



Õiguskantsler

Kalev Härk
Valga Linnavalitsus
valgalv@valgalv.ee

Teie 20.09.2016 nr 2-2.2/2264-1

Meie 02.11.2016 nr 7-8/160931/1604485

Isikute pöördumiste menetlemine

Lugupeetud linnapea

Õiguskantsler uuris Valga Linnavalitsuse tegevust isikute pöördumiste menetlemisel 2015. aastal ja 2016. aasta esimesel poolaastal.

Hindamaks linnavalitsuse tegevuse õiguspärasust isikute pöördumiste menetlemisel, paluti linnavalitsuselt teavet ja selgitusi isikute pöördumiste menetlemise kohta.¹ Samuti paluti linnavalitsusel edastada valikuliselt isikute pöördumisi ja linnavalitsuse vastuskirju, mis puudutasid kohaliku omavalitsuse pädevust ja ülesandeid.

Tutvunud Valga Linnavalitsuselt laekunud teabe ja selgitustega ning analüüsinud õiguslikku regulatsiooni, leian, et **üldjuhul on linnavalitsus isikute pöördumiste menetlemisel järginud põhiõiguste ja –vabaduste tagamise põhimõtet ning hea halduse tava.**

Siiski on kaheldav tõlgendada eluruumi tagamise teenust üksnes sotsiaaleluruumi üürile andmisena.² Tähelepanelik tuleb olla ka sotsiaaleluruumide üürimisel võlaõigusseaduse (VÕS) üürilepingu sätete kohaldamisega. Lisaks ei nähtunud eluruumi tagamise teenust puudutavatest linnavalitsuse sotsiaalkomisjoni korraldustest, et neid oleks võimalik vaidlustada halduskohtus.

VÕS § 272 lg 4 punkti 4 järgi ei kohaldata võlaõigusseaduses eluruumide üürimise kohta sätestatud üürilepingutele, mille esemeks on eluruum, mille kohalik omavalitsus on oma seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks andnud üürile eluruumi hädasti vajavatele isikutele, kui üürnikule teatati lepingu sõlmimisel ruumi sihtotstarbest. Eeldused erandi rakendamiseks täidetud, kui üürileping, millega eluruum on antud kasutusse eluruumi hädasti vajavale isikule, on sõlmitud füüsilise isiku ja kohaliku omavalitsuse vahel kohaliku omavalitsuse poolt seadusest tuleneva ülesande täitmiseks, s.o abivajajale isikule eluruumi kasutamise võimaluse loomiseks,³ ning üürnik on teadlik ruumi sihtotstarbest. Sotsiaaleluruumi üürilepingu puhul saab kohaldada võlaõigusseaduse üürilepingu sätteid osas, milles ei reguleerita elu- ja äriruumide üürimisega seonduvat.

¹ Õiguskantsleri Kantselei 10.08.2016 teabe nõudmisele nr 7-8/160931/1603306 vastas Valga Linnavalitsus 20.09.2016 kirjaga nr 2-2.2/2264.

² Vt sotsiaalkomisjoni 27.05.2016 korraldused nr 45 ja 46.

³ Kuni 31.12.2015 kehtinud [sotsiaalhoolekande seaduse](#) § 14 lg 1, alates 01.01.2016 kehtiva [sotsiaalhoolekande seaduse](#) § 41 lg 1.

Sellise erandi eesmärgiks on tagada, et kohalik omavalitsus saaks täita seadusest tulenevaid ülesandeid ja et eluruumi üürimise kohta käivad sätted ei takistaks avalikku võimu oma ülesannete täitmisel.⁴ Seadusandja on eeldanud, et kohalik omavalitsus lähtub eluruumide üürimisel avalikest huvidest ning ei riku kunagi seadusi. Seetõttu on võimalik selliste lepingute puhul jätta paljude küsimuste lahendamine poolte kokkuleppe hooleks või siis üürileandja otsustada. Kui üürnikku on teavitatud, et eluruumi üürilepingu kohta käivad sätted ei kohaldu, siis võib sõlmida seaduses sätestatuga võrreldes teistsuguseid kokkuleppeid ja kohalik omavalitsus ei pea sotsiaaleluruumi üürile andmisel täitma neid kohustusi, mida iga teine eluruumi üürileandja eluruumi üürniku suhtes täitma peab.

Sotsiaaleluruumi üürimist puudutavates küsimustes tuleb lähtuda seadusest (sotsiaalseadustiku üldosa seadus, sotsiaalhoolekande seadus) ja asjakohastest kohaliku omavalitsuse üksuse õigusaktidest.

Eluruumi kasutamise võimalus tuleb tagada isikule, kes pole sotsiaalmajanduslikust olukorrast⁵ tulenevalt võimeline enda ja oma perekonna vajadustele vastavat eluruumi tagama ([sotsiaalhoolekande seaduse](#) § 41 lg 1). Kohalik omavalitsus pole eluruumi tagamise kohustuse täitmisel piiratud sotsiaaleluruumideks vormistatud eluasemetega: võimaluse korral saab pakkuda nt omavalitsuse omanduses olevat eluruumi või kasutada vabaüürituru võimalusi, näiteks aidates leida sobivat korterit või üürides vabaturult korteri ja vahendades seda eluruumi vajajale. Eluruumi vajajat võib toetada ka nt esmase üüri sissemaksuga.⁶ Mil viisil inimest aidata, peab otsustama kohalik omavalitsus konkreetse inimese olukorrast lähtuvalt.

Selleks, et abi saaksid need inimesed, kellel seda vaja on, ja pakutav eluruum oleks nende põhjendatud vajadustele vastav, tuleks sotsiaaleluruumi üürilepingud perioodiliselt üle vaadata ja uuesti hinnata inimese edasist vajadust eluruumi tagamise teenuse järele. Kui inimesel on säilinud vajadus kohaliku omavalitsuse üksuse poolt tagatud eluruumi järele, tuleb talle sobilik eluruum tagada. Kui kohaliku omavalitsuse üksus ei pea võimalikuks konkreetse sotsiaaleluruumi üürilepingut pikendada ja inimene pole sotsiaalmajanduslikust olukorrast tulenevalt võimeline vajadustele vastavat eluruumi tagama, peab kohaliku omavalitsuse üksus korraldama eluruumi kasutamise võimaluse muude eespool nimetatud meetmete abil.

Sotsiaaltoetuste ja -teenuste valdkonnas tehtavate otsustuste vaidlustamisviide peab sisaldama maavanemale vaide esitamise kui ka halduskohtule kaebuse esitamise võimalust. Seega palun edaspidiselt märkida otsustustes korrektsed vaidlustamisviited.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise

Kristel Lekko 693 8443, Kristel.Lekko@oiguskantsler.ee

⁴ Paal, K. Kommentaarid §-le 272. Võlaõigusseaduse II kommenteeritud väljaanne, 2007, lk 154.

⁵ St olukord, kus sotsiaalsete ja majanduslike tegurite koosmõju tõttu ei ole inimene suuteline ise eluaset ostma või vabaturult üürima.

⁶ [SHS eelnõu 98SE seletuskiri](#), lk 40.