eluruumi saamiseks avalduse esitanud isikutele ettepaneku andmete uuendamiseks ning otsustab uuendatud andmete alusel ja käesoleva määruse kohaselt isiku arvelevõtmise.
- (2) Tähtajatute tüüriolepingute korralise ülesütlemise tüüriolepingega, kes ei ole § 4 lõigete 1 ja 2 mõistes õigustatud isikud, otsustab linnavalitsus kolme kuu jooksul määruse jõustumise päevast arvates.

§ 20. Määruste ja otsuse kehtetuks tunnistamine

Keila Linnavolikogu 20. detsembri 2001. a. määrus nr 25 «Sotsiaalkorteri andmise ja kasutamise kord», Keila Linnavolikogu poolt 27. märtsi 1997 määrusega nr 9 kinnitatud „Munitsipaaleluruumide tüürioleandmise kord Keila linnas” ja Keila Linnavolikogu poolt 29. aprilli 1997 määrusega nr 14 kinnitatud „Eluruumide kasutamise eeskiri” ning Keila Linnavolikogu 29. juuni 2004 otsuse nr 35 „Üüri piirmäärade kehtestamine munitsipaalomandis olevatele eluruumidele” punkt nr 1 tunnistatakse kehtetuks.

§ 21. Määruse jõustumine

Keila linna omandis olevate eluruumide kasutamise kord jõustub 08. veebruaril 2007. aastal.

Andrus Loog
Volikogu esimees

