

Eluruumide üürile andmine Tallinna linnas

*Kas ja kuidas Tallinna linn tagab isikutele
eluaseme?*

Eluruumide üürile andmine Tallinna linnas

Kas ja kuidas Tallinna linn tagab isikutele eluaseme?

Kokkuvõte auditeerimise tulemustest

Mida me auditeerisime?

Riigikontroll auditeeris eluruumide üürile andmise korraldust Tallinna linnas.

Auditi eesmärgiks oli hinnata, kas eluruumide üürile andmise korraldus Tallinna linnas on õiguspärane. Eluruumide üürile andmise korraldust ajavahemikul 01.01.2007–01.10.2007 vaadeldi Tallinna Elamumajandusametis ja neljas linnaosa valitsuses: Haabersti Linnaosa Valitsuses, Mustamäe Linnaosa Valitsuses, Põhja-Tallinna Valitsuses ja Tallinna Kesklinna Valitsuses.

Samuti hinnati auditi käigus, kas Tallinna linn täidab talle seadusega pandud kohustust tagada inimestele eluase. Hinnangut andmata esitatakse ülevaade tegevustest, mida linn on aastatel 2002–2007 selle kohustuse täitmiseks kavandanud ja ellu viinud.

Miks on see maksumaksjatele oluline?

Riik on pannud igale kohalikule omavalitsusele kohustuse anda oma vallas või linnas eluruum inimesele, kes ise või kelle perekond ei ole võimeline ega suuteline eluasemeturult elamispinda leidma. Samuti peavad vallad ja linnad tagama eluruumi üürnikule, kes tõstetakse välja eluruumist, mis omandireformi alusel on tagastatud õigusjärgsele omanikule.

Tallinna linn oli seisuga 31.03.2008. a üürile andnud üle 3700 eluruumi. Eluruume on üürile antud nii õigusjärgsele omanikule tagastud eluruumides elanud inimestele kui ka sotsiaalsel põhjustel abi vajavatele inimestele, sh inimestele, kes ise ei ole suutelised ega võimelised endale eluruumi tagama.

Aastatel 2002–2007 on Tallinna linn ehitanud 1126 uut eluruumi. Samal ajal on linn enampakkumiseta võõrandanud 950 eluruumi. Elamuehituseks on linn oma eelarvest eraldanud kokku 588,5 miljonit krooni. Riigilt on selleks saadud 61,4 miljonit krooni.

Mida me auditi tulemusel leidsime ja järeldasime?

Paljudele Tallinna linna elanikele, kes soovivad eluruumi üürida kohalikul omavalitsuselt, ei ole eluase kättesaadav. Linnalt tahaksid eluruumi üürida veel vähemalt 3000 inimest. Enamik nendest on eluruumi üürimist oodanud üle kolme aasta. Linnavolikogu poolt kavandatud meetmetega ei suudeta kõigi nende inimeste eluasemeprobleemi lahendada ka 2008. aasta lõpuks.

Kas teadsite, et

Tallinna linnal jääb 2008. aasta lõpuks lahendamata ca 2000 inimese eluasemeprobleem.

Tallinna linn on aktiivne õigusjärgsele omanikule tagastatud eluruumide üürnike eluasemeprobleemi lahendamisel. Aastatel 2002–2007 on linn suutnud lahendada üle 2100 tagastatud eluruumis elanud üürniku eluasemeprobleemi. Linnalt soovib eluruumi üürida veel ligi 1500 tagastatud eluruumi üürnikku. Nende eluasemeprobleemi on linn oma arengukava kohaselt kavandanud lahendada aastaks 2011.

Tallinna linn ei ole andnud eluruumi paljudele inimestele, kes ise ei ole suutelised ega võimelised endale eluruumi tagama. Paljud neist on eluruumi üürimist oodanud juba üle kolme aasta, osa aga ligi kümme aastat. Linn ei ole suutnud täita talle seadusega pandud kohustust, sest linnal puudusid vabad eluruumid nende inimeste majutamiseks. Kuna aga linn kavatseb edaspidi lahendada eelkõige tagastatud eluruumide üürnike eluasemeprobleemi, siis uutesse valminud eluruumidesse kavandatakse majutada peamiselt tagastatud eluruumi üürnikke. Seetõttu võib enamiku teiste inimeste eluasemeprobleem jääda lahenduseta pikaks ajaks.

Kui Tallinna linn oleks viimase kuue aasta jooksul enampakkumiseta võõrandatud eluruumid müünud enampakkumise teel, siis oleks linn saanud hinnanguliselt 242 miljonit krooni täiendavat müügitulu. Viimasel kahel aastal enampakkumiseta võõrandatud ligi 600-st eluruumist vähemalt 145 omanikuks ei ole enam isik, kellele linn selle eluruumi võõrandas. Kusjuures 35% neist on uue omaniku „leidnud” vähem kui kolme kuuga. Üksikutel juhtudel on linn eluruumi üürimist taotlevate isikutena uuesti arvele võtnud selliseid isikud, kellele linn oli juba eluruumi võõrandanud.

Linn ei ole ehitanud üürielanuid enda kavandatud tempos. Inimeste eluasemeprobleemi lahendamiseks kavandatud tegevusi kajastab 2002. aastal linnavolikogu vastuvõetud elamuehitusprogramm, mille järgi paljude eluasemeprobleemi pidi lahendama linna poolt ehitatavate eluruumide üürile andmine. Kuigi elamuehitus ei toimunud programmis kavandatud tempos, ei ole linnavalitsus aastatel 2002–2006 nõudnud elamuehitust kajastavate aruannete esitamist. 2007. aastal linnavalitsusele esitatud aruandlusest aga ei selgu, kui palju on linnal eluruume puudu ning kuidas kavandatakse eluasemeprobleeme edaspidi lahendada.

Inimesed ei saa endale sobivat eluruumi valida kogu linna haldusterritooriumi ulatuses. Kuigi eluruumi taotlejate arv ning nende taotlejana arvel oleku põhjused ja aeg on linnaositi väga erinevad, on Tallinna linna elaniku võimalust endale sobivat eluruumi leida piiratud ühe linnaosa valitsuse võimalustega. Seetõttu on eri linnaosades elavatel inimestel erinevad võimalused linnalt eluruumi üürile saada.

Eluruumi üürimist taotlevate isikute arvele võtmise ning neile eluruumi üürile andmise korralduses esineb puudusi. Auditeeritud linnaosade valitsustes esines juhtumeid, kus:

- inimestel ei olnud võimalust anda selgitusi;
- inimeste avaldused ei jõudnud pädeva komisjonini;
- komisjoni protokollide põhjal ei olnud võimalik tuvastada, milliste faktiliste ja õiguslike asjaolude alusel oli komisjon oma otsuseid teinud;

- inimesele eluruumi üürile andmisel ei järgitud linna õigusakte.

Paljuski tulenevad need linna puudulikest õigusaktidest. Lisaks on kehtivad õigusaktid keskendunud eluruumi üürimist taotlevate inimeste üle arvestuse pidamisele, kuid ei sätesta, kuidas taotlejana arvel olijate seast valitakse välja see, kellele eluruum üürile antakse. Seetõttu on isikutele eluruumi üürile andmine eri linnaosades korraldatud osaliselt erinevalt.

Tallinna linnal puudub korrektne arvestus eluruumide valdamise, valitsemise ja kasutamise üle. Riigikontrollile esitati auditi käigus puudulikke ja/või vastuolulisi andmeid linnale kuuluvate eluruumide ja üürilepingute kohta. Tallinna Elamumajandusametis ega auditeeritud linnaosade valitsustes ei ole siiani rakendunud Tallinna Linnavolikogu 2003. aastal kinnitatud eluruumide ja nendega seotud üürilepingute arvestuse kord.

Auditeeritavate vastused:

Tallinna Linnavolikogu ei pea hetkel põhjendatuks eluruumide üürile andmise põhimõtete muutmist selliselt, et inimestel oleks võimalik taotleda linnalt eluruumi üürimist kogu Tallinna linna haldusterritooriumi ulatuses. Tallinna linna jaoks on oluline enne lõplikult lahendada sundüürnike eluasemeküsimus. Alles pärast sundüürnike eluasemeküsimuse lahendamist saab kaaluda eluruumide üürile andmise põhimõtete muutmist.

Volikogu seisukoha järgi on peamine kitsaskoht eluruumide üürile andmisel asustamata eluruumide nappus ja eluruumi taotlejate suur hulk.

Tallinna Linnavalitsus nõustub oma vastuses enamiku Riigikontrolli soovitusetega ning kavatseb edaspidi parandada eluruumide üürile andmise korraldust ja täpsustada õigusakte.

Samas märgib linnavalitsus, et riigipoolne tugi kohaliku omavalitsuse üürieluruumide rajamisel on olnud miinimumilähedane.

Enamik **auditeeritud linnaosade valitsusi** lubas arvestada Riigikontrolli tähelepanekute, hinnangute ja soovitusetega eluruumide üürile andmise korralduse kohta. Riigikontrolli soovitusetega – teavitada kõiki eluruumi taotlejaid nende õigusest anda selgitusi eluruumi üürimist taotleva isikuna arvele võtmise, arvelt kustutamise ja asustamata eluruumi üürile andmise otsustamisel – nõustusid kõik auditeeritud linnaosade valitsused. Tallinna Kesklinna Valitsus on linnaosa veebilehel juba avalikustanud ka vastava teabe.

Sisukord

Auditeeritav – Tallinna linn	5
Elamumajandusvaldkonna ülevaade	6
Riik ning vallad ja linnad peavad lahendama inimeste eluasemeprobleemi	6
Eluruumide ja üürilepingute arvestus Tallinna linnas	7
Arvestus eluruumide valdamise, valitsemise ja kasutamise üle ei toimu volikogu poolt ettenähtud korras	8
Eluruumide üürile andmise korraldus	10
Eluruumi üürimist taotlevad inimesed	10
Kõigile eluruumi üürimist taotlevatele inimestele ei jätku eluruume	10
Eluruumi üürimist taotlevate inimeste arvele võtmise põhimõtted ei ole selged	11
Inimeste avaldused ei jõua alati linnaosa eluasemekomisjonini	13
Kõigis linnaosa valitsustes ei ole inimestele tagatud nende õigused	13
Eluruumi üürile saamine	15
Eluruumi taotlejate linnaositi arvele võtmine võib tekitada inimestele ebameeldivusi	15
Eluruumide üürile andmisel ei rakendata linna õigusakti ühetaoliselt	17
Inimesed ei saa mõistliku aja jooksul linnalt sotsiaaleluruumi	18
Munitsipaalaluruumi soovivad linnalt üürida veel ligi 1500 tagastatud eluruumi üürnikku	19
Ülevaade Tallinna linna tegevusest inimeste eluasemeprobleemi lahendamisel	20
Tallinna linna arengudokumendid	20
Elamumajandust käsitlevad arengudokumendid ei ole omavahel kooskõlas ega anna ühest tähtaega eluasemeprobleemi lahendamiseks	20
Elamuehitus	21
Munitsipaalalamuehitus toimub kavandatust aeglasemalt	21
Elamuehituses on edaspidi oluline osa linna ja erasektori koostööl	23
Eluruumide erasektorilt kasutusse võtmine maksab linnale 1,8 miljardit	23
Linna muu tegevus inimeste eluasemeprobleemi lahendamisel	24
Osa inimesi on saanud toetust kahest eri allikast	24
Eluruumide võõrandamine	25
Enamik eluruume võõrandatakse enampakkumiseta	25
Puuduvad selged põhimõtted, kellele eluruume enampakkumiseta võõrandatakse	26
Märkimisväärne hulk enampakkumiseta võõrandatud eluruume on edasi müüdud	27
Eluasemeprobleemi eri lahendusvõimaluste tulemuslikkust ei ole analüüsitud	28
Linnavalitsus ei ole nõudnud õigusaktidega ette nähtud aruandluse esitamist	28
Riigikontrolli soovitused ja auditeeritute vastused	30
Auditi iseloomustus	33
Riigikontrolli varasemad auditid seoses valdade ja linnade poolt eluruumide üürile andmisega	36
Lisa A: Aruandes kasutatud lühendid	37
Lisa B: Asustatud eluruumide, eluruumi üürimist taotleva isikuna järjekorras olevate inimeste ja auditeeritava perioodil sõlmitud üürilepingute arv	38
Lisa C: Eluruumi üürimist taotlevate isikute arv põhjuste lõikes seisuga 01.10.2007	39
Lisa D: Munitsipaalalamuehituse maht Tallinna linnas aastatel 2002–2007	40
Lisa E: Tallinna linnas rakendatud tegevused eluasemeprobleemi lahendamiseks	41
Lisa F: Eluruumi taotlemise protsess Tallinna linnas	42

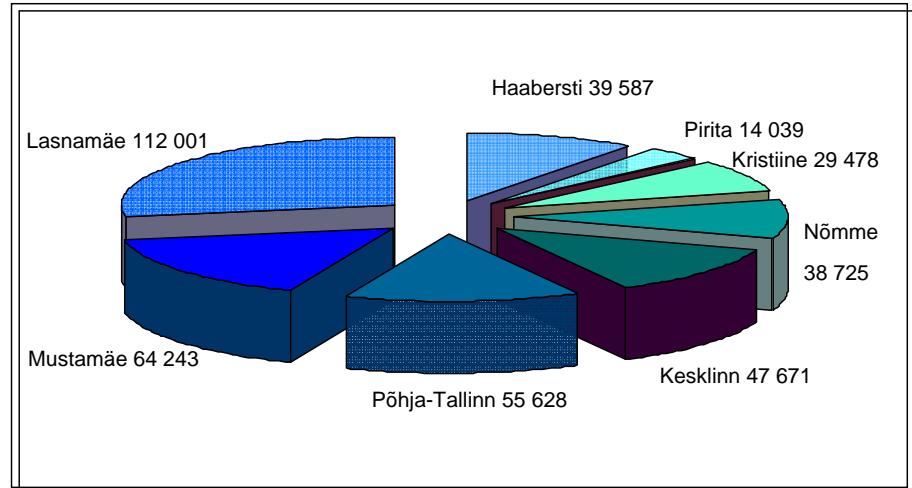
Auditeeritav – Tallinna linn



Allikas: Tallinna linna veebileht
www.tallinn.ee

1. Eesti Vabariigi pealinn Tallinn on riigi suurim linn, kus seisuga 01.01.2008 on 401 372 elanikku¹, mis on ligi 30% kogu riigi rahvastikust. Tallinna linna pindala on kokku 159 km². Linna haldusterritoorium on jaotatud kaheksaks linnaosaks (vt joonis 1).

Joonis 1. Tallinna linna elanike arv linnaosade lõikes seisuga 01.01.2008



2. Kultuuripealinnana 2011 kasutab Tallinn tunnuslauset „**Linn, mis ei saa kunagi valmis**”. Kultuuripealinna tutvustav veebileht² märgib muu hulgas, et Tallinn on „LINNADE LINN. Tallinn ühendab endas kõikide Eesti linnade tunnuslikud omapärad: Tallinn on piirilinn ja kindluslinn, *city* ja aedlinn, sadamalinn ja kuurortlinn, tööstuslinn ja ülikoolilinn. Tallinn on korraga Eesti suurlinn ja maailma väikelinn, Eesti ainsa linnastu väike osa ja rahvusvaheline tõmbekeskus, regiooni rahvastiku koondumise keskpunkt”.

3. Linna omavalitsusorganiteks on **Tallinna Linnavolikogu** ja **Tallinna Linnavalitsus**. Linnavolikokku kuulub 63 liiget ning selle tööd juhivad volikogu esimees Toomas Vitsut. Linnavolikogu korralised istungid toimuvad iga paarisnädala neljapäeval.

4. Tallinna Linnavalitsus on 7-liikmeline, sh linnapea ja kuus abilinnapead. Edgar Savisaar on Tallinna linnapea alates 5.aprillist 2007. Ajavahemikul 15.november 2005–5.aprill 2007 oli linnapeaks Jüri Ratas. Linnavalitsuse liikmeteks on abilinnapead Taavi Aas, Deniss Boroditš, Kaia Jäppinen, Merike Martinson, Jaanus Mutli ja Eha Võrk. Neist viimane vastutab ka linna elamumajanduse valdkonna eest. Eha Võrk on abilinnapea ametis alates 2007. aasta aprillist.

Linnavolikogu – esinduskogu, mille valivad linna hääleõiguslikud elanikud kohaliku omavalitsuse volikogu valimise seaduse alusel.

Linnavalitsus – linnavolikogu moodustatav täitevorgan.

Kas teadsite, et

Tallinna linna 2008. a eelarve eelnõu eessõnas ütleb linnapea Edgar Savisaar volikogu liikmetele: „Järgmise aasta eelarvet iseloomustab kõige paremini märksõna „Tallinn hoolib ikka!”.”

¹ Allikas: <http://www.tallinn.ee/g4258s9268>

² Allikas: <http://www.tallinn2011.ee/flash/index.php>

Riik ning vallad ja linnad peavad lahendama inimeste eluasemeprobleemi

Omavalitsusüksuse ülesanded:

- sotsiaalabi ja -teenused,
- vanurite hoolekanne,
- noorsootöö,
- elamu- ja kommunaalmajandus,
- veevarustus ja kanalisatsioon,
- heakord,
- jäätmehooldus,
- territoriaalplaneerimine,
- valla- või linnasisene ühistransport,
- valla teede ja linnatänavate korrashoid.

Omandireformi õigustatud subjektid – isikud, kellel on seaduse järgi õigus nõuda vara tagastamist või kompenseerimist või õigus nõuda või taotleda vara tasu eest või tasuta üleandmist. Kui omandireformi õigustatud subjektile tagastati elamu, millega olid seotud kehtivad üürilepingud, sai omandireformi õigustatud subjektist üürileandja.

Kas teadsite, et

ORASi alusel toimus esimeste elamute tagastamine 1993. aastal.

Tallinnas on tagastatud 2119 maja enam kui 14 000 korteriga.

Tallinna linnas elas tagastatud eluruumides kokku 23 740 inimest.⁶

Elamumajandusvaldkonna ülevaade

5. Kohaliku omavalituse korralduse seaduse (edaspidi KOKS) järgi on iga omavalitsusüksuse ülesandeks oma vallas või linnas muu hulgas elamu- ja kommunaalmajanduse korraldamine. Ülesande täitmiseks peab vald või linn korraldama enda omandis olevate eluruumide üürile andmist. Selleks peab valla- või linnavolikogu kehtestama eluruumi või selle kasutusõigust mitteomavate, samuti elamistingimuste parandamisel abi vajavate inimeste arvestuse korra ning munitsipaalomandis olevate eluruumide valdamise, kasutamise ja käsutamise korra³.

6. Kohustus tagada inimestele eluruum on valdadele ja linnadele pandud elamuseaduse, omandireformi aluste seaduse (edaspidi ORAS) ja sotsiaalhoolekande seadusega (edaspidi SHS). Neist lähtuvalt peavad vallad ja linnad tagama eluruumi järgmistele isikutele:

- isikule või perekonnale, kes ise ei ole suuteline ega võimeline eluruumi endale või oma perekonnale tagama (nt üksinda elavad vanurid ja vanuritest paarid, puudega inimesed, kellel ei ole seadusjärgseid ülalpidajaid või kes vajavad kõrvalabi või kelle kasutuses olevas eluruumis ei ole võimalik hooldamist korraldada⁴);
- üürnikule, kes kohtuotsuse alusel on üürilepingu tähtaja möödumisel välja tõstetud eluruumist, mis tagastati omandireformi õigustatud subjektile, v.a juhul, kui eluruumi vabastamise eest makstakse üürnikule rahalist kompensatsiooni või muul notariaalselt kinnitatud kokkuleppel⁵.

7. Tagastatud elamust kohtuotsuse alusel välja tõstetud üürniku kasutusse tuleb vallal/linnal anda eluruum, mis asub samas asulas, ei ole varem kasutatud eluruumist vähem heakorrastatud ning mille elamispinna suurus ja ruumide arv vastab sotsiaalselt põhjendatud normile. **Eluruumi andmine kohaliku omavalitsuse poolt ei ole aga ainus võimalus õigusjärgsele omanikule tagastatud eluruumide üürnike eluasemeprobleemide lahendamiseks.** ORAS § 12¹ lõige 9 sätestab tagastatud elamus elavate üürnike õiguse uue eluruumi saamiseks eluruumide erastamise seaduses sätestatud korras või laenu või toetuse taotlemiseks riigilt või kohalikult omavalitsuselt ümberasumiseks või eluruumi ostmiseks erastamisest laekuva raha kasutamise seaduse alusel.

³ Elamuseadus § 8.

⁴ SHSis ei ole täpsustatud isikute ringi, kes on õigustatud eluruumi saama. Näited pärinevad õiguskantsleri 06.03.2008. a kirjast nr 7-8/071653/00801671 „Ettepanek Tartu Linnavalitsusele rikkumise kõrvaldamiseks ning soovitus õiguspärasuse ja hea halduse tava järgimiseks”.

⁵ Lähtuvalt ORASist ja elamuseadusest võib tagastatud eluruumi õigusjärgne omanik kui üürileandja vaidlustada üürnikuga sõlmitud üürilepingu pikenedamise kohtus. Kui kohus otsustab üürniku väljatõstmise kasuks, siis vallad/linnad peavad teatud juhtudel tagama tagastatud eluruumist väljatõstetud üürnikule eluruumi.

⁶ Allikad: Elamuehitusprogramm „5000 eluaset Tallinnasse”, Tallinna Linnavolikogu 18.04.2002. a otsus nr 175 ning Tallinna elamumajandust ja elamusuhteid käsitlev arengukava aastani 2010, Tallinna Linnavolikogu 07.10.1999. a otsus nr 242.

8. Sotsiaalset abi vajavatele inimestele peab valla- või linnavalitsus looma vajaduse korral võimaluse üürida sotsiaalkorter. Sellistel juhtudel peab isikule tagama eluruumi vaid ajaks, millal tal endal puudub võimekus tagada eluruumi endale või oma perekonnale. Neid, kellel on raskusi eluruumis liikumise, endaga toimetuleku või suhtlemisega, peab valla- või linnavalitsus abistama eluruumi kohandamisel või sobivama eluruumi saamisel.

Kas teadsite, et

eluasemete rajamiseks toetas riik aastatel 2003–2006 kohalikke omavalitsusi kokku 102,8 miljoni krooniga.

Samas finantseeriti SHSist tuleneva eluasemeteenuse osutamist vaid 1% ulatuses riigieelarvest ning 81% ulatuses kohalike omavalitsuste eelarvest.

Ülejäänud osas finantseerisid eluruumi kohandamist inimesed ise⁷.

KredEx — Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt 2001. aastal asutatud sihtasutus.

9. **Inimestele eluaseme tagamise riiklikud eesmärgid on kajastatud Eesti elamumajanduse arengukavas.** 2003. aastal Vabariigi Valitsuse poolt heaks kiidetud „Eesti elamumajanduse arengukava 2003–2008” järgi oli riigi tegevuse üldeesmärk elamumajandusvaldkonnas kõigile Eesti elanikele eluaseme valiku võimaluse tagamine. Kui selle arengukava tegevused olid suunatud eelkõige tagastatud majade üürnike ja piirkonda saabuva tööjõu eluasemeprobleemide lahendamiseks, siis uue, 2008. aastal Vabariigi Valitsuse poolt heaks kiidetud „Eesti eluasemevaldkonna arengukava aastateks 2008–2013” puhul on keskendutud madala sissetulekuga inimestele, keda kohalikul omavalitsusel on kohustus majutada.

10. Riiklikku toetust saavad kohalikud omavalitsused taotleda läbi Krediidi ja Ekspordi Garanteerimise SA **KredEx** (edaspidi KredEx). Toetus on mõeldud kohalikele omavalitsustele üürielamute ehitamiseks, üürikorterite ostmiseks ja olemasoleva hoone või korteri renoveerimiseks üürielamu loomise eesmärgil. Toetusest saab finantseerida kuni 50% ostu-, ehitus- või renoveerimise hinnast.

Tallinna linna omandis olevad eluruumid

11. Tallinna linna omandis olevate eluruumide bilansiline maksumus seisuga 30.09.2007. a oli 978,9 miljonit krooni, mis moodustas ca 5% kõigist linna varadest⁹. Ligi pooled eluruumidest asuvad linna omandis olevates elamutes, ülejäänud aga elamutes, mis ei kuulu tervikuna Tallinna linnale.

Eluruumide ja üürilepingute arvestus Tallinna linnas

Kas teadsite, et

Tallinna linnas oli seisuga 01.01.2007. a ca 190 000 eluaset.

Elamispinnast, mida oli kokku 6,6 miljonit ruutmeetrit, kuulus 97,3% eraomandisse, 1,5% munitsipaalomandisse ning 0,2% riigi omandisse. Keskmine eluaseme suurus oli 53,7 ruutmeetrit.⁸

⁷ Eesti eluasemevaldkonna arengukava 2008–2013, Vabariigi Valitsuse 17.01.2008. a korraldus nr 35.

⁸ Allikas: trükis „Fakte Tallinnast 2007”, koostanud Tallinna Ettevõtlusamet, <http://www.tallinn.ee/est/g2606s23097>

⁹ Allikas: Rahandusministeeriumi saldoandmike infosüsteem, <http://saldo.fin.ee/public.action>

Linnavara valitseja – linna ametiasutus, kelle bilansis või kelle haldusalas tegutseva asutuse bilansis vastav linnavara on.

Tallinna Elamumajandusameti

põhiülesanneteks on muu hulgas:

- linna eluasemepoliitika väljatöötamine;
- linna eluasemete kvaliteedi parandamine, elamupiirkondade väljaarendamine ja munitsipaal-elamuehituse arendamine;
- linnavara müügi ja hangete korraldamine kinnisasjade või ehitiste kui vallasajade omandamiseks ja vöörandamiseks;
- linnavara (ehitiste, rajatiste) kõlbmatuks tunnistamine, mahakandmise ja hävitamise korraldamine;
- linnavara elu- ja mitteiluruumide registri pidamise korraldamine, sh pindade täituvuse ja tootlikkuse analüüs.¹⁰

Sotsiaaleluruum – sotsiaalteenust vajava isiku kasutusse antud eluruum, sh:

- sotsiaalkorter** – sotsiaalteenust vajava isiku kasutusse antav eluruum;
- sotsiaalpind** – sotsiaalteenust vajava isiku kasutusse antav eluruum, mida kasutavad mitu sotsiaalteenust vajavat isikut ühiselt;
- sotsiaalmaja** - hoone või hoone osa, mis on kasutusse võetud sotsiaalmajana, kus asuvad sotsiaalkorterid ja/või sotsiaalpinnad.

Tallinna linna omandis olevaid elurume tunnistab sotsiaaleluruumiks ja tööandja eluruumiks linnavolikogu.

Munitsipaal-eluruum – eluruum, mis ei ole tunnistatud sotsiaaleluruumiks ega tööandja eluruumiks.

12. Eluruumid kui **linnavara** on linnaosade valitsuste ja **Tallinna Elamumajandusameti** (edaspidi TEMA) **valitseda**. Enamasti on uuemad (alates 2000. aastast valminud) eluruumid TEMA ning vanemad eluruumid linnaosade valitsuste valitseda.

13. TEMA esitatud andmete kohaselt oli seisuga 01.10.2007. a linnosade valitsuste valitseda kokku 1931 eluruumi ehk 52% ning TEMA valitseda 1808 eluruumi ehk 48% eluruumidest (vaata lisa B). Lisaks oli linna omandis ka 809 asustamata eluruumi, millest 779 oli linnosade valitsuste ja 30 TEMA valitseda. Asustamata eluruumidest enamiku moodustavad asustamisele mittekuuluvad (nt Kopli liinidel asuvad eluruumid) ja elamiskõlbmatud eluruumid.

Arvestus eluruumide valdamise, valitsemise ja kasutamise üle ei toimu volikogu poolt ettenähtud korras

14. Tallinna Linnavolikogu on 2002. aastal kinnitanud Tallinna linna omandis olevate eluruumide kasutamise, käsutamise ja valdamise korra¹¹ (edaspidi eluruumide kord), mille järgi tuleb linnaosade valitsustel ja TEMA-l pidada arvestust nende valitseda olevate asustamata **munitsipaal-eluruumide** ja **sotsiaaleluruumide** kohta ning tööandja eluruumide kohta (vt tabel 1). Lisaks tuleb linnaosade valitsustel esitada iga kuu TEMA-le andmed kõigi nende valitseda olevate asustamata munitsipaal-eluruumide ja sotsiaaleluruumide kohta. TEMAs tuleb vastav andmed koondada, misjärel linnavalitsus saab otsustada asustamata eluruumide edasise kasutuse.

Tabel 1. Tallinna linna omandis olevate eluruumide liigid (seisuga 01.10.2007)

Linna omandis olevad eluruumid				
Munitsipaal-eluruum	Tööandja eluruum	Sotsiaaleluruum		
		Sotsiaalkorter	Sotsiaal-pind, sh sotsiaal-majutusüksus	Sotsiaalmaja
ca 2700 eluruumi	ca 100 eluruumi	ca 1000 eluruumi		
RIIGIKONTROLLI AUDITI ULATUS				

15. Arvestuse pidamiseks on linnavolikogu 2003. aastal otsustanud asutada linnavara elu- ja mitteiluruumide registri¹², mille vastutavaks töötlejaks määrati TEMA ning volitatud töötlejateks linnavara valitsejad. Linnavara elu- ja mitteiluruumide registri eesmärgiks oli elu- ja mitteiluruumide, nende valdamise, valitsemise ning kasutamise üle

¹⁰ Tallinna Linnavolikogu 30.11.2000. a määrus nr 51 lisa 2.

¹¹ Tallinna Linnavolikogu 17. oktoobri 2002. a määrus nr 56, muudetud Tallinna Linnavolikogu 17.06.2004. a määrusega nr 25.

¹² Tallinna Linnavolikogu 15.05.2003. a otsus nr 149.

arvestuse pidamine, huvitatud isikutele andmete esitamine ning vastava teabe avalikustamine¹³.

Auditeeritud Tallinna linnaosade valitsused:

- Haabersti Linnaosa Valitsus,
- Mustamäe Linnaosa Valitsus,
- Põhja-Tallinna Valitsus,
- Tallinna Kesklinna Valitsus.

16. Kuigi linnavolikogu on aastatel 1999–2006 korduvalt (mitmetes linna arengudokumentides) märkinud elamis- ja rendipindade arvestussüsteemi loomise vajalikkust, selgus auditi käigus, et eelnimetatud ülelinnalist linnavara elu- ja mitteeluruumide registrit ei ole TEMAs ega [auditeeritud linnaosade valitsustes](#) kasutusse võetud, mistõttu TEMA-l puudub pidev ja täpne ülevaade eluruumide kohta. Nimetatud puudusele on juba 2005. aastal tähelepanu juhtinud Tallinna Linnakantselei sisekontrolööri teenistus¹⁴.

17. TEMA esitas Riigikontrollile nimekirja linna omandis olevate munitsipaaluruumide, sotsiaalkorterite ja tööandja eluruumide kohta, mis aga ei olnud täpne: näiteks ei sisaldanud nimekiri eluruumi, mida volikogu oli tunnistanud tööandja eluruumideks 2007. aastal. Samuti esines lahknevusi TEMA poolt esitatud eluruumide ja üürilepingute andmetes ning linnaosade valitsusest saadud vastavates andmetes.

18. Ka tuvastas Riigikontroll, et osa linnaosade valitsusi ei ole alati TEMA-le esitanud andmeid asustamata munitsipaal- ja sotsiaaleluruumide kohta.

19. Riigikontrolli hinnangul ei täida TEMA talle põhimäärusega pandud ülesannet, kuna eluruumide valdamise, valitsemise ning kasutamise üle arvestuse pidamine ei ole korraldatud linna õigusaktidele vastavalt. Samuti ei ole tagatud, et TEMAs on õige teave kõigi asustamata eluruumide kohta. Seetõttu ei saa Riigikontroll pidada usaldusväärseks eespool nimetatud andmeid linna omandis olevate eluruumide kohta.

20. Riigikontrolli soovitus Tallinna Linnavalitsusele: Tagada korrektne arvestus linna omandis olevate eluruumide valdamise, valitsemise ja kasutamise üle. Tõhustada järelevalvet Tallinna Elamumajandusameti üle.

Tallinna Linnavalitsuse vastus: Tallinna Linnavalitsus parandab olukorda arvestuse pidamisel linna omandis olevate eluruumide valdamise, kasutamise ja käsutamise üle. Linna eluruumi ja äriruumi koondava registri töösse juurutamise küsimust ei ole otstarbekas lahendada enne, kui töösse on rakendunud SAP kinnisvara moodul ja geoinfosüsteem GIS, sest eelnimetatud töövahendid peaksid nii või teisiti haarama ka need andmed, milliseid peaks kajastama linna eluruumi ja äriruumi koondav andmekogu.

¹³ Tallinna Linnavolikogu 29.05.2003. a määrus nr 32.

¹⁴ Tallinna Linnavalitsuse 08.06.2005. a istungi protokoll nr 35/51 "Informatsioon Tallinna Elamumajandusametis läbiviidud vastavusauditi kohta".

Eluruumide üürile andmise korraldus

Kas teadsite, et

auditeeritud linnaosade valitsused ja TEMA pikendasid üürilepingu tähtaega ligi 99% eluruumi üürilepingutel, mis lõppesid 2007. aastal.

Sotsiaalteenus – isiku või perekonna toimetulekut soodustav mitterahaline toetus. Sotsiaalteenused on:

- sotsiaalnoustamine;
- rehabilitatsiooniteenus;
- proteeside, ortopeediliste ja muude abivahendite andmine;
- lapsehoiuteenus;
- koduteenused;
- eluasemeteenused;
- hooldamine perekonnas;
- asenduskoduteenus;
- hooldamine hoolekandeesutuses;
- toimetulekuks vajalikud muud sotsiaalteenused.

Eluruumi üürimist taotlevad inimesed

Kas teadsite, et

Tallinna linn annab eluruume üürile turuhinnast märkimisväärselt madalama üürihinnaga:

- Tallinna linnas asuvate eluruumide ruutmeetri keskmine üürihind on 115–160 krooni kuus.
- Tallinna linn annab eluruume üürile ruutmeetri hinnaga 15–20 krooni kuus.

21. Tallinna linnaosade valitsused ja TEMA sõlmisid ajavahemikul 01.01.2007–30.09.2007. a kokku 435 üürilepingut (sh üürilepingute pikendamised). Esmakordseid üürilepinguid sõlmiti 125, sh 64 munitsipaalaluruumi, 54 sotsiaalkorteri ja 7 tööandja eluruumi kohta.

22. Riigikontroll hindas eluruumide üürile andmise korraldust Tallinna Elamumajandusametis ning Tallinna Kesklinna, Haabersti, Põhja-Tallinna ja Mustamäe linnaosade valitsustes, kus ajavahemikul 01.01.2007–01.10.2007. a sõlmiti 67% kõigist Tallinna linna omandis olevate eluruumide üürilepingutest (vt lisa B).

23. Eluruumide korra järgi tuleb sotsiaalaluruume üürile anda **sotsiaalteenust** vajavatele isikutele. Tööandja eluruume võib üürile anda linna ametiasutuse või ametiasutuse hallatava asutusega töö- või teenistussuhtes olevale isikule ning linna teenindavale politseiametnikule. Eluruumide kord ei määra kindlaks täpset isikute ringi, kellele linn võib munitsipaalaluruume üürile anda. Nii munitsipaal- kui ka sotsiaalaluruumi saamise eelduseks on ühes Tallinna linnaosa valitsuses eluruumi taotlejana arvel olemine (vt lisa F). Eluruumi üürimist võivad taotleda lisas C nimetatud põhjustega isikud, kelle elukoha andmed on kantud rahvastikuregistrisse Tallinnas.

24. Riigikontroll ei tuvastanud ajavahemikul 01.01.2007–01.10.2007. a sõlmitud eluruumi üürilepingute puhul, et neid oleks antud üürile isikutele, kellele ei ole selleks linna õigusaktidest tulenevalt õigus. Samuti oli munitsipaal- ja sotsiaalaluruume üürile antud ainult isikutele, kes olid eelnevalt eluruumi üürimise taotlejana arvele võetud. Kusjuures munitsipaalaluruume oli üürile antud nii õigusjärgsele omanikule tagastatud eluruumi üürnikele kui ka sotsiaalsetel põhjustel abi vajavatele inimestele.

25. Samas tegi Riigikontroll eluruumide üürile andmise korralduse kohta hulga tähelepanekuid, mis ka alljärgnevalt esitatakse.

Kõigile eluruumi üürimist taotlevatele inimestele ei jätku eluruume

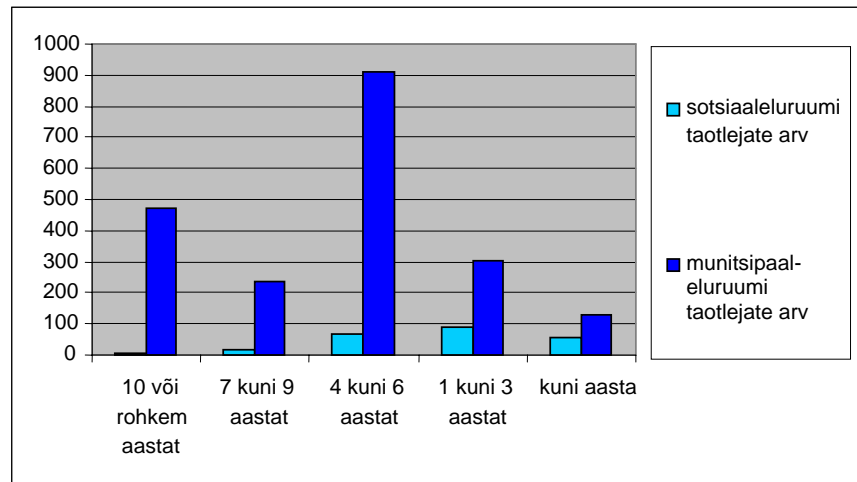
26. Hoolimata ligi 4000 Tallinna linna omandis olevast eluruumist, ei jätku neid kõigile soovijatele. Selleks, et linnal oleks ülevaade neist, kes veel soovivad eluruumi üürida, on linnavolikogu 2002. aastal kinnitanud Tallinna linna omandis olevate eluruumide üürimist taotlevate isikute üle arvestuse pidamise korra (edaspidi arvestuse kord)¹⁵, mille järgi tuleb kõigil Tallinna linnaosade valitsustel pidada arvestust ainult munitsipaal- ja sotsiaalaluruumi taotlevate isikute üle.

27. **Tööandja eluruumi taotlevate isikute üle ei pea arvestust pidama** ning eluruumide kord ei täpsusta, kuidas tööandja eluruumi taotleda. Seetõttu hindas Riigikontroll auditeeritud linnaosavalitsustes vaid munitsipaal- ja sotsiaalaluruumi taotlevate isikute üle arvestuse pidamise korraldust.

¹⁵ Tallinna Linnavolikogu 17.10.2002. a määrus nr 56.

28. TEMA poolt Riigikontrollile esitatud andmetest selgub, et seisuga 01.10.2007. a oli Tallinna linnaosade valitsustes arvel kokku **3215 eluruumi taotlejat**, sh 2827 munitsipaaluruumi taotlejat ning 388 sotsiaaleluruumi taotlejat¹⁶ (vt lisad B ja C). Auditeeritud linnaosade valitsustes on eluruumi taotlejana arvel 2274 inimest, kellest 75% on oodanud eluruumi üürile saamist üle kolme aasta, ligi 500 inimest on arvel olnud vähemalt kümme aastat¹⁷ (vt joonis 2).

Joonis 2. Eluruumi üürimist taotlevate isikute arv arveloleku aja järgi nelja linnaosa valitsuse andmetel seisuga 01.10.2007



Eluruumi üürimist taotlevate inimeste arvele võtmise põhimõtted ei ole selged

Kas teadsite, et

munitsipaal- või sotsiaaleluruumi üürimist taotleva isikuna arvel olijatele ei anta eluruumi üürile „järjekorra” alusel, st ei arvestata ainult isiku arvele võtmise aega.

Eluruumi üürile saamisel on määravaks isiku enda initsiatiiv ka pärast arvele võtmist: eluruumi üürimise taotlejad esitavad uue avalduse mõne konkreetse asustamata eluruumi saamiseks. Viimaste põhjal valivad linnaosa eluasemekomisjonid, kellele eluruum üürile antakse.

29. Munitsipaal- ja sotsiaaleluruumi saamiseks peab isik esitama avalduse sellele linnaosa valitsusele, kelle territooriumil on või olid tema viimase elukoha andmed kantud rahvastikuregistrisse (vt lisa F), et teda eluruumi üürimise taotlejana arvele võetaks. Edaspidi peab ta pidevalt suhtlema linnaosa valitsusega, sh:

- kinnitama iga aasta esimese kvartali jooksul linnaosa valitsusele, et tema kui eluruumi üürimise taotleja arvel olemise alused ei ole muutunud, samuti teatama kohe arvel olemise põhjuse või isiku- ja kontaktandmete muutumisest;
- leides linnaosa veebilehel avalikustatud asustamata eluruumide nimekirjast endale sobiva eluruumi, esitama selle eluruumi üürimiseks avalduse linnaosa valitsusele, kus ta on eluruumi taotlejana arvele võetud;

¹⁶ Arvudes ei kajastu pereliikmed, mistõttu võib eluruumi vajavate isikute tegelik arv olla suurem.

¹⁷ Nende seas võib olla ka isikuid, kes on küll arvel eluruumi üürimise taotlejana, kuid ei ole ühegi konkreetse eluruumi saamiseks taotlust esitanud. TEMA selgituste järgi ei pruugi nende isikute eluasemeprobleem olla kas piisavalt suur (nt tagastatud eluruumi üürnikud) või ei ole nad linna omandis olevate vabade eluruumide seast veel leidnud endale sobivat.

- juhul, kui tema soov otsustati rahuldada, sõlmima üürilepingu linnale kuuluva eluruumi üürimiseks.

Linnaosa eluasemekomisjon – linnaosa vanema poolt moodustatud komisjon, kelle ülesanne on muu hulgas eluruumi üürimist taotlevate isikute arvele võtmise ja arvelt kustutamise üle otsustamine ning asustamata munitsipaal- ja sotsiaaleluruumide üürile andmise kohta ettepanekute tegemine.

Kas teadsite, et

Tallinna linn soovib isikul elada sotsiaalmajutusüksuses, et linn saaks veenduda tema tõelises vajaduses eluruumi järele.

Kas teadsite, et

eluruumi üürimist taotleva isikuna on arvel ka inimene (tagastatud eluruumi üürnik), kelle aastane sissetulek ületab 6,5 korda Eesti keskmist sissetulekut.

30. Eluruumi üürimise taotlejate arvele võtmise otsustab **linnaosa eluasemekomisjon** (vt lisa F). Linnaosa eluasemekomisjoni põhimääruse ja töökorra¹⁸ (edaspidi komisjoni töökord) järgi võib komisjon jätta inimese eluruumi üürimise taotlejana ka arvele võtmata. Samas tuleb siinkohal jälgida põhiseadust, mille järgi peab otsuse tegemisel käsitlema kõigi isikute huve ja õigusi erapooletult ja õiglaselt, st linnaosa eluasemekomisjon peab kõiki ühesuguses olukorras olevaid inimesi kohtlema ühtemoodi.

31. Riigikontroll tuvastas, et üldiselt toimus auditeeritud linnaosade valitsustes eluruumi üürimist taotlevate isikute arvele võtmine vastavalt arvestuse korrale. Samas selgus auditi käigus, et mõnes auditeeritud linnaosa valitsuses ei ole eluruumi üürimist taotleva isikuna arvele võetud mitmeid inimesi, kellel linnaosade eluasemekomisjonid on soovitanud kasutada hoopis sotsiaalmajutusüksuse või hoolekandekeskuse majutust. Riigikontroll leiab, et nende isikute arvele võtmata jätmine ei olnud põhjendatud.¹⁹

32. Võrdselt aga ei ole inimesi kohelnud Tallinna Kesklinna linnaosa eluasemekomisjon – komisjoni protokollist selgus, et mõnel juhul oli komisjon isiku arvele võtmisel samade asjaolude puhul teinud erinevad otsused. Näiteks on tehtud erinevad otsused kahe isiku (tagastatud eluruumi üürniku) arvele võtmise otsustamisel. Kuigi mõlema puhul on leitud, et nende sissetulek võimaldaks neil endil elamispinda hankida, ei ole neist vaid ühte arvele võetud. Samas tuvastas Riigikontroll, et eluruumi taotlevate isikutena on arvel ka mitmeid teisi inimesi, kelle sissetulek võimaldaks neil endil eluruumi hankida.

33. Samuti olid eri linnaosade eluasemekomisjonid kohelnud erinevalt inimesi, kes eluruumi taotlevate isikute arvelt olid kustutatud ning hiljem uuesti arvele võetud.

34. **Riigikontrolli soovitus Tallinna Linnavalitsustele:** Täpsustada komisjoni töökorras munitsipaaluruumi üürimist taotleva isikuna arvele võtmise ja mitte võtmise aluseid ja asjaolusid. Seejärel luua tõhus kontrollisüsteem selle kohta, kas eluruumi taotlejana on arvel inimesed, kellel on selleks õigus.

Tallinna Linnavalitsuse vastus: Linnaosa eluasemekomisjoni töökorda on kavas muuta ja täpsustada linnalt eluruumi üürimist taotleva isikuna arvele võtmise ja mitte võtmise aluseid ja asjaolusid. Kuivõrd kõiki asjaolusid, millised võivad põhjustada linnalt eluruumi üürile taotlemise vajadust, ei ole võimalik ette näha, täpsustatakse linnaosa eluasemekomisjoni töökorda sätetega, mis kohustavad komisjone oma

¹⁸ Linnaosa eluasemekomisjoni põhimäärus ja töökord, kinnitatud Tallinna Linnavalitsuse 07.05.2003. a määrusega nr 39.

¹⁹ Ka õiguskantsler on 2007. aastal juhtinud Ülenurme vallavanema tähelepanu sellele, et avaliku teenuse osutamisel tuleb arvesse võtta inimese enda tahet ning avaliku võimu teostaja ei saa suruda peale oma nägemust ja arusaama sellest, millist abi isik vajab (Õiguskantsleri ettepanek rikkumise kõrvaldamiseks Ülenurme vallavanemale, november 2007, nr 7-5/071446/00707921).

otsuseid põhjendama ja põhjendused komisjoni koosoleku protokollis fikseerima. Seda, kas isik on õigustatud linnalt eluruumi taotlema, on, arvestades taotlejate suurt hulka, otstarbekas kontrollida isiku eluruumi taotlejana arvele võtmise küsimuse otsustamise ja eluruumi taotlejana arvele võetud isikule eluruumi üürile andmise küsimuse otsustamise juures.

Inimeste avaldused ei jõua alati linnaosa eluasemekomisjonini

35. Eluruumide korra järgi teeb otsuse eluruumi üürimist taotlevate isikute arvele võtmise kohta linnaosa eluasemekomisjon. Komisjoni tehnilise teenindamise ja asjaajamise korraldamisega peab tegelema linnaosa eluasemekomisjoni sekretär (vt lisa F).

36. Riigikontroll tuvastas, et kõigis auditeeritud linnaosade valitsustes esines juhtumeid, kus inimese esitatud avaldust ei edastatud linnaosa eluasemekomisjonile. Nendele isikutele on saadetud eitav vastus ilma linnaosa eluasemekomisjoni otsuseta.

37. Osa neist olid avaldused, milles inimene taotles eluruumi üürimist, ehkki ta ei olnud ennast eelnevalt arvele võtnud eluruumi üürimist taotleva isikuna. Riigikontroll leiab, et ka sellistel juhtudel oleks tulnud esmalt otsustada isiku eluruumi taotlejana arvele võtmine või mitte võtmine, mida saab teha üksnes linnaosa eluasemekomisjon, mitte linnaosa valitsuse ametnik(ud)²⁰. Puudused avalduste menetlemises võivad olla tingitud sellest, et arvestuse kord ei reguleeri, kuidas linnaosa eluasemekomisjon peab menetlema puudulike andmete või dokumentidega avaldusi.

38. Riigikontrolli hinnangul ei ole auditeeritud linnaosade valitsused menetlenud kõiki avaldusi linna õigusaktidest ja haldusmenetluse seadusest lähtuvalt.

Kõigis linnaosa valitsustes ei ole inimestele tagatud nende õigused

39. Lähtudes haldusmenetluse seadusest (edaspidi HMS) tuleb eluruumi üürimist taotlevale inimesele üldjuhul anda võimalus arvamuse ja vastuväidete esitamiseks nii isiku arvele võtmise, arvelt kustutamise kui ka eluruumi üürile andmise otsuse tegemisel. Kas isik seda võimalust kasutab, on tema enda otsustada. Inimeste selgitused, samuti kaalutlused ja põhjendused, millest otsuse tegemisel lähtuti, peavad kajastuma linnaosa eluasemekomisjoni koosoleku protokollis.

40. Auditi käigus selgus, et mõnede auditeeritud linnaosade eluasemekomisjonide koosolekute protokollidest otsusest ei selgu kaalutlused ja põhjendused, millest linnaosa eluasemekomisjon oma otsustes on lähtunud. Sageli puuduvad kaalutlused või põhjendused ka inimestele saadetud kirjalikes teadetes. Riigikontroll leiab, et kui

Komisjoni koosoleku protokollis peab lähtuvalt linnaosa eluasemekomisjoni töökorrast märkima:

- koosoleku toimumise aja,
- kohalviibivate komisjoni liikmete ning kutsutud isikute nimed,
- koosoleku päevakorra punktid,
- komisjoni poolt vastuvõetud otsused.

²⁰ Haldusmenetluse seaduse § 15 lõige 1 ja 2 järgi on haldusorgan (antud juhul linnaosa eluasemekomisjon) kohustatud talle esitatud taotluse vastu võtma ka juhul, kui selles on puudusi. Kui inimene jätab koos taotlusega esitamata nõutud andmed või dokumendid või kui taotluses on muid puudusi, määrab haldusorgan taotluse esitajale tähtaja puuduste kõrvaldamiseks.

protokollides puudusid kaalutlused ja põhjendused, siis ei ole ka inimesel võimalik hinnata, kas otsuse tegemisel on kõiki asjaolusid arvestatud.

41. Lisaks tuvastas Riigikontroll, et mõnedes auditeeritud linnaosade valitsustes ei anta kõigile taotlejatele võimalust osaleda linnaosa eluasemekomisjoni koosolekul, kuigi tehakse neid isikuid puudutav otsus. Need linnaosade eluasemekomisjonid tegid isiku suhtes negatiivseid otsuseid, kuid Riigikontrollile esitatud materjalist ei nähtu, et nendele isikutele oleks alati antud võimalus enne otsuse tegemist anda selgitusi ja esitada vastuväiteid. Kuna isik ei pruugi osata oma esialgses taotluses välja tuua kõiki olulisi aspekte, siis ei pruugi linnaosa eluasemekomisjonil olla õigeks otsustamiseks kogu vajalikku teavet.

Kas teadsite, et

Põhja-Tallinna linnaosa eluasemekomisjoni sekretär on kirjale lisanud põhjendused, mis ei tulene linnaosa eluasemekomisjoni protokollidest.

42. Riigikontrolli hinnangul on nendes linnaosade valitsustes eluruumide üürile andmine korraldatud HMSiga vastuollu minnes. Sellele oli juba 2006. aastal tähelepanu juhtinud õiguskantsler, kes soovitas Tallinna linnapea Jüri Ratasel muuta senist otsuste põhjendamise ja inimeste ärakuulamise tava.²¹

43. Komisjoni töökord ei nõua, et koosoleku protokollis tuleb kajastada koosolekul osalejate seletusi ning kaalutlusi ja põhjendusi. Samuti ei ole linna õigusaktides kehtestatud, et eluruumi üürile mitteandmist tuleb inimesele saadetavas kirjalikus teates põhjendada. Arvestuse kord näeb ette põhjendamist vaid juhul, kui isikut informeeritakse tema eluruumi taotlejana arvele võtmise või mittevõtmise ning arvelt kustutamise kohta.

44. **Riigikontrolli soovitus Tallinna Linnavalitsusele:** Täiendada komisjoni töökorda nõudega, et linnaosa eluasemekomisjoni protokollides tuleb kajastada osaliste selgitused ning kaalutlused ja põhjendused eluruumi üürimist taotleva isikuna arvele võtmise, arvelt kustutamise ning asustamata eluruumi üürile andmise otsustamisel.

Tallinna Linnavalitsuse vastus: Linnaosa eluasemekomisjoni töökorda on kavas täiendada nõudega, et koosolekute protokollid peavad kajastama osaliste selgitusi, kaalutlusi ja põhjendusi isiku eluruumi üürimist taotleva isiku arvele võtmise, arvelt kustutamise ning asustamata eluruumide üürile andmise otsustamisel. Eraldi on kavas lahendada isikute ärakuulamise ehk selgituste andmise küsimus. Isikute ärakuulamine eluasemekomisjoni koosolekul võib muuta eluasemekomisjoni töö liigselt aega nõudvaks, pigem tuleb sätestada selgituste andmise võimalus linnaosa eluasemekomisjoni esimehele ja sekretärile, mis ei välista muidugi seda, et isiku soovi korral võivad eluasemekomisjoni liikmed otsustada isiku ära kuulata eluasemekomisjoni koosolekul.

45. **Riigikontrolli soovitus Mustamäe Linnaosa Valitsusele, Põhja-Tallinna Valitsusele ning Tallinna Kesklinna Valitsusele:** Teavitada kõiki eluruumi taotlejaid nende õigusest anda selgitusi eluruumi üürimist taotleva isikuna arvele võtmise, arvelt kustutamise ning asustamata eluruumi üürile andmise otsustamisel. Avalikustada vastav teave ka linnaosa veebilehel.

²¹ Õiguskantsleri ettepanek Tallinna Linnavalitsusele rikkumise kõrvaldamiseks eluruumi taotlemise avalduse menetlemisel, september 2006, nr 7-1/060975/0606077.

Mustamäe Linnaosa Valitsuse vastus: Võtame oma edasises töös arvesse Teie soovitusi ja tähelepanekuid. Teavitame eluruumi taotlejaid nende õigustest anda selgitusi eluruumi üürimist taotleva isikuna arvele võtmise, arvelt kustutamise ning asustamata eluruumi üürile andmise otsustamisel ja avaldame vastava teave ka linnaosa veebilehel.

Põhja-Tallinna Valitsuse vastus: Arvestame Teie tähelepanekute, hinnangute ja soovitustega eluruumide üürile andmise edasisel korraldamisel.

Tallinna Kesklinna Valitsuse vastus: Tehtud soovitus vastab osaliselt juba meie poolsele eelnevale töökorraldusele ning samas oleme rakendanud Riigikontrolli kontrollauditi soovitude alusel tehtud täiendused töösse juba kontrollauditi käigus. Õigusest anda omapoolseid selgitusi ja täiendavat informatsiooni on eluruumide taotlejaid senini teavitatud nii suuliselt kui ka meiepoolsetes vastustes kirjalikult. Linnaosa veebilehele oleme lisanud analoogse informatsiooni Riigikontrolli auditi käigus, alates 2007 aasta lõpust.

Eluruumi taotlejate linnaositi arvele võtmine võib tekitada inimestele ebameeldivusi

Eluruumi üürile saamine

46. HMS § 5 lg 2 kohaselt tuleb haldusmenetlus läbi viia eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi inimestele.

47. Riigikontroll leiab, et inimestele on tekitanud ebameeldivusi arvestuse korra nõue, et eluruumi üürimiseks tuleb avaldus esitada just rahvastikuregistri-järgsele linnaosa valitsusele. Näiteks:

- Esines mitmeid juhtumeid, et inimene oli esitanud avalduse linnaosa valitsusele, kus ei olnud tema rahvastikuregistri-järgne elukoht, mistõttu linnaosa valitsus ei võtnud tema avaldust menetlusse. Samas ei edastanud osa linnaosa valitsusi neid avaldusi alati ka õigele linnaosa valitsusele, kuigi seda kohustub tegema linna asjaajamise kord²².
- Linnaosade valitsused ei ole alati saanud kokkuleppele, millise linnaosa valitsus peaks menetlema inimese avaldust, kellel elukoht puudub (nt lastekodukasvandik).
- Kui eluruumi taotlejana arvel olev isik vahetab elukohta (sh asub elama teise linnaossa), siis ta kustutatakse eluruumi taotlejate arvelt.
- Linnaosade piiride muutmisel tõsteti eluruumi taotlejad ühest linnaosa valitsuse taotlejate arvelt teise üle, mistõttu inimene peab edaspidi oma arvel olemise aluseid eluruumi üürimist taotleva isikuna kinnitama teises linnaosa valitsuses.

Kas teadsite, et

ühe inimese avaldus eluruumi taotlejana arvele võtmise kohta ringles kahe linnaosa valitsuse vahel ligi seitse kuud.

²² Tallinna Linnavalitsuse 05.03.2003. a määrus nr 26.

Kas teadsite, et

Lasnamäe ja Mustamäe Linnaosa Valitsuses ei ole eluruumi taotlejana arvel ühtegi tagastatud eluruumide üürnikku.

Ainult Põhja-Tallinna Valitsuses on arvel lammutamisele kuuluvate eluruumide elanikud – 137 inimest. Seal on ka suhteliselt rohkem arvel inimesi, kes ise ei suuda endale eluruumi tagada: orvud, lastega pered jne.

Kas teadsite, et

2007. aastal on Mustamäe Linnaosa Valitsuses antud munitsipaaluruume üürile orbudele, kes on taotlejana arvel olnud 1,5 aastat.

Põhja-Tallinna Valitsuses on antud munitsipaaluruume üürile orbudele, kes on taotlejana arvel olnud 2-3 aastat.

Tallinna Kesklinna Valitsus ei ole andnud eluruumi orvule, kes on arvel olnud juba 9 aastat.

48. Riigikontrolli hinnangul ei ole nendel juhtudel järgitud HMSi põhimõtteid. Lisaks ei saa inimene, kes soovib linnalt üürida eluruumi, valida endale sobivat eluruumi kõigi linna omandis olevate vabade eluruumide hulgast, vaid peab seda tegema ühele linnaosa valitsusele väljaüürimiseks antud vabadest eluruumidest. Seetõttu võivad **eri linnaosades elavatel inimestel olla erinevad võimalused linnalt eluruumi üürile saada**, kuna eluruumi taotlejate arv ning nende taotlejana arvel oleku põhjused ja aeg on linnaositi väga erinevad.

49. Seega sõltub Tallinna linnalt eluruumi saamise võimalus nii ajast, mil isik esitas avalduse eluruumi üürimist taotleva isikuna arvele võtmise kohta, kui ka tema rahvastikuregistri-järgses linnaosa valitsuses juba arvele võetud isikute arvust. Samuti võib muutuda inimese võimalus linnalt eluruumi üürile saada, kui muutub tema rahvastikuregistri-järgne linnaosa (kas linnaosa piiride muutumisel või elukoha vahetamisel).

50. **Riigikontrolli soovitus Tallinna Linnavolikogule:** Muuta munitsipaal- ja sotsiaaleluruumide üürile andmise põhimõtteid selliselt, et inimestel oleks võimalik taotleda linnalt eluruumi üürimist kogu Tallinna linna haldusterritooriumi ulatuses.

Tallinna Linnavolikogu vastus: Ei pea hetkel antud ettepaneku rakendamist võimalikuks järgmistel põhjustel:

Tallinna linn peab oluliseks sundüürnike eluasemeküsimuse lahendamist. Omandireformi käigus tekitatud ülekohus nõuab osalistki hüvitamist. Omandireformi käivitumisel oli ka riik seisukohal, et tagastatud eluruumides elavatel üürnikel on eluaegne õigus oma eluruumi kasutamiseks. Seaduste korduva muutumise tulemusena on kujunenud olukord, kus pärast kolmeteistkümneaastase eluruumi tagastamise järgse üürilepingu tähtaja möödumist võib sundüürnik koos eluruumiga kaotada ka õiguse sundüürnikuna eluruumi taotleda. Eelnimetatust lähtuvalt on Tallinna linnal kavas 2009. aasta jooksul lahendada sundüürnike eluasemeküsimus.

Oleme seisukohal, et pärast sundüürnike eluasemeküsimuse lahendamist on põhimõtteliselt võimalik muuta munitsipaal- ja sotsiaaleluruumide üürile andmise põhimõtteid, kuid seejuures ei tohi eluruumi vajavatel isikutel linnalt eluruumide taotlemine muutuda keerulisemaks, samuti tuleb arvestada asjaoluga, et võimaldades inimesel taotleda linnalt eluruumi üürimist kogu Tallinna linna haldusterritooriumi ulatuses, nõuab see eluruumi taotlemise protsessi tsentraliseerimist, mis võib ohtu seada eluruumi taotlejate ärakuulamise ja piisava selgituste andmise võimaluse.

Sisuliselt arvestab Riigikontrolli ettepanekuga ka praegu kehtiv regulatsioon, sest vastavalt kehtivale korrale on linna eluasemekomisjoni ülesanne ettepanekute esitamine linnavalitsusele asustamata munitsipaal- ja sotsiaaleluruumide linnaosade eluasemekomisjonide vahel majutamiseks jaotamise kohta. Seega võimaluste piires jaotatakse eluruume kõigi linnaosade eluasemekomisjonide vahel arvesse võttes ka linnaosade valitsustes eluruumi taotlejana arvele võetud isikute arvu. Peamine kitsaskoht eluruumide üürile andmisel on asustamata eluruumide nappus ja eluruumi taotlejate suur hulk.

Eeltoodust tulenevalt ei pea me põhjendatuks toimiva regulatsiooni muutmist, kuni on lõplikult lahendamata sundüürnike eluasemeküsimus Tallinna linnas.

Eluruumide üürile andmisel ei rakendata linna õigusakti ühetaoliselt

Munitsipaal- ja sotsiaaleluruumi üürile andmise otsustamisel tuleb komisjonil lähtuda:

- eluruumi üürimist taotleva isikuna arvele võtmise ajast;
- inimese ja tema perekonnaliikmete kasutuses oleva ja taotletava eluruumi suurusest ning heakorrasemest;
- perekonnaliikmete arvust (sh alaealiste laste arvust);
- inimese ja tema perekonnaliikmete tervislikust seisust;
- muudest sotsiaalistest asjaoludest.

51. Tallinna linnale kuuluva eluruumi üürilepingu sõlmimise võib otsustada kas linnavolikogu või linnavalitsus (vt lisa F), kellele teeb vastava ettepaneku linnaosa eluasemekomisjon. Viimane peab **eluruumi üürile andmise otsuse** tegemisel lähtuma komisjoni töökorrast. Komisjoni töökorrast ei ole täpsustatud, kuidas komisjon teeb oma valiku juhul, kui ühte asustamata eluruumi soovib üürile saada mitu isikut.

52. Riigikontroll tuvastas, et auditeeritava perioodil oli ühe asustamata eluruumi üürimiseks linnaosa valitsustele enamasti laekunud mitu avaldust. Sellistel juhtudel aga toimus eluruumi üürile andmise otsustamine auditeeritud linnaosade eluasemekomisjonides erinevalt: linnaosade eluasemekomisjonid ei rakenda komisjoni töökorrast toodud otsustamise lähtepunkte ühtemoodi ning mõnes linnaosas on sotsiaaleluruumi ja munitsipaaluruumi üürile andmise otsustamine korraldatud erinevalt. Näiteks Tallinna Kesklinna linnaosa eluasemekomisjon ei ole munitsipaaluruumide üürile andmise otsustamisel lähtunud inimese või tema perekonnaliikmete tervislikust seisust ega sellest, et inimesel puudub eluruum (nt orvud, kinnipidamiskohast vabanenud).

53. Auditi käigus selgus ka, et munitsipaaluruumi üürile andmise otsustamisel polnud mõne linnosa eluasemekomisjonil üks olulisemaid kriteeriume mitte isiku abivajadus, vaid tema arvel oleku aeg. Seetõttu olid nad enamasti otsustanud eluruume üürile anda tagastatud eluruumi üürnikele, kuna nemad on olnud eluruumi üürimist taotleva isikuna arvel kauem kui mitmed inimesed, kes ei suuda ise endale eluruumi tagada. Samas ei ole aga linna õigusaktides (komisjoni töökorrast ega eluruumide korrast) täpsustatud, kas munitsipaaluruumi üürile andmisel on olulisem isiku arvel oleku aeg või abivajadus.

54. Riigikontrolli hinnangul ei taga praegune eluruumi üürile andmise korraldus, et kõik inimesed, kes ise ei suuda endale või oma perele eluruumi tagada, saaksid soovi korral linnalt eluruumi üürile.

55. **Riigikontrolli soovitus Tallinna Linnavalitsusele:** Rakendada komisjoni töökorrast määratud munitsipaal- ja sotsiaaleluruumide üürile andmise aluseid selliselt, et oleks tagatud SHSist tuleneva kohustuse täitmine.

Tallinna Linnavalitsuse vastus: Linnaosa eluasemekomisjoni töökorrast on kavas täpsustada regulatsiooni, kuidas komisjon toimib juhul, kui ühele eluruumile kandideerib enam kui üks taotleja.

Kas teadsite, et

2007. aastal eraldati ühel juhul asustamata eluruum linnaosa eluasemekomisjonile just ühe konkreetse inimese majutamiseks, kuna eluruum, kus ta seni elas, oli riigi omandis ning kuulus lammutamisele.

Seega lahendas linn selle inimese eluasemeprobleemi teiste inimeste huve arvestamata ja kaalutlemata.

Samataoline korraldus on jätkunud ka 2008. aastal.²³

²³ Tallinna Linnavalitsuse 16.04.2008. a korraldus nr 673-k, mille seletuskirja järgi anti Põhja-Tallinna linnaosa eluasemekomisjonile viis munitsipaaluruumi Kopli liinidel lammutamisele kuuluvate elamute elanike ümbermajutamiseks. Linnaosa valitsuses on samasugustel asjaoludel eluruumi üürimist taotlevate isikutena arvel veel 137 inimest.

Kas teadsite, et

umbes ¼ Tallinna linna elanikest moodustavad pensionärid.

Kas teadsite, et

Põhja-Tallinna Valitsuselt on üks inimene taotlenud sotsiaaleluruumi üürimist alates 1985 aastast.

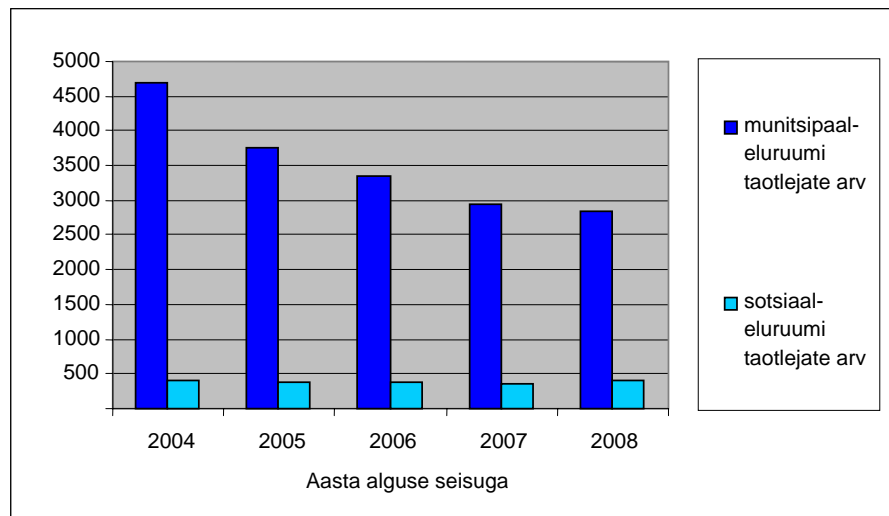
Tallinna Kesklinna Valitsuselt on paar vanurit taotlenud sotsiaaleluruumi üürimist ligi 10 aastat, üks orb aga ligi 5 aastat.

Tallinna Kesklinna Valitsuselt taotleb sotsiaaleluruumi üürimist 95-aastane inimene. Taotlejana on ta arvel olnud ligi 6 aastat.

Inimesed ei saa mõistliku aja jooksul linnalt sotsiaaleluruumi

56. Sotsiaaleluruumi taotlejaid oli linnaosade valitsustes seisuga 01.10.2007 arvel 388. Peamiselt soovivad linnalt sotsiaaleluruumi üürida vanurid ja puudega inimesed, kes vajavad kõrvalabi, samuti orvud ja muud abivajajad (vt lisa C). Auditeeritud linnaosade valitsustes oli kokku arvel 227 sotsiaaleluruumi taotlejat, kellest 92 (ehk 41%) on oodanud sotsiaaleluruumi üürimist juba üle kolme aasta. Kaheksa isikut on sotsiaaleluruumi oodanud vähemalt 10 aastat. Kuna arvele võetakse ka uusi taotlejaid (100–150 sotsiaaleluruumi taotlejat aastas) ning üürile antavate sotsiaaleluruumide arv ei ole märkimisväärselt suurenenud, väheneb sotsiaaleluruumi taotlejate arv aeglaselt (vt joonis 3).

Joonis 3. Eluruumi üürimist taotlevate isikute arv ajavahemikul 01.01.2004–01.01.2008



57. Tulenevalt SHSist on neil inimestel õigus eluruumile, samas **ei taga linn neile eluruumi mõistliku aja jooksul**. Riigikontroll juhib tähelepanu, et SHS ei kohusta andma abivajajale mitte ainult olemasolevaid eluruume, vaid kohustab vajaduse korral looma võimalusi eluruumide üürimiseks, s.o ehitama või soetama uusi eluruume, kui nendest on nappus²⁴.

²⁴ Sotsiaalhoolekande seadus § 14 lõige 1 ning õiguskantsleri 06.03.2008. a kiri nr 7-8/071653/00801671 „Ettepanek Tartu Linnavalitsusele rikkumise kõrvaldamiseks ning soovitus õiguspärasuse ja hea halduse tava järgimiseks”.

Munitsipaaleluruumi soovivad linnalt üürida veel ligi 1500 tagastatud eluruumi üürnikku

Kas teadsite, et

Tallinna Kesklinna Valitsuses on alates 2000. aastast eluruumi taotlejana arvel tagastatud eluruumi üürnik, kes kaheksa aasta jooksul on esitanud vähemalt 29 avaldust kokku 175 erineva eluruumi saamiseks. Ühelgi korral ei ole ta linnalt eluruumi saanud, kuna linnaosas on eluruumi soovijaid palju ning teised soovijad on temast kauem taotlejana arvel olnud.

Linn soovib inimesel jätkuvalt tutvuda Tallinna Kesklinna asustamata eluruumide nimekirjaga.

Eluruum, kus inimene elab, on tema väitel väga kehvast seisukorras.

Kas teadsite, et

Tallinna Linnavolikogu otsustas 2007. aasta lõpus algatada Tallinna teise elamuehitusprogrammi, mille eesmärk on kindlustada eluasemega Tallinna linnale vajalikud töötajad.

58. Munitsipaaleluruumi taotlejaid oli linnaosade valitsustes seisuga 01.10.2007 arvel 2827. Munitsipaaleluruumi taotlejate hulgas on kõige enam õigusjärgsele omanikule tagastatud eluruumi üürnikke, samuti orbe ja vanemliku hoolitsuseta isikuid, kinnipidamiskohast vabanenuid ning teisi abivajajaid (vt lisa C). Auditeeritud linnaosade valitsustes oli kokku arvel 2047 munitsipaaleluruumi taotlejat. Auditi käigus selgus, et **paljud neist on inimesed, kes ei suuda ise endale eluruumi tagada, kuid on eluruumi saamist oodanud siiski juba üle kolme aasta**. Kuna neil inimestel on SHSist tulenevalt õigus eluruumile, leiab Riigikontroll, et ka nende eluasemeprobleem tuleb lahendada mõistliku aja jooksul.

59. Vaatamata sellele, et linn ei suuda anda eluruumi üürile inimestele, kes ei ole suutelised ega võimelised seda endale või oma perekonnale tagama, on linn võtnud endale kohustuse anda eluruumi üürile suurele hulgale tagastatud eluruumi üürnikele. Samuti annab linn eluruumi üürile politseiametnikele (vt punkt 23). Sellele probleemile on edutult tähelepanu juhtinud ka Tallinna Linnakantselei sisekontrolöri teenistus²⁵.

60. Munitsipaaleluruumi taotlejana oli seisuga 01.10.2007 arvel 1475 tagastatud eluruumi üürnikku. Enamik tagastatud eluruumi üürnikke on eluruumi taotleva isikuna arvel olnud vähemalt viis aastat. Samas ei olnud nende seas inimesi, kes on kohtuotsuse alusel eluruumist välja tõstetud. Enamasti olid tagastatud eluruumi üürnikena arvel isikud, kes on linnaosa valitsusele vastava avalduse esitanud enne 1. märtsi 2003. Seda sõltumata sellest, millistel põhjustel isik tagastatud eluruumist lahkub ning kas üürile andja on kohtule väljatõstmiseks hagi esitanud (vt punkt 6). Auditi käigus selgus, et auditeeritaval perioodil tagastatud eluruumi üürnikke uute taotlejatena arvele võetud ei ole. Küll on tagastatud eluruumi üürnikke arvele võetud muudel sotsiaalsetel põhjustel abivajavate isikutena.

61. Kuna linn on viimasel ajal ehitanud pigem munitsipaaleluruumi, on suudetud rahuldada just neid üürida soovivate isikute vajadusi. Seetõttu on munitsipaaleluruumi taotlejate arv vähenenud kiiremas tempos kui sotsiaaleluruumi taotlejate arv (vt joonis 3).

²⁵ Tallinna Linnakantselei sisekontrolöri teenistuse menetlusosakonna 2005. a auditi raport „Tallinna linna omandis olevate eluruumide eraldamise protsessis rakendatava sisekontrollisüsteemi hindamine”.

Ülevaade Tallinna linna tegevusest inimeste eluasemeprobleemi lahendamisel

Tallinna linna arengudokumendid

Tallinna linna arengudokumendid jaotatakse strateegilisteks arengudokumentideks ja programm-tegevuskavalisteks arengudokumentideks.

Strateegilised arengudokumendid on Tallinna arengustrateegia, Tallinna üldplaneering, Tallinna eelarvestrateegia.

Programm-tegevuskavalisteks arengudokumentideks on Tallinna arengukava, Tallinna valdkonnapõhine arengukava, Tallinna linna territooriumi osa või asumid arengukava, Tallinna linna ametiasutuse hallatava asutuse arengukava.²⁶

Kas teadsite, et

2006. aastaks pidi tagastatud eluruumide üürnike probleem olema lahendatud 80% ulatuses. Tegelikult oli lahendatud vaid 53%³⁰.

62. Riigikontroll analüüsis, kuidas Tallinna linnas on aastatel 2002–2007 tegeletud inimeste eluasemeprobleemi lahendamiseks. Selleks tutvuti järgmiste **Tallinna linna arengudokumentidega**: Tallinna arengukavad ja eelarvestrateegiad alates aastast 2002, Tallinna elamumajandust ja elamusuhteid käsitlev arengukava aastani 2010²⁷, Tallinna elamuehitusprogramm "5000 eluaset Tallinnasse"²⁸. Riigikontroll ei hinnanud eri tegevustega seotud majandustehingute seaduslikkust. Samuti ei anna Riigikontroll hinnangut tegevuste otstarbekuse või efektiivsuse kohta.

Elamumajandust käsitlevad arengudokumendid ei ole omavahel kooskõlas ega anna ühest tähtaega eluasemeprobleemi lahendamiseks

63. 2002. aastal võttis Tallinna Linnavolikogu vastu Tallinna elamuehitusprogrammi "5000 eluaset Tallinnasse" (edaspidi elamuehitusprogramm). Elamuehitusprogrammile viitab ka praegu kehtiv Tallinna arengukava 2006–2021²⁹. Elamuehitusprogrammiga soovis linn „lahendada 5000 abivajaja leibkonna eluasemeprobleem aastaks 2008”. Selleks kavandatud tegevustest annab ülevaate tabel 2.

64. Riigikontrolli ülevaate koostamise käigus selgus, et kehtivates linna arengudokumentides on eluasemeprobleemi lahendamiseks määratud erinevad tähtajad. Elamuehitusprogrammis esitatud tähtaeg erineb Tallinna Linnavolikogu poolt 1999. aastal vastuvõetud ja siiani kehtivas arengudokumentis „Tallinna elamumajandust ja elamusuhteid käsitlev arengukava aastani 2010” esitatust. Viimases on märgitud, et linna eesmärk on kõigi 5000 tagastatud eluruumi üürniku korteritaotlus rahuldada hoopis aastaks 2010.

65. Tallinna arengukavas 2006–2021 aga nähakse ette, et „linn jätkab koos riigiga munitsipaalelamuehitust ja tagab eluaseme sundüürnikele ja sotsiaalselt toimetulematutele elamuehitusprogrammiga “5000 eluaset Tallinnasse””. 2005. aastal kavandas linnavolikogu tagastatud eluruumide üürnike eluasemeprobleemi lahendada 2007. aastaks. Kuna aga linn ei suutnud inimeste eluasemeprobleemi lahendada arengukavas planeeritud tempos, muudeti 2007. a juunis arengukava ning seda tähtaega pikendati aastani 2011³¹. Teiste inimeste (eakate, puuetega inimeste ja väikelastega perede) eluasemeprobleemi leevendamiseks

²⁶ Tallinna arengudokumentide menetlemise kord, vastu võetud Tallinna Linnavolikogu 09.02.2006. a määrusega nr 5.

²⁷ Tallinna Linnavolikogu 07.10.1999. a otsus nr 242.

²⁸ Tallinna Linnavolikogu 18.04.2002. a otsus nr 175.

²⁹ Tallinna Linnavolikogu 06.10.2005. a määrus nr 53 Tallinna arengukava 2006–2015, mis 16.11.2006. a määrusega nr 64 muudeti Tallinna arengukavaks 2006–2021.

³⁰ Tallinna Linnavolikogu 14.06.2007. a otsus nr 153 „Tallinna arengukava 2006–2021 täitmise aruanne 2006. aastal”.

³¹ Tallinna Linnavolikogu 21.06.2007. a määrus nr 22.

kavandati neile 2007. aastaks ehitada vaid 50 uut eluaset. **Seega on linn keskendunud peamiselt tagastatud eluruumide üürikuu eluasemeprobleemide lahendamisele.**

Tabel 2. Elamuehitusprogrammis toodud tegevused inimeste eluasemeprobleemi lahendamiseks

Elamuehitus-programmis kavandatud tegevused	Eluasemeprobleemide lahendamise saavate leibkondade arv		Täitmise % seisuga 01.10.2007
	Elamuehitus-programmis kavandatud	Tegelik, seisuga 01.10.2007	
Majutatakse 2002. aastal	800	744	93%
Majutatakse linna poolt 2003.–2007.a ehitatavatesse elamutesse	2000	826	41%
Majutatakse linna omandis olevatesse, pärimise või kinkimise teel saadavatesse või erasektorist üüritavatesse eluasemetesse	1700	1207	71%
Linn annab toetust	500	Üle 1000	200%
Kokku	5000	3826	77%
Majutatakse linna ja erasektori koostöös valmivatesse eluruumidesse 2007.aastaks	952	214	22%
Kokku	5952	4040	67%

Allikad: Tallinna Linnavalitsuse 18.04.2002. a otsus nr 175 ja Tallinna Linnavalitsuse 31.10.2007. a istungi nr 50 päevakorrapunkt 38.

66. Kuigi Tallinna arengudokumentide menetlemise kord (§ 15 lg 4) näeb ette, et Tallinna arengukava muutmisel tuleb Tallinna valdkonnapõhised arengukavad viia kooskõlla Tallinna arengukava muudatustega, ei ole 2007. aastal Tallinna arengukava muutmise järel muudetud vastavat valdkonnapõhist arengukava.

Munitsipaalelamuehitus toimub kavandatust aeglasemalt

67. Elamuehitusprogrammis oli kavandatud uute, viie aasta jooksul linna poolt ehitatavate eluruumide kogumaksumuseks 900 miljonit krooni. 25% ulatuses taheti ehitust finantseerida riigi vahenditest.

68. Tegelikult järgiti elamuehitusprogrammi ainult esimestel aastatel. Aastatel 2005–2007 jäi aga linna elamuehituse maht alla elamuehitus-programmis kavandatud (vt joonis 4). See on ka põhjuseks, miks linna arengukavas tuli pikendada esialgselt kavandatud eluasemeprobleemi lahendamise tähtaega (vt p 65). Linnavalitsusele esitatud elamuehitusprogrammi täitmise vahearuandest³² selgub, et 2002. aastal valmis kokku 300 eluruumi. Samas **ajavahemikul 2003–2007 on linnal**

³² Tallinna Linnavalitsuse 31.10.2007. a istungi nr 50 päevakorrapunkt 38.

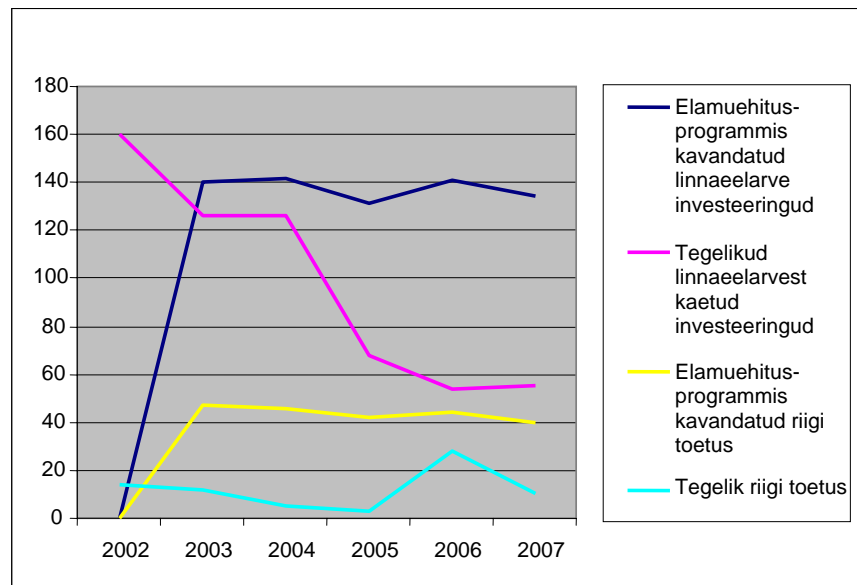
Elamuehitus

Kas teadsite, et

Tallinna Linnavalitsuse praeguse, VI koosseisu volitused algasid 9. novembril 2005. a.

valminud 826 eluruumi, mis moodustab vaid 41% kavandatust (vt lisa D), kusjuures 2007. aastal ei valminud ühtki elamut.

Joonis 4. Munitsipaalelamuehituse maht aastatel 2002–2007 (miljonites kroonides)



69. Vahearuande järgi oli aastatel 2002–2007 Tallinna munitsipaal-elamuehituse kogumaht 661 miljonit krooni. Seega ühe leibkonna eluasemeprobleemi lahendamiseks elamuehituse kaudu kulub Tallinna linnal hinnanguliselt 450–600 tuhat krooni (vt lisa E).

70. 2008. aasta lõpus peaks linnal valmima veel üks 136 korteriga elamu, milleks linna 2008. aasta eelarves on kavandatud 113,5 miljonit krooni ulatuses investeeringuid. Samas ei lahenda ka see elamu kõigi eluruumi üürimist taotlevate isikute eluasemeprobleemi. Samuti ei saa sellega veel täidetuks elamuehitusprogrammis kavandatud linna poolt ehitatavate eluruumide arv (ehitatud saab 48% kavandatust).

71. Munitsipaalelamuehituseks saadi aastatel 2002–2007 riigilt kokku 61,4 miljonit krooni. 2008. aastal peaks linn saama riigilt veel 10 miljonit krooni. Saadud toetus on märkimisväärselt väiksem (alla 10%), kui elamuehitusprogrammis kavandati. Samas on riik rahuldanud kõik varasemad linna taotlused, välja arvatud 2007. aastal Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile esitatud taotlus, milles linn küsis toetust tagastatud eluruumi üürnikele eluruumide ehitamiseks (summas 30 miljonit krooni) ja toetuste maksmiseks (samuti summas 30 miljonit krooni)³³. Ministeerium jättis mõlemad summad eraldamata põhjendusel, et riigieelarves selleks otstarbeks planeeritud vahendite hulk oli liiga väike ning piiratud eelarve juures ei saa „ühte sotsiaalset gruppi eelistada teistele ega eraldada otsetoetusi nende eluasemeprobleemide lahendamiseks”³⁴.

³³ Tallinna Linnavalitsuse 30.07.2007 kiri nr LV-1/3202 ja 23.11.2007 kiri nr LV-1/5408.

³⁴ Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi 21.12.2007 kiri 1:8-5/10731.

Elamuehituses on edaspidi oluline osa linna ja erasektori koostööl

72. Kuigi linn pole veel kõiki elamuehitusprogrammiga kavandatud eluruume ehitanud, keskendutakse edaspidi peamiselt elamuehitusele linna ja erasektori koostöös. Elamuehitusprogrammiga kavandati, et aastatel 2002–2007 ehitab erasektor ca 3000 eluaset, millest osa (ligi 1000 eluruumi) valmiks Tallinna linna ja erasektori koostöös (vt tabel 2). Elamute koguinvesteeringuks arvestati 1126 miljonit krooni, millest linna osa pidi olema 187 miljonit krooni.

73. Enne 2007. aastat elamuehitusprogrammi raames linna ja erasektori koostöös elamuid ei valminud. Linnavalitsusele esitatud elamuehitusprogrammi täitmise vahearuandest on näha, et aastatel 2007–2009 on linna ja erasektori koostöös valmimas aga 894 eluruumi. Seega peaks selliselt rajatavate eluruumide arv saavutama 2009. aastaks 94% elamuehitusprogrammis määratud.

74. Tallinnas aadressil Saviliiva tee 8a ja Vabaõhumuuseumi tee 95b asuvatele linnale kuuluvatele kinnistutele ehitatakse kokku 214 eluruumi, mis müüakse isikutele, kes eluruumide omandamiseks on soovi avaldanud. Eluruumide müügiga tegeleb hoonestaja, kes peab müügil lähtuma Tallinna Linnavalitsuse poolt kehtestatud korrast³⁵. Nende eluruumidega soovis linn lahendada 150 noore pere ja 64 õigusjärgsele omanikule tagastatud eluruumi üürniku eluasemeprobleemi³⁶.

75. Elamuehitus toimub ka Loopealse elamurajooni linnale kuuluvatel kinnistutel, kuhu arendaja ehitab kokku 1100 korterit. Neist 680 antakse 2008. aastal rendile Tallinna linnale, kes saab ise inimestega üürilepinguid sõlmida. Üürnikud hakkavad aga üüri tasuma otse arendajale. Kuna eluruumi üürniku poolt makstav üür on väiksem kui linna poolt arendajale makstav tasu, siis maksab linn igal aastal arendajale vahesumma. Linna 2008. aasta eelarves on selleks määratud 13,3 miljonit krooni³⁷. Lähtudes Tallinna linna eelarvestrateegiast³⁸ on linn kavandanud aastateks 2008–2040 vastavaid makseid kokku 1,2 miljardi krooni ulatuses. Seega kulub Tallinna linnal ühe leibkonna eluasemeprobleemi lahendamiseks linna ja erasektori koostööprojekti abil hinnanguliselt 1,0–1,4 miljonit krooni (vt lisa E).

Eluruumide erasektorilt kasutusse võtmise maksab linnale 1,8 miljardit

76. Elamuehitusprogrammis oli kavandatud 1700 leibkonda majutada linna üksikutesse eluasemetesse, mis vabanevad, saadakse pärimise või kinkimise teel või üüritakse erasektorist. Vahearuandest selgus, et lisaks elamuehitusprogrammi raames ehitatud eluruumidele, on linn seisuga

Kas teadsite, et

Saviliiva elurajooni 214 eluruumi omandamiseks laekus 612 taotlust.

Eluruumi saajad valiti loosimise teel.

Tallinna linna eelarvestrateegia — arengudokument, mis kajastab linna eelarvepoliitilisi eesmäärke ja tegevusi nende eesmärkide saavutamiseks.

³⁵ Tallinna Linnavalitsuse 17.05.2006. a korraldus nr 1007-k „Saviliiva tee 8A ja Vabaõhumuuseumi tee 95B kinnistutele ehitatavate eluruumide omandamise eesõiguse kasutamiseks taotluse esitamise, taotluse läbivaatamise ning ehitatavate eluruumide omandamise eesõigust omavate isikute nimekirja kinnitamise kord”.

³⁶ Allikas: Tallinna Linnavalitsuse 31.10.2007. a istungi nr 50 päevakorrapunkt 38.

³⁷ Allikas: Seletuskiri Tallinna linna 2008. a eelarve eelnõu kohta.

³⁸ Tallinna Linnavolikogu 21.06.2007. a määrus nr 21.

01.10.2007 üürile andnud 1651 linna omandis olevat eluruumi, sh 1207 pärast 2002. aastat (vt tabel 2).

77. Erasektorilt ei ole linn seni eluruume üürinud. Seda aga kavatsetakse teha alates 2009. aasta teisest poolest. Selleks korraldas linn 2007. aastal hanke, mille tulemusena peaks arendaja ehitama 1170 korterit, mis antakse 20 aastaks linna kasutusse³⁹. Nende eluruumide kasutamise eest on Tallinna linna eelarvestrateegias kavandatud aastateks 2008–2029 makseid kokku 1,8 miljardi krooni ulatuses. Seega erasektorilt eluruumide kasutusse võtmise korral kulub Tallinna linnal ühe leibkonna eluasemeprobleemi lahendamiseks hinnanguliselt 1,5 miljonit krooni (vt lisa E).

78. Lähiaastate ehitustegevuse (sh linna ja erasektori koostööprojektid ning erasektorilt eluruumide kasutusse võtmine) tulemusena on võimalik lahendada veel ca 2500 inimese eluasemeprobleem. Arvestades, et seisuga 01.10.2007. a oli eluruumi taotlejana linnas arvel 3215 inimest ning uusi taotlejaid võetakse jätkuvalt arvele, jääb linnal siiski lahendamata 800–1000 isiku eluasemeprobleem. Seega ei suuda Tallinna linn lahendada ka 2009. aastaks seadusest tulenevat ja linnavolikogu poolt linnale kohustuseks pandud kohaliku elu küsimust.

Osa inimesi on saanud toetust kahest eri allikast

79. Lisaks linna poolt üürile antavatele eluruumidele, nähti elamuehitusprogrammis ette, et 500 leibkonda leiavad endale ise eluruumi, saades linnalt toetust (vt tabel 2). Toetuste kohta mainitakse „lisaks olemasolevale soodsamale laenule ja laenude garanteerimise läbi eluasemefondi ning kolimistoetuse ka täiendavaid soodustusi, nagu intressi- või üüritoetus ning era- ja avaliku sektoriga koostöös valminud eluasemete ostmise eelisostuõigust”. Toetuste üldsummasid elamuehitusprogrammis ei esitata.

80. Neist toetustest ei ole 2007. aastaks rakendatud intressi- ega üüritoetust, mida ei ole kavandatud kasutusse võtta ka lähiaastatel. Teiste toetustega on linn lahendanud juba ligi 1200 inimese eluasemeprobleemi:

- Seisuga 31.12.2007. a on 43 tagastatud eluruumi üürnikul kehtiv laenuleping sihtasutusega [Tallinna Eluasemefond](#). Kokku on sihtasutus laene väljastanud 100-le tagastatud eluruumi üürnikule.
- **Kolimistoetus** on ajavahemikul 01.01.2002–30.10.2007 saanud 1049 tagastatud eluruumi üürnikku. Samas väheneb toetuse kasutamise aktiivsus: kui 2003. a sai kolimistoetust 230 inimest, siis 2006. a oli toetuse saajaid 166.
- Era- ja avaliku sektoriga koostöös valminud eluasemete ostmise eelisostuõigust sai kasutada 64 tagastatud eluruumi üürnikku (vt punkt 74).

Linna muu tegevus inimeste eluasemeprobleemi lahendamisel

SA Tallinna Eluasemefond on Tallinna linna poolt asutatud sihtasutus, kelle tegevuse põhisuunad on:

laenu andmine Tallinnas õigusjärgsetele omanikele tagastatud eluruumides elavatele või elanud üürnikele, vähemalt kolme lapsega peredele ja riigi või muu isiku poolt koos elanikega võõrandatud elamutes üürilepingu alusel elavatele isikutele korteri või eramu ostmiseks, ehitamiseks, renoveerimiseks või remondiks; elamuehituse projektide käivitamisel abistamine.

Fond garanteerib eelnimetatud isikutele ka antava eluasemelaenu põhiosa ja intressi 24% ulatuses laenu summast. Garantiide maht seisuga 31.12.2006 oli 3,4 miljonit krooni⁴⁰.

Kolimistoetus – ühekordne toetus, mida linn maksab tagastatud eluruumi üürnikule või ühele temaga koos tagastatud eluruumis elanud täisealisele perekonnaliikmele tagastatud eluruumist ümberasumisega seotud kulude osaliseks kompenseerimiseks.

Kolimistoetuse suurus auditeeritava perioodil oli 10 000 või 31 300 krooni.

³⁹ Tallinna Linnavolikogu 23.08.2007. a otsus nr 197.

⁴⁰ Allikas: Tallinna linna 2006. a konsolideeritud majandusaasta aruanne.

81. Samas tuvastas Riigikontroll, et on inimesi, keda linn on eluasemeprobleemide lahendamisel toetanud kahe toetusmeetmega:

- kolimistoetust on makstud neile tagastatud eluruumi üürnikele, kes omandasid linna ja erasektori koostöös ehitatud eluaseme eelisostuõiguse;
- kolimistoetust on makstud SA-lt Tallinna Eluasemefond laenu saanud tagastatud eluruumi üürnikele.

Enamik eluruume võõrandatakse enampakkumiseta

82. Inimeste eluasemeprobleemi lahendamise ühe võimalusena on Tallinna linn rakendanud eluruumide võõrandamist. Tallinna linnavara võõrandamise korra järgi võib linnavara võõrandada, kui vara ei ole vajalik avalikuks otstarbeks ega linna valitsemiseks⁴¹. Otsuse eluruumide võõrandamise kohta peab tegema Tallinna Linnavolikogu. Linnavara võib võõrandada **avalikul enampakkumisel, eelläbirääkimistega pakkumisel, otsustuskorras** või linnavolikogu otsustusel muul viisil.

83. Ajavahemikul 01.01.2006–01.10.2007 on Tallinna Linnavolikogu otsustanud kokku 653 linnale kuuluva tervikeluruumi võõrandamist⁴². 90% eluruumidest on otsustatud võõrandada otsustuskorras (vt tabel 3).

Tabel 3. Tallinna Linnavolikogu otsused eluruumide võõrandamise kohta 01.01.2006–01.10.2007

Võõrandamise viis	Võõrandatud eluruumide arv	Üldpind m ²	Müügitulu (miljonit krooni)	1 m ² keskmine müügi-hind
Avalik enampakkumine või eelläbirääkimistega pakkumine	66	1703	33,9	19 993
Otsustuskorras võõrandamine	587	12 204	2,7	229
Kokku	653	13 907	36,6	2632

Allikas: Tallinna Elamumajandusamet

84. Riigikontrolli ülevaate koostamise käigus selgus, et aastatel 2002–2007 on otsustuskorras (st enampakkumiseta) võõrandatud kokku 950 eluruumi (ca 24 919 m²). Seda hoolimata sellest, et linnal napib oma kohustuse täitmiseks eluruume (vt ka punkte 71 ja 78). **Samuti ei ole eluruumide võõrandamist otseselt mainitud ka Tallinna linna vastava ajavahemiku arengudokumentides.**

Eluruumide võõrandamine

Avalik enampakkumine – linnavara müügi viis, kus ostu-müügileping sõlmitakse isikuga, kes on pakkunud kõige kõrgema ostuhinna ja nõustub lisatingimustega, kui need on kehtestatud.

Eelläbirääkimistega pakkumine – linnavara müügi viis, mis valitakse, kui teatud lisatingimuste täitmine on sama oluline kui ostuhind.

Võõrandamine otsustuskorras – linnavara müügi viis, mille puhul linnavara müügihinna ja -tingimused otsustab linn (eluruumide puhul volikogu), korraldamata avalikku enampakkumist või eelläbirääkimistega pakkumist

Kas teadsite, et

eluruumi keskmine müügihind 2006. ja 2007. a otsustuskorras võõrandamiste puhul oli ca 4700 krooni, enampakkumisega võõrandamisel aga ca 514 000 krooni.

Otsustuskorras võõrandatud eluruumide eest oleks linn võinud saada hinnanguliselt 242 miljonit krooni täiendavat müügitulu, mille eest oleks saanud ehitada ca 440 ühetoalist korterit.

Tallinna Linnakantsleeri sisekontrolööri teenistus soovitas 2005. aastal kaaluda võimalust erastada linnale kuuluvad üksikud eluruumid tagastatud eluruumi üürnikele piiratud enampakkumise teel. Linn ei ole seda ettepanekut arvestanud.

⁴¹ Tallinna Linnavolikogu 20.03.1997. a määrus nr 8.

⁴² Lisaks toimus sellel perioodil 15 eluruumi mõttelise osa võõrandamist.

Üksik eluruum – Tallinna linna omandis olev korteriomand, mis asub elamus, mille korteritest osa on eraomandis.

Seisuga 01.10.2007 oli Tallinna linna omandis veel 825 nn üksikut eluruumi.

Eluruumi sotsiaalselt põhjendatud norm – 18 m² eluruumide üldpinda perekonna iga liikme ja lisaks 15 m² perekonna kohta⁴³.

Kas teadsite, et

2006. aastal võõrandati otsustuskorras 31 normpinda ületavat eluruumi.

Nende eluruumide võõrandamisel avalikul enampakkumisel oleks linn võinud saada hinnanguliselt 44 miljonit krooni täiendavat müügitulu, mille eest oleks saanud ehitada ca 80 ühetoalist korterit.

Kas teadsite, et

linn on 2006. a otsustuskorras võõrandanud eluruumi ka isikule, kelle omandis on kinnistu ning kes on võtnud pangast eluasemelaenu.

85. Samas täiendati 2007. aasta juunis linnavara võõrandamise korda: määrati tagastatud eluruumide üürnikele linna poolt üürile antud nn **üksikute eluruumide** otsustuskorras võõrandamise korraldaja ning eluruumi müügihinna määramise põhimõtted⁴⁴. Sellest lähtuvalt võõrandatakse otsustuskorras perekonnale **eluruumi sotsiaalselt põhjendatud normi** piiresse jäävat pinda (edaspidi normpind) hinnaga 300 krooni eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri eest. Eelnimetatud ületavate eluruumi pinna ruutmeetrite hinna määramisel aga tuleb lähtuda eluruumi harilikust väärtusest (s.o turuväärtusest).

86. Enne 2007. aastat ei olnud linnavolikogu reguleerinud, kuidas tuleks määrata otsustuskorras võõrandamisel eluruumi müügihind. Näiteks 2006. aastal oli otsustuskorras võõrandatud eluruumide keskmine 1 m² müügihind 229 krooni, seda nii eluruumi sotsiaalselt põhjendatud normi kui ka normpinda ületava pinna eest. Juhul kui juba 2006. aastal oleks eluruumide otsustuskorras võõrandamisel määratud eluruumi normpinda ületava pinna 1 m² müügihind kohalikust keskmisest müügihinnast (turuhinnast) lähtuvalt, oleks linn võinud saada hinnanguliselt 13 miljonit krooni täiendavat müügitulu⁴⁵.

Puuduvad selged põhimõtted, kellele eluruume enampakkumiseta võõrandatakse

87. Nagu mainitud, ei ole eluruumide võõrandamist otseselt ette nähtud Tallinna linna arengudokumentides. Linnavara võõrandamise korras 2007. aastal tehtud täiendustest aga võib järeldada, et eluruumide otsustuskorras võõrandamisega soovib Tallinna linn lahendada peamiselt tagastatud eluruumi üürnike eluasemeprobleemi.

88. Samas leiab Riigikontroll, et eluruumide otsustuskorras võõrandamine ei vähenda otseselt eluruumi üürimist taotlevate isikute arvu, kuna valdav osa eluruume on võõrandatud otsustuskorras nende isikutele, kes linnalt eelnevalt sama eluruumi üürisid. Enamasti on tegu munitsipaalaluruumi üürivate isikutega, kes kui tagastatud eluruumi üürnikud on saanud linnalt eluruumi üürile. **Seega on need inimesed, kelle eluasemeprobleemi linn oli lahendanud juba eluruumi üürile andmisega.** Linn on otsustuskorras võõrandanud eluruume muu hulgas ka sotsiaalabi vajavatele inimestele, samuti inimestele, kelle sissetulekud olid piisavad lahendamaks ise oma eluasemeprobleemi.

89. Auditi käigus selgus, et 2006. aastal võõrandas linn otsustuskorras vähemalt 29 juhul eluruumi isikutele, kellel eelneval aastal puudus tulumaksuga maksustatav tulu, ning 27 isiku aastatulu jäi alla 50 tuhande krooni.⁴⁶ Kuna enamik (46) nendest isikutest ei ole enam linnalt

⁴³ Vabariigi Valitsuse 26.01.1999. a määrus nr 38.

⁴⁴ Tallinna Linnavolikogu 21.06.2007. a määrus nr 24.

⁴⁵ Riigikontroll tugines Maa-ameti tehingute andmebaasile, mille järgi oli Tallinna linnaosade eluruumide keskmine tehinguhind 01.01.2006–31.12.2006 järgmine: Vanalinnas 50 299,94 kr/m²; Kesklinnas 29 225,13 kr/m²; Kristiines 23 062,30 kr/m²; Lasnamäel 17 853,65 kr/m²; Nõmmel 21 685,32 kr/m²; Põhja-Tallinnas 19 868,72 kr/m².

⁴⁶ Analüüsitud 92 isikust 36 isiku tulumaksuga maksustatav aastatulu jäi vahemikku 50 000 kuni 251 000 krooni.

omandatud eluruumi omanikud (on omakorda eluruumi võõrandanud vms), siis näeb Riigikontroll ohtu, et mingi aja pärast vajavad need isikud linnalt uut eluruumi (vt ka punkt 92).

90. Küll aga ei ole linn võõrandanud eluruume kõigile nendele isikutele, kes linnalt nn üksikuid eluruume üürivad. Riigikontroll leiab, et eluruumide otsustuskorras võõrandamisel on oluline põhimõtete selgus, inimeste võrdne kohtlemine ja arusaadavus avalikkuse jaoks. Tallinna linnas aga ei ole määratud põhimõtteid, kuidas valitakse linnalt eluruumi üürivate isikute seast välja need, kellele eluruume otsustuskorras võõrandatakse. Samuti ei ole selge, millised linna omandis olevad üksikud eluruumid kuuluvad võõrandamisele.

Märkimisväärne hulk enampakkumiseta võõrandatud eluruume on edasi müüdnud

91. Riigikontroll tuvastas, et mitme 2006. ja 2007. aastal Tallinna linna poolt otsustuskorras võõrandatud eluruumi omanikuks seisuga 01.02.2008 ei olnud enam isik, kellele linn selle eluruumi võõrandas. Näiteks:

- Tallinna Kesklinna Valitsusega 2006. aastal lepingu sõlminud 60-st isikust 27 ei ole enam linnalt ostetud eluruumi omanikud, sh üheksal juhul on omandiõigus kolmandale isikule üle läinud vähem kui kolme kuu jooksul. Kolm isikut on linnalt saadud eluruumist „loobunud” juba samal päeval.
- Põhja-Tallinna Valitsusega 2006. aastal lepingu sõlminud 129-st isikust 38 ei ole enam linnalt ostetud eluruumi omanikud, sh 16 juhul on omandiõigus kolmandale isikule üle läinud vähem kui kolme kuu jooksul. 2007. aastal lepingu sõlminud 259-st isikust 42 ei ole enam ostetud eluruumi omanikud, sh 26 juhul läks omandiõigus üle kolme kuu jooksul.
- Üksikuid omandiõiguse üleminekuid kolmandatele isikutele on ka Kristiine Linnaosa Valitsuse ja Nõmme Linnaosa Valitsuse poolt sõlmitud lepingute objektiks olevate eluruumide puhul (vastavalt 3 ja 2).

Kas teadsite, et

vastavalt Tallinna linnavara valitsemise korrale peavad linnavara valitsejad, sooritades linnavaraga mis tahes tehinguid, juhinduma põhimõttest vältida kahju ja suurendada kasu, mis linn võib nendest tehingutest saada.

92. Esineb ka juhtumeid, kus isikud, kellele linn oli võõrandanud eluruumi, ei ole enam eluruumi omanikud ning linn on nad uuesti arvele võtnud eluruumi üürimist taotlevate isikutena. Kuna viimaste puhul on tegu isikutega, kes ei suuda endale ise eluruumi tagada, peab linn neile tagama eluruumi.

93. Riigikontroll on seisukohal, et kuigi igal inimesel on õigus oma vara vabalt müüa või kinkida, ei ole eluruumi otsustuskorras võõrandamine lahendanud nende inimeste eluasemeprobleemi.

Linnavalituse tegevus

PPP projektid – avaliku sektori (nt Tallinna linna) ja erasektori koostööprojektid.

Eluasemeprobleemi eri lahendusvõimaluste tulemuslikkust ei ole analüüsitud

94. Eelnevast selgus, et linn on aastate jooksul kasutanud ja kavatseb kasutada ka edaspidi mitmeid võimalusi inimeste eluasemeprobleemide lahendamiseks.

95. Tallinna linna eelarvestrateegias 2007–2010⁴⁷ on öeldud, et „enne erasektori kaasamist tuleb teostada analüüs, mis selgitaks erasektori kasutamisest tuleneva majandusliku-, sotsiaalse jm kasu võrreldes linna enda tegevusega samal alal”. Samuti on märgitud linna viimases eelarvestrateegias (2008–2011), et „**PPP projektide** edasisel rakendamisel ja koostöövormide valikul tuleb jälgida, kas ja millist lisaväärtust sellega saavutatakse”.

96. Ülevaate koostamise käigus selgus, et linnavalitsus ega linnavolikogu ei ole analüüsinud eri lahendusvõimaluste tulemuslikkust ega kaalunud otsuste tegemisel nende majanduslikku või sotsiaalset kasu (vt lisa E). TEMA selgituste kohaselt lähtutakse otsuste tegemisel pigem linna rahalistest võimalustest ja finantseerimisallikate mõjust linna finantsnäitajatele.

Linnavalitsus ei ole nõudnud õigusaktidega ette nähtud aruandluse esitamist

97. Eluasemeprobleemi lahendamiseks rakendatud tegevuste analüüsimiseks ning valikute ja otsuste tegemiseks on nii linnavalitsusel kui ka linnavolikogul vaja mitmesugust teavet, näiteks eluruumi taotlejate isikute, olemasolevate eluruumide, elamute valmimise jms kohta.

98. 2002. aastal moodustas linnavalitsus Tallinna elamuehitusprogrammi „5000 eluaset Tallinnasse” läbiviimiseks alatise komisjoni⁴⁸. Lisaks elamuehitusprogrammi ettevalmistamisele, koordineerimisele ja korraldamisele **peab komisjon esitama linnavalitsusele kaks korda aastas aruande elamuehitusprogrammi arengu käigust**. Esimese aruande esitamise tähtaeg oli 2002. aasta detsembris.

99. Riigikontroll tuvastas, et aastatel 2002–2006 ei ole komisjon esitanud linnavalitsusele ühtegi aruannet. 2007. a oktoobris linnavalitsusele esitatud aruande elamuehitusprogrammi täitmise kohta aga on koostanud Tallinna Elamumajandusamet⁴⁹. Aruanne keskendub peamiselt ülevaate andmisele tagastatud eluruumi üürnike eluasemeprobleemide lahendamisest. Aruandest ei selgu, kui palju on linnal puudu eluruumi ning mil viisil kavandatakse edaspidi lahendada arvel olevate inimeste eluasemeprobleem (vt ka punkt 78).

⁴⁷ Tallinna Linnavolikogu 22.06.2006. a määrus nr 41.

⁴⁸ Tallinna Linnavalitsuse 12.06.2002. a määrus nr 68.

⁴⁹ Tallinna Linnavalitsuse 31.10.2007. a istungi nr 50 päevakorrapunkt 38.

100. Samuti selgus, et komisjon ei ole alates 2003. aastast koos käinud. Põhjuseks võib olla asjaolu, et mitmed komisjoni kuuluvad isikud ei ole enam aastaid selles ametis, kus nad olid komisjoni moodustamise ajal. Näiteks on komisjoni põhimääruses öeldud, et komisjoni esimees peab olema vastavat valdkonda kureeriv abilinnapea. 2002. aastal komisjoni esimeheks määratud abilinnapea vabastati ametist juba samal aastal, kuid komisjoni koosseisus ei ole vastavat muudatust tehtud.

/allkirjastatud digitaalselt/

Airi Mikli
V auditiosakonna peakontrolör

Riigikontrolli soovitused ja auditeeritute vastused

Riigikontroll andis auditi põhjal soovitusi Tallinna Linnavolikogule, Tallinna Linnavalitsusele, Tallinna Kesklinna Valitsusele, Põhja-Tallinna Valitsusele ja Mustamäe Linnaosa Valitsusele.

Põhja-Tallinna vanem Enno Tamm saatis oma vastuse Riigikontrolli soovitustele 3. juulil 2008, Mustamäe Linnaosa vanema asetäitja vanema ülesannetes Indrek Ahlberg 10. juulil 2008, Tallinna abilinnapea Taavi Aas 16. juulil 2008, Tallinna Kesklinna vanema asetäitja vanema ülesannetes Reena Tolmik 28. juulil 2008 ning Tallinna Linnavolikogu esimees Toomas Vitsut 22. augustil 2008. Haabersti Linnaosavanem Viktor Vassiljev vastas 27. juunil 2008.

Üldised kommentaarid auditiaruande kohta

Põhja-Tallinna Valitsus:

Tutvudes kontrollaruande eelnõuga, tänab Põhja-Tallinna Valitsus Teid kompetentselt läbi viidud auditi eest. Ettepanekuid kontrollaruande eelnõule ei ole.

Mustamäe Linnaosa Valitsus:

Tutvusime väga põhjalikult kontrollaruande eelnõuga. Täname põhjalikult ja kompetentselt läbi viidud auditi eest. Ettepanekuid kontrollaruande eelnõule ei ole.

Tallinna Linnavalitsus:

Riigikontroll on teinud põhjalikku tööd Tallinna linnas toimiva linna poolt eluruumide üürile andmise süsteemi uurimisel ja kitsaskohtade väljaselgitamisel. Riigikontroll jälgis süvenenult eluruumide üürile andmisega seotud protseduurilisi ja menetluslikke aspekte ning koostatud ettepanekud on kohased ja põhjendatud. Samas juhime tähelepanu, et kehtiv eluruumide üürile andmise regulatsioon on välja töötatud Tallinna kohaliku omavalitsuse poolt, haldusmenetluse seadus annab haldusmenetluse üldised põhimõtted, elamuseadus, eluruumide erastamise seadus, omandireformi aluste seadus ja sotsiaalhoolekande seadus määratlevad isikute ringi, kellel on õigus kohalikul omavalitsuselt eluruumi taotleda, muus osas on eluruumide üürile andmisega seotud küsimusteriing valdavalt kohaliku omavalitsuse lahendada. Tallinna Linnavalitsus peab oluliseks Riigikontrolli poolt tehtud ettepanekutega arvestamist, kuid samas juhib tähelepanu, et kohaliku omavalitsuse poolt eluruumide üürile andmise temaatika on laiem kui selles protsessis tehtavad menetluslikud otsused, samuti on kohatu juhtida tähelepanu sellele, et linn ei ole pidanud kinni üürile antavate eluruumide käiku andmise plaanidest, samas kui riigi poolne tugi kohaliku omavalitsuse üüriaruandete rajamise osas on miinimumi lähedane.

Samuti peab Tallinna Linnavalitsus jätkuvalt oluliseks sundüürnike eluasemeküsimuse lahendamist. Esiteks, omandireformi käigus tekitatud ülekohus nõuab osalistki hüvitamist. Teiseks, omandireformi käivitumisel oli ka riik seisukohal, et tagastatud eluruumides elavatel üürnikel on eluajane õigus oma eluruumi kasutamiseks. Seaduste korduva muutmise tulemusena on kujunenud olukord, kus pärast kolmeteistkümneaastase eluruumi tagastamise järgse üürilepingu tähtaja möödumist võib sundüürnik koos eluruumiga kaotada ka õiguse sundüürnikuna eluruumi taotleda. Eelnimetatust lähtuvalt on Tallinna Linnavalitsusel kavas 2009. aasta jooksul lahendada sundüürnike eluasemeküsimus.

Tallinna Linnavalitsus tänab Riigikontrolli meeldiva koostöö eest ja palub Riigikontrollile antud võimaluste piires juhtida tähelepanu kohaliku omavalitsuse üüriaruandete rajamise ja kasutusse andmise küsimuse olulisusele ning vajadusele pöörata nimetatud küsimustele enam tähelepanu riigieelarve koostamisel ning ka konkreetsete valdkondlike õigusaktide ettevalmistamise osas.

Tallinna Kesklinna Valitsus:

Samas peame vajalikuks täiendavalt kommenteerida Teie poolt kontrollakti punktides 41 ja 42 olulise puudusena välja toodud asjaolu (linnaosa eluasemekomisjoni töökorra mittevastavust Haldusmenetluse seadusele (edaspidi HMS), kõikidel juhtudel kui ei tagata kõigi isikute õigust osaleda linnaosa komisjoni koosolekul juhul kui tegemist on isikuid puudutava otsuse tegemisega), kus oleme arvamusel, et tegemist on eksitava väitega ning Tallinna Kesklinna linnaosa eluasemekomisjoni poolsed toimingud vastavad HMSile.

Otsuste vastuvõtmisel, mis puudutavad konkreetseid isikuid ei ole tavapärase mõistes ärakuulamise ja isiku otsese komisjonis kohalviibimise puudumine vastuolus HMS-iga juhul kui vastavalt HMS § 40 lg 1-le on antud menetlusosalisele võimalus esitada eelnevad omapoolsed asjakohased arvamused ja väited kirjalikus või mõnes muus sobivas vormis.

Arvamuste ja väidete esitamine kirjalikus vormis on alati olnud tagatud. Juhime tähelepanu asjaolule, et oleme püüdnud vältida HMS § 40 lg 3 (6) sätestatud võimalusi (haldusmenetluse võib läbi viia menetlusosalise arvamust ja vastuväiteid ära kuulamata, kui menetlusosaliste arv on suurem kui 50) kuigi vähemalt Tallinna Kesklinna linnaosa eluasemekomisjoni koosolekuid ja töömahtu arvestades saaksime juhinduda ka nimetatud seaduses sätestatud võimalusest.

Julgeme siinjuures meie arvamuse kinnituseks viidata ka analoogseid küsimusi käsitlevale ja meiepoolseid seisukohti õigeks pidavatele Tallinna Halduskohtu 27.03.2007 haldusajale nr 3-06-1778, Ringkonnakohtu 20.11.2007 haldusajale nr 3-06-1778 ja ka vastavale Riigikohtu 14.02.2008 nr 3-7-1-3-609 lahendile. Vt. täiendavalt ka analoogset kohtulahendit Tallinna Ringkonnakohtu 20.11.2007 haldusajale nr 3-06-2521.

Haabersti Linnaosa Valitsus:

Haabersti Linnaosa Valitsus tänab Teid asjatundlikult läbi viidud eluruumide üürile andmise auditi eest ja arvestab Teie märkustega töö edasisel korraldamisel. Ettepanekuid kontrollaruande eelnõule linnaosavalitsusel ei ole.

Riigikontrolli soovitus	Auditeeritute vastused
<p>Arvestus eluruumide üle</p> <p>20.Soovitus Tallinna Linnavalitsusele:</p> <p>Tagada korrektne arvestus linna omandis olevate eluruumide valdamise, valitsemise ja kasutamise üle. Tõhustada järelevalvet Tallinna Elamumajandusameti üle (p-d 14–19).</p>	<p>Tallinna Linnavalitsuse vastus:</p> <p>Tallinna Linnavalitsus parandab olukorda arvestuse pidamisel linna omandis olevate eluruumide valdamise, kasutamise ja käsutamise üle. Linna eluruume ja äriruume koondava registri töösse juurutamise küsimust ei ole otstarbekas lahendada enne kui töösse on rakendunud SAP kinnisvara moodul ja geoinfosüsteem GIS, sest eelnimetatud töövahendid peaksid nii või teisi haarama ka need andmed, milliseid peaks kajastama linna eluruume ja äriruume koondav andmekogu.</p>
<p>Eluruumi üürimist taotlevate isikute arvele võtmine</p> <p>34.Soovitus Tallinna Linnavalitsusele:</p> <p>Täpsustada komisjoni töökorras munitsipaaluruumi üürimist taotleva isikuna arvele võtmise ja mitte võtmise aluseid ja asjaolusid. Seejärel luua tõhus kontrollisüsteem selle kohta, kas eluruumi taotlejana on arvel inimesed, kellel on selleks õigus (p-d 29–33).</p>	<p>Tallinna Linnavalitsuse vastus:</p> <p>Linnaosa eluasemekomisjoni töökorda on kavas muuta ja täpsustada linnalt eluruumi üürimist taotleva isikuna arvele võtmise ja mitte võtmise aluseid ja asjaolusid. Kuivõrd kõiki asjaolusid, millised võivad põhjustada linnalt eluruumi üürile taotlemise vajadust, ei ole võimalik ette näha, täpsustatakse linnaosa eluasemekomisjoni töökorda sätetega, mis kohustavad komisjone oma otsuseid põhjendama ja põhjendused komisjoni koosoleku protokollis fikseerima. Seda, kas isik on õigustatud linnalt eluruumi taotlema, on, arvestades taotlejate suurt hulka, otstarbekas kontrollida isiku eluruumi taotlejana arvele võtmise küsimuse otsustamise ja eluruumi taotlejana arvele võetud isikule eluruumi üürile andmise küsimuse otsustamise juures.</p>
<p>Komisjoni protokollid</p> <p>44.Soovitus Tallinna Linnavalitsusele:</p> <p>Täiendada komisjoni töökorda nõudega, et linnaosa eluasemekomisjoni protokollides tuleb kajastada osaliste selgitused ning kaalutlused ja põhjendused eluruumi üürimist taotleva isikuna arvele võtmise, arvelt kustutamise ning asustamata eluruumi üürile andmise otsustamisel (p-d 39–43).</p>	<p>Tallinna Linnavalitsuse vastus:</p> <p>Linnaosa eluasemekomisjoni töökorda on kavas täiendada nõudega, et koosolekute protokollid peavad kajastama osaliste selgitusi, kaalutlusi ja põhjendusi isiku eluruumi üürimist taotleva isiku arvele võtmise, arvelt kustutamise ning asustamata eluruumide üürile andmise otsustamisel. Eraldi on kavas lahendada isikute ärakuulamise ehk selgituste andmise küsimus. Isikute ärakuulamine eluasemekomisjoni koosolekul võib muuta eluasemekomisjoni töö liigselt aega nõudvaks, pigem tuleb sätendada selgituste andmise võimalus linnaosa eluasemekomisjoni esimehele ja sekretärile, mis ei välista muidugi seda, et isiku soovi korral võivad eluasemekomisjoni liikmed otsustada isiku ära kuulata eluasemekomisjoni koosolekul.</p>
<p>Selgituste andmise võimalus</p> <p>45.Soovitus Mustamäe Linnaosa Valitsusele, Põhja-Tallinna Valitsusele ning Tallinna Kesklinna Valitsusele</p> <p>Teavitada kõiki eluruumi taotlejaid nende õigusest anda selgitusi eluruumi üürimist taotleva isikuna arvele võtmise, arvelt kustutamise ning asustamata eluruumi üürile andmise otsustamisel. Avalikustada vastav teave ka linnaosa veebilehel (p-d 39–43).</p>	<p>Põhja-Tallinna Valitsuse vastus:</p> <p>Arvestame Teie tähelepanekute, hinnangute ja soovitustega eluruumide üürile andmise edasisel korraldamisel.</p> <p>Mustamäe Linnaosa Valitsuse vastus:</p> <p>Võtame oma edasises töös arvesse Teie soovitusi ja tähelepanekuid. Teavitame eluruumi taotlejaid nende õigusest anda selgitusi eluruumi üürimist taotleva isikuna arvele võtmise, arvelt kustutamise ning asustamata eluruumi üürile andmise otsustamisel ja avaldame vastava teave ka linnaosa veebilehel.</p> <p>Tallinna Kesklinna Valitsuse vastus:</p> <p>Tehtud soovitus vastab osaliselt juba meie poolsele eelnevale töökorraldusele ning samas oleme rakendanud Riigikontrolli kontrollauditi soovitude alusel tehtud täiendused töösse juba kontrollauditi käigus. Õigusest anda omapoolseid selgitusi ja täiendavat informatsiooni on eluruumide taotlejaid senini teavitatud nii suuliselt kui ka meiepoolsetes vastustes kirjalikult. Linnaosa veebilehele oleme lisanud analoogse informatsiooni Riigikontrolli auditi käigus, alates 2007 aasta lõpust.</p>

Riigikontrolli soovitused	Auditeeritute vastused
<p>Eluruumi üürile saamise võimalus kogu linna haldusterritooriumi ulatuses</p> <p>50.Soovitus Tallinna Linnavolikogule:</p> <p>Muuta munitsipaal- ja sotsiaaleluruumide üürile andmise põhimõtteid selliselt, et inimestel oleks võimalik taotleda linnalt eluruumi üürimist kogu Tallinna linna haldusterritooriumi ulatuses (p-d 46–49).</p>	<p>Tallinna Linnavolikogu vastus:</p> <p>Ei pea hetkel antud ettepaneku rakendamist võimalikuks järgmistel põhjustel:</p> <p>Tallinna linn peab oluliseks sundüürnike eluasemeküsimuse lahendamist. Omandireformi käigus tekitatud ülekohus nõuab osalistki hüvitamist. Omandireformi käivitumisel oli ka riik seisukohal, et tagastatud eluruumides elavatel üürnikel on eluaegne õigus oma eluruumi kasutamiseks. Seaduste korduva muutumise tulemusena on kujunenud olukord, kus pärast kolmeteistkümneaastase eluruumi tagastamise järgse üürilepingu tähtaja möödumist võib sundüürnik koos eluruumiga kaotada ka õiguse sundüürnikuna eluruumi taotleda. Eelnimetatust lähtuvalt on Tallinna linnal kavas 2009. aasta jooksul lahendada sundüürnike eluasemeküsimus.</p> <p>Oleme seisukohal, et pärast sundüürnike eluasemeküsimuse lahendamist on põhimõtteliselt võimalik muuta munitsipaal- ja sotsiaaleluruumide üürile andmise põhimõtteid, kuid seejuures ei tohi eluruumi vajavatel isikutel linnalt eluruumide taotlemine muutuda keerulisemaks, samuti tuleb arvestada asjaoluga, et võimaldades inimesel taotleda linnalt eluruumi üürimist kogu Tallinna linna haldusterritooriumi ulatuses, nõuab see eluruumi taotlemise protsessi tsentraliseerimist, mis võib ohtu seada eluruumi taotlejate ärakuulamise ja piisava selgituste andmise võimaluse.</p> <p>Sisuliselt arvestab Riigikontrolli ettepanekuga ka praegu kehtiv regulatsioon, sest vastavalt kehtivale korrale on linna eluasemekomisjoni ülesanne ettepanekute esitamine linnavalitsusele asustamata munitsipaal- ja sotsiaaleluruumide linnaosade eluasemekomisjonide vahel majutamiseks jaotamise kohta. Seega võimaluste piires jaotatakse eluruume kõigi linnaosade eluasemekomisjonide vahel arvesse võttes ka linnaosade valitsustes eluruumi taotlejana arvele võetud isikute arvu. Peamine kitsaskoht eluruumide üürile andmisel on asustamata eluruumide nappus ja eluruumi taotlejate suur hulk.</p> <p>Eeltoodust tulenevalt ei pea me põhjendatuks toimiva regulatsiooni muutmist kuni on lõplikult lahendamata sundüürnike eluasemeküsimus Tallinna linnas.</p>
<p>Eluruumi üürile andmise alused</p> <p>55.Soovitus Tallinna Linnavalitsusele:</p> <p>Rakendada komisjoni töökorras määratud munitsipaal- ja sotsiaaleluruumide üürile andmise aluseid selliselt, et oleks tagatud SHSist tuleneva kohustuse täitmine (p-d 51–54).</p>	<p>Tallinna Linnavalitsuse vastus:</p> <p>Linnaosa eluasemekomisjoni töökorras on kavas täpsustada regulatsiooni, kuidas komisjon toimib juhul kui ühele eluruumile kandideerib enam kui üks taotleja.</p>

Auditi iseloomustus

Auditi eesmärk

Riigikontrolli auditi eesmärgiks oli anda hinnang:

- kas Tallinna linn täidab talle seadusega pandud kohustust tagada inimestele eluase;
- kas eluruumide üürile andmise korraldus Tallinna linnas on õiguspärane.

Samuti anti auditis ülevaade tegevustest, mida Tallinna linn oli aastatel 2002–2007 kavandanud ja ellu viinud, et tagada inimestele eluase.

Hinnangu andmise kriteeriumid

Hinnangu andmisel lähtuti järgmistest kriteeriumidest:

1. **Tallinna linn täidab talle seadusega pandud kohustust juhul, kui ta annab mõistliku aja jooksul eluruumi kõigile nendele inimestele, kellel on seda seadusest tulenevalt õigus saada.**
2. **Eluruumide üürile andmise korraldus Tallinna linnas on õiguspärane, kui:**
 - linna eluruumide üürile andmisega seonduvad õigusaktid vastavad seadustele;
 - eluruumide üürile andmisega seonduvad toimingud vastavad seadustele ja Tallinna linna sisemist töökorraldust reguleerivatele õigusaktidele.

Õiguspärasuse hindamisel lähtuti järgmistest põhimõtetest:

- inimeste poolt esitatud avaldused on menetlusse võetud;
- eluruumi üürimist taotleva isikuna on arvele võetud isikud, kellel on selleks õigus;
- eluruumid on üürile antud inimestele, kellel on selleks õigus;
- otsused sisaldavad põhjendusi;
- otsuste tegemisel on inimeste õigusi ja huve käsitletud erapooletult, õiglaselt ja mõistliku aja jooksul;
- inimesele on antud võimalus arvamuse ja vastuväidete esitamiseks juhul, kui tema suhtes tehakse otsus, mis puudutab tema õigusi või huve;
- inimesele on tagatud informatsioon tema õiguste ja kohustuste kohta.

Auditi ulatus ja käsitusviis

Selgitamaks välja tegevusi, mida Tallinn linn aastatel 2002–2007 on kavandanud ja ellu viinud inimestele eluaseme tagamiseks, tutvuti seda perioodi käsitlevate Tallinna linna arengudokumentidega, eelarve seletuskirjadega, majandusaasta aruannetega ning asjasse puutuva asutusesisese aruandlusega. Samuti küsiti teavet ja selgitusi Tallinna Elamumajandusametist ja Tallinna Linnakantseleist.

Eelnimetatud dokumentide ja Riigikontrollile esitatud teabe põhjal hinnati, kas Tallinna linn täidab talle seadusega pandud kohustust tagada inimestele eluase.

Eluruumide üürile andmise korraldusele hinnangu andmiseks:

- tutvuti linna sisemist töökorraldust reguleerivate õigusaktidega;
- teostati menetlustoiminguid Tallinna Elamumajandusametis ja Tallinna Kesklinna, Haabersti, Mustamäe ja Põhja-Tallinna linnaosade valitsustes, kus viidi läbi intervjuusid ja vaatlusi ning analüüsiti dokumentide, registrite ja muu teabe põhjal, kas töökorraldus vastab seadusele ning linna õigusaktidele;
- analüüsiti, kas linna sisemist töökorraldust reguleerivad õigusaktid on piisavad selleks, et Tallinna Kesklinna, Haabersti, Mustamäe ja Põhja-Tallinna linnaosade valitsustes viidaks toimingud läbi ühesugustest põhimõtetest lähtuvalt ning seejuures oleks tagatud inimeste võrdne kohtlemine.

Eluruumide üürile andmise korralduse õiguspärasuse hindamisel vaadati vastavust elamuseadusele (§-d 8 ja 33), sotsiaalhoolekande seadusele (§-d 2, 14 ja 31–34) ning haldusmenetluse seadusele.

Auditeeritavaks perioodiks õiguspärasuse hindamisel oli 01.01.2007–01.10.2007.

Auditi käigus intervjueeris Riigikontroll järgmisi isikuid:

Isiku nimi	Ametinimetus	Intervjuu kuupäev
Haabersti Linnaosa Valitsus		
Esta Press	Rahvastikuregistri büroo pearegistripidaja; eluasemekomisjoni sekretär	20.11.2007
Leelo Kukk	Sotsiaalosakonna juhataja; eluasemekomisjoni liige	20.11.2007
Tõnu Kivimaker	Haldusosakonna juhataja; eluasemekomisjoni liige	20.11.2007
Mustamäe Linnaosa Valitsus		
Elle Arusoo	Linnamajanduse osakonna juhataja asetäitja; eluasemekomisjoni liige	05.12.2007
Helena Heinsoo	Linnamajanduse osakonna linnavara sektori vanemspetsialist; eluasemekomisjoni sekretär	05.12.2007
Liia Kalkina	Kantselei juhataja	05.12.2007
Maarika Lillemäe	Sotsiaalhoolekande osakonna juhataja asetäitja; eluasemekomisjoni liige	05.12.2007
Tallinna Kesklinna Valitsus		
Jüri Lump	Linnaosa vanema asetäitja; eluasemekomisjoni esimees	10.01.2008
Riin Uula	Elamumajanduse osakonna spetsialist; eluasemekomisjoni sekretär	11.01.2008
Põhja-Tallinna Valitsus		
Jüri Jõgeva	Linnaosa vanema asetäitja; eluasemekomisjoni aseesimees	14.12.2007
Nadežda Krainikova	Linnamajanduse osakonna vanemspetsialist; eluasemekomisjoni sekretär	14.12.2007
Diana Jakobson	Kantselei juhataja	14.12.2007
Elamumajandusamet		
Priit Pärtelpoeg	Elamumajandusameti elamuosakonna juhataja	03.01.2008

Auditi läbiviimisel kasutati ka muid asjasse puutuvaid avalikke dokumente ja registreid (Eesti elamumajanduse riiklikud arengukavad, Õiguskantsleri ettepanekud, Statistikaameti statistika andmebaas, Maa-ameti tehingute andmebaas jne). Samuti küsiti teavet Maksu- ja Tolliametist.

Riigikontroll sooritas auditi kooskõlas INTOSAI⁵⁰ auditistandarditega.

Lisaks auditaruandele esitab Riigikontroll Tallinna Linnavalitsusele märgukirja auditi käigus tehtud vähem oluliste tähelepanekute kohta.

Auditi lõpetamise aeg:

Audit lõppes 2008. aasta juunis.

Auditi meeskond:

Auditit viisid läbi auditijuht Anneli Narusk ja vanemaudiitor Laine Vipper.

Kontaktandmed

Auditi kohta saab lisainfot Riigikontrolli kommunikatsiooniteenistusest tel +372 640 0704 või +372 640 0777, e-post riigikontroll@riigikontroll.ee

Auditaruande elektrooniline koopia (pdf) on saadaval koduleheküljel www.riigikontroll.ee.

Auditaruande kokkuvõtte on saadaval ka inglise keeles.

Auditaruande number Riigikontrolli asjaajamissüsteemis on OSV-2-1.4/08/67.

Riigikontrolli postiaadress on:

Narva mnt 11a
15013 TALLINN
Tel +372 640 0700
Faks +372 661 6012
riigikontroll@riigikontroll.ee

⁵⁰ *International Organisation of Supreme Audit Institutions* – Kõrgeimate Auditiasutuste Rahvusvaheline Organisatsioon, mis tegutseb ÜRO egiidi all.

Riigikontrolli varasemad auditid seoses valdade ja linnade poolt eluruumide üürile andmisega

Riigikontroll ei ole viimastel aastatel kontrollinud eluruumide üürile andmise ega munitsipaalelamuehitusega seonduvaid valdkondi valdades ja linnades.

Kõik teised Riigikontrolli aruanded on kättesaadavad koduleheküljelt www.riigikontroll.ee

Lisa A: Aruandes kasutatud lühendid

KOKS – kohaliku omavalitsuse korralduse seadus

ORAS – omandireformi aluste seadus

SHS – sotsiaalhoolekande seadus

HMS – haldusmenetluse seadus

Arvestuse kord – Tallinna Linnavolikogu 17.10.2002. a määrusega nr 56 kinnitatud „Tallinna linna omandis olevate eluruumide üürimist taotlevate isikute üle arvestuse pidamise kord”

Eluruumide kord – Tallinna Linnavolikogu 17.10.2002. a määrusega nr 56 kinnitatud „Tallinna linna omandis olevate eluruumide kasutamise, käsutamise ja valdamise kord”

Komisjoni töökord – Tallinna Linnavalitsuse 07.05.2003. a määrusega nr 39 kinnitatud „Linnaosa eluasemekomisjoni põhimäärus ja töökord”

TEMA – Tallinna Elamumajandusamet

Lisa B: Asustatud eluruumide, eluruumi üürimist taotleva isikuna järjekorras olevate inimeste ja auditeeritava perioodil sõlmitud üürilepingute arv

Linnaosa valitsus või ametiasutus	Asustatud eluruumide arv seisuga 01.10.2007	Eluruumi üürimist taotlevate isikute arv seisuga 01.10.2007		01.01.2007– 01.10.2007 sõlmitud üürilepingute arv ⁵¹
		munitsipaaleluruumi taotlejad	sotsiaaleluruumi taotlejad	
Haabersti	57	9	2	12
Tallinna Kesklinn	189	796	101	19
Kristiine	67	212	21	50
Lasnamäe	450	113	67	85
Mustamäe	74	300	51	72
Nõmme	88	430	67	7
Pirita	9	25	6	0
Põhja-Tallinn	997	942	73	108
Tallinna Elamumajandusamet	1808	X	X	82
Kokku	3739	2827	388	435

⁵¹ Sh üürilepingute pikendamised.

Lisa C: Eluruumi üürimist taotlevate isikute arv põhjuste lõikes seisuga 01.10.2007

	Munitsipaaleluruumi taotlejad	Sotsiaaleluruumi taotlejad
Eluruumi mitteomavad isikud, sh	682	122
▪ isikud, kelle õiguslikul alusel kasutatav Tallinna linnas asuv eluruum on vääramatü jõu tagajärjel muutunud kasutuskõlbmatuks	5	1
▪ isikud, kes on sellise Tallinna linnas asuva eluruumi omanikud või üürnikud, mis seoses maa sundvõõrandamisega kuulub lammutamisele või mille kasutusõigus munitsipaalvajaduste tõttu lõpetatakse	137	0
▪ isikud, kes on vabanenud kinnipidamiskohast, kui endisesse eluruumi asumine on võimatu	147	1
▪ orvud ja vanemliku hoolitsuseta isikud, kes pöörduvad tagasi endisesse elukohta lasteasutustest, sugulaste, eestkostjate või hooldajate juurest, samuti pärast õppimist õppeasutuses, kui endisesse eluruumi asumine on võimatu	185	18
▪ teistel mõjuvatel sotsiaalsetel põhjustel	208	102
Elamistingimuste parandamisel abi vajavad isikud, sh	670	258
▪ isikud, kes kasutavad üürilepingu alusel Tallinna linna omandis olevat varisemisohklikku või kasutuskõlbmatut eluruumi	3	0
▪ üksinda elavad vanurid ja vanuritest paarid, puudega inimesed, kellel ei ole seadusjärgseid ülalpidajaid või kes vajavad kõrvalabi või kelle kasutuses olevas eluruumis ei ole võimalik nende hooldamist korraldada	1	198
▪ vähekindlustatud lastega pered, kes vajavad sotsiaalteenuseid	27	5
▪ teistel mõjuvatel sotsiaalsetel põhjustel	639	55
Tagastatud eluruumide üürnikud, sh	1475	8
▪ isikud, kes kasutavad üürilepingu alusel eluruumi, mis on tagastatud omandireformi aluste seaduse kohaselt tingimustel, et eluruumi kasutamist on alustatud enne selle tagastamist ja avaldus eluruumi üürimiseks on esitatud enne 1. märtsi 2003	1465	8
▪ isikud, kes kasutavad õigusvastaselt võõrandatud eluruumi, mille tagastamise menetlus on pooleli, tingimusel, et avaldus eluruumi üürimiseks on esitatud enne 1. märtsi 2003	10	0
Kokku taotlejate arv	2827	388

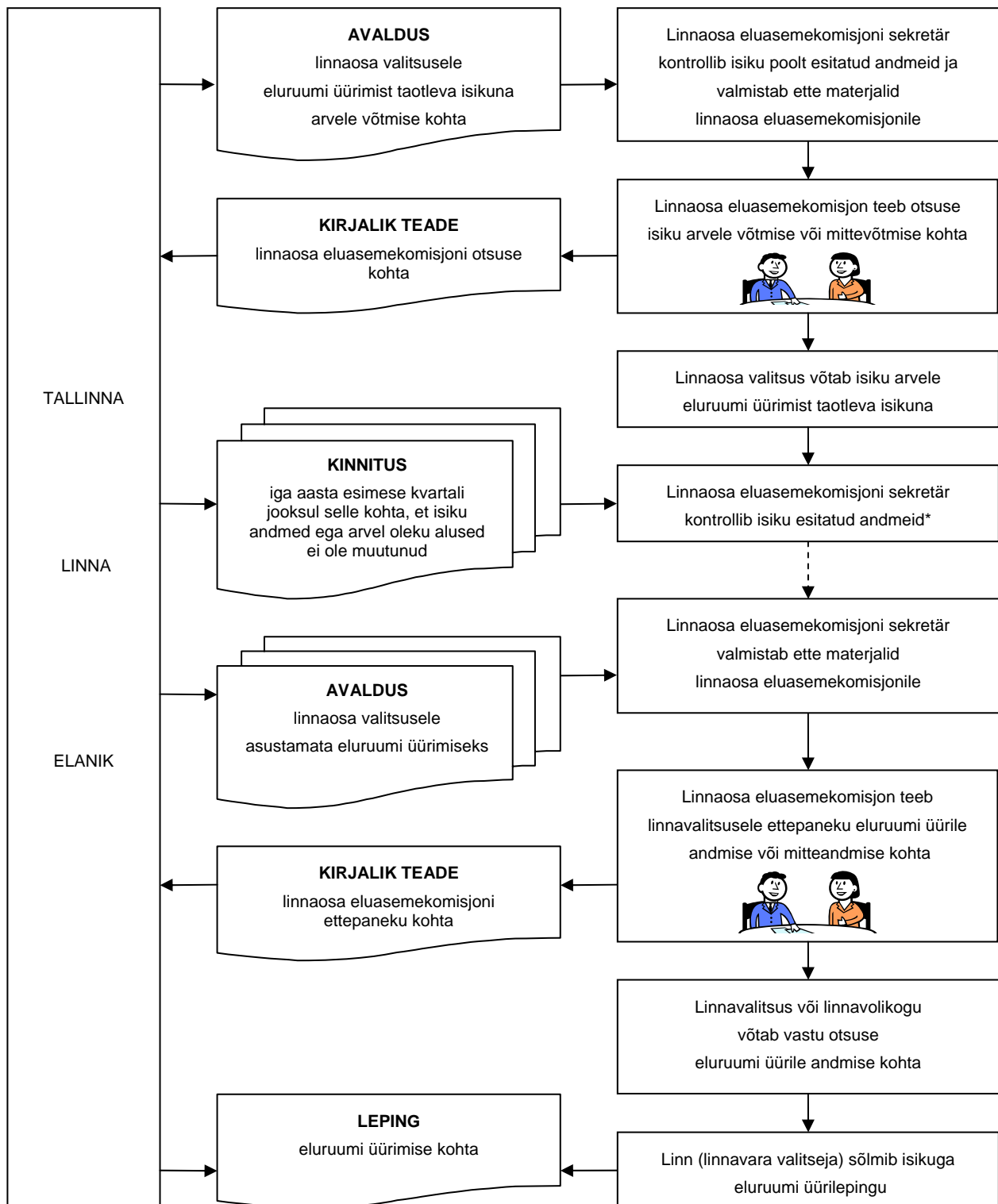
Lisa D: Munitsipaalelamuehituse maht Tallinna linnas aastatel 2002–2007

Aasta	Investeeringud linnaelarvest, miljonites kroonides		Riigi toetus, miljonites kroonides		Ehitatavate eluruumide arv kokku	
	Elamuehitus-programm	Tegelik	Elamuehitus-programm	Tegelik	Elamuehitus-programm	Tegelik
2002	x	160	x	14	x	300
2003	140	126	47	12	413	285
2004	142	126	46	5	414	219
2005	131	68	42	3	381	98
2006	141	54	44	28	408	224
2007	134	55	40	10 (raha on eraldatud, kuid laekub aastal 2008)	385	0
Kokku	688	589	219	72	2001	1126

Lisa E: Tallinna linnas rakendatud tegevused eluasemeprobleemi lahendamiseks

Tegevused	Eluaseme saanud või lähiajal saavate leibkondade arv	Väljaminekud (miljonites kroonides)	
		Väljaminekute (või saamata jäänud tulu) kogusumma	Ühe leibkonna kohta
Linna poolt 2002–2007 ehitatud elamud	1126	661	0,5 – 0,6
Linna ja erasektori koostöös valmivad eluruumid (linn maksab renti 30 aastat)	680	1200	1–1,4
Erasektorist eluruumide kasutusse võtmine (linn maksab renti 20 aastat)	1170	1800	1,5
Linn maksis kolimistoetust 01.01.2002–31.10.2007	1049	15	0,01–0,031
Eluruumide võõrandamine 2002–2007	950	242	0,3

Lisa F: Eluruumi taotlemise protsess Tallinna linnas



* Tallinna Kesklinna Valitsuses ei toimu arvel olevate isikute andmete kontrolli peale iga-aastast kontrolli. Seal kontrollitakse andmeid enne, kui linnaosa eluasemekomisjonis hakatakse läbi vaatama isiku esitatud avaldust asustamata eluruumi üürimise kohta.