

# **Seletuskiri Kohtla-Järve Linnavolikogu määruse „Eluruumide üüri piirmäära kehtestamine“ eelnõu juurde**

## **1. Sissejuhatus**

Eelnõuga sätestatakse Kohtla-Järve linna munitsipaalomandis olevate eluruumide üüri piirmäär. Olemasolev, kehtiv Kohtla-Järve Linnavolikogu 28. aprilli 2004. a määrus nr 59 „Eluruumide üüri piirmäära kehtestamine“ on üle 20 aasta vana ning ei ole kooskõlas kehtivate seadustega.

Eelnõu algataja on Kohtla-Järve Linnavalitsus ja menetleja on finantsteenistuse juht (aivar.kamal@kjl.v.ee, +372 5748 0529).

## **2. Eelnõu eesmärk**

Eelnõu eesmärk on kehtestada Kohtla-Järve linna munitsipaalomandis olevate eluruumide üüri piirmäär. Vastavalt Kohtla-Järve Linnavolikogu 28. jaanuari 2021. a määruse nr 82 „Eluruumide valdamise, kasutamise ja käsutamise kord“ § 3 lõike 1 punktile 6 kehtestab Kohtla-Järve Linnavolikogu eluruumide omaniku õiguste teostajana eluruumide üüri piirmäära.

## **3. Eelnõu sisu**

Eelnõu §-ga 1 kehtestatakse Kohtla-Järve linna munitsipaalomandis olevate eluruumide üüri piirmääraks 3 (kolm) eurot eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri eest kuus. Üüri piirmäär on üürniku tasutav kõrgeim tasu eluruumi kasutamise eest. Konkreetse eluruumi üüri suuruse määrab Kohtla-Järve Linnavalitsus korraldusega, arvestades eluruumi asukohta, ehituslikku seisukorda ja varustatust küttega, veevarustuse ja kanalisatsiooni olemasolu, eluruumis teostatud remonte ja renoveerimisi ning muid asjaolusid.

Olemasolev eluruumide üüri piirmäär on 15 krooni ühe ruutmeetri kohta ja kehtib juba aastast 2004. Aastast 2011 on Eesti valuuta euro ning seega on 2004. aastal kehtestatud üüri piirmäär eurodeks ümber arvestatuna 0,96 eurot ühe ruutmeetri kohta<sup>1</sup>. Selle ajaga on Statistikaameti andmetel tarbijahinnaindeks kasvanud 131,1%<sup>2</sup>, kinnisvaraportaali kv.ee andmete kohaselt oli kinnisvara indeks 9. novembril 2004 42,6 ja 3. septembril 2024. a oli see 176 ehk kasv on 4,13-kordne<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Vastavalt Eesti Panga presidendi 31. detsembri 1998. a määrusele nr 39 „Eesti krooni kursi fikseerimine euro suhtes“ on Eesti krooni kursiks euro suhtes 1 euro = 15,6466 krooni.

<sup>2</sup> Statistikaamet. Tarbijahinnaindeksi kalkulaator. Kättesaadav veebis:

<https://www.stat.ee/et/tarbijahinnaindeksi-kalkulaator>.

<sup>3</sup> Kinnisvaraportaali kv.ee. Kv.ee indeks. Kättesaadav veebis: <https://www.kv.ee/kv-index?start=2004-05-05&end=2024-09-03>.

Maa-ameti tehingute hinnastatistika andmete kohaselt oli keskmine pinnaühiku müügihind eluruumide puhul Kohtla-Järve linnas 2004. aasta I poolaastal 24,24 eurot ühe ruutmeetri kohta ja 2024. aasta I poolaastal 198,06 eurot ühe ruutmeetri kohta ehk kasv on olnud 8,17-kordne<sup>4</sup>.

Naaberomavalitsustes on üüri piirmäär erinev. Jõhvi Vallavolikogu kehtestas alates 1. jaanuarist 2019. a eluruumide üüri piirmääraks 2,50 eurot ühe ruutmeetri kohta<sup>5</sup>. Toila vald kehtestas samuti alates 17. augustist 2018. a piirmääraks 2,50 eurot ühe ruutmeetri kohta<sup>6</sup>. Sillamäe linnas on alates 1. maist 2023. a piirmääraks 1,50 eurot ühe ruutmeetri kohta<sup>7</sup>. Lüganuse vallas on piirmääraks alates 1. oktoobrist 2023. a 0,35-0,70 eurot ühe ruutmeetri kohta<sup>8</sup>.

Lähtudes üldisest majandusolukorrast ja naaberomavalitsuste piirmääradest, on mõistlik kehtestada piirmääraks 3 eurot ühe ruutmeetri kohta kuus. Piirmäär ei tähenda, et kõikide munitsipaalomandis olevate eluruumide (sh korterite) puhul hakatakse rakendama piirmäära. Kohtla-Järve Linnvalitsus võtab üüritasu suuruse kehtestamisel arvesse pakutava eluruumi seisukorda ja asukohta ning abivajaja võimalusi. Kohtla-Järve Linnavalitsusel säilib võimalus anda eluruume üürile ka tasuta või väikese üürihinna eest. Hetkel antakse enamik eluruumidest kasutusse tasuta. See praktika ilmselt jätkub, kuid tänu eluruumide üüri piirmäära kehtestamisele on võimalik küsida kuni 3 eurot ühe ruutmeetri kohta kuus. Määruse eesmärk ei ole nõuda vaesuse piiril olevate isikute käest tasu eluruumi kasutamise eest, vaid luua õiguspärane alus selleks, et küsida tasu maksevõimeliste isikute käest. Tuleb arvesse võtta, et munitsipaaletururuumide võidakse kasutada anda ka õpetajatele, spetsialistidele ja isikutele, kes tulevad Kohtla-Järve linna või Ida-Viru maakonda, et edendada siin tootmist, ettevõtlust, haridust, kultuuri või muud valdkonda. Ilmselgelt on nende isikute rahalised võimalused eluruumide tasumise eest head, seega nende käest tasu küsimine eluruumide eest on mõistlik ja põhjendatud. 2024. aasta novembri lõpus selgus kinnisvaraportaali kv.ee teostatud eluruumide pakkumiste otsingu tulemusena, et Kohtla-Järve linnas oli sel hetkel pakkuda üürimiseks 24 eluruumi, mille minimaalne hind ühe ruutmeetri kohta oli 3,09 eurot kuus, maksimaalne hind oli 6,93 eurot kuus. See tähendab, et määrusega kehtestatakse hind, mis on jätkuvalt väiksem kui turul valitsev keskmine ja isegi madalam hind. Ilmselgelt küsitakse maksimaalset määra ainult korralikult remonditud korteri eest. Kui eluruumis tehakse täielikku renoveerimist, kasutades kalleid ehitusmaterjale, siis sellest sõltumata on eluruumi üüri piirmäär 3 eurot ühe ruutmeetri kohta kuus. Kahetoalise 50 ruutmeetriselise pindalaga korteri eest võidakse maksimaalselt küsida ainult 150 eurot kuus.

---

<sup>4</sup> Maa-amet. Tehingute andmebaas. Kättesaadav veebis: <https://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/FilterUI.aspx>.

<sup>5</sup> Jõhvi Vallavolikogu 22. novembri 2018. a määrus nr 40 „Üüri piirmäära kehtestamine“.

<sup>6</sup> Toila Vallavolikogu 28. novembri 2018. a määrus nr 52 „Eluruumi üüri piirmäära kehtestamine“.

<sup>7</sup> Sillamäe Linnavalikogu 28. mai 2020. a määrus nr 58 „Sillamäe linna omandis olevate eluruumidele üüri piirmäära kehtestamine“.

<sup>8</sup> Lüganuse Vallavalitsuse 25. septembri 2023. a määrus nr 3 „Lüganuse valla omandis olevate eluruumide üürihinna kehtestamine“.

Eelnõu §-ga 2 tunnistatakse kehtetuks aastast 2004 kehtinud määrus. Määrus on vaja kehtetutuks tunnistada, kuna selle ülesehitus, preambul ja sisu ei ole enam kooskõlas kehtivate seadustega. Määrus peab jõustuma 1. veebruaril 2025. a, kuna hetkel kehtiv üüritasu piirmäära määrus ei ole enam praktikas rakendatav, kuid kehtivad Kohtla-Järve Linnavolikogu määrused kohustavad Kohtla-Järve Linnavolikogu kehtestama üüri piirmäära ja seetõttu on määruse varajane jõustumine oluline.

#### **4. Määruse kehtestamisega seotud majanduslikud kulud**

Määruse kehtestamisega ei kaasne majanduslikke kulusid.

#### **5. Määruse mõju**

Eelnõul on positiivne mõju, kuna see kaotab mitu aastat kehtinud ebaselguse üüri piirmäära puhul. Tänu eelnõule tekib õigusselgus ja õigusaktid viiakse kooskõlla kehtiva õigusega.

#### **6. Eelnõu terminoloogia**

Eelnõu ei sisalda uusi ega vähetuntud termineid.

#### **7. Rakendusaktid**

Eelnõu rakendamiseks ei ole vajalik võtta vastu rakendusakte.

#### **8. Määruse jõustumine**

Määrus jõustub kolmandal päeval pärast avaldamist Riigi Teatajas.