

hariduskomisjon	
eelarvekomisjon	
kultuuri- ja spordikomisjon	
keskkonna -ja korrakaitsekomisjon	
revisjonikomisjon	
sotsiaalkomisjon	
arengu- ja ettevõtluskomisjon	X
maaelukomisjon	
eestseisus	

PÕLTSAMAA VALLAVOLIKOGU

M Ä Ä R U S

Põltsamaa

05.02.2019 nr 1-4.1/2019/88

**Eluruumide kasutusse andmise ja kasutamise kord
ning üüri piirmäära kehtestamine**

Määrus kehtestatakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 37 ja elamuseaduse § 8 punkti 2 ja § 37¹ lõike 1 alusel.

§ 1. Reguleerimisala

- (1) Eluruumide kasutusse andmise ja kasutamise kord ning üüri piirmäära kehtestamine (edaspidi *määrus*) reguleerib Põltsamaa vallale kuuluvate eluruumide kasutusse andmise ja kasutamise tingimusi ning korda.
- (2) Määruses reguleerimata juhtudel juhindutakse võlaõigusseadusest, asjaõigusseadusest, korteriomandi- ja korteriühistuseadusest, elamuseadusest ja teistest asjakohastest õigusaktidest.
- (3) Eluruumiks käesoleva määruse mõttes loetakse valla omandis olevat alaliseks elamiseks kasutatavat elamut, korterit ja muud ruumi, mis vastab eluruumile kehtestatud nõuetele.
- (4) Määrus ei reguleeri valla omandis olevate eluruumide kasutusse andmist ja kasutamist eluruumi tagamise teenusena.
- (5) Korteriühistutes esindab Põltsamaa valda Põltsamaa Haldus.

(6) Kaasomandis oleva elamu või korteri, mille mõtteline osa on Põltsamaa valla omandis, majandamise küsimustes esindab Põltsamaa valda Põltsamaa Haldus.

(7) Üürilepingute alusel kasutatavate eluruumide haldamist, majandamist, hoolduse ning remondiga seotud tegevusi korraldab Põltsamaa Haldus.

§ 2. Üüri piirmäär

(1) Põltsamaa valla omandis olevate eluruumide üüri piirmäär on 2 eurot ühe ruutmeetri kohta kuus.

(2) Üüri piirmäär on üürniku poolt tasutav kõrgeim tasu eluruumi kasutamise eest. Üüri piirmäärad ei sisalda kõrvalkulusid (tasu vee- ja kanalisatsiooniteenuse, elektrienergia, prügiveo, muruniitmise, lumetõrje, maja üldelektri jt) kommunaalteenuste eest.

(3) Põltsamaa Vallavalitsus kehtestab eluruumide kasutamise hinna lähtuvalt eluruumi asukohast, ehituslikust seisukorrast, kütelliigist ning veevarustuse ja kanalisatsiooni olemasolust.

§ 3. Õigustatud isik

(1) Eluruumi võib taotleda isik, kelle rahvastikuregistri järgne elukoht on Põltsamaa vallas ja kes vajab elukohta tulenevalt õppeasutusest, töökohast või selle muutumisest, kusjuures töökoha asukoht peab olema Põltsamaa valla territooriumil.

(2) Vabade eluruumide olemasolul ja tingimusel, et eluruumile ei ole käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud taotlejaid, on õigus eluruumi üürile anda ka teistele isikutele.

§ 4. Eluruumi taotlemine

(1) Eluruumi taotleja (edaspidi *taotleja*) esitab Põltsamaa Vallavalitsusele (edaspidi *ametiasutus*) vabas vormis avalduse, milles põhjendab eluruumi vajadust.

(2) Avalduses märgitakse:

1) avaldaja isiku- ja kontaktandmed (nimi, isikukood, telefon, aadressandmed);

2) andmed taotlejaga koos elavate perekonnaliikmete ja ülalpeetavate kohta, kellega koos taotletakse eluruumi;

3) eluruumi taotlemise põhjus.

(3) Asjaolude selgitamiseks on ametiasutusel õigus vajadusel taotlejalt nõuda täiendavaid dokumente ja andmeid.

§ 5. Taotluse menetlemine

(1) Avaldus registreeritakse ametiasutuse asjaajamist reguleerivate õigusaktidega sätestatud korras.

(2) Avalduse vaatab läbi ametiasutuse majandusosakond. Eluruumi kasutusse andmiseks või sellest keeldumiseks annab majandusosakonna juhataja ametniku haldusakti (edaspidi *haldusakt*).

§ 6. Eluruumi üürileping

- (1) Eluruumi kasutusse andmiseks sõlmib Põltsamaa Haldus üürilepingu vastavalt antud haldusaktile. Üürnikuga koos saavad õiguse eluruumi kasutada ka tema perekonnaliikmed.
- (2) Eluruumi allkasutusse andmine on keelatud, välja arvatud juhul, kui üürilepingus pole sätestatud teisiti.
- (3) Üürileping sõlmitakse kuni üheks aastaks, kohustusega vabastada eluruum pärast üürilepingu lõppemist.
- (4) Üürileping tuleb sõlmida 14 kalendripäeva jooksul haldusakti teatavakstegemisest. Nimetatud tähtaja jooksul üürilepingu sõlmimata jätmisel on haldusakti andjal õigus tunnistada haldusakt kehtetuks.

§ 7. Eluruumi kasutamine

- (1) Eluruumi kasutatakse vastavalt sõlmitud üürilepingule. Eluruumile ei laiene võlaõigusseaduses eluruumi üürimise kohta sätestatu.
- (2) Eluruumi kasutavad isikud on kohustatud järgima üürilepingus esitatud nõudeid.
- (3) Kõik eluruumi kasutamise seotud eluasemekulud tasub üürnik.
- (4) Eluruumi remondikohustuste jaotus määratakse kindlaks üürilepinguga.

§ 8. Eluruumi valduse üleandmine

- (1) Eluruumi üürnikule üleandmine seisneb üürnikule eluruumi tegeliku valdamise ja kasutamise võimaldamises ning eluruumi võtmete üürnikule üleandmises.
- (2) Eluruumi üürilepingu sõlmimisel ja selle tähtaja lõppemisel koostatakse eluruumi üleandmise-vastuvõtmise akt. Akti koostab Põltsamaa Haldus.
- (3) Üleandmise-vastuvõtmise aktis märgitakse:
 - 1) koostamise kuupäev ja koht;
 - 2) üürileandja esindaja ametinimetus, ees- ja perekonnanimi, üürniku ees- ja perekonnanimi;
 - 3) üürilepingu eseme kirjeldus, sealhulgas ruumide loetelu, seadmete, tehnovõrkude-süsteemide loetelu;
 - 4) kommunaalteenuste mõõturite näidud;
 - 5) üürniku kasutusse antavad esemed ja seadmed, kirjeldades nende seisukorda, samuti eluruumi seisukorda ja esinevaid puudusi eluruumi üleandmise hetkel;
 - 6) puuduste, rikete, vaegtööde loetelu ja nende kõrvaldamise tähtaeg.
- (4) Üleandmise-vastuvõtmise akti koostamise kuupäev loetakse eluruumi üürnikule üleandmise kuupäevaks.

(5) Üleandmise-vastuvõtmise akt on üürilepingu lahutamatuks osaks.

§ 9. Eluruumi üürilepingu pikendamine ja ennetähtaegne lõpetamine

(1) Eluruumi üürilepingu pikendamiseks esitab üürnik ametiasutusele vähemalt 30 kalendripäeva enne üürilepingu tähtaja lõppemist põhjendatud avalduse.

(2) Eluruumi üürilepingut võib vajadusel pikendada kuni üheks aastaks.

(3) Ametiasutuse majandusosakond otsustab üürilepingu pikendamise haldusaktiga, lähtudes:

- 1) eluruumi sobivusest ja vajalikkusest üürnikule;
- 2) eluasemekulude tähtaegsest tasumisest;
- 3) õigusaktidest ja üürilepingust tulenevate teiste kohustuste täitmisest;
- 4) eluruumi sihipärasest kasutamisest vastavalt üürilepingule.

(4) Ametiasutuse majandusosakond võib üürilepingu ennetähtaegselt lõpetada, kui eluruumi üürnik või tema perekonnaliige on:

- 1) mõjuva põhjuseta jätnud tasumata üüri enam kui ühe kuu eest;
- 2) mittesihipäraselt kasutanud või oluliselt rikkunud tema kasutuses olevat eluruumi või selle sisustust;
- 3) oma käitumisega korduvalt ja oluliselt häirinud kaaselanike elu;
- 4) oluliselt rikkunud üürilepingut.

§ 10. Eluruumi tagastamine lepingu lõppemisel

(1) Üürnik on hiljemalt lepingu lõppemise päeval kohustatud eluruumi vabastama ning andma eluruumi üle üürileandja valdusse. Üürnik peab eluruumi tagastama seisundis, mis vastab eluruumi üleandmisel kinnitatud seisundile.

(2) Eluruumi tagastamisel annab üürnik üürileandjale üle kõik eluruumi võtmed ning vormistatakse eluruumi üleandmise-vastuvõtmise akt.

§ 11. Järelevalve

Järelevalvet eluruumide üürilepingute täitmise ja tähtaegadest kinnipidamise ning eluruumide sihipärase kasutamise üle teostab Põltsamaa Haldus ja majandusosakond.

§ 12. Rakendussätted

Määrusega tunnistatakse kehtetuks Põltsamaa Linnavolikogu 15. novembri 2016 määrus nr 19 „Põltsamaa linna omandis olevate eluruumide üürile andmise ja kasutamise kord“.

§ 13. Määruse jõustumine

Määrus jõustub kolmandal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

(allkirjastatud digitaalselt)
Andres Vään
vallavolikogu esimees

Seletuskiri määruse eelnõule „Eluruumide kasutusse andmise ja kasutamise kord ning üüri piirmäära kehtestamine“

Elamuseaduse § 8 lõige 2 sätestab, et kohaliku omavalitsuse volikogu võimkonda elamusuhete reguleerimisel tema haldusterritooriumil kuulub munitsipaalomandis olevate eluruumide valdamise, kasutamise ja käsutamise korra, sealhulgas hooldus- ja remondieeskirjade kehtestamine. Sama seaduse § 37¹ sätestab, et kohaliku omavalitsuse volikogul on õigus kehtestada oma haldusterritooriumil asuvatele munitsipaalomandis olevatele eluruumidele üüri piirmäärad. Kohaliku omavalitsuse volikogu muudab üüri piirmäärasid üks kord 12 kuu jooksul, kui üüri mõjutavad hinnad on viimasest piirmäärade kehtestamisest arvates muutunud.

Määrus on vajalik, et kehtestada ühtsed põhimõtted valla omandis eluruumide üürile andmiseks. Määrus reguleerib eluruumi taotlemist, taotluste menetlemist, lepingulisi ja kasutamise tingimusi ning teisi reguleerimist vajavaid asjaolusid.

Määruse vastuvõtmisega kaotab kehtivuse Põltsamaa Linnavolikogu 15. novembri 2016 määrus nr 19 „Põltsamaa linna omandis olevate eluruumide üürile andmise ja kasutamise kord“.

Koostas: majandusosakonna juhataja Mark Liivamägi
Kooskõlastasid: jurist Aldi Alev ja vallasekretär Janne Veski
Eelnõu esitaja: Põltsamaa Vallavalitsus
Ettekandja: majandusosakonna juhataja Mark Liivamägi