

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

Pärnu Linnavolikogu  
määrus  
algtekst-terviktekst  
26.10.2020  
Hetkel kehtiv  
RT IV, 23.10.2020, 3

# Pärnu linna omandis olevate eluruumide kasutamise kord

Vastu võetud 15.10.2020 nr 15

Määrus kehtestatakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punktide 5 ja 6, elamuseaduse § 8 punktide 1 ja 2 ja sotsiaalhoolekande seaduse § 41 alusel.

## 1. peatükk ÜLDSÄTTED

### § 1. Reguleerimisala

- (1) Käesoleva määrusega reguleeritakse Pärnu linnale (edaspidi linn) kuuluvate eluruumide:
  - 1) valdamist, kasutamist ja kasutusse andmist;
  - 2) seaduses sätestatud kohustuse täitmisega seotud eluruumi kasutusse andmist taotlevate isikute üle arvestuse pidamist;
  - 3) korrashoiu korraldamist ja eluruumi hooldus- ja remonditööde tegemist ning niisuguse kohustuse täitmise tagamist.
- (2) Eluruum käesoleva määruse mõttes on korter või ruum, mis on kasutatav alaliseks elamiseks ja mis vastab eluruumile kehtestatud nõuetele. Elamu on eluruumide ja nende teenindamiseks vajalike ruumide kogum ehk hoone.
- (3) Juhul kui eluruumi rajamist või rekonstrueerimist on finantseeritud toetusmeetme abil, tuleb eluruumi kasutusse andmisel ja kasutamisel järgida toetusmeetme reegleid ning lähtuda toetusmeetme eesmärgist. Kirjeldatud eluruumide kasutusse andmise korra kehtestab Pärnu Linnavalitsus (edaspidi linnavalitsus).

### § 2. Pärnu linna esindamine elamusuhetes

Linna esindab elamusuhetes, sh korteriühistutes ning linna kaasomandis oleva elamu või korteri majandamise küsimustes linna omandis oleva vara valdamist, käsutamist ja kasutamist korraldav linnavalitsuse struktuuriüksus (edaspidi teenistus).

### § 3. Eluasemekomisjon

- (1) Eluasemekomisjoni ülesanne on eluruumide kasutusse andmisega, kasutuslepingu pikendamise eesõiguse rakendamisega, eluruumi taotlejate arvele võtmisega seotud ja muude käesolevas määruses sätestatud küsimuste otsustamine.
- (2) Eluasemekomisjoni moodustab ja selle põhimääruse kinnitab linnavalitsus.

## 2. peatükk ELURUUMI TAOTLEMINE

### § 4. Eluruumi taotlemise alused

- (1) Avaldus eluruumi taotlemiseks esitatakse võimalusel infosüsteemi vahendusel linnavalitsusele.
- (2) Eluruumi võib taotleda isik, kes ei ole sotsiaalmajanduslikust olukorrast tulenevalt võimeline enda ja oma perekonna vajadustele vastavat eluruumi tagama, või muu isik, kellele eluruumi võimaldamisega täidetakse kohalikule omavalitsusele seadusega pandud ülesannet või kellele eluruumi võimaldamine on kohalikule omavalitsusele arengulistel kaalutlustel oluline.

(3) Isikute üle, kellele eluruumi võimaldamisega täidetakse seadusega kohalikule omavalitsusele pandud kohustust, peetakse arvestust. Arvestust isikute üle peetakse eraldi eluruumi taotlemise alustest lähtuvalt.

(4) Isiku eluruumi taotlejana arvelevõtmise otsustab eluasemekomisjon protokollilise otsusega.

### **§ 5. Eluruumi taotleja arvelt välja arvamine**

(1) Arvelevõetud eluruumi taotleja on kohustatud viivitamatult teavitama linnavalitsust eluruumi taotlemise aluse äralangemisest või muude avalduses esitatud andmete muutumisest.

(2) Põhjendatud juhul võib eluasemekomisjon arvata eluruumi taotleja eluruumi taotlevate isikute arvelt välja:

1) eluruumi taotlejana arvelolemise aluse äralangemisel;  
2) eluruumi taotleja keeldub põhjendamatult kasutuslepingu sõlmimisest või ei ole kasutuslepingut sõlminud 30 päeva jooksul pärast eluruumi kasutusse andmise otsuse kättesaamisest.

(3) Eluruumi taotleja kirjaliku avalduse alusel arvatakse eluruumi taotleja eluruumi taotlevate isikute arvestusest välja selles osas otsust tegemata.

## **3. peatükk ELURUUMI KASUTUSSE ANDMINE**

### **§ 6. Eluruumi kasutusse andmine**

(1) Eluruum antakse kasutusse eluruumi taotlevate isikutena arvele võetud isikutele, lühiajaliselt seoses eluruumi taotleja kasutuses oleva eluruumi vääramatu jõu tõttu hävimisega või isikutele, kellele eluruumi võimaldamine on linna arengulistel kaalutlustel oluline. Eluruumi kasutusse andmisel lähtutakse eluruumi taotleja eluruumivajaduse aktuaalsusest, kasutusse antava eluruumi taotlejale sobivusest ning võimalusel taotleja teadaolevast asukohast.

(2) Linnavalitsus võib osa eluruume nimetada tugiteenusega eluruumideks, mida võidakse anda kasutusse toimetulekuraskustes isikutele, kes lisaks eluruumile vajavad tuge igapäevaelu korraldamisel.

(3) Vajadusel leitakse eluruumi taotlejale sobilik eluruum kuni linnale kuuluva eluruumi kasutusse andmiseni avalikult üüriturult.

(4) Eluruum antakse kasutusse kuni viieks aastaks.

### **§ 7. Eluruumi kasutusse andmise otsustamine**

(1) Eluruumi kasutusse andmise otsustab:

1) teenistus, kui eluruum antakse lühiajaliselt kasutusse seoses eluruumi taotleja kasutuses oleva eluruumi hävimisega vääramatu jõu tõttu;  
2) linnavalitsus, kui eluruum antakse kasutusse linna arengulistel kaalutlustel;  
3) eluasemekomisjon, kui eluruum antakse kasutusse muudel käesolevas määruses nimetatud juhtudel.

(2) Eluasemekomisjon annab eluruumi kasutusse protokollilise otsusega, mis peab vastama haldusaktile esitatavatele nõuetele.

(3) Otsus eluruumi kasutusse andmiseks sisaldab vähemalt:

1) kasutusse saaja isikuandmeid (nimi ja isikukood);  
2) eluruumi asukohta;  
3) eluruumi tubade arvu ja suurust;  
4) eluruumi kasutuslepingu kestust;  
5) tugiteenuse osutamise seotud tingimusi, kui kasutusse antakse tugiteenusega eluruum;  
6) kasutuslepingu olulisi tingimusi.

### **§ 8. Eluruumi kasutusleping**

(1) Eluruumi kasutuslepingu sõlmib teenistus või eluruumi kasutusse andja otsusel osavallakeskuse juhataja.

(2) Eluruumi kasutusse saajale üleandmisel vormistatakse kasutuslepingu lahutamatu lisana kahepoolne eluruumi üleandmis-vastuvõtmisakt, milles registreeritakse kasutuslepingu eseme tegelik seisukord.

(3) Kasutuslepingute täitmise ja eluruumide kasutamise üle teeb järelevalvet teenistuse juhataja või tema volitatud valdkonna spetsialist.

### **§ 9. Kasutuslepingu pikendamine**

(1) Lepingujärgseid kohustusi nõuetekohaselt täitnud eluruumi kasutusse saajal, kellel esineb jätkuvalt vajadus eluruumi järele või kellel on seadusest või käesolevast määrusest tulenev uue kasutuslepingu sõlmimise või

olemasoleva pikendamise eesõigus, on eluruumi kasutuslepingu tähtaja saabumisel õigus kasutuslepingu pikendamiseks.

(2) Kasutuslepingu pikendamiseks esitab kasutusse saaja vähemalt 30 päeva enne kasutuslepingu tähtaega kasutuslepingu pikendamise taotluse linnavalitsusele.

(3) Eesõiguse olemasolul või eluruumi järele jätkuva vajaduse esinemisel pikendab kasutuslepingu teenistus. Eesõiguse olemasolu või eluruumi järele jätkuva vajaduse puudumisel otsustab kasutuslepingu pikendamise eluasemekomisjon.

(4) Kasutusse saaja on kohustatud sõlmima kasutuslepingu pikendamise kokkuleppe 30 kalendripäeva jooksul vastava teate saamisest. Tähtaegselt kokkuleppe sõlmimata või õigeaegselt kasutuslepingu pikendamiseks taotluse esitamata jätmisel kaotab kasutusse saaja õiguse kasutuslepingu pikendamiseks ning kasutusleping lõpeb.

## **4. peatükk**

# **ELURUUMI KASUTAMINE**

### **§ 10. Kasutusse andja õiguste ja kohustuste teostamine**

(1) Eluruumi kasutusse andja õigusi ja kohustusi viib ellu teenistus.

(2) Teenistus on kohustatud algatama eluruumi kasutuslepingu ülesütlemise või eluruumi kasutamise tasu ja kõrvalkuldade võlgnevuse sissenõudmise, kui esinevad selleks kasutuslepingus või õigusaktides sätestatud alused ning sissenõudmine on majanduslikult otstarbekas.

(3) Kui tugiteenusega eluruumi kasutusse saaja ei täida talle koostatud juhtumiplaani, on teenistusel õigus algatada kasutuslepingu ülesütlemine. Kasutuslepingu ülesütlemise ettepaneku teeb linnavalitsuse sotsiaalvaldkonna struktuuriüksus.

(4) Tervikuna linna omandis olevate elamute kodukorra kinnitab teenistus.

### **§ 11. Kasutusse saaja õigused ja kohustused**

(1) Kasutusse saaja on kohustatud kasutama eluruumi, tasuma eluruumi kasutamise tasu ja kõrvalkuldade ning kandma eluruumiga seotud makse ja koormiseid eluruumi kasutuslepingus sätestatud tingimustel.

(2) Kasutusse saajal on õigus kasutusse andja eelneval kirjalikul nõusolekul:

- 1) anda eluruum allkasutusse;
- 2) majutada eluruumi oma abikaasa, alaealised lapsed ja töövõimetus vanemad.

(3) Lisaks kasutuslepingus sätestatud kohustustele on kasutusse saajal kohustus:

1) teostada oma kulul tema kasutusse antud eluruumi hooldustöid, millega hoitakse eluruum püsivalt kasutamiskõlblikus seisukorras. Kasutusse saaja hooldustööde kohustus algab külma- ja soojavee torustiku puhul alates sulgventiilist või selle puudumisel püstikust, kanalisatsiooni torustiku puhul püstikust ning elektrijuhtmestiku puhul alates elektrikilbist või selle puudumisel peakaitsmest;

2) tasuda kasutuslepingus sätestatud kohustuste täitmise viivitamisest viivist 0,15 protsenti päevas iga viivitatud kalendripäeva eest alates kohustuse sissenõutavaks muutumise kuule järgneva kuu esimesest kuupäevast;

3) järgida ühiselureegleid, sh elamus kehtestatud kodukorda, ja kasutada kasutusse antud eluruumi heaperemehelikult.

(4) Tugiteenusega eluruumi kasutusse saajal on kohustus täita tugiteenusega eluruumi kasutusse saaja juhtumiplaanis ja selle alusel koostatud tegevuskavas kokkulepitud tingimusi ja tegevusi.

### **§ 12. Eluruumi kasutamise tasu ja kõrvalkulu ning nende suurus**

(1) Elamus, mis ei kuulu tervikuna linnale, kehtestab eluruumi kasutamise tasu suuruse teenistus ning kasutamise tasu suuruse aluseks on selles elamus olevate korterite omanike tasutava kaasomandi eseme korrashoiu ja valitsemise kulude suurus, millele lisatakse remonttööde teostamiseks 2 protsenti aastas eluruumi taastamismaksumusest ja omanikutulu 10 protsenti.

(2) Elamus, mis kuulub tervikuna linnale, kehtestab eluruumi kasutamise tasu linnavalitsus ning kasutamise tasu sisse kuuluvad arvestuslikult järgmised kasutuslepingu esemega seotud ning kasutuslepingu esemeks olevate ruumide pindala osatähtsusele vastavad reaalsed kulud, samuti tasu kasutusse saajale osutatud ja ostetud teenuste eest, arvestatuna eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta:

1) kulud hoone ja selle juurde kuuluvate abi(teenindus)hoonete (puukuur, pesukööök jms) ehituskonstruksioonide hoolduseks ja remondiks ning kulud hoone ja selle juurde kuuluvate järgmiste tehnovõrkude, -seadmete ja -süsteemide hoolduseks ja remondiks, sh hoonevälised tehnovõrgud (soojus-, vee-, kanalisatsioon-, elektri- ja gaasivõrgud); suitsuärrastus- ja tuletõrjesüsteemid; muud tehnoseadmed ja süsteemid (teleantenn, fonolukk jne); ventilatsioonisüsteemid, prügisahetid; üldkasutatavad veevõtukohad; pliidad, ahjud ja suitsukanalid;

2) kulud üldkasutatavate ruumide ja kohtade (trepikojad, keldrid, põõningud, tehnilised korrused, pesuköögid, liftid, sanitaarsõlmed, terrassid, kuivkäimlad jms) hoolduseks ja remondiks;

3) kulud üldkasutatavate ruumide sanitaarpuhastuseks, kahjurputukate ja näriliste tõrjeks ning hoone krundi või ümbruse korrashoiuks;

4) tasu hoone ja hoone juurde kuuluvate tehnoseadmete ja -süsteemide avariilise teenindamise ning kanalisatsioonisüsteemi ummistuste likvideerimise eest;

5) hoone hoolduse- ja halduskulud;

6) remonttööde teostamiseks 2 protsenti aastas elamu ja eluruumide taastamisväärtusest (remondifond);

7) omanikutulu 10 protsenti.

(3) Mitme kasutuslepinguga kasutusse antud eluruumis jagatakse elektri, kütte ja ühiskasutatavate ruumide hoolduse ning teenuste kulud proportsionaalselt kasutusse saaja kasutuses oleva toa või tubade pinnaga.

(4) Eluruumi teenindamiseks vajalike ruumide ja abiruumide kasutamise eest makstava käesolevas määruses sätestamata tasu ja selle suuruse määrab teenistus.

(5) Eluruumi kasutamise esimesel ja viimasel kuul tasub eluruumi kasutusse saaja kasutamise tasu taandatuna kuus olevate kalendripäevade arvule, kus eluruumi kasutamise tasu tuleb tasuda iga päeva eest, mil eluruum on olnud kasutusse saaja kasutuses.

(6) Eluruumide kasutamise tasu ja kõrvalkulude arvestamise ja nende eest tasumise perioodiks on üks kalendrikuu.

### **§ 13. Kõrvalkulud**

(1) Lisaks eluruumi kasutamise tasule peab kasutusse saaja tasuma kulusid (kõrvalkulud), mis moodustuvad tasudest üldkasutatavate ruumide ja hoone ümbruse valgustuseks ning muuks üldotstarbeks kasutatava elektrienergia eest, tasu prügiveo eest, veevarustuse, kanalisatsiooniteenuste ning soojusvarustuseks vajaliku soojusenergia eest, osutatud lisateenuste eest, katma kasutusse andja maamaksu- ja hoonekindlustuskulud proportsionaalselt kasutuslepingu eseme suurusega.

(2) Eluruumi kasutamise esimesel ja viimasel kuul tasub kasutusse saaja mõõturitega mittemõõdetavate kõrvalkulude eest taandatuna kuus olevate päevade arvule arvestusega, et kõrvalkulude eest tuleb tasuda iga päeva eest, mil eluruum on olnud kasutusse saaja kasutuses, ning mõõturitega mõõdetavate kõrvalkulude eest tasutakse vastavalt tegelikule tarbimisele.

## **5. peatükk LINNA ELAMUTE JA ELURUUMIDE KORRASHOID JA HOOLDAMINE**

### **§ 14. Elamu ja eluruumi korrashoid ja hooldamine**

(1) Elamu ja eluruumi korrashoid on selle kasutusea jooksul elluviidavate tehniliste ja administratiivsete tegevuste kogum, mille eesmärgiks on kas säilitada ja/või taastada selle kasutatavus määras, et oleks tagatud selle otstarbe osas kehtivatele tingimustele vastavus.

(2) Elamu hooldus on tegevus, millega hoitakse elamu ja selles asuvaid eluruumide elamiseks kasutamiskõlblikkus seisukorras ja tagatakse elanike ohutus eluruumide kasutamisel.

(3) Elamu remont, sh renoveerimine on hoone ehituskonstruksioonide, tehnosüsteemide või nende tervikosade paigaldamine, eemaldamine, asendamine või ennistamine, mille raames tõstetakse elamu heakorra taset.

(4) Elamu ja eluruumide korrashoidu ja hooldamist korraldab teenistus ning teostab elamu- ja kommunaalmajanduse haldust korraldav linnavalitsuse hallatav asutus.

## **6. peatükk LÕPPSÄTTED**

### **§ 15. Varasemalt sõlmitud kasutuslepingud**

Kasutuslepingud, mis on sõlmitud enne käesoleva määruse jõustumist, kehtivad nendes kokku lepitud kuupäevani ning nende pikendamise otsustamisel ja pikendamise kokkuleppe sõlmimisel kohaldatakse

käesolevas määruses sätestatud arvestusega, et omandireformi tulemusel kasutusse antud eluruumide kasutusse saajal on olemasoleva kasutuslepingu pikendamise eesõigus.

#### **§ 16. Varasemate määruste kehtetuks tunnistamine**

Kehtetuks tunnistatakse alljärgnevad määrused:

- 1) Pärnu Linnavolikogu 17. aprilli 2003 määrus nr 19 „Pärnu linna omandis olevate eluruumide üürileandmist taotlevate isikute üle arvestuse pidamise kord“;
- 2) Pärnu Linnavolikogu 15. mai 2003 määrus nr 25 „Pärnu linna omandis olevate elumute hooldus- ja remondieeskiri“;
- 3) Pärnu Linnavolikogu 17. aprilli 2003 määrus nr 20 „Pärnu linna omandis olevate eluruumide valdamise, kasutamise ja käsutamise kord“;
- 4) Audru Vallavolikogu 10.04.2014 määrus nr 15 „Eluruumide üürile andmise ja kasutamise kord“
- 5) Paikuse Vallavolikogu 19.06.2000 määrus nr 12 „Paikuse valla omandis olevate eluruumide valdamise, kasutamise ja käsutamise korra kinnitamine“.
- 6) Paikuse Vallavolikogu 18.10.2010 määrus nr 11 „Üüri piirmäära kehtestamine“.

#### **§ 17. Jõustumine**

Määrus jõustub kolmandal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

Andrei Korobeinik  
volikogu esimees