



Õiguskantsler

Teie nr

Meie 10.04.2023 nr 6-4/230142/2301941

Munitsipaaleluruumi üürilepingu pikendamine

Lugupeetud []

Palusite kontrollida, kas Narva Linnavolikogu 30.06.2022 määruse nr 17 „[Eluruumi tagamise teenuse osutamise kord Narva linnas](#)“ (edaspidi uus määrus) § 14 lõiked 3 ja 4, mis reguleerivad linnale kuuluva ühiselamu munitsipaaleluruumi üürnikuga sõlmitud üürilepingu pikendamist ja lõpetamist ning sotsiaaleluruumi üürilepingu sõlmimist, on põhiseaduspäraseid. Samuti palusite hinnangut, kas [Narva Linnavalitsuse 14.09.2022 määrusega nr 11](#) kinnitatud sotsiaaleluruumi üürilepingu üldtingimuste punkt 17.1 ning punktid 17.2.3 ja 17.2.5 vastavad uuele määrusele.

1. Uue määruse § 14 lõikes 3 on kehtestatud, et „Narva linnale kuuluva ühiselamu munitsipaaleluruumi üürnikuga, kes on saanud eluruumi kasutamise õiguse vastavalt Narva Linnavolikogu 14.10.1998 määrusele nr 63/31 „Sotsiaaleluruumide eraldamise ja kasutamise korra kinnitamise kohta Narvas“, Narva Linnavolikogu 18.06.2009 määrusele nr 23 „Munitsipaaleluruumide üürile andmise ja kasutamise kord“ ja Narva Linnavolikogu 29.10.2020 määrusele nr 19 „Eluruumi vajavate isikute arvestuse kord Narva linnas“, sõlmitakse olemasoleva munitsipaaleluruumi üürilepingu tähtaja lõppemisel uus sotsiaaleluruumi üürileping, lähtudes uue määruse regulatsioonist, see tähendab, toimub isiku abivajaduse hindamine eluruumi tagamise teenuse osas“.

2. [Sotsiaalhoolekande seaduse \(SHS\)](#) järgi peab inimese elukohajärgne vald või linn andma talle eluruumi kasutamise võimaluse, kui ta pole oma sotsiaal-majanduslikust olukorrast tulenevalt võimeline enda ja oma perekonna vajadustele vastavat eluruumi tagama (SHS § 3 lg 1 p 1, § 5 lg 1, § 15 lg 1, § 41 lg 1). Sellest järeldub, et seadus kohustab Narva linna abistama inimesi, kes pole oma sotsiaal-majandusliku olukorra tõttu võimelised enda ja oma perekonna vajadustele vastavat eluruumi hankima.

3. Juhul kui inimese sotsiaal-majanduslik olukord on niivõrd palju paranenud, et linn talle eluruumi enam tagama ei pea, pole inimesel alust linnalt sellist abi nõuda. See ei tähenda, et linn ei võiks ka neile inimestele eluruumi pakkuda, kui linn seda õigeks peab. Niisugusel juhul on see aga linna vabatahtlikult antav hüve, mida linn võib jagada vastavalt sellele, kui palju on tema käsutuses vabu eluruumi, tagades seejuures inimeste võrdse kohtlemise (vt ka Riigikohtu 10.04.2014 otsus asjas nr [3-3-1-91-13](#), p 23).

Õiguskantsleri Kantselei

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

4. Tõsi, pärast üürilepingu tähtaja lõppemist võib üürnik [võlaõigusseaduse \(VÕS\) § 326 lõike 2](#) alusel nõuda üürileandjalt üürilepingu pikendamist kuni kolmeks aastaks, kui lepingu lõppemisega kaasneksid üürniku või tema perekonna jaoks rasked tagajärjed. Seda erandit tuleb vaadata koos VÕS §-ga 328, mis näeb ette eluruumi üürilepingu pikendamise piirangud. Näiteks Tallinna Ringkonnakohus on leidnud, et

1) kui sotsiaaleluruum on kohalikule omavalitsusele tungivalt vajalik selleks, et ta saaks täita talle seadusega pandud ülesandeid, pole üürilepingu üürileandjapoolne ülesütlemine hea usu põhimõttega vastuolus ja

2) vallal või linnal peab olema mõistlik võimalus sotsiaaleluruumi üürileping korraliselt üles öelda, kui puuduvad asjaolud, mille alusel eluruum kasutusse anti (Tallinna Ringkonnakohtu 20.10.2017 otsus nr [2-14-61362/142](#), p 18.4.1 jj).

Niisiis, kui inimese üürilepingu tähtaeg lõpeb ning ta ei vaja enam abi eluruumi hankimisel, võib linn anda selle eluruumi mõne teise abivajaja kasutusse, kuna selleks on kaalukas põhjus.

5. Tuleb tähele panna, et see VÕS § 326 lõikes 2 sätestatud erand kehtib üksnes võlaõigusseaduse kohaldamisel. Elu- ja äriruumide üürimise kohta sätestatud ei kohaldata üürilepingutele, mille ese on eluruum, mille riik, kohaliku omavalitsuse üksus või muu avalik-õiguslik juriidiline isik on oma seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks andnud üürile eluruumi hädasti vajavatele isikutele või haridust omandavatele isikutele, kui üürnikule teatati lepingu sõlmimisel ruumi sihtotstarbest (VÕS § 272 lg 4 p 4).

See, kas Teie viidatud juhtudel võlaõigusseadus kohaldub, sõltub muu hulgas sellest, milles osapooled on üürilepingus kokku leppinud (vt nt Riigikohtu erikogu määrus asjas nr [3-3-4-1-15](#), p 12). Kui võlaõigusseadus peaks lepingu järgi kohalduma, ei saa uus määrus seaduse kohaldamist takistada, kuna määruse säte reguleerib uue lepingu sõlmimist inimesega, kellele tagatakse abi SHS § 41 lõike 1 kohaselt, mitte aga vana lepingu pikendamist.

6. Elamuseaduse §-e 32 ja 33 kohaldatakse [Eesti Vabariigi omandireformi aluste seaduses](#) sätestatud juhtudel (vt Riigikohtu 27.04.2005 otsus nr [3-2-1-11-05](#), p 16 jj), mistõttu eelduslikult pole need sätted asjakohased.

7. Uue määruse § 14 lõikes 4 on kehtestatud, et Narva linnale kuuluva ühiselamu munitsipaaluruumi üürilepingu tähtaja lõppemisel, mille on sõlminud isik, kes on soetanud eluruumi kasutamise õiguse, otsustab selle pikendamise või lõpetamise üürileandja, arvestades eluruumi üürimisega seotud olulisi asjaolusid ja osapoolte põhjendatud huve.

8. Seega annab määruse § 14 lõige 4 linnale kaalutusõiguse ning selle sätte põhiseaduspärasus sõltub sellest, kas selle alusel on võimalik teha põhiseadusega kooskõlas olevat otsust. Kuna säte näeb ette, et üürilepingut on võimalik pikendada, kui seda nõuavad eluruumi üürimisega seotud olulised asjaolud ja osapoolte põhjendatud huvid, saab sätet rakendada põhiseaduspäraselt. Abstraktselt hinnates pole seega põhjust pidada sätet põhiseadusvastaseks.

9. Teie viidatud [Narva Linnavalitsuse 14.09.2022 määrusega nr 11](#) kinnitatud sotsiaaleluruumi üürilepingu üldtingimuste punkt 17.1 ja selles viidatud punktid 11.4.1–11.4.8 ning punktid 17.2.3 ja 17.2.5 kattuvad sisu poolest uue määruse § 10 lõike 2 punktidega 1, 4 ja 6, mistõttu Teie viidatud vastuolu ei esine.

10. Uue määrusega on Sotsiaalabiametile antud õigus kaaluda, kas tagada inimesele jätkuvalt eluruum ka siis, kui mõne asjaolu põhjal võiks järeldada, et inimene enam abi ei vaja (nt ei kasuta eluruumi) või et ta ei kasuta abi selleks, milleks see on talle antud (nt kasutab eluruumi

tulu teenimiseks). See tähendab, et Sotsiaalabiametil tuleb selgitada välja olulised asjaolud; kaaluda, kas inimese soov eluruumi edasi kasutada on põhjendatud; ning tagada, et linna otsus oleks kooskõlas volituse piiride, kaalutusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega ning proportsionaalne ([haldusmenetluse seaduse \(HMS\)](#) §-d 3, 4 ja 6). Tähtis on ka see, et isegi siis, kui Sotsiaalabiamet peab põhjendatuks inimesega üürileping lõpetada, on inimesel endiselt õigus linnalt abi taotleda (uue määruse § 10 lg 3).

11. Ka [sotsiaalseadustiku üldosa seaduses \(SÜS\)](#) on öeldud, et kui seaduses sätestatud abi saamise tingimused pole enam täidetud või kui inimene ei kasuta abi selleks, milleks see on ette nähtud, lõpeb tema õigus sotsiaalteenust kasutada (SÜS § 19 lg 1 p 2 ja p 3 ning SÜS § 21 lg 1 p 4).

12. Kui Sotsiaalabiamet otsustab tagada inimesele eluruumi, tuleb kõik abi andmise tingimused, sealhulgas kõrvaltingimused (vt HMS § 53 ja SÜS § 23 lg 2 p 3), põhjalikult läbi kaaluda ning teatada sellest abivajajale abi andmise otsuses. Samuti tuleb inimesele korraldada abi nõnda, et võimalikult palju arvestataks abivajajaga (SHS § 3).

13. Kokkuvõtteks, kui Sotsiaalabiamet kohaldab seadusi ja määrusi õiguspäraselt, siis ei peaks Narvas eluruumi vajav inimene uue määruse kohaselt abita jääma.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise

Teadmiseks (avaldaja andmeteta): Narva Sotsiaalabiamet