



Õiguskantsler

Teie 04.03.2025 nr

Meie 25.04.2025 nr 7-5/250815/2502989

Munitsipaaleluruumi üürilepingu lõpetamine tagastatud elamus elanud üürnikuga

[]

Pöördusite õiguskantsleri poole, kuna jäite omandireformi käigus ilma oma kodust ning soovite saada selgust, millised õigused ja võimalused on Teil üürida edasi või omandada munitsipaaleluruumi, kus Te praegu elate.

Tagastatud elamutes elanud üürnike eluasemeprobleemide lahendamise võimalused on sätestatud [Eesti Vabariigi omandireformi aluste seaduses](#). Nende võimaluste hulgas on eluruumi erastamine, eluruumi omandamine enampakkumisel, munitsipaaleluruumi üürile andmine ja laenu või toetuse andmine. Need võimalused on ette nähtud selleks, et omandireformi läbiviimisel oleksid kaitstud ka tagastatud elamutes elanud üürnike huvid ja et vältida uue ülekohtu tekitamist.

Munitsipaaleluruumi saanud üürnikul on olnud õigus eeldada, et tema eluasemeprobleem on leidnud lahenduse ja kui ta on oma lepingulised kohustused eluruumi üürimisel täitnud, siis temalt eluruumi ära ei võeta. Kui tagastatud elamus elanud üürnikule on antud munitsipaaleluruum, ei ole see sotsiaalhoolekandeline kohustuse täitmine.

Teil ja Saaremaa Vallavalitsuselt saadud dokumentidest selgub, et elasite varem [] korteris, mis tagastati omandireformi käigus endise omaniku õigusjärglasele.¹ Pärast tagastamist saite oma kodu edasi kasutada üürilepingu alusel. Kuna Teie kodu oli vajalik elamiseks üürileandjale (omanikule), andis kohalik omavalitsus Teile [] aastal munitsipaalkorteri: algselt [] korteri aadressil [] ning [] aastal [] korteri aadressil [].² Aastast [] osutatakse Teile eluruumi tagamise teenust, kuigi olete soovinud vaid munitsipaaleluruumi üürilepingu pikendamist, mitte sotsiaalteenust.³ Teie praegune üürileping kehtib 31. detsembrini 2025 ja Saaremaa Vallavalitsus on soovitanud Teil otsida uus eluruum kinnisvaraturult, kuna Teie sotsiaal-majanduslik olukord on paranenud.⁴

¹ Kuressaare Linnavalitsuse [] määrus [] hoonete tagastamise kohta õigustatud subjektile, õigustatud subjekti [] avaldus õigusvastaselt võõrandatud vara komisjonile [] rendilepingute ülevõtmise kohta, Kuressaare Linnavalitsuse [] korraldus [] krundi tagastamise kohta; Saaremaa Vallavalitsuse [] kiri nr [].

² Kuressaare Linnavalitsuse [] korraldus nr []; üürilepingud.

³ Saaremaa Vallavalitsuse [] korraldus nr []; Saaremaa Vallavalitsuse [] kiri nr [] ja [] kiri nr []; lepingu pikendamise avaldused ([]).

⁴ Saaremaa Vallavalitsuse [] kiri nr [].

Õiguskantsleri Kantselei

Kohtu 8, 15193 TALLINN. Tel 693 8404. Faks 693 8401. info@oiguskantsler.ee www.oiguskantsler.ee

Pole kahtlust, et olete tagastatud elamus elanud üürnik. Omandireformi käigus lahendati Teie eluasemeprobleem nii, et kohalik omavalitsus andis Teile üürile munitsipaaleluruumi. Kohalikul omavalitsusel pole alust seda lahendust ümber hinnata. See tähendab, et kui Te olete üürnikuna täitnud oma lepingulised kohustused, on Teil õigus praeguse eluruumi üürnikuks jääda.

Tagastatud elamutes elanud üürnike eluasemeprobleemide lahendamise võimaluste ja munitsipaaleluruumi üürilepingute lõpetamise kohta võite lähemalt lugeda õiguskantsleri [06.03.2008 seisukohast](#).⁵

Praegusel ajal ei saa enam eluruumi erastada. Saaremaa Vallavalitsus on Teile selgitanud, kuidas on võimalik võõrandada vallavara. Saate võimalusel toimida nende selgituste kohaselt.

Rahandusministeeriumi tellitud omandireformi õiguslikke ja sotsiaalseid mõjusid ning heastamise võimalusi käsitlev [uurimistöö](#) valmis 2021. aastal. Uurimistöö materjalidel põhineb [raamat „Omandireform Eestis“](#) (2022).⁶

Omandireformi mõju heastamist tagastatud eluruumides elanud üürnikele on õiguskantsler käsitlenud Eesti Üürnike Liidule [28.01.2022 saadetud kirjas](#).⁷

Täna, et pöördusite õiguskantsleri poole ja probleemist teada andsite.

Edastan selle kirja teadmiseks ka Saaremaa Vallavalitsusele.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise

Teadmiseks: Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Kristel Lekko 693 8443
Kristel.Lekko@oiguskantsler.ee

⁵ Vt seisukohta õiguskantsleri veebilehelt <https://www.oiguskantsler.ee/seisukohad-ja-algatused/seisukohad>.

⁶ Nii uurimistöö kui ka raamat on kättesaadavad Rahandusministeeriumi veebilehel <https://www.fin.ee/> (uuringute ja analüüside all).

⁷ Kirja näeb õiguskantsleri veebilehel <https://www.oiguskantsler.ee/seisukohad-ja-algatused/seisukohad>.