

CIVITTA

\ Tallinna linna omandis olevate üksikorterite analüüs

LÕPPARUANNE

Kuupäev: 22.11.2022

SISUKORD

MÕISTED JA LÜHENDID	4
KOKKUVÕTE	5
TÖÖ TEOSTAMISE METOODIKA.....	9
1. MUNITSIPAAL- JA SOTSIAALELURUUMI PAKKUMISE VAJADUS JA ÕIGUSLIKUD ALUSED	11
1.1. Munitsipaal- ja sotsiaaleluruumi taotlejate sihtgrupid, erisused ja vajadused	12
2. MUNITSIPAAL- JA SOTSIAALELURUUMIDE PAKKUMISE VÕIMALUSED	15
2.1. Linna peamised toimingud eluruumide pakkumisel.....	16
2.1.1. Eluruumi soetamisega/omandamisega seotud tegevused	16
2.1.2. Eluruumi väljaüürimisega seotud tegevused	18
2.1.3. Eluruumide korrashoiu ja haldamisega seotud tegevused	19
2.1.4. Eluruumide võõrandamisega seotud tegevused.....	21
2.1.5. Eluruumidega seotud peamiste toimingute kokkuvõte	21
3. ERINEVATE ELURUUMIDE LAHENDUSTE PLUSSID JA MIINUSED.....	22
4. ETTEPANEKUD TALLINNA LINNA ELURUUMIDE ARENDAMISEKS	26
4.1. Eluruumide sihtgruppide määratlemine.....	26
4.2. Omataavatele üksikorteritele kriteeriumite seadmine.....	27
4.3. Eluruumide väljaüürimise tingimuste ülevaatamine	28
4.4. Linna eluruumide järjekorra vähendamine	29
4.5. Elamupinna haldamise konsolideerimine	30
LISAD	31
Lisa 1. Välislinnade praktikad	31
Viin.....	31
Vilnius	34
Göteborg	37
Täiendavate välisriikide- ja linnade praktika	39
Lisa 2. Täiendavad mõttekohad munitsipaalelamufondi osas.....	42
Lisa 3. Intervjueeritute nimekiri.....	43
Lisa 4. Kasutatud allikad.....	44

TABELITE LOETELU

Tabel 1. ettepanek erinevatele eluruumidele sobilike sihtgruppide osas	6
Tabel 2. Kriteeriumid, millele vastavatest korteritest peaks linn loobuma	7
Tabel 3 Üksikkorterite jagunemine	15
Tabel 4 Erinevate eluruumide võrdlus - plussid	22
Tabel 5 Erinevate eluruumide võrdlus – miinused	23
Tabel 6. ettepanek erinevatele eluruumidele sobilike sihtgruppide osas	26
Tabel 7. Kriteeriumid, millele vastavatest korteritest peaks linn loobuma	28

MÕISTED JA LÜHENDID

Asendushooldusteenus	Kohaliku omavalitsuse korraldatav sotsiaalteenus, mille eesmärk on pika- või lühiajaliselt lapse heaolu ja õiguste tagamine, lapsele tema põhivajaduste rahuldamiseks peresarnaste elutingimuste võimaldamine, talle turvalise ja arenguks soodsa elukeskkonna loomine ning lapse ettevalmistamine võimetekohaseks toimetulekuks täisealisena.
Munitsipaaleluase	Munitsipaaleluase on mõeldud inimesele või perele, kes ei ole sotsiaalmajandusliku olukorra pärast võimeline enda ja oma perekonna vajadustele vastavat eluruumi tagama.
PPP	(Ingl. k <i>Public Private Partnerships</i>): avaliku- ja erasektori partnerlus
Puuküürnik	Võlgu jäänud üürnik, kellest üürile andjal on raske lahti saada
Sotsiaaleluase	Sotsiaaleluase on mõeldud inimesele või perele, kes ei ole võimelised endale ise elukohta tagama ning kes vajavad abi igapäevaeluga toimetulekuks (sotsiaalteenuseid ja -toetuseid).
Subsideeritud	Rahaliselt toetatud
Tervikmaja	Linna omandis olev kortermaja, mis on kasutusel abivajadusega inimeste majutamiseks.
Üksikkorter	Linna omandis olev korter, mis asub linna omandis tervikuna mitteolevas kortermajas.

KOKKUVÕTE

Käesoleva Tallinna linna omandis olevate üksikorterite analüüsi eesmärk oli kaardistada Tallinna linna perspektiivist üksikorterite haldamise peamised probleemid, parimad praktikad ning võimalused tulevikuks. Üksikorterite haldamine on Tallinna linna ja selle allasutuste perspektiivist kohati problemaatiline temaatika, mille analüütiline ja erinevaid praktikaid arvesse võttev analüüs võiks aidata üksikorterite haldamisega seotud kitsaskohti leevendada. Samas peab silmas pidama, et üksikorterid on osa Tallinna linna poolt pakutavast elamufondist ning selle tõttu ei pruugi nende eraldiseisev analüüs viia parimate lahendustepanekuteni, vaid mõistlik on vaadata üksikortereid ühe osana linna kogu elamufondist.

Analüüsi raames kaardistati nii dokumendianalüüsi kui intervjuude ja andmepäringute kaudu probleemkohad, võimalikud lahendused ning uuriti teiste riikide ja linnade parimaid praktikaid sotsiaal- ja munitsipaalalaseme pakkumisel. Kohtumiste ja intervjuude eesmärk oli saada erinevate osapoolte sisendit üksikorterite, kuid ka tervikuna munitsipaal- ja sotsiaalelaseme temaatika parendamise osas. Kohtumised toimusid erinevate Tallinna linna allasutuste ametnikega ning välispraktikate osas vastavate linnade allasutuste esindajatega. Kohtumiste käigus vahetati ja analüüsiti erinevaid seisukohti, teadmisi ja võimalikke lahendusmomente.

Tallinna linna omandis oleva üksikorterite ja tervikmajade pakkumise tänaste praktikate analüüsi tulemusena jõuti järeldusele, et

- **Tervikmajade ja üksikorterite võrdluses on seni tekitanud linnale** suuremat halduskoormust üksikorterid, eelkõige seetõttu, et tervikmajadega tegelesid enamasti haldusfirmad¹ ning nendega kaasnes vähem erineva dokumentatsiooni ja asjaajamisega seonduvat ajakulu. Olukorras, kus tervikmajade haldamisega tegeleks Linnavaraamet väheneks üksikorterite ja tervikmajade haldamisega seotud halduskoormuse erisused. Eelduslikult võib jääda mõnevõrra suurem halduskoormus üksikorterite puhul, mis tuleneb eelkõige ühistutega suhtlemise vajadusest ning asjaolust, et üksikorterid on eriilmelisemad ning seetõttu on teatud tegevusi keerulisem standardiseerida.
- **Tervikmajade haldamine ning majandamine on võrreldes üksikorteritega mõnevõrra lihtsam.** Enamasti on tervikmajades palju kortereid, millele kehtivad samad arvestusvalemid ning ka mille remontimine on ühetaolisem.
- **Linnaelanike ja sotsiaalsete aspektide perspektiivist on mõlemal lahendusel võrdlemisi samaväärsed plussid ja miinused.** Kui üksikorterites on ehk mõnevõrra paremini soodustatud inimese iseseisev toimetulek, siis tervikmajades on lihtsam pakkuda inimestele erinevat täiendavat tuge, sh erinevaid sotsiaalteenuseid.
- **Linna perspektiivist oleks oluline, et mõlema eluruumi pakkumise võimalused jääksid alles, sest see tagab vajaduspõhisemad ja mitmekülgsemad majutusvõimalused võimalikult laiale inimeste ringile.** Samas on oluline mõista, millised on mõlemate eluruumide plussid ja miinused ning sellest lähtuvalt teha teadlikke otsuseid nii eluruumide arendamisel kui ka sobilike üürnike leidmisel.

¹ Analüüsi teostamise ajal kasutati linna tervikmajade haldamiseks haldusfirmat. Analüüsi lõpetamise ajaks on haldusfirma kasutamisest loobunud, välja arvatud Raadiku ja Meeliku tervikmajad.

Analüüsi raames kogutud info põhjal ei saa öelda, et Tallinna linna munitsipaalaluruumide arendamisel oleks põhjendatud täielikult üksikorterites või tervikmajadest loobumine. Samas on oluline lahendada mõningad eluruumide pakkumisega seotud tänased kitsaskohad, tagamaks eluruumide võimalikult efektiivse pakkumise ning haldamise. **Olulisemad probleemkohad on:**

- erinevate eluruumide sihtgrupid ei ole üheselt määratletud;
- puudub ühene kokkulepe, milliste eluruumide (eelkõige üksikorterite) omamine on mõistlik;
- eluruumide kasutamise tingimused ei motiveeri piisavalt inimesi enda eluruumi koilima;
- linnal pole piisavalt eluruume – järjekorrad eluruumi saamiseks on pikad;
- linna eluruumide haldamine on killustatud.

Võimalikud lahendusvõimalused nimetatud probleemidele on toodud alljärgnevalt-

Eluruumide sihtgruppide täpsem määratlemine võimaldaks tulevikus ka täpsemini planeerida sobivate eluruumide arendamist ja soetamist. Samuti võiks sihtgruppide parem määratlemine pikemas perspektiivis muuta eluruumide haldamise tõhusamaks, vähendades vajadust tegeleda erinevate üürniku isiksusest tulenevate probleemidega. Esmane ettepanek sihtgruppide jaotamiseks on toodud alljärgnevas tabelis.

TABEL 1. ETTEPANEK ERINEVATELE ELURUUMIDELE SOBILIKE SIHTGRUPPIDE OSAS

	ÜSIKKORTER	TERVIKMAJA
SIHTGRUPI KIRJELDUS	<p>SOTSIAALKORTERID</p> <ul style="list-style-type: none"> • ajutistes majanduslikes raskustes olevad inimesed • olulise sotsiaalteenuste vajaduseta inimesed <p>MUNITISPAALKORTERID</p> <ul style="list-style-type: none"> • linna poolt defineeritud olulised sihtgrupid, kellele võimaldatakse soodustingimustel eluruume 	<p>SOTSIAALMAJA</p> <ul style="list-style-type: none"> • sotsiaalmajanduslikes raskustes olevad inimesed, sh eelduslikult pikemajalistes majandusraskustes olevad inimesed • puudulike sotsiaalsete oskustega inimesed • eksisteerib ka (eelduslikult) oluline sotsiaalteenuste (sh lastekaitse, eakatele suunatud teenused jne) vajadus • inimesed, kes vajavad regulaarsemat järelevalvet ja/või turvateenuse pakkuja kohalolekut • inimesed, kes vajavad kohandatud eluruumi <p>MUNITISPAALMAJA</p> <ul style="list-style-type: none"> • kõik üksikorterite sihtgrupid juhul, kui neile ei ole võimalik pakkuda pinda üksikorteris, kuid majad võiksid olla pigem väiksemad
NÄITED SIHTGRUPI ESINDAJATEST	<ul style="list-style-type: none"> • asendushoolduselt iseseisvasse ellu suunduvad noored • ajutistes raskustes olevad lastega pered • kergema füüsilise erivajadusega isikud • linna poolt defineeritud olulised sihtgrupid, kellele võimaldatakse soodustingimustel eluruume 	<ul style="list-style-type: none"> • eelkõige näiteks erivajadustega inimesed • eakad

Allikas: Civitta koostatud

Lisaks sihtgruppide määratlemisele tasub **defineerida, milliste korterite omamisest oleks linnal mõistlik loobuda**. Analüüsi teostajate hinnangul peaks linn loobuma eelkõige alljärgnevas tabelis toodud ühele või mitmele tingimusele vastavatest korteritest.

TABEL 2. KRITEERIUMID, MILLELE VASTAVATEST KORTERITEST PEAKS LINN LOOBUMA

KRITEERIUM	PÕHJENDUS
ahiküttega korterid	<ul style="list-style-type: none"> • suurem õnnetuste oht • suuremad regulaarsed hoolduskulud/kohustused • keerulisem hallata perioodil, kui korteris puudub üürnik (kütmisvajaduse katmine)
gaasilahendustega (gaasiküte, gaasiboiler jne) korterid	<ul style="list-style-type: none"> • suurem õnnetuste oht • suuremad regulaarsed hoolduskulud/kohustused
puitelamutes asuvatest korterid	<ul style="list-style-type: none"> • üldjuhul ahiküttega (vaata ahiküttega kaasnevaid probleeme) • suurem tuleõnnetuste oht
muinsuskaitsealustes hoonetes olevatest korterid	<ul style="list-style-type: none"> • üldjuhul keerulisem ja kulukam remontida (sh maja kui tervikut) • potentsiaalsemalt suuremate kõrvalkuludega (tulenevalt remontimise keerukusest)
ühiselamutüüpi korterid (kus puuduvad korteri sees pesemisvõimalused, WC, köögilahendus),	<ul style="list-style-type: none"> • keeruline leida sobilikke elanikke • kipuvad asuma majades, kus on palju erinevate sotsiaalsete probleemidega inimesi
väikestes majades (alla 20 korteriga) asuvad korterid	<ul style="list-style-type: none"> • võrreldes suuremate majadega enam sõltuvad linna omanikukohustuste täitmisest (nt kvoorumi saamiseks kindlasti vajalik ühistukoosolekutel osalemine jm) • potentsiaalne huvide konflikt (linna proportsionaalselt suuremad õigused omanikuna vs linna erinevate teenuste/toetuste tarbimine ja kohustuste täitmine) • tihti suuremate kõrvalkuludega (st suurema üüriga)
Tallinnast väljapool asuvad korterid	<ul style="list-style-type: none"> • linnale on nende haldamine distantsi tõttu keerukam • inimeste valmisolek kolida Tallinnast välja võib olla küsitav • üürnike elukoht muutuks Tallinnast uude KOVi ehk tekiks konflikt, millise KOVi elanikuga on tegemist

Allikas: Civitta koostatud

Tagamaks eluruumide kasutamise kõige õigema sihtgrupi poolt peaks **korteri väljaüürimisega või üürilepingu pikendamisega kaasnema alati ka tegeliku abivajaduse hindamine**. See tähendab, et sotsiaaleluruumi üürileandmine ei tohiks olla seotud üksnes inimese kuulumisega mõnda eeldefineeritud tingimustele vastavasse gruppi, vaid peaks alati olema seotud ka inimese sotsiaalmajandusliku olukorra ja abivajaduse hindamise tulemustega.

Samuti tasuks kaaluda teiste linnade praktikat, kus **abivajajatele ei osutata abi mitte võrdset, vaid konkreetse abivajava vajadusest lähtuvalt**. Selle tulemusena muutuksid linna eluruumid tõenäoliselt mingi sissetuleku taseme juures vähem atraktiivseks. Tallinna linnal tasuks kaaluda lahendust, kus konkreetset abivajajalt küsitav üürisumma sõltuks tema sissetulekust. Selleks on kaks põhimõttelist võimalust:

1. **Seada üürisumma sõltuvaks sissetuleku suurusest ja muuta seda koos sissetuleku muutumisega.** Antud lahendust oleks võimalik loogiliselt ühildada planeeritava korterite üürileandmise ja üürilepingute pikendamise protsessiga, mille raames iga abivajaja abivajadusele antakse hinnang.
2. **Üürida korterid välja turutingimustel, makstes toetust isikutele, kelle sissetulekud on madalamad.** Nimetatud skeemi oleks võimalik rakendada ka erasektorilt üüritavatele korteritele, vähendades seeläbi linna enda vajadust korterite omamiseks. Samas kuna tegemist on eraldi toetuse määramisega, siis võib see suurendada halduskoormust.

Vähendamaks järjekordi linna poolt pakutavatele eluruumidele tasuks pikas perspektiivis **kaaluda ka taskukohase elamispinna pakkumise võimaluste leidmist** inimestele, kelle hakkamasaamine sotsiaalhoolekande seaduse mõttes on hea, kuid kes siiski ei suuda Tallinna kinnisvarahindade juures endale korterit soetada või jätavad hätta selle üürimisega. Seda on ilmselt võimalik teha eelkõige koostöös erasektoriga.

Viimaks, tagamaks linna elamufondi mitmekülgse ja tõhusa haldamise, tasuks kaaluda haldamise konsolideerimist. Selleks on kaks peamist võimalust:

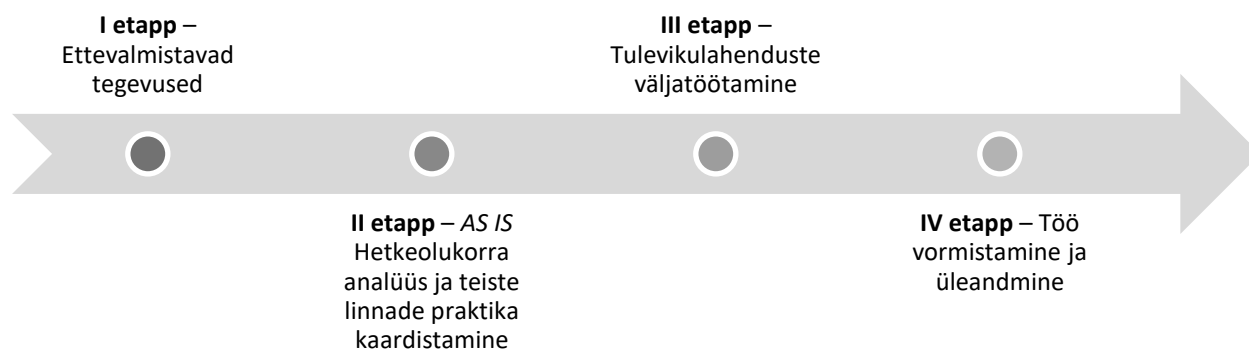
1. Koondada kõikide tervikmajade ja üksikkorterite haldamine Linnavaraametisse ning suurendada paralleelselt asutusesisest haldusvõimekust nendega tegelemiseks.
2. Arendada välja eraldi tervikmajade ja üksikkorteritega tegelev linna haldusettevõtte.

TÖÖ TEOSTAMISE METOODIKA

Lähtudes projekti eesmärkidest, viidi projekt ellu neljas etapis:

1. **Esimese etapi ehk ettevalmistavate tegevuste eesmärgiks** oli ühtlustada töö teostaja ja tellija nägemust projekti eesmärkidest, projekti tulemustest kui ka meetoodikast. Etapi käigus toimus tellija ja töö teostaja projektimeeskondade ootuste ja arusaamade ühtlustamine avakohtumisel ja detailse projekti tegevusplaani koostamine. Nende tegevuste käigus lepiti kokku töökorralduslikes küsimustes nagu peamised kontaktisikud, vahekohtumiste toimumise aeg, kommunikatsioonikanalid jne.
2. **Teises etapis viidi läbi hetkeolukorra analüüs.** Hetkeolukorra analüüsi eesmärgiks oli koguda vajalikku sisendinfot Tallinna linna elamufondi tänase korralduse kuid ka osapoolte ootuste ja vajaduste osas, kasutades selleks dokumendianalüüsi ja intervjuusid. Selleks, et mõista teiste riikide ja linnade parimaid praktikaid elamufondi korraldamise osas, viidi läbi välispraktikate analüüs. **Dokumendianalüüsi** raames tutvuti riiklike ja kohalike munitsipaalalamufondi puudutavate õigusaktidega, Tallinna elamufondi puudutavate muude materjalidega ning ka seotud uuringutega. Dokumendianalüüsi skooopi kuuluvad dokumendid täpsustati ja kooskõlastati Tellijaga avakohtumisel. **Intervjuude** käigus koondati kokku informatsioon, mida dokumendianalüüsiga ei olnud võimalik saada või mida oli vajalik täiendavalt valideerida. Intervjuud viidi läbi individuaal- või grüpiintervjuudena ning need olid poolstruktureeritud kujul. Sõltuvalt intervjuueeritavast oli intervjuu kestvuseks 0,5-1,5 tundi ning need viidi läbi veebi teel. Kohalike linnaametnike intervjuudes osales 15 ametnikku ning välisriikide praktika täpsemas kaardistuses osales kolmes intervjuus kolm välisriikide vastava temaatika spetsialisti. Täpne intervjuueeritavate nimekiri on leitav lisadest (Lisa 3. Intervjuueeritute nimekiri). **Teiste linnade kogemuse** analüüsi koondati Tellija soovil kolme linna praktika. Nendeks linnadeks valiti Viin, Vilnius ja Göteborg. Seejuures otsustati Vilniuse kasuks, eeldades, et tulenevalt ajaloolisest ja kultuurilisest taustast võiks Vilniuse olukord olla suhteliselt sarnane Eestile. Viini ja Göteborgi kogemusest loodeti õppida häid praktikaid nii erasektoriga koostööst kui ka eluruumi haldamise terviklahendustest. Nimetatud linnade kogemuse kaardistamiseks koostati nende kohta dokumendianalüüs ning viidi läbi intervjuud nende linnade esindajatega (kokku kolm intervjuud ehk üks iga linna kohta). Teiste linnade praktika analüüsimisel kaardistati eelkõige neid aspekte, mille osas Tallinnas on puudujääke. Seetõttu toimus teiste linnade kogemuse kaardistamine siis, kui suurem osa Tallinna kogemusest oli kaardistatud.
3. **Kolmandas etapis toimus tulevikulahenduste väljatöötamine** Tallinna linna elamumajanduse korraldamiseks. Tulevikulahenduste väljatöötamisel lähtuti eelkõige tuvastatud tänastest kitsaskohtadest kuid ka muudest Tellija vaates olulistest aspektidest, mis arutati läbi avakohtumisel. Esmased tulevikulahenduste kirjeldused töötati välja töö teostaja poolt, kasutades selleks eelnevas etapis kogutud sisendinfot. Lahenduste täpsustamiseks ja võimalusel eelistatud lahenduste valiku tegemiseks viidi läbi tööseminarid Tellija esindajatega (2 seminari). Seminaride järgselt täpsustati ja täiendati väljatöötatud tulevikulahendusi.
4. Projekti neljandas ehk viimases etapis **toimus eelnevate etappide käigus tehtud töö tulemuste koondamine ja lõpetamine.** Lõplike dokumentide vormistamiseks ühtlustati töö teostajate poolt kogu protsessi käigus saadud sisendid.

JONIS 1. TÖÖ TEOSTAMISE PROTSESS



1. MUNITSIPAAL- JA SOTSIAALELURUUMI PAKKUMISE VAJADUS JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

Tallinna linna poolt pakutavad eluruumid jagunevad kaheks: munitsipaaleluruum ja sotsiaaleluruum. Munitsipaal- ja sotsiaaleluruumide pakkumise aluseks on taotlejate vajadused ja võimalused, peamiselt võimekus iseseisvaks eluks. Selleks, et pakutavate eluruumide omadusi ja taotlemise tingimusi täpsemalt mõista, on asjakohane lahti mõtestada nende eluruumide erinevused:

- **Munitsipaaleluase** on kohaliku omavalitsuse omandis olev eluruum (tervikmaja või üksikorter), mis on mõeldud inimesele või perele, kes ei ole sotsiaalmajandusliku olukorra tõttu võimeline enda ja oma perekonna vajadustele vastavat eluruumi tagama. Või inimestele keda saab pidada linna perspektiivist vajalikeks töötajateks (nt õpetajad, arstid, politseinikud). Munitsipaaleluruumiks on Tallinnas tavaliselt ühe- või kahetoalised kõigi mugavustega korterid, mis on soodsa hinna tõttu väga soovitud².
- **Sotsiaaleluase** on kohaliku omavalitsuse poolt pakutav sotsiaalkorter või koht sotsiaalmajutusüksuses. Sotsiaaleluase on mõeldud inimesele või perele, kes ei ole võimelised endale tagama elukohta ning vajavad abi igapäeva eluga toimetulekuks (sotsiaalteenuseid ja -toetuseid)³.

Õiguslikult seisneb kahe pinna pakkumise peamine erinevus selles, et sotsiaaleluruumi pakutakse sotsiaalhoolekande seadusest lähtuvalt ning munitsipaalpindasid erinevate Tallinna linna õigusaktidega seonduvalt. Täpsemalt reguleerib sotsiaaleluruumi tagamist **sotsiaalhoolekandeseaduse üheksas jaotis**, mis kirjeldab eluruumi tagamist järgnevalt:

§ 41. Eluruumi tagamise eesmärk ja sisu

(1) Eluruumi tagamine on kohaliku omavalitsuse üksuse korraldatav sotsiaalteenus, mille eesmärk on eluruumi kasutamise võimaluse kindlustamine isikule, kes ei ole sotsiaalmajanduslikust olukorrast tulenevalt võimeline enda ja oma perekonna vajadustele vastavat eluruumi tagama.

§ 42. Puudega isikule eluruumi tagamine

- (1) Isikuid, kellel on puuetega inimeste sotsiaalhoolekandeseaduse § 2 lõike 1 tähenduses puudest tingituna raskusi eluruumis liikumise, endaga toimetuleku või suhtlemisega, abistab kohaliku omavalitsuse üksus eluruumi kohandamisel või sobivama eluruumi saamisel.
- (2) Eluruumi kasutamise võimaluse kindlustamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et puudega isik saaks võimalikult kaua elada koduses keskkonnas.

§ 43. Nõuded tagatud eluruumile

- (1) Isikule kasutada antud eluruum peab vastama:
 - 1) ehitusseadustiku § 11 lõike 4 alusel kehtestatud eluruumile esitatavatele nõuetele, välja arvatud eluruumi sotsiaalselt põhjendatud normile;
 - 2) isiku ja tema perekonna põhjendatud vajadustele ning perekonna suurusele.

² Munitsipaaleluase. Tallinn.ee. <[link](#)>

³ Sotsiaaleluase. Tallinn.ee. <[link](#)>

- (2) Kohaliku omavalitsuse üksus võib sama eluruumi kasutamise võimalust pakkuda ainult isikutele, kes soovivad ühes eluruumis elada⁴.

Eelnevalt välja toodu viitab sellele, et sotsiaaleluruumi tagamine on mõeldud mitmekülgsete abivajadustega inimestele, kellel puudub tihti võimekus endale turutingimustel eluruum hankida. Lisaks toob seadus välja, et sotsiaaleluruumide haldamine on kohaliku omavalitsuse kohustus ning korterit peab pakkuma lähtuvalt taotleja(te) vajadustest ja võimalustest.

Tallinna linna tasandil reguleerivad **sotsiaaleluruumi** pakkumist järgmised õigusaktid:

- **Sotsiaalhoolekandeline abi andmise kord**, mis sätestab sotsiaalhoolekandeline abi andmise korra sotsiaalteenuste ja makstavate sotsiaaltoetuste üldise kirjelduse ning sätestab täiendavalt abi rahastamise, taotlemise ja määramise tingimused ning korra.⁵
- **Sotsiaalteenuste osutamise tingimused ja kord**, mis sätestab rahvastikuregistri andmetel Tallinna linnas elavatele inimestele korraldatavate sotsiaalteenuste osutamise tingimused ja korra.⁶

Tallinna linna tasandil reguleerivad munitsipaaluruumi pakkumist **linna eluasemekomisjoni põhimäärus ja töökord, linnaosa eluasemekomisjoni põhimäärus ja töökord ning eluruumi üürimist taotleva isikuna arvelevõtmise avalduse vormi kinnitamine ja Tallinna linna omandis olevate eluruumidega seotud õigusaktide kinnitamine**. Määrused kinnitavad täpsemalt erinevaid vorme ja töökorda, mille alusel inimene munitsipaaluruumi taotlemiseks arvele võetakse ja millistel alustel talle eluruumi pakutakse. Lisaks käsitlevad need eluruumide korrashoiu, kasutamise ja kasutamise tingimusi ning kinnitavad õiguslikud alused nende tingimuste rikkumiste puhul.^{7,8}

1.1. MUNITSIPAAL- JA SOTSIAALELURUUMI TAOTLEJATE SIHTGRUPID, ERISUSED JA VAJADUSED

Munitsipaal- ja sotsiaaleluruumi pakutakse erinevatele sihtgruppidele erinevatel alustel. Seetõttu on oluline täpsemalt eristada millistele sihtgruppidele pakutakse eelkõige sotsiaaleluruumi ja millisele munitsipaaluruumi ning miks on sihtgruppide jaotumine selline.

Munitsipaaluruumi taotlejana Tallinnas võetakse inimene arvele ja pakutakse korterit järgmistel tingimustel:

1. Eluruumita isikud:

- inimesed, kelle õiguslikul alusel kasutatav Tallinna linnas asuv eluruum on vääramatute jõu tagajärjel muutunud kasutuskõlbmatuks. Vääramatute jõuks loetakse erakorralisi sündmusi (loodusõnnetus, tulekahju, plahvatus jms), mida ei saadud ette näha ega mõistlike tegevustega vältida ja mille tekkimise eest ei saanud eluruumi omanik või üürnik vastutada;
- Tallinna linnas asuva eluruumi omanikud või üürnikud, kui nende eluruum on kavas lammutada seoses maa sundvõõrandamisega või kasutusõiguse lõpetamisega munitsipaalvajadusteks;
- isikud, kes on vabanenud kinnipidamiskohast, kuid kellel on endisesse eluruumi asuda võimatu;

⁴ Sotsiaalhoolekande seadus. <link>

⁵ Sotsiaalhoolekandeline abi andmise kord. <link>

⁶ Sotsiaalteenuste osutamise tingimused ja kord. <link>

⁷ Linna eluasemekomisjoni põhimääruse ja töökorra, linnaosa eluasemekomisjoni põhimääruse ja töökorra ning eluruumi üürimist taotleva isikuna arvelevõtmise avalduse vormi kinnitamine. <link>

⁸ Tallinna linna omandis olevate eluruumidega seotud õigusaktide kinnitamine. <link>

- orvud ja vanemliku hoolitsuseta isikud, kes pöörduvad tagasi endisesse elukohta lasteasutusest, sugulaste, eestkostjate või hooldajate juurest, samuti pärast õppimist õppeasutuses, kui endisesse eluruumi asuda on võimatu;
- teistel mõjuvatel sotsiaalsetel põhjustel².

2. Elamistingimuste parandamisel abivajavad isikud:

- inimesed, kes kasutavad üürilepingu alusel Tallinna linna omandis olevat varisemisohtlikku või kasutuskõlbmatut eluruumi;
- eakad ja puudega isikud, kellel ei ole seadusjärgseid ülalpidajaid või kes vajavad kõrvalabi või kelle kasutuses olevas eluruumis ei ole võimalik nende hooldamist korraldada;
- vähekindlustatud, lastega pered, kes vajavad sotsiaalteenuseid;
- teistel mõjuvatel sotsiaalsetel põhjustel².

Seega saavad munitsipaaleluruumi üürida tavaliselt asendushooldusteenuselt iseseisvasse ellu liikuvad noored, piirkonna jaoks olulised töötajad ja teised sõltumatutest tingimustest eelkõige majanduslikesse raskustesse sattunud inimesed. Korterit üürile andmise eelduseks on inimeste iseseisev toimetulek, sissetuleku olemasolu ning täiendavate teisi elanikke segavate pahede ja sotsiaalhoolekande vajaduste puudumine. Intervjuudelt saadud sisendi põhjal võib aga öelda, et munitsipaalkortereid saavad üürida väga erinevate vajadustega inimesed ning alati ei pruugi nad siiski olla võimelised tulema toime kooselureeglitega. Samuti peavad pakutavad korterid olema mõnevõrra erinevad. Näiteks toodi intervjuudel välja, et asendushooldusteenuselt lahkunud noorele on sobilik ühe- või kahetoaline korter. Samas kui ühe- või kahetoalise korteri saab näiteks kahe või rohkema lapsega pere, siis võib nende elamine osutada seal problemaatiliseks. Sellest tulenevalt oli intervjuueeritute sõnul oluline, et munitsipaalkortereid oleks erinevates suurustes ning et korteri pindala oleks korteriplaani osas praktiliselt jaotunud. Praegusel juhul on enamus munitsipaalkortereid ühe- või kahetoalised, kus on keeruline probleemivabalt majutada suuremaid perekondi. Ühtlasi ei peetud intervjuude käigus mõistlikuks üksikorteritesse majutada igapäevaste toimetulekuraskuste ja sotsiaalsete probleemidega inimesi, sest nende iseseisvalt elamine võib ohtu ja probleeme tekitada teistele majaanikele ning õõnestada laiemalt ka kogu piirkonna turvatunnet. Inimesed, kes vajavad järelevalvet ja potentsiaalselt sotsiaalhoolekande teenuseid, peaksid olema majutatud peamiselt sotsiaalmajadesse.

Sotsiaaleluruumi pakkumise tingimused on mõnevõrra individuaalsemad – selle, milline eluase vastab inimese või pere vajadustele ja võimalustele (pere koosseis, elukohta olemasolu, sotsiaalne ja majanduslik toimetulek, maksevõime jms), aitab välja selgitada rahvastikuregistri järgse linnaosa sotsiaalhoolekande osakond, kust saab ka vastavat teenust taotlema või ennast eluruumi taotlejana arvele võtta⁹.

Sotsiaaleluruumi pakutakse peamiselt inimestele, kellel on majanduslikud raskused ning kellel on täiendav abivajadus igapäevaseks toimetulekuks. Eelkõige on tegu puudega või eluraskustesse sattunud inimestega. Eluruumi üürile andmise aluseks on asjaolu, et elanikud suudaksid kinni pidada sotsiaal-maja sisekorraeeskirjadest ning ei kujutaks ohtu teistele elanikele. Eelnevat arvesse võttes on arusaadav, et sotsiaal-majades võivad elada väga erinevad inimesed, kelle abivajadus on erinev. Sisekorraeeskirjade tagamiseks on intervjuueeritute sõnul oluline, et erinevad potentsiaalselt problemaatilised inimgrupid, näiteks endised vangid või narkomaanid, oleks sotsiaaleluruumidesse jaotatud hajusalt, et vältida võimalikku kambastumist ja konflikte teiste elanikega. Samas mitteprobleemaatiliste sihtgruppide

³ Sotsiaaleluase. Tallinn.ee. <link>

majutamise puhul, näiteks pensionärid, soositakse nende koos elamist, sest koos elades on neil võimalus üksteisega suhelda ning vajaduse korral saavad nad ka üksteist erinevates tegevustes abistada.

Lisaks kinnitasid intervjuueeritud vajadust mitmekülgset planeeritud korterite järele. Eelkõige on see oluline suuremate perekondade majutamisel, kuhu kuuluvad erinevate vajadustega inimesed, kes vajavad ka piisavalt privaatruumi – lisaks ühiselt kasutatavale pinnale (elutuba, köök) peab olema piisav arv magamistube. Praegusel juhul on suur osa sotsiaalkorteritest kahetoalised, kuhu on keeruline majutada suuremaid perekondi, sest see võib põhjustada perekonnasiseselt täiendavaid konflikte. Selleks, et inimesi hajutada ja nende privaatruumi suurendada, oleks oluline ehitada tervikmaju, kus on rohkem suuremaid kolme- ja neljatoalisi perekortereid. Täiendavalt ei ole mõistlik sotsiaalmajadesse majutada noori ja oma eluga sotsiaalses mõttes toimetulevaid inimesi, sest see võib pärssida nende iseseisvat toimetulekut.

Kokkuvõtlikult on oluline, et munitsipaal- ja sotsiaaleluruumide pakkumine oleks vajaduspõhine, läbipaistev ning erinevate osapoolte vajadusi, võimalusi ja turvalisust arvesse võttev. Vastasel juhul võivad tekkida probleemid mõlema eluruumi kuvandi ja vajalikkuse osas, mis raskendab veelgi juba keerulist abivajadusega inimeste eluruumi leidmise olukorda.

2. MUNITSIPAAL- JA SOTSIAALELURUUMIDE PAKKUMISE VÕIMALUSED

Munitsipaal- ja sotsiaaleluruumi pakutakse Tallinnas nii üksikorteritena eraldiseisvates kortermajades kui ka korteritena terviklikes sotsiaal- ja munitsipaalmajades. Selleks, et erinevate pikaajaliste elamispindade võimalusi põhjalikumalt analüüsida, on asjakohane need ning nendega seotud protsessid järgnevalt lahti mõtestada.

Üksikorter on eraldiseisev linna omandis olev korter, mis on omandatud erinevatel viisidel (aruande kirjutamise ajal peamiselt pärimise teel). Tallinna linnale kuulus 03.03.2022 seisuga **226 erinevas kortermajas** (mis tervikuna ei ole Tallinna linna omandis) **386 korterit**, millele lisaks oli pärimismenetlusega linnale omandamisel neli korterit, kolmes erinevas elamus¹⁰. Täpsem üksikorterite jaotumine linnaosade vahel ja nende täpsemad tingimused on kaardistatud allolevas tabelis.

TABEL 3 ÜKSIKORTERITE JAGUNEMINE

LINNAVARA VALITSEJA/ASUKOHT	KASUTUSSE ANDMISEL	KASUTUSSE ANTUD	PÄRIMISEL	PÄRITUD	VABA	VÕÕRAN-DAMISEL	KOKKU
Haabersti Linnaosa Valitsus		34			2		36
Kristiine Linnaosa Valitsus		23			1		24
Lasnamäe Linnaosa Valitsus		58					58
Mustamäe Linnaosa Valitsus		38					38
Nõmme Linnaosa Valitsus		4					4
Põhja-Tallinna Valitsus		134			9	2	145
Tallinna Kesklinna Valitsus		41			4		45
Tallinna Linnavaaramet	1	13		16		2	32
<i>Haabersti linnaosa</i>		1		1			2
<i>Kesklinna linnaosa</i>		1		5			6
<i>Kristiine linnaosa</i>		3					3
<i>Lasnamäe linnaosa</i>		8		4			12
<i>Mustamäe linnaosa</i>				1			1
<i>Põhja-Tallinna linnaosa</i>	1			3		1	5
<i>Märjamaa alev</i>				1			1
<i>Kohtla-Järve linn</i>						1	1
<i>Kuusalu küla</i>				1			1
Valitseja määramata			4	4			8
<i>Kristiine linnaosa</i>			2				2
<i>Lasnamäe linnaosa</i>			2	2			4
<i>Pirita linnaosa</i>				1			1
<i>Põhja-Tallinna linnaosa</i>				1			1
Kokku	1	345	4	20	16	4	390

Allikas: Tallinna Linnavaaramet

¹⁰ Tallinna Linnavaaramet

Üksikkortereid kasutatakse peamiselt munitsipaaleluruumidena, sest nende elamistingimused, asukoht ja ligipääsetavus on väga erinevad ja selle tõttu ei ole need sobivad kõigile sihtgruppidele. Üldjuhul ei ole mõistlik neisse majutada täiendava sotsiaalhoolekande vajadusega inimesi. Lisaks on üksikkorterite suurused, kommunaalteenused halduskulud erinevad, mistõttu on nende haldamine ja väljaüürimine keerulisem protsess kui tervikmajades, kus kommunaalteenused, halduskulud ja lepinguline haldamine on majade põhiselt tsentraliseeritud.

Tervikmajad koosnevad peamiselt erineva suurusega sotsiaal- ja munitsipaalkorteritest. 01.01.2022 seisuga oli **Tallinna linna 36 tervikelamus 2 618 eluruumi**, sh 1 069 sotsiaaleluruumi ja 1 357 munitsipaaleluruumi, millest seitse olid tööandja eluruumid ja viis eluruumi olid linna asutuste kasutuses. Tervikelamute korterid moodustavad 87% linnale kuuluvast eluasemefondist (3 008 korterit) ja 53% kogu linna käsutuses olevast eluasemefondist (4 903 korterit)¹¹. Tervikmajasid kasutatakse nii sotsiaal- kui ka munitsipaaleluruumidena, sest nende piirkondliku majutamisevõimekuse maht on suur ning seetõttu on nende haldamine majutatavate suhtes tõhusam ja lihtsam. Tulenevalt sellest on tervikmajades võimalik majutada suures mahus erinevate sotsiaalmajanduslike probleemidega inimesi ning neile seal täiendavaid teenuseid pakkuda. Lisaks võimaldavad tervikmajad majutust ka linnale olulistele töötajatele, näiteks arstidele, õpetajatele ning politseinikele. Üldiselt on tervikmajade haldamine ja sinna inimeste majutamine erinevate majade põhiselt tsentraliseeritud.

2.1. LINNA PEAMISED TOIMINGUD ELURUUMIDE PAKKUMISEL

Eluruumide pakkumisega seotud toiminguid võib jaotada nelja gruppi:

1. eluruumide soetamisega/omandamisega seotud tegevused, sh
 - uute tervikmajade ehitamine;
 - pärimismenetluse tulemusena üksikkorterite omandamine;
2. eluruumi väljaüürimisega seotud tegevused, sh
 - eluruumi soovija abivajaduse hindamine;
 - otsuse tegemine eluruumi pakkumise osas;
 - üürilepingute sõlmimine;
 - arveldamine;
 - üürilepingute pikendamine;
 - üürilepingute lõpetamine;
3. eluruumi korrashoiu ja haldamisega seotud tegevused, sh
 - korteriühistutega suhtlemine (üksikkorterite puhul);
 - eluruumi remontimine;
 - eluruumi igapäevane heakord;
4. eluruumi võõrandamisega seotud tegevused
 - eluruumi hindamine ja müügiakti koostamine.

2.1.1. ELURUUMI SOETAMISEGA/OMANDAMISEGA SEOTUD TEGEVUSED

Linna peamised võimalused eluruumi soetamiseks täna on olnud:

1. **Ehitada enda vahenditest tervikmaja**, nt sobiva maaomandi ja rahaliste võimaluste olemasolul plaaneriida tervikmaja vastavalt piirkonna ja seal elavate abivajavate inimeste majutamiseks.

¹¹ Tallinna Linnavaaramet

Tervikmajade finantseerimine toimub linna eelarvest, võimalusel oleks mõistlik kasutada ka üksikkorterite müügist saadud vahendeid. Enda vahenditest tervikmaja ehitamise esialgne investeering on suuremahuline ning tasuvusaeg pikaajaline. Sellise eluruumi pakkumise näiteks on õpetajate kodu kuid ka erinevad sotsiaalmajad.

2. **Ehitada täiendavaid tervikmajasid koostöös erasektoriga (PPP).** Sellise koostöö puhul on otstarbekas määratleda erinevate osapoolte kohustused ja võimalused¹², et tagada tervikmaja ehitamise kasulikkus mõlemale osapooltele. Sellise eluruumi pakkumise näited on Tallinnas Meeliku ja Raadiku tänavatel asuvad tervikmajad.
3. **Omandada üksikkortereid pärimismenetluse tulemusena.** Juhul kui inimene sureb ning ta ei ole enda kinnisvarale pärijat määranud ja tal puuduvad lähedased, siis saab kinnisvara endale pärimismenetluse tulemusena surnu rahvastikuregistri elukohajärgne kohalik omavalitsus. Pärimismenetluse tulemusena kinnisvara omandamise peamine eelis on, et korterid saadakse võrdlemisi väikeste kuludega, kuid need korterid on tihti halvas seisus ja vajavad enne abivajajatele väljapakkumist olulisel määral renoveerimist ning järjepidevat personaliseeritud (üksikkorteri eripäradega arvestavat, sh ühistu eripäradega arvestavat) haldust, mis võib üksikkorterite mahu suurenedes keeruliseks ning seeläbi ka kulukaks osutuda.

Tervikmaja ehitamise ja planeerimise eest vastutab tavaliselt Linnavaaramet ja vastav linnaosavalitsus koos lepinguliste partneritega. Tervikmajade ehitamise eeliseks on võimalus korraga ja kontsentreeritult suurendada linna elamufondi märkimisväärselt. Samuti saab tervikmaja ehitamisel linn kaasa rääkida selle kujundamisel, eelkõige määratleda milliseid ja kui suuri kortereid tervikmajadesse ehitada. Peamiseks tervikmajade miinuseks on suhteliselt suur ühekordne investeering ning sobiliku linnamaa vähesus. Vähendamaks tervikmajade rajamise investeeringutest tulenevat ühekordset suurt rahalist kulu, on linn planeerinud tervikmaju ka koostöös erasektoriga.

Uusi üksikkortereid omandab linn **pärimismenetluse teel** ning linnal puudub kogemus nende turult eraldi soetamise osas. Ajalooliselt on linnale jäänud korterid, mis erastamisprotsessi käigus jäid inimeste poolt erastamata. Tänapäeval jäävad linnale pärimismenetluse teel eelkõige korterid, kui kadunukesel puuduvad lähedased või ei suudeta lähedasi tuvastada. Pärimismenetluses esindab linna Linnavaaramet. Pärimismenetlus toob linnale kaasa mõningad rahalised kohustused (eelkõige riigilõivud ja notaritasud) ning eeldab ka tööjõuressursiga panustamist. Pärimismenetluse järgselt on võimalik linnal, kas korterist loobuda ehk see maha müüa või välja üürida. Korteri väljaüürimise korral jääb teatav risk, et kadunukese lähedased ilmuvad siiski välja ning soovivad korterit tagasi. Sellel juhul on võimalik pärimismenetlus tagasi pöörata, kuid Linnavaaramet peab leidma lahenduse korteris olevale üürnikule uue eluruumi osas. Samuti tekib võimalik probleem korteriga seni kaasnevate kulude hüvitamises – näiteks kui pärimismenetluse toimumise ajal pidi linn katma korteriga seotud kommunaalmakseid ja kui linn on korterit remontinud, et muuta see elamiskõlblikuks. Päritud korterite müümisel on tegeliku pärija väljailmumine valutum, sest linn on saanud müügist konkreetse summa, mis on võimalik pärijale tagastada pärast kaasnevate kulude mahaarvamist. Ajavahemikus 2019-2021 anti keskmiselt üürile 15 üksikkorteri aastas, mis olid suuresti omandatud pärimismenetluse teel.¹¹

¹² Raadiku.ee <[link](#)>

2.1.2. ELURUUMI VÄLJÄÄÜRIMISEGA SEOTUD TEGEVUSED

Eluruumi väljaüürimisega seotud tegevuste hulka kuuluvad **eluruumi soovija abivajaduse hindamine, otsuse tegemine eluruumi pakkumise osas, üürilepingute sõlmimine, jooksev arveldamine, üürilepingute pikendamine ning lõpetamine.**

Eluruumide väljaüürimise aluseks on nii munitsipaal- kui ka sotsiaaleluruumi pakkumisel eluruumi soovija poolt esitatud vastavasisuline taotlus. Selleks tuleb täita avaldus ja saata digiallkirjastatult linnaosa kontaktisikule või teha seda paberkujul ja viia see vastavasse linnaosavalitsusse.

Enne korteri üürile andmist hindab linnaosavalitsuse sotsiaaltöötaja eluruumi soovivate inimeste **abivajadust**, sh võimekust tulla toime iseseisva ning koos teistega elamisega. Toimetuleku hindamist teostab linnaosavalitsuse sotsiaalosakond ning selle tulemustest lähtuvalt tehakse esmane ettepanek sobiva eluaseme osas. Enamasti pakutakse eluruume vastavalt inimeste toimetulekule. Üksikkortereid pakutakse juhul kui inimesel puudub igapäevane järelevalve vajadus ning tal ei esine olulisi vaimseid ja füüsilisi probleeme. Kortereid tervikmajas (eelkõige sotsiaalmajades) pakutakse enamasti sotsiaalsete probleemidega ning täiendava igapäevase abivajadusega inimestele, kelle iseseisev toimetulek ei vasta sotsiaalsetele normidele. Sotsiaalmajades on võimalik neid inimesi igapäevastes tegevustes abistada ning võimaluse korral pakkuda erinevaid rehabiliteerimise võimalusi. Sotsiaalhoolekandeosakonna poolt tehtud pakkumust eluruumi osas vaatab üle omakorda eluasemekomisjon. Erinevate osapoolte seisukohtade ühtimisel tehakse taotlevale isikule **pakkumus eluruumi osas**. Taotleja saab eluruumi taotluse rahuldamisest või tagasilükkamisest teada ühe kuu jooksul peale avalduse ja sellele lisatavate dokumentide esitamist.

Juhul, kui eluruumi taotleja on eluruumi pakkumisega nõus valmistatakse ette üürileping. Üürilepingu ettevalmistamisega tegelevad erinevad osapooled – linnaosade hallata olevates üksikkortereid puhul linnaosavalitsused, Linnavaraameti hallata olevate üksikkortereid puhul Linnavaraamet ning tervikmajade puhul vastavat maja haldav haldusfirma või Linnavaraamet. Üürilepingu täitmist jälgib lepingu sõlminud osapool.

Seoses tegevustega erinevate eluruumide osas (üksikkortereid ja tervikmajad) on neist tööjõuressurssi silmas pidades mahukamad **just abivajaduse hindamine ja eluruumide vabastamine**, peale mida kerkivad ajakuludena esile erinevate **üürilepingute sõlmimine, nendega seotud arveldamine** ning vajaduse korral ka **lepingute pikendamine või lõpetamine**. Lähtuvalt eluruumist tähendab see, et linn või haldusfirma peab lähtuvalt korteri suurusest ja olukorrast koostama üürilepingu ning selle alusel üürniku käest üüri küsima. Arvete väljastamisega tegeleb linna finantsteenistus ning arvete väljastamise aluseks on ühistu, teenuspakkuja või haldusfirma poolt esitatavad kommunaalarved, mille linnaosavalitsus või Linnavaraamet teiseks arveldamiseks sobivale kujule (omanikukohustused teisendatakse üüriks ja tarbimiskulud arveldatakse tarbimiskuludena). See info edastatakse finantsteenistusele, kes väljastab sellekohase arve ning edastab korteri omanikule või paberarvete väljastamiseks linnaosavalitsusele või Linnavaraametile. Juhul kui tervikmaja haldamiseks kasutatakse halduri teenust, siis tegeleb arvete väljastamisega maja haldur. Võimaliku üüri suurus sõltub korteri seisukorrast, asukohast ning suurusest, mida kalkuleeritakse ühiste põhimõtete alusel. Üksikkortereid üür jäi analüüsi teostamise hetkel vahemikku 0,36–3,06 €/m² kuus, tervikelamutes asuvate kortereid üür jäi vahemikku 0,61–5,21 €/m² kuus¹¹.

Üüri küsimine ja selle saamine ei pruugi aga alati olla lihtne, sest võib esineda probleeme, kus üürnik ei suuda või soovi maksta ning jätab linnale üüri tasumata. Lisaks esineb probleeme ka arvete väljasaatmisel, sest arvestataval osal üürnikest puudub võimekus digitaalsel kujul arveid vastu võtta, mis tähendab, et arveid tuleb saata postiga. See on lisa ajakulu ning muudab ühtse arveldamissüsteemi loomise

keerulisemaks. Samuti on postiga arvete saatmise puhul võimalik nende kättesaamise ja arvete tasumise ajaga manipuleerida.

Üürilepingute pikendamine või lõpetamine otsustatakse lähtuvalt üürniku käitumisest ja heaolu arengutest. Üürniku täpsemaid vajadusi ja võimalusi hindavad vähemalt korra aastas eluruumist sõltuvalt vastavad asutused – sotsiaaleluruumide puhul sotsiaalosakond ning munitsipaaleluruumide puhul kas Linnavaaramet või linnaosavalitsuse vastav osakond, olenevalt, kelle bilansis eluruum on. Harvad ei ole juhtumid, kus üürnik rikub heakorda ning seetõttu on tema edasine elamine talle üüritud eluruumis vastunäidustatud. Nendeks juhtumiteks on peamiselt lärm korteris, lemmikloomadega seotud probleemid ning teiste elanike ohustamine ühispindadel. Juhul kui otsustatakse üürilepingut mitte pikendada, siis palutakse üürnikul elamispind vabastada.

Juhul kui üürnik ei ole nõus pinda vabastama, siis tuleb alustada linna poolt menetlust korteri vabastamiseks, mis võib kaasa tuua täiendavaid õiguslikke kulusid. Seejuures eluruumi vabastamine võib võtta kuni kaks aastat, mis tähendab, et linn peab potentsiaalselt senikaua katma korteriga seotud kulusid, kui üürnik seda ise ei tee. Lisaks on võimalik vajadusel erinevate probleemsete inimestega operatiivsemalt ning järjepidevamalt erinevate asutuste (turvafirma, Linnavaaramet ning Sotsiaal- ja Tervishoiuamet) koostöös tegeleda. Põhjaliku järelevalve kaudu on võimalik neid kiiremini ja väiksemate kuludega eluruumist välja tõsta.

2.1.3. ELURUUMIDE KORRASHOIU JA HALDAMISEGA SEOTUD TEGEVUSED

Arusaadavalt ei piirdu eluruumide haldamine ainult lepingulise paberimajandusega, vaid vajalik on tagada ka eluruumide korrashoid. Eluruumide korrashoiuga seotud tegevuste hulka kuuluvad **korteriühistutega suhtlemine** (üksikkorterite puhul), **eluruumide remontimine ja igapäevane heakord**. See tähendab, et tuleb tagada eluruumide elamiskõlblikkus ja ohutus ning vajaduse korral teha ka üürniku vajadustest lähtuvaid parandustöid.

Igapäevaseid haldus- ja korrashoiuteenuseid osutasid seni tervikmajades peamiselt lepingulised haldusfirmad. Analüüsi teostamise hetkel toimunud muudatuste tulemusena võib nimetatud teenuste korraldamise kohustus tulevikus jääda Linnavaarametile, kuid ilmselt lahendatakse see samuti välise koostööpartneritega. Üksikkorterite puhul on haldus- ja korrashoiuteenuste korraldamine ühistu ülesanne. Korteriühisese korrashoiu (nii üksikkorterite kui ka tervikmajade puhul) peab tagama üürnik vastavalt üürnikuga sõlmitava üürilepingu korrashoiukohustuste punktile.

Seega peaksid Linnavaarametil ja linnaosavalitsustel puuduma igapäevased haldus- ja heakorruga seotud kohustused. Samas tõdeti intervjuudel, et alati see siiski nii ei ole, sest üürnikud võivad oodata osaliselt linnapoolset panustamist ka korterite jooksvasse heakorda (nt pisiparendused, akende pesu vm taoline). Üldjuhul eeldatakse, et nimetatud toimingud on siiski üürniku kohustused, kuid vajadusel toetatakse üürnike väikesemate paranduste teostamisel, millega seotud kulude katmine on siiski pigem üürniku kohustus. Samuti pöörduakse linnaosavalitsuste ja Linnavaarameti poole juhul kui on rahulolematust ühistuga või maja haldusteenusega, millele vastavalt vajadusele linna esindajad sekkuvad.

Suuremahulisemaid remonttöid tehakse eluruumides enamasti siis, kui korter on vabanenud (nii üksikkorterite kui ka tervikmajade puhul). Üksikkorterite puhul on remonttööd enamasti veidi keerulisemad ja kulukamad, sest majad on vanemad, korterid on pikemalt renoveerimata ja nende renoveerimise tingimused ning võimalused on erinevad. Intervjueeritute sõnul on üksikkorterites enamasti üürnikud pikemaajalised, mistõttu tehakse seal remonttöid pigem harvem aga põhjalikumalt. Linna omandis olevate tervikmajade puhul on renoveerimisprotsess mõnevõrra standardsem ja kuna elanikud vahetuvad tihedamini, siis on võimalik remonttöid teostada tihedamini ja korruga väiksemas mahus.

Erasektoriga koostöös ehitatud munitsipaalmaajade puhul vastutab korterite remondi eest erasektori partner. Väikesemaid parandustöid võivad teha ka üürnikud ise, aga selle jaoks on vajalik need tegevused vastavate asutuste ja halduritega kooskõlastada.

Linna kohustused üksikorteritega majandamisel on sätestatud **korteriomandi- ja korteriühistuseaduses**, mille §31 sätestab korteriomanikule (käesoleva töö kontekstis linnale) järgmised kohustused¹³:

- (1) Korteriomanik on kohustatud:
 - 2) hoidma eriomandi eset korras ning seda ja kaasomandi eset kasutades hoiduma tegevusest, mille toime teistele korteriomanikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud;
 - 3) taluma mõjusid, mis jäävad käesoleva lõike punktis 1 nimetatud piiridesse;
 - 4) võimaldama eriomandi eset kasutada teistel isikutel, kui see on vajalik kaasomandi eseme korrashoiuks. Selle tõttu tekkinud kahju tuleb omanikule hüvitada.
- (2) Eriomandi eseme korrashoidmisel on korteriomanik muu hulgas kohustatud hoidma selle piires sellist temperatuuri ja õhuniiskust, mis tagab kaasomandi eseme säilimise ning teiste eriomandite esemete kasutamise nende otstarbe kohaselt ja ilma ülemääraste kulutusteta.
- (3) Korteriomanik on kohustatud tagama, et tema perekonnaliikmed, ajutised elanikud ja korteriomandit kasutavad isikud järgivad käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 sätestatud.
- (4) Korteriomanik on kohustatud korraldama oma korteriomandi valitsemise ka ajal, kui ta ise viibib sellest eemal.

Eelnevalt kirjeldatu tähendab kortereid haldavatele linnaasutustele mitmesuguseid väljakutseid, eelkõige korterite korrashoiu tagamine ning korteritesse sobivate inimeste leidmist, kes suudaksid tagada korteri heakorra ja teiste kortermaja elanikega mõistliku läbisaamise. Seejuures on linnaasutused ise vastutavad võimalike väärkasutuse tagajärgede osas.

Täiendavalt on Linnavaraameti või linnaosavalitsuse esindajatel üksikorterite puhul kohustus **osaleda korteriühistute koosolekul ja igapäevases suhtluses**, kui korteriühistu üldkoosolekul ei ole kokku lepitud teisiti.¹⁴ Koosolekul lepatakse kokku ühistu planeeritavad tegevused, sh näiteks osalemine vara jagamisel või katusealuste korterite väljaehitamise planeerimisel jne. Lisaks on linnal korteri esindajana kohustus tegeleda vajaduse korral **erinevate ühistu probleemidega ja nende üle otsustamises kaasa rääkida**. Kuna linna esindaja väljaüritavas üksikorteris ei ela, siis võib tal olla keerulisem ühistu töös konstruktiivselt kaasa rääkida. Lisaks peab arvestama asjaoluga, et korteriühistu koosolekud toimuvad enamasti peale tööaega, seega peavad linna töötajad nendel osalema oma vaba aja arvelt.

Linna vähene osalus korteriühistu tegevuses on aktsepteeritavam olukorras, kus üksikorter asub suures kortermajas – sellel juhul on linna üksikhäälel väike mõju. Juhul kui üksikorter asub väikeses kortermajas, on linnal korteriühistu koosolekul arvestatav hääleõigus tegevuste üle otsustamises ning seeläbi võivad tekkida huvide konfliktid korteriühistu ja linna vahel, eriti kui korteriühistu tahab linna ebaproportsionaalset toetust oma soovitud tegevuste elluviimiseks. Lisaks on problemaatiline olukord, kus korteriühistu soovib korteriühistutele mõeldud toetusi linnalt küsida – sel juhul on tegemist potentsiaalse huvide konfliktiga.

¹³ Korteriomandi- ja korteriühistuseadus. [<link>](#)

¹⁴ Korteriomandi- ja korteriühistuseadus. [<link>](#)

2.1.4. ELURUUMIDE VÕÕRANDAMISEGA SEOTUD TEGEVUSED

Eluruumide võõrandamiseks peab Linnavaamet peamiselt enda omandis korterid oksjonile panema. See tähendab seda, et müüdavatele korteritele tuleb tellida hindamisakt, kuhu annavad vajalikku sisendit Linnavaamet ja linnaosavalitsuse vastavad osakonnad. Selleks, et korteri eest maksimaalset hinda saada, tuleb korter ka võimalikuks müügiks ette valmistada, mis hõlmab endas eelkõige selle koristamist. Korteri müügi korral on Linnavaametil vajalik koostada ostu-müügi dokumendid ning korter koos selle juurde kuuluvaga uuele omanikule üle anda. Kui korteri võõrandamisega seoses tekivad täiendavad probleemid (peidetud vead korteris vms), siis ka nendega peab Linnavaamet tegelema.

2.1.5. ELURUUMIDEGA SEOTUD PEAMISTE TOIMINGUTE KOKKUVÕTE

Linnavaameti ja linnaosavalitsuste peamised toimingud seoses erinevate eluruumide pakkumise ja haldamisega on mitmekülgsed ning võivad olla eluruumiti erinevad. Selleks, et erinevate eluruumidega seotud toiminguid ja nende iseärasusi kokkuvõtlikult mõtestada, tuuakse alljärgnevalt välja eelneva peatüki peamised järeldused:

- Tervikmajade ja üksikkorterite võrdluses on seni tekitanud linnale suuremat halduskoormust üksikkorterid, eelkõige seetõttu, et tervikmajadega tegelesid enamasti haldusfirmad ning nendega kaasnes vähem erineva dokumentatsiooni ja asjaajamisega seonduvat ajakulu. Olukorras, kus tervikmajade haldamisega tegeleks Linnavaamet väheneks üksikkorterite ja tervikmajade haldamisega seotud halduskoormuse erisused. Eelduslikult võib jääda mõnevõrra suurem halduskoormus üksikkorterite puhul, mis tuleneb eelkõige ühistutega suhtlemise vajadusest ning asjaolust, et üksikkorterid on eriilmelisemad ning seetõttu on teatud tegevusi keerulisem standardiseerida.
- Üksikkorterid on väga erinevas seisus, mis muudab nendele ühistel alustel üürihinna määramise kohati keeruliseks.
- Tervikmajade haldamine ning majandamine on võrreldes üksikkorteritega mõnevõrra lihtsam. Enamasti on tervikmajades palju kortereid, millele kehtivad samad arvestuspõhimõtted ning ka mille remontimine on ühetaolisem.
- Tervikmajasid on lihtsam turvalisuse perspektiivist hallata, probleemide tekkimisel on nendes võimalik tagada pidev järelevalve ning tervikmajad on ettenägematute kahjustuste vastu ka kindlustatud.

3. ERINEVATE ELURUUMIDE LAHENDUSTE PLUSSID JA MIINUSED

Alljärgnevalt on koondatud kokku üksikorterite ja tervikmajade üürileandmise plussid ja miinused. Plussid ja miinused on kaardistatud linnaelanike ja linnavalitsuste perspektiivist ning täiendavalt sotsiaalsete aspektide (tehtud analüüsid, uuringud), majanduslike aspektide, protsesside lihtsuse ja efektiivsuse (haldamise) vaatepunktist.

TABEL 4 ERINEVATE ELURUUMIDE VÕRDLU - PLUSSID

	ÜSIKKORTERID	TERVIKMAJAD
Linnale	<ul style="list-style-type: none"> Linnal on võimalus pakkuda inimestele mitmekülgseid eluaseme võimalusi erinevates linna piirkondades. Üksikorterite olemasolu pakub linnale võimalust toetada väiksema sissetulekuga kuid linna vaates oluliste ametikohtade esindajaid (eelkõige õpetajad, arstid, politseinikud). Võimaldab pakkuda kvaliteetsset ja võrdlemisi tavapäraselt elamispinda ettenägematute sündmuste korral. Võimalik omandada täiendavat pinda küll aeglaselt, kuid sisuliselt tasuta (pärimismenetluse teel). 	<ul style="list-style-type: none"> Abivajadusega inimesed on ühes kohas koos, seega on lihtne neile täiendavaid sotsiaalhoolekandeteenuseid pakkuda. Tervikmajade haldamine on standardiseeritum, sest on võimalik suurele hulgale korterite korraga kujundada haldamispõhimõtted, leida sobivad teenuspakkujad jne. Võimalus problemaatiliste inimeste üle järelevalvet teostada ning nende elu võimaluse korral paremale teele suunata. Tervikmajade rajamisel on võimalik ühe korraga suurendada olulisel määral linna elamufondi.
Linnaelanikule	<ul style="list-style-type: none"> Võimalus saada eluruum, mis pigem ei ole ümbritsetud toimetulekuraskustega inimestega. Suurem valikuvõimalus eluruumide asukoha jms omaduste osas, võrreldes tervikmajadega, mis küll asuvad ka üle Tallinna, kuid mille asukohti võrreldes üksikorteritega on vähem ja mis on enam koondunud ka Lasnamäele. Üksikortereid on erinevas suuruses, seega on nendesse võimalik majutada ka näiteks suuremaid perekondi. 	<ul style="list-style-type: none"> Abivajadusega elanikel on lihtsam saada tõhusat abi muude täiendavate sotsiaalprobleemide osas. Võimalik pakkuda kaasaegset elamispinda. Üürikulud standardiseeritud ja lihtsamini etteennustatavad. Tõenäosus, et üürikulud kasvavad järsult tulenevalt ühistu tegevusest puuduvad.
Sotsiaalsed aspektid	<ul style="list-style-type: none"> Üksikorterid vähendavad sotsiaalselt probleemsete inimeste kogunemist teatud linnaosadesse – aitavad vältida getostumist, mis on tingitud 	<ul style="list-style-type: none"> Tervikmajades on erinevat laadi nõustamine ja abi paremini kättesaadav. Tervikmajades on võimalik ka positiivsete kommuunide kujunemine,

	ÜSIKKORTERID	TERVIKMAJAD
	<p>sotsiaalmajanduslike probleemidega inimeste koondamisest ühte piirkonda¹⁵.</p> <ul style="list-style-type: none"> Inimeste toimetuleku parenemine on üksikorteris rohkem soodustatud, sest on väiksem oht, et ebasoodne keskkond võimendab nende olemasolevaid probleeme.¹⁵ Üksikorterid aitavad kaasa sotsiaalselt lõimunud elukeskkondade kujunemisele. 	<p>kus sarnaste probleemidega inimesed saavad üksteist aidata.</p>
Majanduslikud aspektid linnale	<ul style="list-style-type: none"> Kuna linn omandab üksikortereid pärimismenetluse teel, siis on tegemist linna jaoks sisuliselt tasuta saadud elamispinnaga, mida enda elanikele pakkuda. Vähepraktilisi ja kehvast seisust üksikortereid on võimalik müüa ehk need saavad olla ka täiendavaks tuluallikaks linnale. 	<ul style="list-style-type: none"> Tervikmajade puhul on sotsiaalteenuste osutamine eelduslikult vähem ajamahukas ning seega kulutõhusam, sest abivajavad isikud asuvad sotsiaalmajade puhul ühes kohas.
Protsesside lihtsus ja efektiivsus linnale	-	<ul style="list-style-type: none"> Abivajadusega inimesi on lihtsam aidata ja neile igapäevastes tegevustes abiks olla. Haldamist on võimalik enam tsentraliseerida ja standardiseerida.

Allikas: Civitta koostatud

TABEL 5 ERINEVATE ELURUUMIDE VÕRDLUS – MIINUSED

	ÜSIKKORTERID	TERVIKMAJAD
Linnale	<ul style="list-style-type: none"> Saadavad üüritulud jäävad korteri haldamise ja parandamise kuludele pikaajaliselt alla. Linnale lisanduvad korteritega seonduvalt täiendavad kohustused, mida tervikmajades ei ole, eelkõige ühistutegevuses osalemine ja korterite renoveerimine ning haldamine. Üksikorterite juurde lisandudes ja nende turuhinnast odavama hinnaga pakkumise jätkudes võivad tekkida pinged korteri turutingimustel üürile andjate ja linna vahel. Inimeste vahetumine üksikorterites on pigem aeglasem ehk inimeste suunamine 	<ul style="list-style-type: none"> Saadavad üüritulud jäävad korteri haldamise ja parandamise kuludele pikaajaliselt alla. Puudub mitmekülgne võimalus inimesi eraldada probleemide tekkimisel, mis võib viia kompleksprobleemide esilekerkimiseni. Suure kontsentratsiooni korral võivad tervikmajad tekitada võimalikke probleeme linnaosade turvalisuse ja reputatsiooniga.

¹⁵ Eglit, O, lk. 87. 2017. Eesti eluasemepoliitika: hetkeseis ja pikaajalised arengusuunad olemasoleva elamufondi kaasajastamisel. *Magistritöö*. Tallinna Ülikool

	ÜKSIKKORTERID	TERVIKMAJAD
	<p>enda elamispinna ei õnnestu hästi, sest inimesed tunnevad ennast üksikkorterites ehk tavamajades elades paremini. See omakorda suurendab pidevalt elamispinna vajadust.</p>	
Linnaelanikule	<ul style="list-style-type: none"> Linnaelanikud ei pruugi soovida üksikkortereid oma kortermajadesse, üksikkorterite stigmatiseeritus. Erinevad korterid on erinevate tingimustega, mõned korterid ei pruugi kõigile inimestele elutingimuste poolest sobida, näiteks võivad puududa vajalikud ligipääsetavuse tingimused. Üüri- ja kõrvalkulud sõltuvad suuresti konkreetse ühistu tegevusest, kus korter asub, ning seetõttu võivad olla korterite lõikes väga erinevad ja neid on keerulisem ette ennustada. 	<ul style="list-style-type: none"> Tervikmajadel, eelkõige sotsiaalmajadel võib-olla halb maine ning nende lisandumine piirkonda võib kaasa tuua vastuseisu kõrvalasuvate majade elanike poolt. Erinevas suuruses kortereid on tervikmajades vähe, eriti suur puudus on suurematest perekorteritest, mis on kolme- ja enama toalised.
Sotsiaalsed aspektid	<ul style="list-style-type: none"> Abivajadustega inimeste puhul on nende abistamise kvaliteet ja olemasolu keerulisem ja aeganõudvam. Üksikkorteris elamine võib põhjustada soovi mitte edasi liikuda – eluks vajalikud mugavused on neis väga väheste kuludega olemas. 	<ul style="list-style-type: none"> Võivad tekkida kommuunid, kus inimesed ei soovi oma elujärge parandada. Võimaliku resotsialiseerumise ja iseseisvuse probleemide esilekerkimise tõenäosus on suur.
Majanduslikud aspektid linnale	<ul style="list-style-type: none"> Saadavad üüritulud jäävad korteri haldamise ja parandamise kuludele pikaajaliselt alla. Korterite enamasti halb seisukord tähendab nende parendamiseks suuri kulutusi. 	<ul style="list-style-type: none"> Tervikmajade ehitamine on ühekordselt kulukas ja mitmekülgne investeering. Saadavad üüritulud jäävad korteri haldamise ja parandamise kuludele pikaajaliselt alla.
Protsesside lihtsus ja efektiivsus linnale	<ul style="list-style-type: none"> Erinevate üksikkorteritega seotud protsesside haldamine on mõnevõrra keerulisem, eelkõige tulenevalt ühistutega suhtlemise vajadusest, kelle praktikad ja toimimispõhimõtted võivad olla erinevad. Inimeste ja korteriühistu rahulolu probleemidega tegelemine kohati tülikas ning ka keeruline. 	<ul style="list-style-type: none"> Erinevate inimeste koosmajutamine võib tekitada mitmekülgset sotsiaaltöölalast halduskoormust nende võimaluste ja huvide katmiseks tavapärasesse ellu naasmisel.

Allikas: Civitta koostatud

Tabelis võrreldud plussid ja miinused kinnitasid, et mõlemal linna eluruumi pakkumise lahendusel on omad plussid ja miinused, kuid üldistatuna võib uuritud aspektide lõikes välja tuua kolm peamist järeldust:

- Tervikmajade haldamine tekitab linnale väikesemat otsest halduskoormust kui üksikkorterite haldamine, eelkõige tulenevalt võimalusest protsesse tervikmajades paremini standardiseerida ja ühistutega suhtlemisvajaduse puudumise tõttu.

- Linnaelanike ja sotsiaalsete aspektide perspektiivist on mõlemal lahendusel võrdlemisi samaväärsed plussid ja miinused. Kui üksikorterites on ehk mõnevõrra paremini soodustatud inimese iseseisev toimetulek, siis tervikmajades on lihtsam pakkuda inimestele erinevat täiendavat tuge, sh erinevaid sotsiaalteenuseid.
- Linna perspektiivist oleks oluline, et mõlemad eluruumi pakkumise võimalused jääksid alles, sest see tagab vajaduspõhisemad ja mitmekülgsemad majutusvõimalused võimalikult laiale inimeste ringile. Samas on oluline mõista, millised on mõlema eluruumi plussid ja miinused ning sellest lähtuvalt teha teadlikke otsuseid nii eluruumide arendamisel kui ka sobilike üürnike leidmisel.

	<p>MUNITISPAALKORTERID</p> <ul style="list-style-type: none"> linna poolt defineeritud olulised sihtgrupid, kellele võimaldatakse soodustingimustel eluruume 	<ul style="list-style-type: none"> eksisteerib ka (eelduslikult) oluline sotsiaalteenuste (sh lastekaitse, eakatele suunatud teenused jne) vajadus inimesed, kes vajavad regulaarsemat järelevalvet ja/või turvateenuse pakkuja kohalolekut inimesed, kes vajavad kohandatud eluruumi <p>MUNITSIPAALMAJA</p> <ul style="list-style-type: none"> kõik üksikkorterite sihtgrupid juhul, kui neile ei ole võimalik pakkuja pinda üksikkorteris, kuid majad võiksid olla pigem väiksemad
<p>NÄITED SIHTGRUPI ESINDAJATEST</p>	<ul style="list-style-type: none"> asendushoolduselt iseseisvasse ellu suunduvad noored ajutistes raskustes olevad lastega pered kergema füüsilise erivajadusega isikud linna poolt defineeritud olulised sihtgrupid, kellele võimaldatakse soodustingimustel eluruume 	<ul style="list-style-type: none"> eelkõige näiteks erivajadustega inimesed eakad

Allikas: Civitta koostatud

Pärast sihtgruppide detailsemat defineerimist on võimalik anda täpsustatud hinnang erinevat liiki eluruumide vajalikkuse osas ning seeläbi luua strateegiline plaan eluruumide arendamiseks. Kuna tervikuna jääb ilmselt üksikkorterite hulk pigem väiksemaks, kui sinna sobilik sihtgrupp, siis üksikkorterite alternatiivina tasub kaaluda väiksemaid (25-50 korterit) hajusalt asuvaid kortermaju, nt lastega peredele.

4.2. OMATAVATELE ÜKSIKKORTERITELE KRITEERIUMITE SEADMINE

Linnas puuduvad ühesed kokkulepped, milliseid üksikkortereid on mõistlik linnal omada ja millistest loobuda. See teeb keeruliseks nii olemasoleva elamufondi korrastamise kui ka uute päritavate korterite puhul otsustamise, millal päritav korter müüa ja millal jätta see linna omandisse eluruumiks. Kokkulepete puudumise tulemusena leidub linna omandis muuhulgas:

- kortereid, kuhu on väga keeruline leida sobivaid üüriknikke (ühiselamutüüpi korterid, kõrgete kõrvalkuludega korterid),
- kortereid, mille omamine võib osutada linnale kallimaks ja mille korrashoiu tagamine keerukamaks (nt ahiküttega, muinsuskaitsealused hooned).

Eelpooltoodust lähtuvalt on mõistlik **defineerida, milliste korterite omamisest oleks linnal mõistlik loobuda**. Seejuures on otsuse langetamisel üheks oluliseks aluseks ka eelnevalt defineeritud sihtgrupid, mille paigutamine üksikkorteritesse oleks kõige mõistlikum. Analüüsi teostajate hinnangul peaks linn loobuma eelkõige alljärgnevas tabelis toodud ühele või mitmele tingimusele vastavatest korteritest.

TABEL 7. KRITEERIUMID, MILLELE VASTAVATEST KORTERITEST PEAKS LINN LOOBUMA

KRITEERIUM	PÕHJENDUS
ahiküttega korterid	<ul style="list-style-type: none"> • suurem õnnetuste oht • suuremad regulaarsed hoolduskulud/kohustused • keerulisem hallata perioodil, kui korteris puudub üürnik (kütmisvajaduse katmine)
gaasilahendustega (gaasiküte, gaasiboiler jne) korterid	<ul style="list-style-type: none"> • suurem õnnetuste oht • suuremad regulaarsed hoolduskulud/kohustused
puitelamutes asuvatest korterid	<ul style="list-style-type: none"> • üldjuhul ahiküttega (vaata ahiküttega kaasnevaid probleeme) • suurem tuleõnnetuste oht
muinsuskaitsealustes hoonetes olevatest korterid	<ul style="list-style-type: none"> • üldjuhul keerulisem ja kulukam remontida (sh maja kui tervikut) • potentsiaalsemalt suuremate kõrvalkuludega (tulenevalt remontimise keerukusest)
ühiselamutüüpi korterid (kus puuduvad korteri sees pesemisvõimalused, WC, köögilahendus),	<ul style="list-style-type: none"> • keeruline leida sobilikke elanikke • kipuvad asuma majades, kus on palju erinevate sotsiaalsete probleemidega inimesi
väikestes majades (alla 20 korteriga) asuvad korterid	<ul style="list-style-type: none"> • võrreldes suuremate majadega enam sõltuvad linna omanikukohustuste täitmisest (nt kvoorumi saamiseks kindlasti vajalik ühistukoosolekutel osalemine jm) • potentsiaalne huvide konflikt (linna proportsionaalselt suuremad õigused omanikuna vs linna erinevate teenuste/toetuste tarbimine ja kohustuste täitmine) • tihti suuremate kõrvalkuludega (st suurema üüriga)
Tallinnast väljapool asuvad korterid	<ul style="list-style-type: none"> • linnale on nende haldamine distantsi tõttu keerukam • inimeste valmisolek kolida Tallinnast välja võib olla küsitav • üürnike elukoht muutuks Tallinnast uude KOVi ehk tekiks konflikt, millise KOVi elanikuga on tegemist

Allikas: Civitta koostatud

Täiendavalt on oluline, et linna eluruumid oleksid erinevas suuruses, et majutada ka suuremaid perekondi ja tagada nende pereliikmete privaatus. Samuti võiks olla linnal võimalus pakkuda eluruumi erinevates linnaosades, vältimaks abivajadusega inimeste koondumist ühte linnaossa. Pakutava eluruumi suurus peaks sõltuma täpsematest isiku(te) vajadustest ja võimalustest.

4.3. ELURUUMIDE VÄLJÄÜRIMISE TINGIMUSTE ÜLEVAATAMINE

Eluruumide väljaüürimiste tingimustes on täna erinevaid kitsaskohti, mis teevad keeruliseks nii nende efektiivse majandamise kui ka vähendavad inimeste motivatsiooni linna eluruumi vabastamiseks ja enda pinnale kolimiseks. Erinevate intervjuueeritute sõnul on samas oluline, et linna eluruumides toimuks elanike vaheldumine kiiremini, et olemasolevaid kortereid kasutataks maksimaalselt abivajavate inimeste huvisid arvesse võtvalt.

Mõningad analüüsi teostamise hetkel kehtivad korterite üürile andmise tingimused ei võimalda alati lõpetada lepingut üürnikega, kes tulevad majanduslikult hästi toime. Seda seetõttu, et mõningatel juhtudel on väljaüürimise aluseks tingimused, mis ajas ei muutu, nt

- inimesed, kelle õiguslikul alusel kasutatakse Tallinna linnas asuv eluruum on vääramatu jõu tagajärjel muutunud kasutuskõlbmatuks. Vääramatuks jõuks loetakse erakorralisi sündmusi (loodusõnnetus, tulekahju, plahvatus jms), mida ei saadud ette näha ega mõistlike tegevustega vältida ja mille tekkimise eest ei saanud eluruumi omanik või üürnik vastutada;
- isikud, kes on vabanenud kinnipidamiskohast, kuid kellel on endisesse eluruumi asuda võimatu;
- orvud ja vanemliku hoolitsuseta isikud, kes pöörduvad tagasi endisesse elukohta lasteasutusest, sugulaste, eestkostjate või hooldajate juurest, samuti pärast õppimist õppeasutuses, kui endisesse eluruumi asuda on võimatu.

Analüüsi teostajate hinnangul on oluline, et **alati kaasneks korteri üürile andmisega või üürilepingu pikendamisega ka tegeliku abivajaduse hindamine.** See tähendab, et sotsiaaleluruumi üürileandmine ei tohiks olla seotud üksnes inimese kuulumisega mõnda eeldefineeritud tingimustele vastavasse gruppi, vaid peaks alati olema seotud ka inimese sotsiaalmajandusliku olukorra ja abivajaduse hindamise tulemustega. Nimetatud muudatuse rakendamine on Tallinna linnas juba planeeritud.

Lisaks, arvestades korterite suhteliselt soodsat üürimakset, mis jääb oluliselt alla turutingimustel makstavale üürile, **on inimeste motivatsioon majandusliku olukorra paranemisel enda pinnale kolimiseks väga madal.** Samal ajal on linna eluruumidele järjekord ning linnal pidevalt sobivaid eluruume puudu.

Olukorra parandamiseks tuleks leida lahendusi, mis aitaks ja motiveeriks inimesi enda pinnale kolima. Göteborgi näitel tasuks kaaluda, et **koos sotsiaaleluruumi eraldamisega peaks käima kaasas plaan ja tugi, kuidas aidata inimesi, kellel on potentsiaali enda pinnale kolida.** See tähendab, et linna eluruumides elavatele isikutele tuleks pakkuda mitmekülgset tuge iseseisva elu (taas)loomiseks. Selle plaani koostamist ja elluviimist saab toetada sotsiaalhoolekande osakonnad.

Samal ajal on teiste linnade praktikas levinud lahendused, kus **abivajajatele ei osutata abi mitte võrdselt, vaid konkreetse abivajava vajadusest lähtuvalt.** Selle tulemusena muutuksid linna eluruumid tõenäoliselt mingi sissetuleku taseme juures vähem atraktiivseks. Seetõttu leiavad analüüsi koostajad, et Tallinna linnal tasuks kaaluda lahendust, kus konkreetset abivajajalt küsitav üürisumma sõltuks tema sissetulekust. Selleks on kaks põhimõtetlikku võimalust:

1. **Seada üürisumma sõltuvaks sissetuleku suuruselt ja muuta seda koos sissetuleku muutumisega.** Antud lahendust oleks võimalik loogiliselt ühildada planeeritava korterite üürileandmise ja üürilepingute pikendamise protsessiga, mille raames iga abivajaja abivajadusele antakse hinnang.
2. **Üürida korterid välja turutingimustel, makstes toetust isikutele, kelle sissetulekud on madalamad.** Nimetatud skeemi oleks võimalik rakendada ka erasektorilt üürivatele korteritele, vähendades seeläbi linna enda vajadust korterite omamiseks. Samas kuna tegemist on eraldi toetuse määramisega, siis võib see suurendada halduskoormust.

4.4. LINNA ELURUUMIDE JÄRJEKORRA VÄHENDAMINE

Täna ei ole Tallinna linnal piisavalt eluruume ning on arvestatav eluruumide järjekord. Eelduslikult võiks **nimetatud järjekorda korrigeeriks mõnevõrra eelnevalt kirjeldatud abivajaduse hindamise protsessi korrigeerimine ning linna eluruumide väljaüürimise ebasoodsamaks muutmine,** mis motiveeriks inimesi kiiremini enda pinnale kolima. Samas ei pruugi see kogu järjekorda siiski lahendada ning praeguses keerulises majanduslikus olukorras võib abivajajate arv hoopis suurenedada. Samal ajal on linnale uute

tervikmajade arendamine või üksikorterite soetamine kulukas. Lisaks puuduvad linnal sobivad krundid tervikmajade arendamiseks.

Seetõttu on pikas perspektiivis mõistlik üürile andmise protsessi ülevaatamisele lisaks **kaaluda taskukohase elamispinna pakkumise võimaluste leidmist** inimestele, kelle hakkamasaamine sotsiaalhoolekande seaduse mõttes on hea, kuid kes siiski ei suuda Tallinna kinnisvarahindade juures endale korterit soetada või jätavad hätta selle üürimisega. Välisriikide praktikas on tasukohaste elamispindade ehitamiseks kasutatud erinevaid era- ja avalikusektori koostöövorme. Eelkõige on panustanud avalik sektor, kas maaga või soodustingimustel laenudega. Millised on Tallinna linna võimalused erasektoriga koostööks vajaks laiemat analüüsi ja linnapoolset valdkondadeülest prioriseerimist.

4.5. ELAMUPINNA HALDAMISE KONSOLIDEERIMINE

Analüüsi teostamise hetkel tegelesid linnas eluruumide haldamisega erinevad osapooled – tervikmajade haldamisega osaliselt haldusfirmad ja osaliselt Linnavaraamet, üksikorterite haldamisega nii linnaosavalitsused kui ka Linnavaraamet. See põhjustas erisusi nii haldamisepõhimõtetes kui ka üldjuhul viib dubleerivate tegevusteni.

Linna elamufondi mitmekülgsemaks ja tõhusamaks haldamiseks tasuks kaaluda haldamise konsolideerimist. Selleks on kaks peamist võimalust:

1. **Koondada kõikide tervikmajade ja üksikorterite haldamine Linnavaraametisse ning suurendada paralleelselt asutusesisest haldusvõimekust nendega tegelemiseks.** Nimetatud lahenduse eeliseks on võimalus ära kasutada Linnavaraametis juba täna olemasolevat kompetentsi. Samuti on selle lahenduse suunas juba arengud toimunud. Kõikide tervikmajade ja üksikorterite koondamine Linnavaraameti haldusesse tähendab, et Linnavaraametisse oleks vaja täiendavat tööjõuressurssi nende eluruumide haldamiseks, mis tähendaks omakorda suuremate rahaliste vahendite kaasamist.
2. **Arendada välja eraldi tervikmajade ja üksikorteritega tegelev linna haldusettevõtte.** Nimetatud lahendus on levinud ka rahvusvahelises praktikas, kus eluruumi haldamisega seotud teemad eraldatakse eraldi üksusesse. Seejuures oleks nimetatud ettevõtte eeliseks võimalus keskenduda ühele teemale. Samuti saaks eraldiseisva ettevõtte tegevuse ja kuvandi kujundada selliselt, et see oleks mõnevõrra enam eristatav Tallinna linna muudest tegevustest ning lihtsustama seeläbi nii ühistute kui ka üürnikega suhtlemist.

Eluruumide haldamise koondamine ühe asutuse alla aitaks lihtsustada ka ülevaate saamist olemasolevast kinnisvarast ja selle seisukorrast ning otsuste tegemist kinnisvara soetamiseks või sellest loobumiseks.

LISAD

LISA 1. VÄLISLINNADE PRAKTIKAD

Selleks, et asetada Tallinna üksikorterite ja eluruumide pakkumusega seotud temaatika ja selle võimalikud probleemkohad ja arengusuunad laiemasse konteksti, on asjakohane seda võrrelda teiste linnade kogemustega. Tallinnaga võrreldavad linnad olid käesolevas aruandes Viin, Vilnius ja Göteborg, mille esindajatega viidi läbi teemakohased intervjuud, et uurida nende sotsiaal- ja munitsipaaleluruumide majandamise praktikate kohta. Intervjuude põhjal koostati järgnevatest alapeatükkidest koosnev ülevaade, mis pakub võimalust laiemalt mõtestada munitsipaal- ja sotsiaalelamufondi majandamisel kasutusel olevaid praktikaid rahvusvaheliselt. Vaatlusaluste linnade osas on kirjeldatud järgnevad teemad:

- sotsiaal- ja munitsipaaleluruumi pakkumine;
- eluruumide arendustegevused;
- peamised munitsipaal- ja sotsiaaleluruumi sihtgrupid;
- haldamise ja finantseerimise lahendused;
- peamised probleemid ja nende lahendused.

VIIN

SOTSIAAL- JA MUNITSIPAALELURUUMI PAKKUMINE VIINIST

Viini linna omandis oleva munitsipaaleluruumi jagamisega tegeleb Viini linna omandis olev ettevõtte nimega Wiener Wohnen. Wiener Wohnen on suurim munitsipaaleluruumi pakkuja Euroopas. Ettevõtte eesmärk on hallata, ehitada ja renoveerida munitsipaalelurume, eriti nende inimeste ja perekondade jaoks, kelle sissetulek on madal. Ettevõtte haldab ja vastutab hinnanguliselt **220 000 munitsipaaleluruumi eest, mis asuvad umbes 1 800 kortermajas**. See tähendab, et iga neljas Viini elanik elab munitsipaalpinnal, mis teeb kokku umbes **500 000 inimest ning munitsipaal elamufond moodustab 25% kogu linna elamufondist**.

Viini elanikest ligi **50% elab erinevate organisatsioonide poolt mingil määral subsideeritud eluruumides**, mis on üle linna laiali jaotatud. Linna eluruumid asuvad sealhulgas ka eliitrajoonides, sest seal on võimalik kommuunitunnet kasvatada ning inimeste heaolu hätta sattumise korral kollektiivselt parandada. Analüüsi käigus intervjueritud Viini munitsipaaleluruumi rahvusvaheliste suhete osakonna esindaja ei pidanud kohati problemaatiliste inimeste eraldamist kindlatesse piirkondadesse põhjendatuks, sest seal oleks tendents olemasolevate probleemide süvenemiseks.

Jagatavad korterid on suurusega **30-120 m²** ning nende pakkumise alus sõltub taotleja(te) vajadustest, suuremad pered saavad suuremad korterid ning üksikud inimesed väikesemad korterid. Tüüpiliselt elavad väikesemates korterites kuni 30 aastased noored ja vanemad inimesed. Kui üürniku sissetulek ületab eluruumi üürimise ajal sissetuleku **3 506 € inimese kohta piirmäära**, siis väheneb ka korteri üüri toetus, mis talle esialgu määrati, ajahetkel kui ta sissetulek jäi alla piirmäära. Samas kui lapsed vanemate juurest välja kolivad, siis vanemate võimalik üüritoetus ei lange ega neilt ei võeta korterit tagasi, sest laste võimalikuks edasiseks toetamiseks on vajalik, et neil oleks kindel ja samadel tingimustel eluruum.

Kõige soovitud korterid Viini elamuturul on A-kategooria korterid, mis moodustavad 76% kogu linna elamufondist. Nendes on olemas kõik kaasaegsed mugavused, sh keskküte, WC ja vannituba ning need on

väga heas korras. Vähem soovitud korterid Viini korteriturul on B ja C kategooria korterid. B kategooria korteritel ei ole keskkütet ning C kategooria korteril ei ole keskkütet ega privaatset vannituba. Hinnad on korterite suuruste ja elamistingimuste üleselt erinevad, kuid tüüpiline C klassi korter maksab umbes 2€/m². Üürnike kohustus erinevate korterite kategooriate lõikes on määratud üüri ning kommunaale maksta ning mitte teisi inimesi naabruskonnas häirida ja tagada üldiselt korterite heakord. Heakorra tagamine ei tähenda, et üürnikud peavad korteris oma kulude eest parandustöid tegema, vaid see tähendab, et nad peavad tasuma korterite opereerimise ja halduskulud, sh remondifondi.

Aastas vabaneb keskmiselt 8 500 linna korterit, mis saadetakse võimaluse korral kohe üüriturule tagasi. Munitsipaalkorterite **ootelistis on praegu umbes 15 000 inimest** ning nende korterite saamise aeg sõltub nende täpsematest vajadustest, kuid tüüpiliselt on **korteri ooteaeg ligikaudu 1-2 aastat**.

ELURUUMIDE ARENDUSTEGEVUSED

Alates 1980. aastatest on Viin võtnud suunaks teha koostööd erasektoriga, et ehitada taskukohast eluasemefondi. Eluasemefondi üürikulud on reguleeritud Viini linnavalitsuse poolt niimoodi, et ükski elanik ei maksaks rohkem kui 20-25% oma perekonna sissetulekust eluaseme üürile. Viini praktikas ostab linn maa, mida peetakse sobilikuks avalike eluruumide arendamiseks ning säilitab kontrolli selle arendamise üle¹⁶. Üldiselt jaguneb eluasemefondi arendamine kolme etappi:

- **Esimeses etapis** küsib linn pakkumisi ja ettepanekuid erinevatelt eraarendajatelt, kes peaksid edaspidi elamuüksuseid ehitama ja haldama.
- **Teises etapis** hindab žürii arendajate ettepanekuid nelja kriteeriumi alusel: arhitektuuriline kvaliteet, keskkonnaalaste eesmärkide täitmine, sotsiaalne jätkusuutlikkus ja majanduslike eesmärkide täitmise perspektiivist (kavandatud üüritasemed ja ehituskulud).
- **Kolmandas etapis** valib žürii arendaja ning linn müüb maatüki arendajale soodsa hinnaga. Lisaks annab linn arendajale soodustingimustel laenu, peamiselt madala intressiga ja pikendatud tagasimakse perioodiga¹⁶.

Eraarendajad, kes linnavalitsusega taskukohase majutuse ehitamisel koostööd teevad, peavad lubama linnal üürida pooled uutest arendatavatest korteritest välja madalama sissetulekuga inimestele. See tähendab, et arendaja üürib ülejäänud korterid välja kõrgema sissetulekuga inimestele. Mõnede arenduste puhul saavad tulevased üürnikud osaleda oma üürikorteri planeerimises, disainimisel ja ehitusprotsessis ning anda oma sisendit selle kohta, milliseid mugavusi nad korterelamusse soovivad¹⁶.

Lisaks 220 000 munitsipaalkorterile on Viinis lisaks veel 200 000 korterit, mis on mittetulunduslike või piiratud tuludega ehitusühistute omanduses. Nende korterite eripära seisneb selles, et üürnik peab hakkama elamuühistu liikmeks ning lisaks panustama rahaliselt selle tegevusse, mis on seotud kortermaja korrashoiuga. Rahaline panus makstakse tagasi pärast üürikorterist lahkumist koos inflatsioonimääraga¹⁷. Lisaks peavad elamuühistud liidumaa poolt heategevuslikuks kinnitatud olema. Sellised elamuühistud peavad kuuluma elamuühistute liidule, mis teostab regulaarselt järelevalvet nende tegevuse üle, lisaks teostab nende üle järelevalvet ka riigi valitsus.

PEAMISED MUNITSIPAAL- JA SOTSIAALELURUUMI SIHTGRUPID

Munitsipaaleluruumi üürimistingimused on alljärgnevad:

- Taotleja peab olema minimaalselt 18-aastat vana.

¹⁶ U.S Department of Housing and Urban Development. <link>

¹⁷ City of Vienna. <link>

- Ühe inimesega majapidamise puhul ei tohi Taotleja netosissetulek ületada 3 506 € kuus. Kahe või kolme inimesega majapidamise puhul ei tohi sissetulekud ületada vastavalt 5 255 € ja 5 912 €. **Austria ja Viini keskmine netopalk on vahemikus 2 300-2 800€^{18, 19}**, mis tähendab, et ca 75% Viini elanikest teenib vähem seatud sissetulekulimiitidest ning seetõttu on võimalik ka keskklassil subsideeritud elamuturul osaleda.
- Inimene, kes tahab munitsipaalasust taotlema, peab eelnevalt vähemalt kaks aastat Viini sissekirjutatud olema. Lisaks peab ta olema Austria või Euroopa Liidu kodanik.

Sotsiaalpinna taotlemiseks peavad olema täidetud täiendavad tingimused, nt puue, liikumisraskus vms. Selleks, et saada sotsiaalkorter, peavad olema täiendavalt täidetud sotsiaalselt orienteeritud kriteeriumid nagu näiteks:

- ülerahvastatus olemasolevas korteris;
- kõrgest vanusest või haigusest tulenev vajadus eluruumi vahetamiseks;
- barjäärivaba kodu vajadus ratastooli kasutajatele liikumiseks;
- noore pere kriteerium – paarid, kes on alla 30 aasta vanad ja neil puudub oma korter;
- üksikvanem, kellel ei ole peamist elukohta sellel hetkel, kui ta eluaseme avaldust teeb;
- abielu lahutusest tulenevalt eluruumi puudumine.

Kui inimene täidab ühte neist kriteeriumidest, saab ta eelisteate, nõ Viini majutuse pileti, mis paneb ta eluaseme ootenimekirja.

Sihtgruppide perspektiivist on suurimaks probleemi allikaks töötud inimesed, kellel on palju aega ning seetõttu tegelevad nad kaheldava väärtusega tegevustega. Lisaks kui neid koondub palju kokku, siis tekivad suure tõenäosusega ka täiendavad sotsiaalsed probleemid. Probleemide lahendamiseks on linnal **150 sotsiaaltöötajat**, kes saavad tegeleda võimalike probleemkohtade lahendamisega. Lisaks pakutakse probleemsete inimeste jaoks laiapõhjalisi sotsiaalprogramme, et nad leiaksid tööd, saaksid vajaminevat abi ning üldisemalt kasvatada inimeste kuuluvustunnet. Sotsiaalosalakonna üks eesmärkidest üksikkorterite puhul on vältida ka sotsiaalsete probleemidega inimeste kontsentreerumist ning luua üleüldist kommuuni tunnet, et erineva taustaga inimesed üksteist probleemide korral aitaksid. Üldiselt erinevate inimeste kokkumajutamisega probleeme ei ole, sotsiaalne segunemine on Viini kogemuse põhjal pigem edukas olnud.

HALDAMISE JA FINANTSEERIMISE LAHENDUSED

Munitsipaalhoonete haldamise eest vastutab Wiener Wohnen, kus töötab **4 300 töötajat**, kellest umbes 3 000 on haldustöötajad. Lisaks 220 000 korterile haldab Wiener Wohnen ka 5 500 äripinda ja arstikeskust ning ligi 50 000 garaaži ja parkimiskohta.

Wiener Wohnen vastutab ainult munitsipaalkorteri sektori eest, mis hõlmab endas korterite renoveerimist kaasaegsete standardite kohaselt. Renoveeritakse peamiselt korterite energiatõhusust, gaasisüsteeme, soojustatust, et vähendada energiakulusid.

- Wiener Wohneni ülesandeks on osapoolte koostöös välja selgitada inimese võimalused ja vajadused korteri osas ning tulenevalt sellest teha inimesele eluruumi pakkumine võimaliku korteri kohta. Lisaks tegeleb Wiener Wohnen korterite haldamise, renoveerimise ja võimaliku juurde ostmise/ehitamisega.

¹⁸ Wage Centre. <[link](#)>

¹⁹ Check in Price. <[link](#)>

Lisaks Wiener Wohnenile tegutseb munitsipaalkorterite pakkumise valdkonnas ka Wohnberatung Wien, mis on infokanaliks inimeste ja korterite pakkumise vahel.

- Wohnberatung Wien ülesandeks on pakkuda Viini elanikele, kes otsivad subsideeritud või munitsipaalkorterit kõikehõlmavat teavet korterite saadavuse ja nende taotlemiseks vajalike registreerimisprotsesside kohta. Täiendavalt toetavad Wohnberatung Wiener eluasemenõustajad inimesi erinevate temaatikate osas, eelkõige vajaduspõhiste eluruumide leidmise osas.

Munitsipaaleluaseme subsiidiumid tulevad **riiklikest maksudest ja läbi üldise maksusüsteemi**. Läbi maksusüsteemi rahastamine loob usaldusväärse rahalise baasi selleks, et planeerida erinevaid ja mitmekülgseid majutusprogramme, mis oleksid turutingimustel planeerides võimatud. Sotsiaaleluasemete ehitamise rahastus on Austrias seotud fikseeritud osaga sissetuleku maksust (Wohnbauförderungsgesetz-WFG), mis ei edenda ainult uue majutuse ehitamist vaid pakub rahalist ressursi ka selleks, et tagada olemasolevate hoonete heakord läbi nende renoveerimise. Selle abil saab olemasolevate hoonete puhul tagada nende värskeim hooneehituslik standard ja seda vastavalt elanike vajadustele kohandada. Täpne rahaline kvoot on reguleeritud föderaalaseadusega ning moodustab 0,5% tööandjate ja töötajate brutotulust. Selle maksu baasil saab Viini linn iga-aastaselt 250 miljonit eurot hooneehituseks liidumaalt.

Munitsipaaleluaseme majandusliku jätkusuutlikkuse tagamiseks investeerib Viini linn, **kokku umbes 450 miljonit € eest**, aasta lõikes järgnevalt: 350 miljonit uute hoonete ehitamiseks ja olemasolevate heakorra tagamiseks ning 100 miljonit rahalisteks toetusteks inimestele, kes seda eluruumi osas vajavad.

PEAMISED PROBLEEMID JA NENDE LAHENDUSED

Munitsipaalelamufondi suurimateks probleemideks pidas intervjueritav nende küttesüsteemide suurt sõltuvust Venemaa gaasist. Selleks, et neid mõjusid vähendada oleks tema hinnangul mõistlik korterite energiatõhusust parandada ning keskenduda rohkem päikese- ja tuuleenergia arendamisele, samas nentis ta, et see üleminek võtab aega ning energiakriisi mõjudest tulenevalt ootab neid karm talv.

VILNIUS

SOTSIAAL- JA MUNITSIPAALURUUMI PAKKUMINE VILNIUSES

Munitsipaal- ja sotsiaaleluruumi jagab linna omandis olev munitsipaalettevõtte **Vilniaus Miesto Būstas**. Ettevõtte **administreerib 3 500 korterit, millest 2 500 on munitsipaaleluruumid ning 1 000 sotsiaaleluruumid**. Munitsipaal- ja sotsiaaleluruumide vahel inimeste jaotamine toimub nende sissetulekute alusel, kuid üldine eluruumide sihtgrupp on inimesed, kellel on majanduslikud või sotsiaalsed raskused, millele vastavalt pakutakse neile sobivat eluruumi. Korterite **ootelistis oli aruande kirjutamisel ajal 1 500 inimest** ning ooteaeg on sõltuvalt korteri tüübist ja linnaosast **3-12 aastat**, seega on korterite osas märkimisväärne puudus. Ootelis inimestele pakutakse nii kaua riikliku toetusena rendikompensatsiooni kuni nad ootavad kas munitsipaal- või sotsiaaleluruumi. Täiendavalt on ette nähtud ostusoodustus neile inimestele, kellel puudub eluruum. Seaduses on võimaldatud ka sotsiaal- ja munitsipaaleluruumide pikaajalise üüri võimalust, mis tähendab seda, et abivajaduseta inimesed saavad sotsiaal- või munitsipaaleluruumi vastavalt ettenähtud üüritasemele pikaajalisemalt üürida. Intervjueritav Vilniuse linnamajanduse direktori sõnul praegu seda olulisel määral inimeste poolt ei kasutata, sest pakutavate eluruumide seisukord on halb ning inimesed ei soovi neid üürida.

Pakutavad eluruumid on suurusvahemikus **9-170 m²** ning neid jagatakse seal elama hakkavate isikute vajadustest lähtuvalt. Eritingimused kehtivad puudega inimestele nii ligipääsetavuse kui ka eluruumi suuruse osas. Lisaks on eritingimused suurtematele peredele – kuni 7 liikmelise perele peab korter olema vähemalt 70 m², ehk 10 m² inimese kohta. Lisaks kui peres on puudega isik, siis peetakse mõistlikuks kui

iga inimese jaoks on vähemalt 14m² pinda korteris. Üldiselt on kõige soovitud ja kasutatavamad korterid ühe või kahetoalised, sest enamus pinda taotlevad inimesed on kas üksi või kahe pereliikmaga kokku. Samas on järjest suurenev vajadus ka suuremate korterite järele, sest Vilniuse üüri- ja müügiturult korterite üürimine ning ostmine on muutumas järjest kättesaamatuks, eriti väiksemate sissetulekutega inimeste jaoks.

Üksikorterite puhul rakendatakse **15% põhimõtet**, mille kohaselt suurem osakaal kortermaja korteritest ei peaks olema sotsiaal või munitsipaalpinnad, vältimaks võimalike probleemsete seltskondade teket ning hajutada probleemsed inimesed nende tõhusama sotsialiseerumise huvides. Ühtlasi on Vilniuses ka tervikmaju sotsiaal- ja munitsipaalaluruumi pakkumiseks.

ELURUUMIDE ARENDUSTEGEVUSED

Munitsipaal- ja sotsiaalaluruumi fondi arendamine ja laiendamine käib praegu peamiselt läbi uute tervikmajade rajamise. Lisaks püüab Vilniaus Miesto Būstas välja arendada pikaajalise üüri teenust, mille kaudu oleks võimalik inimestele pakkuda turutingimustel üürikorteri linnalt. Ühtlasi püütakse arendada ka era- ja avaliku sektori koostööd, kus linnavalitsus annab maa arendamiseks ehitusteevõtjatele ja selle koostöö käigus töötatakse välja täpsemad tingimused hoonestuseks jms. Praegu on selline koostöö viis ainult ideetasandil ning selliseid projekte veel tehtud ei ole.

PEAMISED MUNITSIPAAL- JA SOTSIAALELURUUMI SIHTGRUPID

Peamised sihtgrupid, kellele pakutakse munitsipaal- või sotsiaalaluruumi on järgmised:

- noored pered (kuni 36 eluaastani);
- puudega inimesed;
- sotsiaalmajanduslikesse raskustesse sattunud inimesed;
- perekonnad, kus on rohkem kui kolm last;
- inimesed, kes elavad sotsiaalaluruumides, mille tingimused on kehvad või abivajajale ebasobivad.

Eelnevalt kirjeldatud sihtrühma esindajad peavad pinna taotlemiseks olema sisse kirjutatud Vilniuse linna ning rahuldama neile pandud sissetulekuga seotud kriteeriumid, mille kohaselt;

- Üksi elava inimese netosissetulekud ei tohi ületada 5 934€ aastas ning varade koguväärtus ei tohi ületada 11 997€;
- 2-3 liikmelise perekonna netosissetulek ei tohi ületada 5 870€ aastas inimesepõhiselt ning inimeste varade koguväärtus ei tohi inimesepõhiselt olla üle 10 836€;
- Nelja ja enama liikmega perekonna netosissetulek ei tohi ületada 3 354€ inimese kohta aastas ja varade koguväärtus ei tohi olla inimesepõhiselt üle 9 675€²⁰.

Lisaks eelnevatele tingimustele saavad linna eluruume taotleda need inimesed, kes ei oma kinnisvara Leedu territooriumil ja inimesed, kelle kinnisvara on väärtuses rohkem kui 60% Leedu katastriüksuse andmetel kaotanud. Täiendavalt saavad linna eluruume taotleda need, kelle praeguse majutuspinna suurus on vähem kui 10 m² inimese kohta või 14 m², kui peres on sügava puudega inimene²⁰.

Inimesed saavad sotsiaal- või munitsipaalaluruumis elada nii kaua kuni hinnang nende majanduslikule olukorrake paraneb, ehk neile eraldatud pinnal elamise pikkus sõltub nende sisse- ja toimetulekust. Üürikulu kasvab proportsionaalselt koos sissetulekute suurenemisega, kui sissetulekud on üle toetuse määra, siis makstakse üüri samadel tingimustel, mis eraturul, kuid sel juhul antakse tavaliselt korter tagasi, sest linna poolt pakutava korteri elamistingimused ei ole alati samaväärsed eraturult saadavate korteritega.

²⁰ Vilniaus Miesto Būstas. <[link](#)>

Ühtlasi esineb ka sissetulekute ja varade varjamist, kirjutades need teiste inimeste nimele, et saada soodustingimustel eluruum. Inimestel on võimalus ka sotsiaal- või munitsipaaluruum soovi korral ära osta, aga seda võimalust väga ei kasutata.

HALDAMISE JA FINANTSEERIMISE LAHENDUSED

Eluruumide haldamine on täielikult ettevõtte Vilniaus Miesto Būstas kohustus, väliste partnerite tuge selleks ei kasutata. Ainukesed, kellega koostööd tehakse, on kinnisvarabürood, kes palgatakse korterite hindamiseks ja müümiseks.

Üürnike peamine halduskohustus on tagada korteri heakord. Korterite haldamise ja remondi eest maksab munitsipaalettevõtte, kõik muud kommunaalkulud on üürnike kohustuseks. Korteri üüri suurus sõltub korteri suuruselt, ehitusaastast, kommunaalteenuste olemasolust ja seisukorrast (kas on küte, vesi ja WC ning vannituba jne). Lisaks on hinnastamise aluseks piirkond, kui korter asub näiteks kesklinna piirkonnas, siis on nende üürimine kulukam.

PEAMISED PROBLEEMID JA NENDE LAHENDUSED

Pikad ooteajad. Sotsiaalkaitse- ja tööministeerium on ooteaegade vähendamiseks loonud erinevaid lahendusi. Erinevate poliitikate kaudu loodetakse 2024. aastaks vähendada sotsiaaleluasemete ooteaega viie aastani ning 2026. aastaks kolme aastani. Kui seda ei suudeta selleks ajaks teha, siis peavad kohalikud omavalitsused kompenseerima osa üürist, mida inimesed olemasoleval elamispinnal tasuvad, seni kuni nad sotsiaaleluaset ootavad²¹.

Eluruumide puudus ja halb seisukord. Sarnaselt Tallinnale ei ole Vilniuses piisaval hulgal sotsiaaleluruumi ning seda olukorda muudab veel keerulisemaks kasvav madala sissetulekuga inimeste (perekondade) arv, kes ei suuda endale ise majutust organiseerida. Vilniuse sotsiaaleluruumide arendamise peamiseks probleemiks on ebapiisav rahastus, ühtlasi on mõned eluruumid kasutuskõlbmatud või vajavad suures osas renoveerimist. Vilniaus Miesto Būstas intervjueritud ametnike hinnangul vajavad **kuni 70% korteritest renoveerimist**, peamiselt seisneb renoveerimisvajadus selles, et nendes korterites puudub funktsionaalne küttesüsteem ja kanalisatsioonilahendused.

Probleemid mittesihipärase kasutamisega. Samuti esineb probleeme elamufondi mittesihipärase kasutamisega – munitsipaaluruumid on välja üüritud inimestele, kellel ei ole munitsipaaluruumi vajadust ning nad keelduvad lahkumast, sest üür on munitsipaalpindadel sõltuvalt tingimustest enamasti soodne. Ühtlasi puudub funktsioneeriv linnapoolne korterite üüriturk ning rahalised toetusmeetmed kohaliku omavalitsuse osaliseks eluruumide kulude hüvitamiseks on liiga madalad, et neist märkimisväärselt kasu oleks.

Lisaks tõid intervjueritavad peamiste probleemidena välja, et perekonnad ja hästi vara hoidvad inimesed tuleks võimaluse korral parematele tingimustele majutada, sest kinnisvaraturg on Vilniuses väga kiiresti järjest kulukamaks muutumas.

Täiendava probleemina ei taha inimesed oma kinnisvara linnale müüa, sest see on pikaajaline ja keeruline protsess, mis hõlmab endas mitmekülgset paberimajandust, hindamist ja täiendavate aktide täitmist. Seetõttu on inimestel lihtsam oma kinnisvara eraturul müüa, kus erinevad paberimajanduslikud aspektid on nende jaoks lihtsamini tehtavad või on need juba nende eest tehtud.

²¹ The Borgen Project, 2020. <[link](#)>

Samas ei ole paberimajanduslikud aspektid keerulised ainult võimalike kinnisvara müüjate jaoks vaid lisaks on ka eluruumide taotlejate jaoks keeruline seadusandluses orienteeruda, et oma vajadusi ja õigusi sotsiaal- või munitsipaalaluruumi osas katta. Eluruumide taotlejad, kohati problemaatilised või hätta sattunud inimesed, kes ei suuda paberimajanduses ja seadusandluses piisavalt hästi orienteeruda.

Üldiselt on probleeme ka inimeste sissetulekute varjamise ja varade ümber kirjutamisega, et saada soodustingimustel korter linnalt. Selleks, et sissetuleku ja vara määraadesse mahtuda, esitavad inimesed tuludeklaratsioonides valesid andmeid ning enne elu taotluse esitamist kirjutavad oma vara näiteks lähedaste nimele ümber.

Leedus ja Vilniuses on planeeritud samas mõningaid reforme, et väljatoodud kitsaskohti leevendada:

- Muudatused seadusandluses sotsiaalkaitse- ja tööministeeriumi tasandil. Rakendada sotsiaalelamufondi arendamise uut vormi – arendada välja kohaliku tasandi üüriturul osalemise võimekus niimoodi, et kohalik omavalitsus saab ka üüriturult kasu teenida. See võiks soodustada ka üürimajade täiendavat ehitamist.
- Plaanitakse üldist sotsiaalelamuaseme fondi reformimist, kasutades selleks üüri või müügiraha hoonetest, mida rendivad kohalikud omavalitsused neile inimestele, kellel puudub selleks tegelikult vajadus.
- Arendada välja sotsiaalelamuasemete renoveerimise, ehitamise ja ostmise võimekus EU toetustest, eelkõige suurtele peredele ja puudega isikutele, sest nendele gruppidele puudub võimetekohane eluasemeturg.
- Suurendada üüritasu osalist hüvitamist kasutavate isikute arvu. Selleks on vajalik parendada selle meetme tingimusi üksikutele inimestele, kelle jaoks hüvitise saamine on raskendatud.
- Selleks, et parendada inimeste ligipääsu sotsiaaleluruumidele, on oluline, et kohalikud omavalitsused, kes nende pindadega tegelevad, võtaksid enam arvesse ootavate inimeste vajadusi.
- Pakkuda maksusoodustusi ettevõtetele ja inimestele, kes pakuvad sotsiaalelamuaset ja seeläbi laiendavad ka üüriturgu.
- Määratleda täpsemalt inimesed, kes peaksid linna poolt pakutavate eluruumide ootelistis olema, eelkõige puudega inimesed, rohkem kui kolme lapsega pered ehk pakkuda eluruumi ainult neile, kes seda ka tegelikult vajavad²².

GÖTEBORG

SOTSIAAL- JA MUNITSIPAALELURUUMI PAKKUMINE GÖTEBORGIS

Munitsipaal- ja sotsiaaleluruumi pakub Göteborgis linna kinnisvarabüroo koostöös erasektoriga. Koostöö seisneb peamiselt selles, et eraettevõtted arendavad ja pakuvad linnale eluruumid välja ning linn sõlmib võimalike üürnikega lepingud. Kokku hallatakse koostöös **158 000 eluruumi**, millest:

- Avaliku sektori majutusettevõtete omandis on 76 000.
- Erasektori majutusettevõtete omandis on 82 000.

Linna kinnisvarabüroo roll linnamajanduses ja majutuses on hallata linna maad, mis on 50% ulatuses nende omandis. Lisaks on linna perspektiivist oluline osaleda planeerimisprotsessis ja koostada arenguplaanid. Ühtlasi tegeleb linn maa eraldamisega majutusprojektidele ning ostab, müüb või rendib maad. Sotsiaalsete

²² Ministry of Social Security and Labour, 2020. <link>

probleemide perspektiivist tegeleb linn ka spetsiifilisemate majutusega seotud probleemidega nagu kodutusega ja üürikorterite allüürile andmisega. Linna eluruumide pakkumine toimub peamiselt eluraskustesse sattunud inimestele ja puudega inimestele, kellel puudub võimekus iseseisvalt endale eluruum leida. Korterite **ooteaeg on keskmiselt 6 aastat**, kuid sõltuvalt korteri tüübist võib see pikeneda, eriti suuremate korterite puhul, mis on suuremad kui 3 tuba.

Intervjueeritud Göteborgi linnaametniku sõnul on peamised probleemid seoses üürnikega linna poolt pakutavates eluruumides nende järjepidev teisi elanikke häiriv käitumine, üüri mitte maksmine ning üldiselt halvad eluharjumused, mille tõttu kahjustatakse tihti kortereid. Riskide vähendamiseks kutsutakse regulaarselt elanikke vajaduse korral kas sotsiaaltöötaja või mõne teise tugiametniku jutule, et uurida, kuidas neil läheb ja mida saaks paremini teha. Kui peale seda rikkumised ja halb käitumine jätkuvad, siis on tõenäoline, et üürnikelt võetakse korter ära.

Linna poolt pakutavate eluruumide suurused on erinevad, kortereid on nii **ühetoalistest kuni 7-8-toaliseni välja**. Inimestele pakutakse korterit vastavalt sellele, kui palju inimesi selles korteris elama hakkab ja millised on nende võimalikud erivajadused. Kortereid jagatakse võrdsuse alusel, mis tähendab, et iga sama suur perekond peab saama vähemalt oma ruumivajadustele vastava korteri, et vältida inimeste kitsale pinnale kuhjumist ja seeläbi võimalike probleemide teket. Üldiselt on kõige soovitud ja kasutatavamad korterid ühe või kahe toalised, sest enamasti eluruumi taotlejatest on kas üksi või kahekesi elavad inimesed. Samas on tõenäoline, et kasvab ka suuremate kui 3-toaliste korterite nõudlus, sest nende ooteaeg on järjest pikenevas.

Kortermajades puuduvad osakaalu piirangud munitsipaalset ja ise endale eluruumi tagavate inimeste vahel. Üldiselt erinevate inimgruppide vahel probleeme ei teki ning kui need tekivad, siis tegeletakse nendega erinevate ümarlaudade ja kohtumiste käigus, kus arutatakse erinevate osapoolte probleemid ja võimalikud lahendusvõimalused läbi, kuid see on pigem haruldane juhus.

ELURUUMIDE ARENDUSTEGEVUSED

Linna elamufondi arendamine käib läbi avaliku- ja erasektori ettevõtete koostöö. Näiteks juhul kui linn pakub eraarendajatele kortermaja ehituseks maad, siis soovib linn arendatavatest korteritest hinnanguliselt 10% enda valdusse. Selle tulemusena on ajavahemikus 2016-2021 hädaolevatele inimestele pakutud 2 500 korterit. Lisaks renoveeritakse vanemaid kortereid, et tagada nende asjakohasus ja võimalikult hea seisukord, et inimestel oleks nendes hea elada.

PEAMISED MUNITSIPAAL- JA SOTSIAALELURUUMI SIHTGRUPID

Eluruumi saavad taotleda kõik inimesed, sh need kes on mingil moel hätta sattunud ning ei suuda endale ise eluruumi tagada. Taotlemise peamiseks tingimuseks on, et taotleja oleks Göteborgi linna territooriumile sisse kirjutatud. Üldiselt pakutakse Göteborgis linna eluruumi eelkõige väikese sissetulekuga inimestele. Spetsiifilisemad sihtgrupid, mis Göteborgi kinnisvarabüroo ametnikust intervjueeritav välja tõi olid järgmised:

- Kodutud inimesed, kellel on meditsiinilised või sotsiaalsed probleemid (neil peab olema kohene vajadus eluruumi järgi ja nad peaksid vastu võtma pakkumise ükskõik millises linna piirkonnas);
- Majandusraskustesse sattunud või madala sissetulekuga inimesed, kellel puudub võimalus eluruum turutingimustel soetada;
- Inimesed, kes on varasemalt korterist välja visatud erinevate sõltuvus jms probleemide pärast. Nad vajavad küll soovituskirja käitumise ja harjumuste paranemise osas.

Kui inimestel puuduvad eelnevalt välja toodud näidustused, siis on võimalik linnalt kortereid üürida ka tavaturu tingimustel. Göteborgi elamufondi pakkumise eesmärk on pakkuda linna elamuaset kõigile, kes seda soovivad.

HALDAMISE JA FINANTSEERIMISE LAHENDUSED

Inimesed saavad linna poolt pakutavas eluruumis elada vähemalt 5 aastat. Selle aja jooksul peaks eelduslikult nende elujärg paranema, kuid kui seda ei suudeta teha, siis pikendatakse lepingut 18 kuu võrra, et vähendada võimalikku kodutuse riski. Seejuures pakutakse hädaolevatele inimestele pidevat sotsiaalset nõustamist, et need inimesed võimaluse korral oma eluga paremini toime tuleksid. Samuti käiakse täiendavalt kortereid inspekteerimas, et saada aru renoveerimisvajadustest ja inimese käitumisest üüriaja katseperioodi jooksul.

Jooksvate kulude perspektiivist jagunevad kulud ja tulud peamiselt kaheks:

- **Personalikulud**, mis on seotud korterite välja üürimise, lepingulise haldamise ja üürnikuga asjade ajamisega (sh vajaduse korral võlgade sisse nõudmine).
- **Haldamiskulud**, mis seisnevad peamiselt korterite renoveerimises ja parandamises enne uuesti välja pakkumist ning üüride sissenõudmises.

Mõlemad kulud kaetakse peamiselt korterite üürist, korterite haldustasudest ja korterite üldisest majandamisest tulenevatest sissetulekutest. Eluruumide haldamine sõltub suuresti era- ja avaliku sektori koostöö tingimustest kortermajade ehitusel ja nende vastavasisulisel välja üürimises. Selleks on vajalik välja töötada täpsed lepingulised tingimused ning pakkuda erasektorile erinevaid boonuseid.

Üürnike kohustus korterite osas on peamiselt õigeaegselt üüri ja kommunaalkulusid maksta ning korteris ja kortermajas laiemalt heakord tagada. Oluline on, et üürnikud ei häiriks teisi elanikke ning et korter oleks võimalikult heas seisus peale üürnike lahkumist. Juhul kui inimene ei jõua renoveerimistasusid maksta, siis teeb seda linn. Korterite üüri suurus sõltub täpsemalt üürnike vajadustest ja korteri suurusel.

PEAMISED PROBLEEMID JA NENDE LAHENDUSED

Intervjueeritava sõnul on peamiseks probleemiks kõrged üürikulud ning sotsiaaltoetuste abil ei ole võimalik vähekindlustatud inimestel elamiskulusid katta. Samuti on oluline väljakutse era- ja avaliku sektori mitmekülgse koostöö tagamine, mis ei pruugi alati erimeelsuste tõttu õnnestuda, kuid läbirääkimiste ning õiguslike aspektide kaudu on võimalik ka seda lahendada. Olulisem lahendus probleemidele on intervjueeritu sõnul erinevate majutusprogrammide rakendamine, inimestega kohtumine ja dialoogi pidamine. Ühtlasi on oluline aktiivselt inimeste ja asutuste muredega tegeleda ning selgete kommunikatsiooniplaanide olemasolu. Nende tegevuste teostamise puhul on tõenäoline, et inimesed usaldavad rohkem linna ja tema poolt pakutavat majutust ning käituvad eluruumide paremini. Selle kaudu on linnal võimalik paremal tasemel ja mitmekülgsemat majutust pakkuda.

TÄIENDAVATE VÄLISRIIKIDE- JA LINNADE PRAKTIKA

HELSINGI JA SOOME

Sotsiaal- ja munitsipaal-elamupinna pakkumine koosneb Soomes korteritest, mis on subsideeritud Soome elamumajanduse finants- ja arenduskeskuse poolt. Nende üürimine toimub kulupõhise üüri alusel ja neid pakutakse inimestele, kellel on selleks sotsiaalsed või majanduslikud põhjused. Soomes on õigus elamupinnale kehtestatud põhiseadusega ning sotsiaalmajutuse eesmärk on kõigile elanikele pakkuda ligipääsu turvalisele ning kõrge kvaliteediga majutusele. Kohalikud omavalitsused vastutavad kohalikul

tasandil eluasemele juurdepääsu hõlbustamise eest ning täiendavalt peavad nad pakkuma eluaset ka teatud haavatavatele sihtgruppidele. Sotsiaalelamupindade osakaal kogu riigi elamupinnast on 16%²³.

Umbes 60% Soome elamumajanduse finants- ja arenduskeskuse poolt subsideeritud üürikorteritest on kohaliku omavalitsuse omandis ning neid hallatakse munitsipaalettevõtete poolt või vajaduse korral kohaliku omavalitsuse poolt. Elamufondi finantseerimine toimub läbi laenude erinevatest pankadest ja finantsasutuste poolt, millele elamumajanduse finants- ja arenduskeskus annab tingimusliku garantii ja maksab intressitoetust. Üürnikele subsideeritakse üüri valitud alustel, peamiselt sotsiaalse sobivuse ja rahalise võimekuse alusel, lisaks subsideeritakse vajaduse korral ka muid kommunaalkulusid²³.

Selleks, et pakkuda Soome kogemusele linnapõhist vaadet, analüüsiti täiendavalt Helsingi kogemust, mille põhjal toodi nende süsteemi kohta välja järgmised karakteristikud ja võrdlusmomendid Tallinnaga:

- Helsingi linnal on 43 000 üürikorterit, millele lisaks pakutakse vähemal määral ka eramuid.
- Peamiseks probleemiks on pikk ooteaeg – kortereid ei jätku kõigile taotlejatele²⁴.
- Soomes on eraldi nõustamispunktid, mis nõustavad nii üürileandjaid kui ka üürilisi, sh immigrante. See aitab luua olustiku ja tingimused, kus erinevad osapooled on oma õigustest, vajadustest ja tingimustest teadlikud.
- Soomes on ka osaomandikorterid, mida on võimalik võimaluste paranedes välja osta. Nende puhul tuleb algselt korteri hinnast maksta 10-20% ning edaspidiselt tuleb tasuda vaid üüri. Nende üüriperiood kestab tavaliselt 5-12 aastat. Üüriperioodi jooksul arvestatakse üüri summa esialgse korteri ostu hinna sisse ning seeläbi on võimalik lihtsustatud korras kinnisvara soetada²⁴.
- Tallinna ja Helsingi korteri taotlemise kriteeriumite vahel ei ole suurt erinevust, kuigi Helsingis on kriteeriumite loetelu mitmekülgsem kui Tallinnas. Seejuures on Helsingis oluliseks kriteeriumiks asjaolu, et ei pakuta kõigile kõige odavamal elamispinda, vaid abivajajale võimetekohast korterit²⁴.
- Tallinnas pakutavad munitsipaalpinnad on erinevalt Soomest märkimisväärselt soodsamad võrreldes turul olevate elamispindadega ning neid pakutakse kõigile ühtlastel alustel²⁴.

BELGIA

Munitsipaaletlamupinna pakkumine Belgias on alates 1980. aastast detsentraliseeritud kõigi kolme regiooni tasandile ja kompetentsi. Munitsipaaletlamupinna pakkumiseks on leitud erinevaid lahendusi: neid võivad pakkuda nii kohalikud omavalitsused otse või on nende pakkumiseks moodustatud avalikud ettevõtted, sihtasutused, mittetulundusühingud ja erinevad ühistud²⁵.

Munitsipaaletlamupinda pakutakse inimestele, kes on eelkõige majanduslikes kui ka sotsiaalsetes raskustes ning pakutavate elamupindade tingimused sõltuvad sellest, millises majanduslikus ja sotsiaalses seisus taotlej isik täpsemalt on. Sotsiaalkorterite pakkumine põhineb erinevatel sissetulekutasemetel ja prioriteetsetel sihtgruppidel. Süsteem on regiooniti erinev. Brüsseli regioonis põhineb süsteem automatiseeritud ootenimekirjal, millel on täiendav hädaabi süsteem, kui on korterit kohe vaja. Flaami piirkonnas peavad munitsipaaletlamupinna soovijad registreeruma kohalike teenusepakkujate juures ning neile korteri pakkumine põhineb nende sissetulekul. Selle põhjal pakutakse neile järjekorra alusel kättesaadavaid elamupindu. Valloonia piirkonnas peavad soovijad kohalikus omavalitsuses end registreerima, seal võetakse inimeste taotluse aluseks nende sissetulek, majapidamise suurus ja eluaseme

²³ Housing Europe. <[link](#)>

²⁴ Espe, L. 2014. Munitsipaalorterite taotlemine ja neis elamine Tallinna ja Helsingi näitel. Tallinna Ülikool

²⁵ Housing Europe. <[link](#)>

puudumise kriitilisus. Sotsiaalset majutust pakutakse Belgias nii üürimiseks kui ka müügiks, v.a Brüsselis, kus selle müümine on keelatud²⁵.

Kinnisvara hinnad on Belgias stabiilselt tõusuteel, mis on ka seal madalamate sissetulekuga inimeste majutamise keeruliseks teinud. Probleemi lahendamiseks pakutakse inimestele madala intressiga kodulaene, mis on viimastel aastatel inimeste koduostmisvõimekust parandanud. Peamised Belgia majutamispoliitika prioriteetid on:

- munitsipaalelamupindade ehitamine avaliku sektori poolt;
- suurendada olemasolevate elamupindade arvu, mida on võimalik rentida või müüa „sotsiaalse“ hinnaga – madalama sissetulekuga inimestele subsideeritakse eluasemekulud, üür, laenuintress jms;
- töötada välja tõhusamaid poliitikaid haavatavate inimeste jaoks;
- eraalgatuste edendamine – toetused erinevatest fondidest ja algatustest;
- munitsipaalelamupindade poliitikate integreerimine linnaarendus ja sotsiaalse ühtekuuluvuse programmidesse;
- tugevdada kohaliku võimu rolli temaatikas;
- olukorra järjepidev hindamine ja monitoorimine²⁶.

²⁶ Brussels Studies, 2022. <[link](#)>

LISA 2. TÄIENDAVAD MÕTTEKOHAD MUNITSIPAALELAMUFONDI OSAS

Uusarenduste puhul teatud korterid linna kasutusse anda ning rakendada maksusoodustusi

Üks variant, kuidas linna eluasemefondi kasulikult ja kasumlikumalt majandada, oleks teatud uusarendustes ehitatavad korterid linna käsutusse anda. Seda praktikat on rakendanud ka teised riigid koos täiendavate meetmetega. Belgia praktika näitel soovitakse kindel osa ehitatavatest majutusüksustest müüa sotsiaalelamuasemetega tegelevatele ettevõtetele. Selline samm on asjakohane, sest nendel ettevõtetel on juba kogemus ja ressursid üüri- sotsiaal ja jätkusuutlike eluasemete majandamiseks ja haldamiseks. Käesolev võimaldab kiirendada avalike eluasemete ehitamist. Ehitatavate sotsiaalelamuasemete osakaal võiks selle praktika kohaselt olla ideaalis pool kuni 2/3 ehk püüda saavutada võimalikult suur eluasemepindade kättesaadavus ning rikastada sotsiaalmajandusliku mitmekesisust elanike vahel²⁷. Täiendavalt soosiks linna käsutusse korterite andmist erinevad maksusoodustused. Selleks on vajalik võimalikud maksusoodustused välja töötada parimate praktikate abil. Samas see ei pruugi olla ainult linnapõhine lähenemine vaid juba üleriiklik muudatuste plaan, mis ei pruugi linnapõhiselt, erinevaid seisukohti arvesse võtvat asjakohaselt tehtav olla.

Tüüpilise korteri ostmise tingimused

Keskmine Tallinna korteri ruutmeetri hind on 2 900€ ümbruses²⁸. See teeb tavalise 45-65m², peamiselt kahe- või kolmetoalise korteri hinnaks 130 000-188 500€ (uusarenduste ja hea asukoha korral kallim). Suurema eluruumi vajaduse korral võib hind märkimisväärselt kasvada.

Kodulaenu võtmisel 150 000€-le 30. aastaks 2,5% intressiga teeb see kuumakseks 592,68€²⁹. Laenumakse suurust on võimalik sissemaksega korrigeerida, aga võttes arvesse, et käesoleva projekti kontekstis käib jutt eelkõige vähemkindlustatud inimestest, siis on selle võimalused piiratud. Lisaks ei saa headel tingimustel laenu vanemas eas ning töö- ja hariduslaselt vähemkindlustatud inimesed. Täiendavalt raskendab laenu saamist erinevad rahalised lisakohustused ja käitumisharjumused mis võivad varasemalt võetud olla. Sellest tulenevalt saab väita, et korterid on vähemkindlustatud inimeste jaoks liiga kallid ning nad peavad tõenäoliselt valima odavamate ning võimaluse korral (subsideeritud) üürivariantide vahel.

²⁷ Brussels Studies, 2022. <[link](#)>

²⁸ 1Partner, 2022. <[link](#)>

²⁹ Swedbank. <[link](#)>

LISA 3. INTERVJUEERITUTE NIMEKIRI

SIHTRÜHM	ASUTUS JA ALLÜKSUS	ESINDAJA	AMETINIMETUS
Tallinna linnaametnik	Lasnamäe linnaosa valitsus	Regina Truman	Sotsiaalhoolekande osakonna juhataja
Tallinna linnaametnik	Lasnamäe linnaosa valitsus	Ülo Kamarik	Linnamajanduse osakonna elamumajanduse peaspetsialist
Tallinna linnaametnik	Lasnamäe linnaosa valitsus	Anu Aus	Linnaosa vanema asetäitja
Tallinna linnaametnik	Haabersti linnaosa valitsus	Kaie Pöldsepp	Linnamajanduse osakonna peaspetsialist
Tallinna linnaametnik	Haabersti linnaosa valitsus	Marianna Otsa	Linnamajanduse osakonna juhataja
Tallinna linnaametnik	Põhja-Tallinna linnaosa valitsus	Margus Parts	Haldusjuht
Tallinna linnaametnik	Põhja-Tallinna linnaosa valitsus	Mai Suurlaht	Linnamajanduse osakonna vanemspetsialist
Tallinna linnaametnik	Sotsiaal- ja tervishoiuamet	Arne Kailas	Ameti juhataja asetäitja – sotsiaalteenuste ja -toetuste osakonna juhataja
Tallinna linnaametnik	Strateegiakeskuse finantsteenistus	Silver Tamm	Linna finantsdirektor
Tallinna linnaametnik	Strateegiakeskuse strateegilise planeerimise teenistus	Kaidi Põldoja	Ruumiloome kompetentsikeskuse juht
Tallinna linnaametnik	Strateegiakeskuse strateegilise planeerimise teenistus	Eva-Maria Aitsam	Linnaplaneerija
Tallinna linnaametnik	Linnavaraameti üldosakond	Annika Kouru	Eelarve juhtivspetsialist
Tallinna linnaametnik	Linnavaraameti korteriühistu- ja elamuosakond	Ene Padrik	Osakonna juhataja
Tallinna linnaametnik	Linnavaraameti korteriühistu ja elamuosakond	Aet Sepman	Jurist
Tallinna linnaametnik	Linnavaraameti kinnisvarahalduse osakond	Jane Anton	Osakonna juhataja
Vilniuse linnaametnik	Linnamajandamise osakond	Rosita Žibeliene	Linnamajandamise direktor
Göteborgi linnaametnik	Linna kinnisvarabüroo	Mikael Chrona	Arendusjuht
Viini linnaametnik	Elamumajanduse osakond	Christian Schantl	Rahvusvaheliste suhete kontaktisik

LISA 4. KASUTATUD ALLIKAD

1. Analysis of the social housing situation. (2020). *Ministry of Social Security and Labour*. Veebilehel: https://www.esinvesticijos.lt/uploads/main/documents/files/Post%202020/Programos%20rengimas/Social%20housing%20situation_en.pdf (15.08.2022)
2. Average and Minimum Salary in Vienna, Austria. *Check in Price*. Veebilehel: <https://checkinprice.com/average-minimum-salary-in-vienna-austria/> (26.09.2022)
3. Eglit, O, 2017. Eesti eluasemepoliitika: hetkeseis ja pikaajalised arengusuunad olemasoleva elamufondi kaasajastamisel. *Magistritöö*. Tallinna Ülikool
4. Espe, L. 2014. Munitsipaalkorterite taotlemine ja neis elamine Tallinna ja Helsingi näitel. *Tallinna Ülikool*
5. Having the private sector build social housing. *Brussels Studies*. Veebilehel: <https://journals.openedition.org/brussels/5890> (16.08.2022)
6. Kirjalik kutse. *Tallinna Linnavaaramet*
7. Kodulaenu kalkulaator. *Swedbank*. Veebilehel: <https://www.swedbank.ee/private/home/more/calculator> (16.08.2022)
8. Korteriomandi- ja korteriühistuseadus. *Riigi Teataja*. Veebilehel: <https://www.riigiteataja.ee/akt/KrtS> (22.09.2022)
9. Kuuülevaade: Tallinna korteriturg on suviselt loid, hinnarekordit tuleb veel oodata. *1Partner*. Veebilehel: <https://www.1partner.ee/kuuulevaade-tallinna-korteriturg-on-suviselt-loid-hinnarekordit-tuleb-veel-oodata/> (16.08.2022)
10. Linna eluasemekomisjoni põhimääruse ja töökorra, linnaosa eluasemekomisjoni põhimääruse ja töökorra ning eluruumi üürimist taotleva isikuna arvelevõtmise avalduse vormi kinnitamine. *Riigi Teataja*. Veebilehel: <https://www.riigiteataja.ee/akt/416082013045?leiaKehtiv=> (23.09.2022)
11. Miks ei tasu üürimaju ehitada? *Eesti Kinnisvarafirmade Liit*. Veebilehel: <https://www.ekfl.ee/uudis-22093/> (10.08.2022)
12. Munitsipaaleluase. *Tallinn.ee*. Veebilehel: <https://www.tallinn.ee/et/munitsipaaleluase> (10.08.2022)
13. Munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimused. *Tallinna Linnavalitsus*. Veebilehel: <https://www.riigiteataja.ee/akt/4090/2201/8075/1310092762.attachment.pdf> (22.09.2022)
14. Raadikust. *Raadiku.ee*. Veebilehel: <https://www.raadiku.ee/raadikust> (20.09.2022)
15. Rent of Social Housing. *Vilniaus Miesto Būstas*. Veebilehel: <https://www.vmb.lt/en/parama-bustui-issinuomoti/socialinio-busto-nuoma/> (15.08.2022)
16. Rented flat types. *City of Vienna*. Veebilehel: <https://www.wien.gv.at/english/living-working/housing/renting/flat-types.html> (26.09.2022)
17. Salary in Austria. *Wage Centre*. Veebilehel: <https://wagecentre.com/work/work-in-europe/salary-in-austria> (26.09.2022)
18. Social Housing in Europe. Belgium. *Housing Europe*. Veebilehel: https://www.housingeurope.eu/resource-93/social-housing-in-europe?utm_medium=website&utm_source=archdaily.com (12.08.2022)
19. Social Housing in Europe. Finland. *Housing Europe*. Veebilehel: <https://www.housingeurope.eu/resource-104/social-housing-in-europe> (26.09.2022)
20. Social problems: Who makes them? *Open University*. Veebilehel: <https://www.open.edu/openlearn/mod/oucontent/view.php?id=4498&printable=1> (15.08.2022)
21. Sotsiaaleluase. *Tallinn.ee*. Veebilehel: <https://www.tallinn.ee/et/sotsiaaleluase> (10.08.2022)

22. Sotsiaalhoolekandeline abi andmise kord. *Riigi Teataja*. Veebilehel: <https://www.riigiteataja.ee/akt/415102021004> (23.09.2022)
23. Sotsiaalhoolekandeseadus. *Riigi Teataja*. Veebilehel: <https://www.riigiteataja.ee/akt/107062022006> (23.09.2022)
24. Sotsiaalteenuste osutamise tingimused ja kord. *Riigi Teataja*. Veebilehel: <https://www.riigiteataja.ee/akt/415102021020> (23.09.2022)
25. Tallinna linna omandis olevate eluruumidega seotud õigusaktide kinnitamine. *Riigi Teataja*. Veebilehel: <https://www.riigiteataja.ee/akt/428042017047?leiaKehtiv=> (23.09.2022)
26. Tallinna linnale vajalikele töötajatele Raadiku tänaval asuvate eluruumide üürile andmise kord, *Riigi Teataja*. Veebilehel: <https://www.riigiteataja.ee/akt/428042022043> (09.08.2022)
27. The Process of Reducing Homelessness in Lithuania. *The Borgen Project*. Veebilehel: <https://borgenproject.org/homelessness-in-lithuania/#:~:text=Social%20housing%20is%20difficult%20to,to%20approximately%2010%2C500%20in%202017.> (15.08.2022)
28. Vienna's Unique Social Housing Program. *U.S Department of Housing and Urban Development*. Veebilehel: https://www.huduser.gov/portal/pdredge/pdr_edge_featd_article_011314.html (30.08.2022)