



Õiguskantsler

Yana Toom
yana.toom@europarl.europa.eu

Teie 14.01.2016 nr

Meie 17.02.2016 nr 6-1/160228/1600737

Soojusvarustuse katkestamisest Kohtla-Järve linnas

Lugupeetud Yana Toom

Palusite analüüsida [kaugkütteseaduse](#) (KKütS) § 17 lõike 4¹ vastavust põhiseadusele. See säte reguleerib võlglastele soojusvarustuse katkestamist kütteperioodil, nähes selleks ette 90-päevase etteteatamise perioodi.

Olukorras, kus tarbija ei tasu ettevõtjale soojuse eest ning ettevõtja on andnud tarbijale mõistliku aja võlgnevuste kõrvaldamiseks, peab ettevõtjale jääma võimalus kütmine lõpetada kuni võlgnevuste kõrvaldamiseni. Vastupidine olukord riivaks ülemääraselt soojusettevõtja õigusi.¹ Ka pole 90-päevane etteteatamise periood ebamõistlikult lühike. Sellest tulenevalt ei saa KKütS § 17 lõiget 4¹ põhiseadusega vastuolus olevaks pidada.

Tehnilistel põhjustel toimib kaugküttevõrku ühendatud kortermaja sageli funktsionaalselt tervikliku süsteemina. Selle üksikute osade, korterite, eraldi väljalülitamine ei pruugi olla võimalik. Seetõttu ei muudaks olukorda seegi, kui soojusettevõtja sõlmiks korteriühistu või korteriomanike ühisuse² asemel soojusenergia müügilepingu iga korteriomanikuga eraldi. Samale järeltulele on jõudnud oma lahendis ka [Riigikohus](#), leides, et kaugküttesettevõtjat ei saa kohustada sõlmima soojuse müügi lepinguid korteriomanikega eraldi. Müügilepingu sõlmimist võivad esmajoones nõuda korteriomanikud ühiselt või seda saab teha maja haldav korteriühistu. Kui leping sõlmib korteriühistu, siis vastutab see ka arvete tasumise eest.³

Eelöeldu ei pisenda Teie sõnastatud probleemi, mille lahendamiseks on Eesti Vabariigis erineval moel ja vahelduva eduga tegeletud aastaid. Kortermajade kütmise temaatika ei piirdu kitsalt soojusettevõtja võimalusega katkestada teenuse osutamine seaduses ette nähtud tingimustel. See on vaid üks sotsiaalsete ja majanduslike probleemide võimalikest tagajärgedest. Tähelepanu

¹ Liitagi võiks sellises olukorras kütmise jätkamise kohustus kaasa tuua hinnatõusu teistelegi sama soojusettevõtja klientidele.

² Vt [seletuskiri 2018. aastal jõustuva korterimandi- ja korteriühistuseaduse \(KrtS\) eelnõu nr 462 juurde](#), lk 11: „2012. aastal oli Eestis u 21400 korterimandite esemeks olevat kinnisasja ja u 477000 korterimandit. Korteriühistute ligikaudne arv on 9500. Seega võib öelda, et u 55%-l juhtudest on valitsemise vormiks korteriomanike ühisus ja u 45%-l juhtudest korteriühistu.“

³ 01.01.2018 jõustub kaugkütteseaduse muudatus: Korteriomanditeks jagatud kinnisomandi puhul on liitujaks korteriühistu. Korteriomanik võib olla liitujaks juhul, kui on võimalik tema tarbijapaidaldise ühendamise võrguga käesoleva seaduse nõuetele vastava liitumispunkti kaudu.

väärivad nii probleemi põhjused, aga ka viisid sedavõrd drastilise meetme õigusjärgseks vältimiseks.

Tähelepanu keskmes võiksidki olla lahendused, kuidas oma küttearveid korralikult tasunud korteriomanikud saaksid kaitsta oma kodu naabrite tegematajätmisest tingitud kahju eest. Teisisõnu tuleks eelkõige uurida võimalusi kütte väljalülitamise ennetamiseks või probleemide tekkimisel nende tulemuslikuks lahendamiseks. Riigi kaitsekohustus lähtub muu hulgas isikute endi rollist, kuidas nad hoolitsevad omandi eest, sealhulgas tasuvad tarbitud teenuste eest arveid või üritavad tekkinud probleeme lahendada.

Olemasolevad abinõud ja õiguslik raamistik

Kehtivas õiguslikus raamistikus saab ühelt poolt välja tuua kohalike omavalitsuste sotsiaalhoolekande rolli. Teisalt lasub korteriomanikel ja korteriühistel/korteriomanike ühisustel vastutus võimalikke probleeme aktiivselt ja õigeaegselt lahendada.

Kohalikele omavalitsustele (edaspidi *KOV*) tulenevad [sotsiaalhoolekande seadusest](#) (edaspidi *SHS*) õigused ja kohustused, mis puudutavad nii küttearvete tasumata jäämise probleemi ennetamist kui ka seda, mida teha olukorras, kui kütet hatakatase välja lülitama või on seda juba tehtud:

- **makstakse toimetulekutoetust**, mille arvutamisel võetakse kohaliku omavalitsuse [volikogu kinnitatud piirmäärade ulatuses](#) arvesse eluasemekulusid (sh küttekulusid). Toimetulekutoetust makstakse juhul, kui isiku või perekonna sissetulek jääb pärast eluasemekulude mahaarvamist alla kehtestatud toimetulekupiiri.⁴ Toetust peab taotlema ning vastavaid kulusid tõendama toetust sooviv isik. Samas tekib SHS § 134 lg 8 järgi *KOV*-il õigus maksta küttearved otse soojusettevõtjale. Seda juhul, kui inimene on eelmisel kuul saanud toimetulekutoetust eluasemekulude katmiseks, aga arveid pole tasunud. Varasemalt tekkinud võlgasid toimetulekutoetuse arvelt kustutada ei saa (*SHS* § 133 lg 7);
- **tagatakse hätta sattunud inimesele eluase**. *SHS* § 41 järgi peab *KOV* võimaldama eluruumi kasutust (sotsiaaleluruumi) isikule, kes seoses sotsiaalmajandusliku olukorraga pole võimeline tagama enda ja oma perekonna vajadustele vastavat eluruumi. Seadust rakendades peab *KOV* lähtuma hinnangust inimese abivajadusele ning pakkuma sellele vastavat abi. Seadus ei välista korteriomaniku õigust sotsiaaleluruumile. Sageli ei soovi inimesed ise oma korterist *KOV*i pakutavasse sotsiaaleluruumi kolida;⁵
- **nõustatakse võlgade asjus** vastavalt *SHS* §-le 44 eesmärgiga aidata isikut tema varalise olukorra kindlakstegemisel, võlausaldajaga läbirääkimiste pidamisel ja nõuete rahuldamisel. Võlanõustamise mõte on vältida toimetulekuvõime parandamise kaudu uute võlgnevuste tekkimist ning lahendada muid võlgnevusega seotud probleeme. Võlanõustamise teenus saab olla abiks eelkõige juhul, kui inimene ei saa oma jooksvate kulude haldamisega hakkama. Võlanõustamise teenust peab isik ise soovima.

⁴ Toimetulekupiiri suuruse kehtestab Riigikogu riigieelarvega. Vastavalt 2016. aasta riigieelarve seadusele on toimetulekupiir 2016. aastal üksi elavale inimesele või perekonna esimesele liikmele 130 eurot kuus. Ka perekonna iga alaealise liikme toimetulekupiir on 2016. aastal 130 eurot kuus. Perekonna teise ja iga järgmise täisealise liikme toimetulekupiir on 104 eurot kuus.

⁵ Õiguskantsleri nõunik suhtles menetluse käigus Kohtla-Järve Linnavalitsusega. Linnal on hetkel piisavalt vabu sotsiaaleluruumi. Väljalülitatud küttega majadest on senini sotsiaaleluruumi taotlenud kolm inimest. Kohtla-Järve sotsiaaleluruumide kohta saab aimu ka linna arengukavast: http://www.energiatalgud.ee/img_auth.php/2/2d/Kohtla-J%C3%A4rve_linn_Kohtla-J%C3%A4rve_linna_arengukava_2007-2018_2014.pdf, lk 50.

KOV-i sotsiaalhoolekande kõrval näevad seadused ette puudutatud isikute endi aktiivset osalemist, sh soovi nii pakutavat abi kui ka võimalikke õiguskaitselahendusi kasutada. Probleemide lahendamiseks saavad panustada nii korteriühistud/korteriomanike ühised kui ka korrektse maksekäitumisega korteriomanikud, võlgnike naabrid.

Korteriomanike õigusi võlgnikust naabri suhtes aitavad tagada järgnevad abinõud

- korteriühistu/korteriomanike ühisus saab võlgnikele nende võlgnevusi meelde tuletada (nt Andmekaitse Inspeksioon peab võimalikuks võlgnike nimekirjade avaldamist kõikidele korteriomanikele väljastatavatel arvetel – vt [2009. a juhend](#));
- korteriühistu/korteriomanike ühisus saab **nõuda võla tasumist kohtu kaudu** kas avaldusena maksekäsu kiirmenetluse algatamiseks või hagina⁶. Mõlema sammuga kaasneb kohustus maksta riigilõivu (vt [riigilõivuseaduse](#) § 59 lg 1 ja 6);
- [korteriomandiseaduse](#) (KOS) § 14 alusel saab võlgnikult **nõuda korteri võõrandamist**. Selle eeldused on järgnevad: (1) omanikul on võlg 6 kuu majanduskulude osas, (2) ta on viivitanud võla tasumisega üle 3 kuu. Võõrandamisnõude aluseks on korteriomanike üldkoosoleku otsus. Nõude mittetäitmise korral saab korteriühistu, korteriomanike ühise valitseja (kui see on valitud) või selle korteriomanikust liige pöörduda kohtusse (kaasneb riigilõivu tasumise kohustus);
- korteriomanikel on õigus ühistu juhatusele või korteriühise valitsejale nende passiivsuse korral nende kohustusi meelde tuletada. Samuti saavad nad teha ettepaneku **kutsuda kokku üldkoosolek** ning panna koosoleku päevakorda küsimus võlgadega tegelemisest, sh ka võlgnikele korteriomandi võõrandamise nõude esitamisest vastavalt kehtivatele õigusaktidele ([mittetulundusühingute seadus](#) § 20 lg 3; KOS § 18 lõiked 2 ja 3; [korteriühistuseadus](#) § 1 lg 2);
- füüsilisest isikust korteriomaniku võlad võib proovida **ümber kujundada võlgade ümberkujundamise ja võlakaitse seaduse** (VÕVS) järgses menetluses⁷.
- võlgnikest korteriühistute puhul saab rakendada [saneerimisseaduse](#) järgset saneerimist⁸ (eeldusel, et korteriühistu ei ole veel muutunud maksejõuetuks ja et korteriühistu jätkusuutlik majandamine on pärast saneerimist tõenäoliselt võimalik) või viia korteriühistu suhtes läbi pankrotimenetlus (kui korteriühistu on maksevõimetu)⁹. Viimane ei pruugi soojavarustuse püsiva tagamise seisukohalt olla lahendusena kestlik.¹⁰

Kõigi eeltoodud abinõude puhul, mis hõlmaksid lõppastmes võlgnike korterite müümist, ei saa siiski vaadata mööda tõsiasjast, et nii mõneski piirkonnas (ilmselt ka Kohtla-Järvel) ei pruugi see tegelikku lahendust pakkuda. Võlgades korter ei pruugi leida ostjat ja/või ei kata müügist saadud summa kütte- jm võlgnevusi.¹¹ Sellele probleemile kehtivad seadused lahendust ei paku, kuivõrd

⁶ [TsMS](#) § 481 lg 2²: maksekäsu kiirmenetluse maksimaalne määr on 6400 eurot, sh kõrvalnõuded.

⁷ Samas ei pruugi kohus Kohtla-Järve laadses olukorras võlgade ümberkujundamise avaldust menetlusse võtta (vt nt VÕVS § 17 lg 1 p 3, § 17 lg 2 p 1 või 2, § 28 lg 2).

⁸ Vt saneerimisseaduse §-d 2 ja 3 ning [seletuskiri saneerimisseaduse eelnõu nr 334 juurde](#), lk 5.

⁹ 01.01.2018 jõustuva uue korteriühistu seaduse eelnõu seletuskirja järgi on korteriühistuid seni sisuliselt saneeritud pankrotimenetluse raames. Vt [seletuskiri 2018. aastal jõustuva KrtS eelnõu nr 462 juurde](#), lk 1 ja 121.

¹⁰ Sel põhjusel sisaldab 2018. aastal jõustuv KrtS regulatsiooni, mille järgi võib korteriühistu pankrotimenetluse lõpetada ainult juhul, kui on võimalik ka korteriomandite lõpetamine. Vt täpsemalt [seletuskiri 2018. aastal jõustuva KrtS eelnõu nr 462 juurde](#), lk 84–85.

¹¹ [www.kv.ee](#) andmetel seisuga 12.02.2016 müüakse täitemenetluses kortereid enampakkumisel alghinnaga (müügihinnale lisandub võlg korteriühistu või korteriomanike ühise ees):

-650-1275 eurot Kiviõlis (3 korterit);

-150-4125 eurot Kohtla-Järvel (16 korterit).

Teistes Ida-Virumaa kohaliku omavalitsuse üksustes oli müügis vähem kui 3 korterit (paljudes polnud ühtegi enampakkumisel).

kinnisvaraturg toimib teistest teguritest lähtuvalt. Teisalt pole tegemist ei ajutise¹² ega paaril üksikjuhtumil¹³ põhineva probleemiga. Korterimajade järk-järguline tühjenemine ning neisse jäänud elanike üha keerulisemaks muutuvad olud kommunaalarvete tasumisel ja elamisväärsete tingimuste tagamisel on teada ka laiemalt, mitte üksnes kaugküttemure kontekstis.¹⁴

Muud abinõud

Riigilt ja kohalikult omavalitsuselt ei saa nõuda kõigi kütte- jm kommunaalarvete võlgnike kohustuste täitmist. Samas peaksid seadustega isikutele ja nende ühendustele antud võimalused olema reaalses elus tõhusalt rakendatavad. Riiklik kaitsekohustus eraisikute vahelistes suhetes ei saa piirduda lahendustega, mis eksisteerivad vaid seaduse teksti tasandil. Olukorras, kus pakutavad lahendused ei toimi või neist ei piisa, on igati põhjendatud nõuda seadusandjalt senisest tõhusamaid lahendusi.

Ühe või teise konkreetse meetme nõudmine ei kuulu õiguskantsleri pädevusse. Seda enam, et kujunenud probleemide lahendamiseks ei piisa ühest käsust või piirangust. Väljapääs võib peituda parimate teadaolevate praktikate uurimises, kombineerimises ja rakendamises. Olgu näitena mainitud Valga ümberasustuskava¹⁵, samuti võimalus taotleda tühjaks jäänud ja kasutusest välja langenud munitsipaalhoonete lammutamiseks SA-lt KredEx toetust.¹⁶ Tähelepanu väärib ka Majandus- ja Kommunikatsiooniministeriumis teadaolevalt valmiv nn üüriklamute algatus¹⁷, milles muu hulgas peetakse pilootprojektina silmas just Ida-Virumaad.¹⁸

Tähelepanu tuleb juhtida ka kaugkütte piirkondlikele hinnaerinevustele.¹⁹ Teid efektiivsemate lahendusteni ja seeläbi toasooja odavamama hinnani käsitleb hetkel Majandus- ja Kommunikatsiooniministeriumis ette valmistatav [kaugkütteseaduse muutmise seaduse eelnõu](#).

Samas võib nt ajalehes Põhjarannik avaldatud artiklist näha, et AS VKG Soojuse 1. oktoobri 2015 andmetel on Ahtmes küttesüsteemist välja lülitatud 32 maja. Kõige suurem korteriühistu võlg oli seejuures 2845,11 eurot. Järve linnaosas oli küttesüsteemist välja lülitatud 19 maja ja kõige suurem võlg küündis 7500 euroni. – Vt [„Elumaja võib 76 euro suuruse võla tõttu kütteta jääda“](#) – Põhjarannik, 06.10.2015. AS VKG Soojus esindajaga suheldes selgus, et praeguse seisuga on võlgnevuste tõttu küttesüsteemist välja lülitatud kolm kortermaja (s.t enamikes eelpool viidatud ligi 50 majast on siiski võlgnevused tasutud ja küte on taastatud).

¹² Vt [„Külmetavad püssilased võib päästa ühistute loomine“](#) – Põhjarannik, 20.10.2011; [„Püssi kõrgele küttehinnale lihtsat lahendust ei ole“](#) – Põhjarannik, 26.05.2016; [„Kortermaja ähvardab kütteta jäämine“](#) Virumaa Teataja, 01.10.2011; [„Kolga-Jaani suur korrusmaja elab kütteta“](#) – Sakala, 04.12.2003; [„18 korterit, kuus tühjad. Milline on väikelinna elu pooltühjas majas?“](#) – Eesti Päevaleht, 07.11.2013.

¹³ Vt joonealune märkus nr 11; vt lisaks [„Püssi kõrgele küttehinnale lihtsat lahendust ei ole“](#) – Põhjarannik, 26.05.2016.

¹⁴ [„18 korterit, kuus tühjad. Milline on väikelinna elu pooltühjas majas?“](#) – Eesti Päevaleht, 07.11.2013.

¹⁵ [„Valgas küpsenud plaan pakub rämps-omandi asemele ilusaid üürikortereid“](#) – vt Eesti Päevaleht, 05.01.2015. Ka Lüganuse Vallavalitsusel on varasem kogemus Püassis eraomandis olnud korterelamu elanike ümberasustamisega.

¹⁶ Selle toetuse eesmärk on aidata kohalikke omavalitsusi lammutada kasutusest välja langenud elamuid, mis on muutunud ebaesteetiliseks, varisemis- või tuleohtlikeks ning mille renoveerimine on ebaotstarbekas ja mida ei ole õnnestunud võõrandada. Riik toetab kasutusest välja langenud elamute lammutamist kuni 70% ulatuses projekti maksumuse hinnast. – <http://kredex.ee/toetus/kohalikule-omavalitsusele-2/lammutustoetus-kohalikele-omavalitsustele-2/> (12.02.2016).

¹⁷ <https://www.mkm.ee/et/uudised/palo-riiklikult-toetatud-uuirelamud-aitavad-pidurdada-valjarannet-ja-aaremaastumist>;

¹⁸ [Ida-Virumaa tegevuskava 2015-2020. Ida-Virumaa rakendusplaan](#), p 2.2.1: „Arendatakse ja koordineeritakse riiklikult toetatud elamuehitust ning elamufondi mitmekesistamist. Pilootprojekt viiakse läbi Ida-Virumaal. [---]. Koostamisel on ettepanekud uue meetme „Riiklikult toetatud energiasäästlikud üüriklamud“ rakendamiseks.“

¹⁹ Eesti hinnanguliselt 230 kaugküttepiirkonnas on kaugkütte käibemaksuta hinnad vahemikus 33,54 €/MWh (Narva) kuni 87,84 €/MWh (Märja). Kuigi kogu Eesti lõikes on kaugkütte kaalutud keskmine hind 53,83 €/MWh, on väiksemates ja sotsiaalselt vähemkindlustatud piirkondades kaugkütte hind reeglina oluliselt kallim – keskmiselt 66 €/MWh, ulatudes kohati kuni 90 €/MWh. – [Kaugkütteseaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskiri](#), lk 4.

Teie tõstatatud teema olulisust arvestades jätkan sellega tööd.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise

Teadmiseks: majandus- ja taristuminister, ettevõtlusminister, justiitsminister,
Riigikogu majanduskomisjon

Merike Saarmann 6938414
Merike.Saarmann@oiguskantsler.ee
Olga Lavrova
Olga.Lavrova@oiguskantsler.ee
Kristjan Ots
Kristjan.Ots@oiguskantsler.ee
Kristel Lekko
Kristel.Lekko@oiguskantsler.ee
Kristi Paron
Kristi.Paron@oiguskantsler.ee