

NARVA
MUNITSIPAALELAMUFONDI
ARENGUKAVA AASTATEKS
2008 - 2011



Koostaja:
Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusamet

NARVA 2008

SISUKORD

SISSEJUHATUS.....	3
1. ARENGUKAVA ÜLDEESMÄRGID	3
2. ÜLEVAADE NARVA LINNA ELUASEMEFONDIST JA MUNITSIPAALOMANDUSES OLEVAST ELAMUFONDIST.....	6
2.1. ÜLEVAADE NARVA LINNA ELUASEMEFONDIST.....	6
2.2. ÜLEVAADE MUNITSIPAALELAMUFONDIST	6
3. NARVA LINNA ELANIKKONNA SOTSIAALMAJANDUSLIK OLUKORD JA ELUASEMETURU OLUKORRA ÜLEVAADE.....	10
4. KOHALIKU OMAVALITSUSE ÜLESANDED JA TEGEVUS ELAMUMAJANDUSE VALDKONNAS JA OLUKORRA ANALÜÜS	14
4.1. SEADUSANDLIKUD ALUSED.....	14
4.2. KOHALIKU OMAVALITSUSE ELAMUVALDKONNA NORMATIIVAKTID	15
4.3. MUNITSIPAALELAMUFONDI HALDAMISVALDKONNA ÜLEVAADE JA SELLE ÜLALPIDAMINE	16
4.4. ÜLEVAADE ÜÜRILE ANTAVATE MUNITSIPAALELURUUMIDE ANDMETEST	26
4.4.1. MUNITSIPAALELURUUMIDE ÜÜRILE ANDMINE JA OLUKORRA ANALÜÜS... 26	
4.4.2. SOTSIAALELURUUMIDE ÜÜRILE ANDMINE JA OLUKORRA ANALÜÜS	29
4.5. ÜLEVAADE MUNITSIPAALELURUUMIDE VÕÕRANDAMISE PROTSESSIST JA OLUKORRA ANALÜÜS	33
4.5.1. ÜLDINE ÜLEVAADE MUNITSIPAALKORTERITE MÜÜGIST	33
5. NARVA MUNITSIPAALELAMUMAJANDUSE HETKEOLUKORRA SWOT-ANALÜÜS.....	37
6. LINNA MUNITSIPAALELAMUFONDI ARENGU VISIOON AASTANI 2020.....	38
7. KOOSTÖÖ- JA FINANTSEERIMISVÕIMALUSTE ANALÜÜS	38
8. REALISEERIMISKAVA	39
9. KASUTATUD KIRJANDUS	41

SISSEJUHATUS

Eluase on inimese üheks põhiliseks vajaduseks ning isiku eduka arengu eelduseks. Iga inimese või perekonna vajadustele ja võimalustele vastava eluaseme kättesaadavus tagab ühiskonna sotsiaalse stabiilsuse.

Nüüdseks on elamureform, mille aluseks sai Eesti Ülemnõukogu poolt 1991. aastal vastu võetud Omandireformi aluste seadus ja 1993. aastal Erastamise seadus, jõudmas lõpule.

Eelnimetatud seaduste üldisest mõttest tulenevalt oli omandireformi eesmärgiks ümber kujundada riigis omandisuhted, kindlustada omandi puutumatus ning luua tingimused turumajanduse arenguks.

Aastal 2007 kuulus kogu vabariigi elamufondist erasektorile 96%, kohalikele omavalitsustele 3% ja riigile 1%. Perekondade osa, kes elasid isiklikul elamispinnal moodustas orienteeruvalt 85% ja üürnike osa 15%. Kuna eluaseme üüripinnad kuuluvad üldjuhul väikeomanikele, siis sellega seoses puudub antud eluasemeturust, selle tingimustest ja üürihindadest adekvaatne ülevaade. (Allikas: Eesti elamumajanduse arengukava aastateks 2008 – 2013).

Tänaseks kehtivad eluasemevaldkonnas turusuhted, mis tagavad eluasemete ehitamise, omandamise ja hooldamise. Kuid see valdkond vajab kindlasti riigi poolset toetamist ja reguleerimist, sest turg ei suuda rahuldada kõigi elanikkonna rühmade vajadusi eluaseme järele. Nagu praktikas selgus, olid noortel, paljulapselistel peredel, üksikvanuritel ja keskmisest väiksema sissetulekuga perekondadel piiratud võimalused eluaseme omandamiseks.

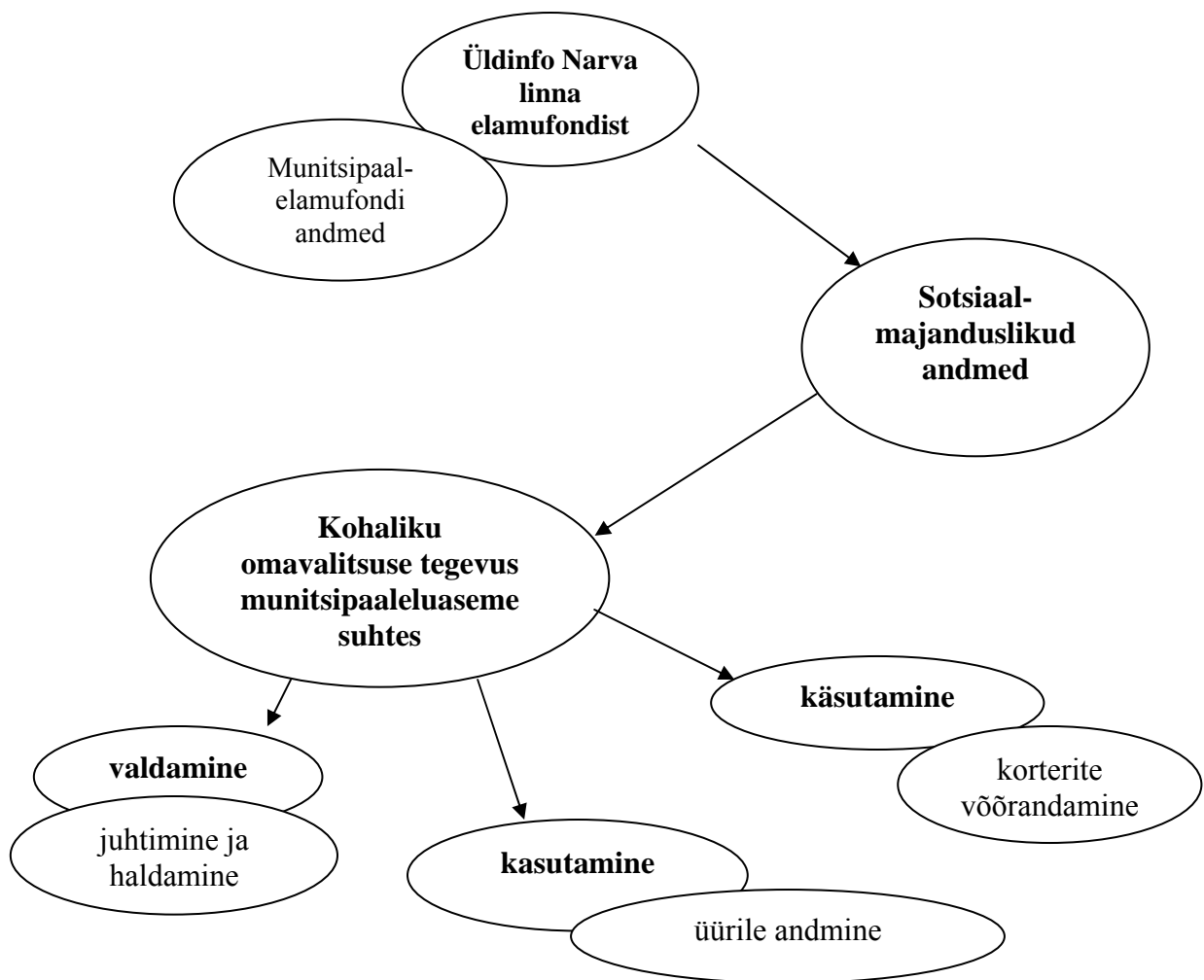
1. ARENGUKAVA ÜLDEESMÄRGID

1.1. Käesolev Narva munitsipaalelamufondi arengukava aastateks 2008 – 2011 (edaspidi tekstis Arengukava) kujutab endast strateegilist dokumenti, mis sisaldab põhisuundi kohaliku omavalitsuse tegevuseks munitsipaalelamufondi efektiivsel kasutamisel, arvestades selle administratiivsete ülesannete ja kohustustega.

Käesolev Arengukava on koostatud Narva Linnavolikogu 27.03.2008. a otsuse nr 109 "Narva munitsipaalelamufondi arengukava 2008 – 2011 koostamise algatamine ja lähteülesande kehtestamine" alusel.

Arengukava sisaldab kogu Narva linna elamufondi ja Narva linna omandis oleva elamufondi analüüsi; on kindlaks määratud kohaliku omavalitsuse tänased ülesanded munitsipaalelamumajanduse valdkonnas ja toodud välja olemasolevad probleemid; koostatud on tulevased tegevussuunad.

Käesoleva Arengukava struktuur on üles ehitatud lähtuvalt järgmiste sfääride käsitlemisest:



1.2. Arengukava koostamisel lähtuti järgmistest dokumentidest:

- Eesti eluasemevaldkonna arengukava 2008-2013.
- Narva linna Arengustrateegia aastani 2020.
- Narva linna Arengukava 2008 – 2011 (kuni 25.09.2008 kehtiva redaktsioonis)
- Poliitikauuringute Keskuse PRAXIS poolt läbi viidud analüüs "Eluasemepoliitika üleminekuriikides" (2004).

1.3. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt töötati välja ning rakendati kuni möödunud aastani Vabariigi Valitsuse poolt heakskiidetud valdkondlikku strateegiat "Elamumajanduse arengukava aastateks 2003-2008". Vastavalt osutatud Arengukavale oli riigi tegevuse üldesmärgiks tagada elamumajandusvaldkonnas eluaseme valiku võimalus kõigile Eesti elanikele. Peamine ülesanne seisnes eluasemeturul selliste tingimuste loomises (õiguslik regulatsioon, institutsionaalne korraldus ja toetusmeetmed), mis võimaldaksid eluaseme omanikel, üürnikel ja eluasemesektoris tegutsevatel kodanikuühendustel lahendada oma probleeme iseseisvalt ning teostada isiklikke eluasemestrategiaid. Riiklik eluasemepoliitika lähtus tasakaalustatud sotsiaalse ja regionaalse arengu põhimõttest.

17.01.2008. a. kiideti Vabariigi Valitsuse korraldusega nr. 35 heaks Eesti eluasemevaldkonna arengukava aastateks 2008 – 2013. Sellest selgub, et perioodil 2003-2007 läbi viidud eluasemepoliitika oli tervikuna edukas, kuid tehti ka järeldus, et riik pööras suhteliselt vähe

tähelepanu sotsiaalsetele sihtrühmadele ja sündüürnikele munitsipaal-üürieluasemete üürimise võimaluse loomisele ning elamurajoonide planeerimisega seotud küsimustele.

Viidatud teemadele suurema tähelepanu osutamiseks vajab riiklik eluasemepoliitika ümbervaatumist, et luua sissetulekuta või kriisiolukorda sattunud elanikele paremad võimalused kättesaadava hinnaga eluaseme soetamiseks; et tegeleda kodutute arvu vähendamisega, kiirendada regioonide arengut ja aidata suurendada elumajade energiasäästlikkust. Samal ajal on vajalik intensiivsemate vastastikuste seoste kehtestamine eluaseme-, töö- ja sotsiaalhoolduspoliitika vahel.

Eesti eluasemevaldkonna arengukava aastateks 2008-2013 koostamisel oli määratletud ühe põhiprobleemina asjaolu, et eluase ei ole kõigile Eesti elanikele kättesaadav ning aastast aastasse muutuvad probleemid teravamaks väikese maksevõimega perede jaoks. Eluaseme ja erasektori eluruumide üürimise hinnad on suuremale osale nendest peredest kättesaamatud ning avaliku sektori poolt pakutavate eluasemete arv on väga väike. Olukord, kus riigile ja kohalikule omavalitsusele kuulub kõigest 4% kogu elamufondist, piirab oluliselt riigi võimalusi eluaseme- ja sotsiaalpoliitika väljatöötamisel ja rakendamisel.

On oluline, et Euroopa Liidu tasandil on tunnistatud prioriteetseks sotsiaalse kaitsetuse vähendamine ja erivajadustega isikutele kohandatud eluruumide kättesaadavuse tagamine.

Tervikuna on Eesti eluasemevaldkonna arengukaval aastateks 2008-2013 kolm peamist mõõdet:

- sotsiaalne aspekt
- tehniline aspekt
- elukeskkonna aspekt

ja arengukava lähtub neist järgmiste riikliku eluasemepoliitika suundade arengu valguses:

- eluaseme kättesaadavus,
- eluasemefondi kättesaadavus
- elukeskkonna kättesaadavus.

Antud ülesannete valguses on vajalik Narva omavalitsuse edasise tegevuse koordineerimine.

2. ÜLEVAADE NARVA LINNA ELUASEMEFONDIST JA MUNITSIPAALOMANDUSES OLEVAST ELAMUFONDIST

2.1. ÜLEVAADE NARVA LINNA ELUASEMEFONDIST

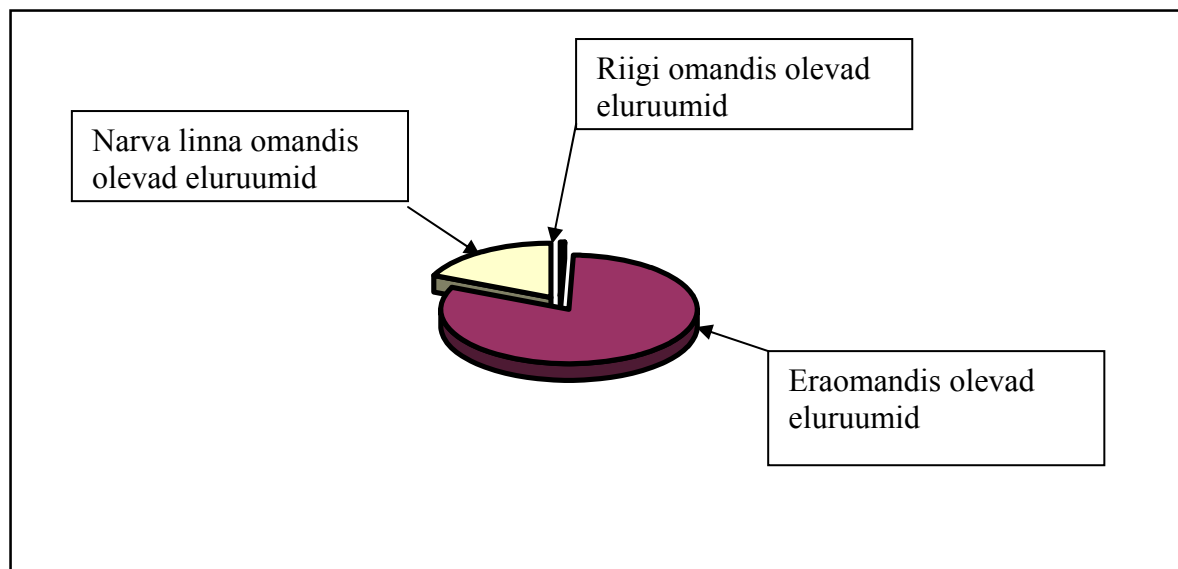
2.1.1. 01.01.2008.a seisuga kuulub umbes 91% Narva eluasemefondist erasektorile.

2008. aasta 1. jaanuari seisuga oli Narva eluasemefondis **5211** elamut, kus oli **34 916** eluruumi, millest:

- **171** eluruumi oli riigi omandis;
- **2 753** eluruumi oli kohaliku omavalitsuse omandis (edaspidi KOV), neist 1 445 korterit ja 1 308 eluruumi tüüpi toad ühiselamutes.

Allikas: Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja majandusamet, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, Rahandusministeerium

Diagramm 1



2.1.2. Linnavara- ja Majandusameti andmetel oli seisuga 01.01.2008 Narvas 370 korteriühistut ja 12 elamuühistut.

2.2. ÜLEVAADE MUNITSIPAALELAMUFONDIST

2.2.1. Narva linna munitsipaalelamufond jaguneb:

- munitsipaalkorteriteks,
- munitsipaalühiselamuteks.

Seisuga 1. jaanuar 2008 oli Narva linna omanduses **2 753** eluruumi, neist:

- **1445 korterit,**
- **1308 toa tüüpi** eluruumi (ühiselamutes).

Tuleb ära märkida, et tubade arv on muutuv, kuna mitmetes ühiselamutes kujutavad eluruumid endast kahest eraldiseisvast toast koosnevat blokki, mida võib üürida ühe või siis kahe lepinguobjektina.

Munitsipaalkorterid asuvad hajutatult linna mitmekorruselistes kortermajades (linna omandis ei ole maju, milles asuvad korterid oleksid kõik munitsipaalkorterid).

2.2.2. 01.01.2008.a seisuga asuvad munitsipaaleluruumid järgmiselt::

2.2.2.1.

- 9-12-korruselistes majades asub **184** munitsipaaleluruumi;
- 1-5-korruselistes majades asub **1261** munitsipaaleluruumi;
- ühiselamu tüübi 5-korrulistes majades asub **1308** tuba.

2.2.2.2.

- telliskivimajades asub **1204** munitsipaalkorterit,
- paneelmajades asub **241** munitsipaalkorterit.

2.2.2.3.

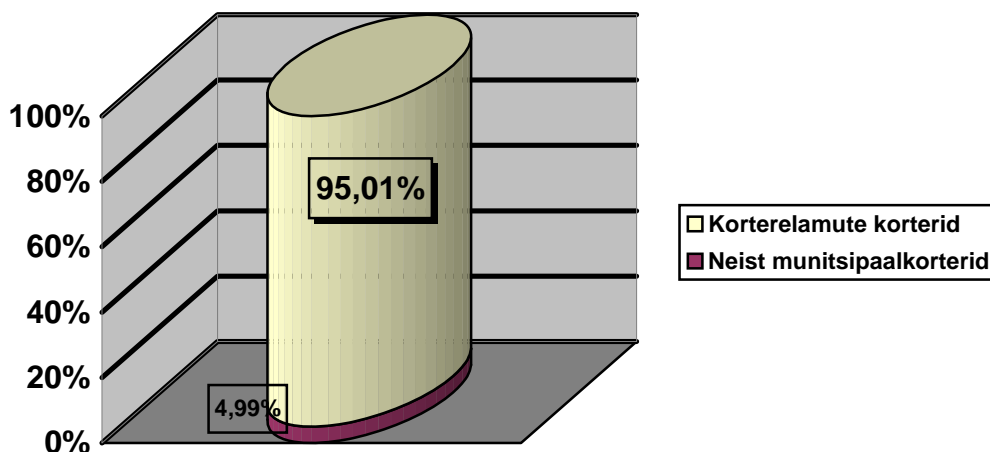
- kuni 1945. aastani ehitatud hoonetes oli **24** munitsipaaleluruumi,
- aastatel 1946-1960 ehitatud hoonetes oli **100** munitsipaaleluruumi,
- aastatel 1961-1970 ehitatud hoonetes oli **694** munitsipaaleluruumi,
- aastatel 1971-1980 ehitatud hoonetes oli **276** munitsipaaleluruumi,
- aastatel 1981-1990 ehitatud hoonetes oli **300** munitsipaaleluruumi,
- kuni 1991. ehitatud aastani ja hiljem hoonetes oli **51** munitsipaaleluruumi.

2.2.3. 01.01.2008 seisuga kasutatakse 98% munitsipaaleluruumidest üürilepingu alusel.

2.2.4. Ehitusregistri andmetel oli **seisuga 01.01.2008** Narva linna mitmekorruselistes kortermajades **28 945 korterit**, millest munitsipaalkortereid oli **1 445**.

See tähendab, et korterite üldarvust oli munitsipaalkortereid 4,99%.

Diagramm 2
*Munitsipaalkorterite arv linnakorterite
üldarvust seisuga 01.01.2008*



Seisuga 01.01.2008 oli Narva linna omandis 9 ühiselamutüüpi elumaja (sealhulgas osalus Narva linna Puškini tn 26 ühiselamus, mille teiseks osanikuks on Eesti riik).

Tabel 1
Ühiselamu tüüpi munitsipaalelamud

Nr	Aadress	Eluruumide arv seisuga 01.01.2008	Elanike arv seisuga 01.01.2008	Ehitusaasta	Hoone iseloomustus
1	Vestervalli 17	160	210	1963	Tellis
2	Energia 4	178	185	1964	Tellis
3	Energia 6	178	201	1964	Tellis
4	Rakvere 91	184	205	1968	Tellis
5	Viru 3	178	192	1968	Tellis
6	Kreenholmi 32	83	202	1970	Tellis
7	Kreenholmi 40	81	203	1972	Tellis
8	Puškini 26	88	108	1962	Tellis
9	Võidu 17	178	247	1966	Tellis
	Kokku:	1308	1753		

Allikas: SA Narva Linnaelamu

2.2.5. Eesti suuremate linnade omandis olevate eluruumide andmete võrdlev analüüs seisuga 01.01.2008 võimaldab teha järelduse, et Narvas on kõige suurem munitsipaaleluruumide hulk vabariigis.

Tabel 2
*Andmed munitsipaaleluruumide kohta
Eesti suuremates linnades seisuga 01.01.2008.*

	Kõik omanikud seisuga 01.01.2008.	KOV	Suhe protsentides
Tallinn			
Kõik eluruumide tüübid	195 070	3834	1,97%
Tartu			
Kõik eluruumide tüübid	44 100	640	1,45%
Narva			
Kõik eluruumide tüübid	34 916	2 753	7,88%

Allikas: Ehitusregister; Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja majandusamet; Tallinna Elamumajandusamet; Tartu Linnavalitsus. Statistiline ülevaade Tartu 2007.

2.2.6. Andmed munitsipaalkorterite üürnike vanuse kohta.

Tabel 3

Üürnike vanus	naised	mehed	inimesi	%
18 – 35 aastat	123	55	178	12,0
36 – 55 aastat	449	200	649	43,9
56 – 63 aastat	161	71	232	15,7
64 aastat ja vanemad	207	68	275	18,6
Vanus teadmata			144	9,8
Kokku	940	394	1478	100,0

Allikas: SA Narva Linnaelamu

Ülaloodud tabelist 3 on näha, et peaaegu pool munitsipaalkorterite üürnikest on 36-55-aastased isikud, see tähendab töövõimeline elanikkond. Sellest järeldub, et nende maksevõime sõltub majanduslikust olukorrast linnas ja vabariigis.

2.2.7. Kokkuvõttes on käesoleval hetkel Narva omavalitsuse valduses vähe munitsipaalelamispinda ja see asub enne aastat 1993 ehitatud elumajades. Viimase 15 aasta jooksul ei ole ehitatud uusi munitsipaaleluasemeid.

3. NARVA LINNA ELANIKKONNA SOTSIAALMAJANDUSLIK OLUKORD JA ELUASEMETURU OLUKORRA ÜLEVAADE

3.1. Elanikkond

Tabel 4
Narva linna elanikkonna koosseis

Aasta	Elanikkond kokku	Mehed	Naised
1990	82 199	37 558	44 641
1991	82 952	37 869	45 083
1992	82 979	37 890	45 089
1993	80 569	36 696	43 873
1994	79 094	35 870	43 224
1995	77 770	35 215	42 555
1996	76 354	34 408	41 946
1997	75 211	33 785	41 426
1998	74 572	33 432	41 140
1999	73 831	33 048	40 783
2000	73 295	32 765	40 530
2001*	70 725	31 682	39 043
2002*	70 178	31 377	38 801
2003*	69 816	31 226	38 590
2004 *	69 730	31 188	38 542
2005 *	69 410	31 052	38 358
2006*	68988	30870	38118
2007*	67497	30130	37367
2008*	66621	29710	36911

Allikas: Narva arvudes 2002, 2003-2004.a.

* Narva Linnavalitsuse Elanikkonna Registreerimise Büroo andmetel.

3.2. Narva linna elanikkonna üksikasjalik ealine ja sooline struktuur on esitatud tabelis 5.

Tabel 5
Elanikkonna jagunemine soo ja vanuse järgi seisuga 01.01.2008.

vanusegrupp	kokku	mehed	naised
0 – 4	2 937	1 513	1 424
5 – 9	2 898	1 500	1 398
10 – 14	2 608	1 374	1 234
15 – 19	4 246	2 173	2 073
20 – 24	5 288	2 735	2 553
25 – 29	4 377	2 256	2 121
30 – 34	4 403	2 155	2 248
35 – 39	4 559	2 218	2 341
40 – 44	4 485	2 078	2 407
45 – 49	5 526	2 459	3 067
50 – 54	5 374	2 394	2 980
55 – 59	5 212	2 152	3 060
60 – 64	2 981	1 164	1 817
65 – 69	3 833	1 363	2 470

70 – 74	3 349	1 047	2 302
75 – 79	2 733	734	1 999
80 – 84	1 320	311	1 009
85 +	492	84	408
Kokku	66 621	29 710	36 911

Allikas: Narva Linnavalitsuse Elanikkonna Registreerimise Büroo andmetel

3.3. Pensionisaajate arv Narva elanikkonna seas

Tabel 6

	01.01.2007	01.01.2008
Vanaduspensionärid	14150	14342
Väljatöötatud aastate pensionärid	209	201
Rahvapensioni saavad pensionärid	581	483
Toitjakaotuspensioni saajad	805	741
Teistel seaduslikel alustel pensioni saavad pensionärid	70	70
Töövõimetuspensioni saavad pensionärid	4302	4723
Kokku:	20117	20560

Allikas: Sotsiaalkindlustusamet

3.4. Andmed töötuse kohta Narvas

Tabel 7

Narva linna tööhõiveametis registreeritud arv aastatel 2001-2008 (aasta alguse seisuga)

2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	31.06.2008
4562	4223	4055	4100	4193	3130	1326	1887

Allikas: Ida-Virumaa Tööhõiveameti Narva osakond

3.5. Andmed sotsiaaltoetuste väljamaksmise kohta

Tabel 8

Toimetulekutoetuste maksmine Narvas

	2004	2005	2006	2007
Toimetulekutoetuse arvestatud summa, tuh. kroonides	19 754,4	21 736,62	14 162,00	6 211,39
Toimetulekutoetuse saamiseks esitatud taotluste arv	19855	17 665	139291	6167
Toimetulekutoetuse saanud perekonnade arv	2725	2317	1559	721
Eluasemetoetuse arvestatud summa, tuh. kroonides	6 751,5	5 347,2	3 901,6	1 447,0
Eluasemetoetuse maksmise juhtumi arv	12 582	9 484	6 294	1449
Eluasemetoetuse osa (%) toimetulekutoetuses	34,2	24,6	27,5	23,3

Allikas: Narva Linna Sotsiaalabi amet

Tabel 9

Toimetulekutoetust saanud perekonnad peretüüpide järgi

Perekonna sotsiaalne staatus	2004	2005	2006	2007
Töötuga perekondi	16917	15111	8940	2168
Lastega perekondi	8822	7006	4030	891
Pensionäride perekondi	528	774	595	297
Puudega inimeste perekondi	801	938	526	177

Allikas: Narva Linna Sotsiaalabi amet**3.6. Narva kinnisvaraturu ülevaade 2008. aasta suvi seisuga.****Tabel 10**eluruumi 1 m² maksumus

Narva linnas sisuga 1.juuli 2008. a.

	Remonti- mata krooni, 1m ²	Osaliselt remonditud krooni, 1m ²	Remon- ditud krooni, 1m ²	Osaliselt renoveeri- tud krooni, 1m ²	Renoveeritud krooni, 1m ²
Keskmine hind	3 000- 10 000	4 000- 12 000	6 000- 13 000	8 000- 15 000	10 000- 16 000
“hruštšovka”-tüüpi	3 000- 5 000	4 000- 7 000	6 000- 9 000	8 000- 12 000	10 000-13 000
5- ja 9- korruselised paneelmajad	4 000- 7 000	6 000- 9 000	8 000- 11 000	9 000- 12 000	11 000-13 000
9-korruselised telliskivi- majad,	8 000- 10 000	9 000- 12 000	10 000- 13 000	13 000- 15 000	14 000-16 000
Vana fond (kesklinn)	4 000- 8 000	6 000- 8 000	7 000- 12 000	11 000- 14 000	13 000-16 000

Allikas: OBER-HAUS KINNISVARA AS01.01.2008. a seisuga oli elamispinna 1 m² keskmine maksumus Narvas:

- «hruštšovka” 8 720 krooni/m²
- 5-korruseline paneelmaja 9 930 krooni/m²
- 5-korruseline telliskivimaja 10 100 krooni/m²
- 9- korruseline paneelmaja 10 230 krooni/m²
- 9- korruseline telliskivimaja 12 140 krooni/1m²
- vana fond 9 070 krooni/m² (keskuses 11 240 krooni/m²)
- uus ehitus 19 210 krooni/m² (Oru 11 – 13 301 krooni/m², Kangelaste 39 – 14 250 krooni/m², Kraavi 14 – 23 751 krooni/m²)

Allikas: OBER-HAUS KINNISVARA AS**Tabel 11**

Andmed Narva linnas tehtud korteritetehingute kohta

Pindala (m ²)	tehingud perioodil 01.01.2004 - 31.12.2004		tehingud perioodil 01.01.2005 - 31.12.2005		tehingud perioodil 01.01.2006 - 31.12.2006		tehingud perioodil 01.01.2007- 31.12.2007	
	tehin- gute arv	pindala- ühiku maksumus, kr/m ²	tehin- gute arv	pindala- ühiku maksumus, kr/ m ²	tehin- gute arv	pindala- ühiku maksumus, kr/ m ²	tehin- gute arv	pindala- ühiku maksumus kr/ m ²

		keskmine		keskmine		keskmine		keskmine
10-29,99	44	2 544,57	92	3 505,54	105	8 567,01	98	12351,56
30-40,99	126	2 736,51	180	3 583,85	181	8 581,41	183	12064,02
41-54,99	104	2 970,18	190	3 893,96	207	8 647,80	182	12540,45
55-69,99	73	3 137,06	137	4 365,47	142	8 704,88	99	13765,11
70-249,99	20	2 956,25	28	4 200,14	45	9 099,29	37	11374,35
KOKKU	367	2 871,36	627	3 864,64	680	8 659,45	599	12494,37

Pindala (m ²)	Tehingud perioodil 01.01.2008 - 30.06.2008	
	tehingute arv	pindalaühiku maksumus, kr/m ²
		keskmine
10-29,99	35	9271,44
30-40,99	94	10697,92
41-54,99	84	11857,69
55-69,99	54	12496,84
70-249,99	29	15536,58
KOKKU	296	11660,61
<i>Allikas: Maaamet</i>		

Nagu ülaltoodud tabelist selgub, 2007.a võrreldes langes 2008. aastal 1 m² keskmine müügihind keskmiselt 7%. Analüüsis Tallinna linna analoogilisi andmeid, võib järeldada, et 1 m² keskmine maksumus vähenes 8,5%.

Niisiis on käesoleval hetkel kinnisvaraturul üldiseks tendentsiks maksumuse vähenemine ja kinnisvaratehingute arvu kahanemine.

4. KOHALIKU OMAVALITSUSE ÜLESANDED JA TEGEVUS ELAMUMAJANDUSE VALDKONNAS JA OLUKORRA ANALÜÜS

4.1. SEADUSANDLIKUD ALUSED

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (RT I 1993, 37, 558) paragrahv 6 sätestab omavalitsusüksuse ülesanded ja pädevuse:

”Omavalitsusüksuse ülesandeks on korraldada antud vallas või linnas **sotsiaalabi ja -teenuseid**, vanurite hoolekannet, noorsootööd, **elamu- ja kommunaalmajandust**, veevarustust ja kanalisatsiooni, heakorda, jäätmehooldust, territoriaalplaneerimist, valla- või linnasisest ühistransporti ning valla teede ja linnatänavate korrashoidu, juhul kui need ülesanded ei ole seadusega antud kellegi teise täita.”

Elamuseadus (RT I 1992, 17, 254) paragrahv 8 sätestab, et kohaliku omavalitsuse volikogu võimkonda elamusuhete reguleerimisel tema haldusterritooriumil kuulub:

- eluruumi või selle kasutusõigust mitteomavate, samuti elamistingimuste parandamisel abi vajavate isikute arvestuse korra kehtestamine;
- munitsipaalomandis olevate eluruumide valdamise, kasutamise ja käsutamise korra, sealhulgas hooldus- ja remondieeskirjade kehtestamine;
- muude küsimuste otsustamine, mis on seadusega antud kohaliku omavalitsuse volikogu võimkonda.

Sotsiaalhoolekande seadus (RT I, 1995, 21, 323) sätestab kohaliku omavalitsuse kohustuse osutada **muude sotsiaalteenuste hulgas** ka eluasemeteenust, mis seisneb seaduse (paragrahv 14) kohaselt järgnevas:

1) Kohalikud omavalitsusorganid on kohustatud andma eluruumi isikule või perekonnale, kes ise ei ole suuteline ega võimeline seda endale või oma perekonnale tagama, luues vajaduse korral võimaluse sotsiaalkorteri üürimiseks. Sotsiaalkorteri andmise ja kasutamise korra kehtestab valla- või linnavalikogu elamuseaduse (RT 1992, 17, 254; RT I 1998, 71, 1199; 2000, 88, 576; 2001, 85, 509; 93, 565) § 8 punkti 2 alusel.

2) Isikuid, kellel on raskusi eluruumis liikumise, endaga toimetuleku või suhtlemisega, abistab valla- või linnavalitsus eluruumi kohandamisel või sobivama eluruumi saamisel.

Seadusest tulenevalt on kohaliku omavalitsuse ülesandeks esmajoones sotsiaalselt kaitsetute elanikkonna rühmade eluasemeprobleemide lahendamine.

Omandireformi aluste seadus (RT I 1991, 21, 257) kohustab kohalikke omavalitsusi varustama elamispinnaga üürnikke, kes on seaduses ära toodud alustel omandireformi õigustatud subjektidele tagastatud eluruumidest välja tõstetud.

Antud kohustuse täitmine on paljude Eesti omavalitsuste jaoks problemaatiline vabade munitsipaaluruumide puudumise tõttu. Tallinna Linnavalitsus on viimaste aastate jooksul realiseerinud munitsipaaluruumide ehitamise programmi sundüürnike elamispinnaga varustamiseks, mis on oluliseks koormaks linna eelarvele.

Samal ajal on Narva eluasemevaldkonna erisuseks see, et Narvas puudub omandireformi tagajärjel tekkinud sundüürnike probleem. Antud tegur eristab Narvat teistest omavalitsustest ning on omalaadseks positiivseks teguriks munitsipaalalamusektori kui linna sotsiaalse tasakaalu lahutamatu osa edasises arendamises.

4.2. KOHALIKU OMAVALITSUSE ELAMUVALDKONNA NORMATIIVAKTID

4.2.1. Narva Linnavolikogu 17. aprilli 1996. a määrusega nr 85/37 kinnitati **Munitsipaaleluruumide eraldamise ja elamistingimuste parandamist vajavate isikute registreerimise eeskiri**. Munitsipaaleluruumide eraldamine on eelkõige ettenähtud vähekindlustatud isikute elamistingimuste parandamiseks.

Munitsipaaleluuaseme (nii munitsipaal- kui sotsiaaleluuaseme) taotlejateks saavad olla järgmised isikud (on kantud Narva linna elanikeregistrisse):

- isikud, kelle elamispind muutus elamiskõlbmatuks loodusõnnetuste tõttu;
- isikud, kes vabanevad riiklikest või munitsipaalsetest hoolekandeesutustest, sugulaste või hooldajate eestkostest alt;
- isikud, kelle eluruumid on varisemisohtlikud või asuvad majades, mis ehitatakse ümber mitteiluruumideks või lähevad lammutamisele;
- seadusevastaselt süüdistatud isikud ning isikud, kes on vabanenud kinnipidamiskohtadest juhul, kui ei ole võimalik neile tagastada endist elamispinda;
- Narva Linnavalitsuse kutsel linna töölesaabunud spetsialistid;
- õigusevastaselt represseritud kodanikud, kes pöördusid tagasi välismaalt vabariiki;
- isikud, kes lapsendasid kolm või enam last või kolme või enam lapse hooldajaks.

Elamistingimuste parandamiseks võetakse arvele isikud, kes on elanud Narvas alaliselt vähemalt viimase 5 aasta ja kui iga perekonnaliikme kohta on mitte üle 6 m² elamispinda:

- I ja II grupi invaliidid;
- isikud, kes põevad teatud kroonilisi haigusi, mis on esitatud Eeskirja lisa 1;
- üksikemad (omavad üksikema raamatut);
- paljulapselised pered, kus on kolm või enam last vanuses alla 18 aasta;
- pensionärid;
- munitsipaalorganisatsioonide ja- teenistuste, kultuuri-, haridus- ja tervishoiuasutuste ning kohaliku omavalitsusorganite ja linnamajanduse töötajad.

Seisuga 31.12.2007 oli elamistingimuste parandamist vajavate isikute nimekirjas **37 perekonda**.

4.2.2. 14. oktoobril 1998 aastal kinnitati Narva Linnavolikogu määrusega nr 63/31 **Sotsiaaleluruumide eraldamise ja kasutamise kord Narva linnas**.

Antud korra eesmärgiks on tingimuste määramine sotsiaaleluuaseme kasutusse andmisel vähekindlustatud isikutele, kes elavad Narva linna haldusterritooriumil.

Sotsiaaleluruumi taotlejateks võivad olla järgmised alaliselt Narvas elavad isikud (on kantud Narva elanike registrisse):

- üksinda elavad pensionärid ja invaliidid;
- vähekindlustatud perekonnad;
- sotsiaalhoolekandeesutusest lahkunud isikud;
- kohtuotsuse alusel eluruumist väljatõstetud isikud.

Sotsiaaleluruumi taotlejateks saavad olla järgmised isikud, kes ei ela alaliselt Narvas:

- sotsiaalhoolekandeesutusest tagasipöördunud isikud, kes olid eespool osutatud asutustesse suunatud Narvast;
- kinnipidamiskohast vabanenud isikud, kes vahetult enne kinnipidamiskohta paigutamist elasid alaliselt Narvas;

- teised isikud võivad olla sotsiaaleluruumi taotlejaks erandjuhtudel, mille kohta võtab vastu otsuse Narva Linnavalitsus.

Sotsiaalhoolekande seadusest tulenevalt on kohaliku omavalitsuse ülesandeks linnaelanike eluasemeprobleemide lahendamine, kui nad ei ole võimelised ise endale eluaset tagama.

Selleks peab **linn arendama munitsipaaleluasemefondi, mis oleks potentsiaalselt võimeline rahuldama sotsiaalselt kindlustamata elanike vajadusi, luues seeläbi eeldused sotsiaalseks tasakaaluks linnas.**

Kahjuks on seadusandluses sotsiaaleluasemete võimaldamise tingimusi määratletud üsna üldiselt.

Sellega seoses on vajalik läbi viia Narva linnas Sotsiaaleluruumide eraldamise ja kasutamise kehtiva korra analüüs, lähtudes tänasest olukorrast, ning vajaduse korral välja töötada uus lähenemine sotsiaaleluruumi kasutusse andmiseks (range kontrolli kehtestamine sotsiaalsete eluruumide kasutamise üle, perekonna sissetuleku suuruse kindlaksmääramine, mis võimaldaks taotleda sotsiaaleluruumi eraldamist jne).

4.3. MUNITSIPAALAMUFONDI HALDAMISVALDKONNA ÜLEVAADE JA SELLE ÜLALPIDAMINE

4.3.1. Kuni 01.07.2003.a Narva linna elamufondi bilansiliseks valdajaks oli AS Narva Elamuvaldus, mis oli vastavalt Eluruumide erastamise seadusele eluruumi erastamise kohustatud subjektiks.

Ajavahemikul 1994–2003 viidi AS-i Narva Elamuvaldus poolt läbi eluruumide erastamise, elamu haldamise ja majandamise korteriühistule üleandmise ning korteriomandi seadmise protsess.

01.07.2003 anti Narva Linnavolikogu 19.06.2003 otsusega nr 84/18 AS-i Narva Elamuvaldus bilansist Linnavaraameti (edaspidi Linnavara- ja Majandusamet) bilanssi 2080 korterit ja 9 ühiselamut.

Käesoleval ajal on munitsipaaleluasemed Linnavara- ja Majandusameti bilansis, kes lahendab munitsipaaleluaseme valdamise, kasutamise ja käsutamisega seotud küsimusi, organiseerib ja teostab munitsipaalkorterite võõrandamist, kontrollib Narva linna omandis olevate munitsipaaleluruumide haldamilepingu täitmist, mis on sõlmitud Linnavara- ja Majandusameti ja SA Narva Linnaelamu vahel.

AS Narva Elamuvaldus teostab elumajade hooldamist ja haldamist ja põhikirjaga ettenähtud tööd.

4.3.2. Narva Linnavolikogu 24.04.2003 otsusega nr **60/14** moodustati sihtasutus Narva Linnaelamu (edaspidi *SA Narva Linnaelamu*), kellele anti 01.07.2003 vastavalt lepingule üle Narva omandis olevate eluruumide haldamine.

Vastavalt põhikirjale on SA Narva Linnaelamu tegevuse eesmärgid:

- munitsipaalelamufondi valitsemine ja kasutamine;
- munitsipaalelamufondi säilimise tagamine ja tehnilise seisukorra parandamine;
- mitteiluruumide, hoonete, ehitiste ja rajatiste valitsemine ja valdamine;

- omanduses oleva vara säilimine ja tehnilise seisukorra parandamine.

Oma eesmärkide saavutamiseks SA Narva Linnaelamu:

- võtab endale munitsipaalelamufondi töödega seotud kohustused Linnavaraameti poolt temale vara valitsemisele andmise hetkest alates;
- peab eluruumi või nende kasutusõigust mitteomavate isikute ning elutingimuste parendamiseks abi vajavate isikute arvestust vastavalt Narva Linnavolikogu poolt kehtestatud korrale;
- vormistab eluruumide vahetust ja kasutusõigust vastavalt Narva Linnavolikogu poolt kehtestatud eeskirjale;
- peab munitsipaalelamufondi registrit;
- täidab munitsipaalelamufondi üürileandja funktsioone;
- sõlmib lepinguid ühiselamute majanduslikuks teenindamiseks ja kontrollib nende täitmist;
- teeb pidevat koostööd Sotsiaalabiameti, politsei, tulundusühingute ja mittetulundusühingutega probleemsete perekondade ja muude küsimuste lahendamiseks;
- täidab ühistu liikme kohustusi majades, kus on loodud korteriühistud ja on olemas munitsipaaleluruumid;
- teeb koostööd korteriühistute ja korteriomanike ühisustega;
- annab konsultatsioone, osutab infoalast ja muud abi munitsipaalelamufondi üürnikele;
- kaasab Eesti ja välismaiste organisatsioonide vahendeid ja muid annetusi eesmärkideks, mis on ette nähtud käesoleva põhikirjaga;
- osaleb projektide koostamises ja realiseerimises;
- loob oma tegevuseks ja eesmärkide täitmiseks vajaliku infrastruktuuri, tagab selle töö ja arengu;
- teostab muud eesmärkide saavutamiseks vajalikku tegevust, mis ei ole vastuolus Eesti Vabariigi seadustega.

Seisuga 01.01.2008 oli SA Narva Linnaelamu valitsemisel 1443 korterit ning 9 ühiselamut, kus kasutatakse üürilepingu alusel 1308 tuba.

4.3.3. Vastavalt Narva Linnavolikogu 15.01.2004 otsusele nr 1/26 kehtestati Narva linna haldusterritooriumil paiknevatele eluruumidele üüritasu piirmäär suurusega 8 krooni/m² kuus. Käesoleva ajani ei nõuta munitsipaal- ja sotsiaaleluruumide üürnikelt üüri maksmist, mis sisuliselt ei vasta avalikule huvidele ja vara kasutamise eesmärgitele. Kehtestatud piirmäär kasutatakse toimetuleku arvestamisel Sotsiaalabiameti poolt.

Võrdlemiseks: Tallinnas munitsipaaleluruumides üürimaks on 20 krooni 1 m², uutes munitsipaaleluruumides on 25 - 100 krooni 1m², sotsiaaleluruumides üürimaks on 15 krooni 1 m².

Laekunud raha võiks vähendada linnaelarve koormatust munitsipaaleluruumide ülalpidamiseks.

Arvestused näitavad, et üürimaksu kehtestamisel 8 krooni/ 1 m² suuruses, moodustaksid munitsipaalkorterite üürimast eelarve tulud 507,7 tuh. krooni kuus ning 6 000 000 krooni aastas, munitsipaaltubade üürimast (tingimusel, et üürimaks on 4 krooni 1 m² (sest ühiselamutes elavad vähekindlustatud isikud)), moodustaksid eelarve tulud 83 000 krooni kuus ning 1 000 000 krooni aastas.

Seoses sellega on otstarbekaks töötada välja meede munitsipaaleluruumide üürimaksu kehtestamiseks.

4.3.4. Tabelist 2 (lehekülg 7) nähtub, et kõik ühiselamud olid ehitatud ajavahemikul 1962 – 1972. Nendes hoonetes ei ole viimaste aastakümnete jooksul tehtud ühtegi tõsist remonti. Ühiselamutes elav elanikkonna sotsiaalgrupp kujutab endast kas madala või üldse ilma mingi sissetulekuta inimesi. Ühiselamute ülalpidamine on olnud viimase kümne aasta jooksul kahjumlik: elanikud ei tasunud elementaarseid kommunaalteenuste kulusid kuude kaupa. Lisaks sellele on ühiselamute elanikud suhtunud võimaldatud elamispinda kui ühiskondlikusse varasse, mistõttu on ühiselamud praegu viivitamatut remonti vajavas seisukorras.

SA Narva Linnaelamu tellis 19.11.2004 FIE-lt Niina Kostina linna 9 ühiselamu konstruktsioonelementide tehnilise seisukorra ekspertiisiotsuse. Sellest selgub, et kõik 9 linna ühiselamut vajavad täismahus remonti.

Aastatel 2003-2008 eraldati linna eelarvest Linnavara- ja Majandusametile munitsipaalelamufondi remontimiseks vahendeid, mille arvelt SA Narva Linnaelamu korraldas remonditööde teostamise.

Tabel 12
*Narva linna eelarvest aastatel 2003 - 2008
munitsipaalelamumajandusele suunatud vahendid (tuh. kroonides)*

Aasta	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Investeeringu suurus	1 770	2 031	2 363	2 750	5 500	3 538

2003. aasta remondikulud - 1 mln 770 tuh krooni

Teostatud tööd:

1. katuse kapitaalremont ühiselamus aadressil Viru 3;
2. äravoolurennide vahetamine, varikatuste remont ühiselamute sissekäikude kohal;
3. ühiskööride kosmeetiline remont koos gaasipliitide vahetamisega Vestervalli 17 ja Viru 3 ühiselamutes;
4. aknaavade renoveerimine üldkasutatavates kohtades Kreenholmi 32 ja 40 ühiselamutes;
5. tubade remont Narva lastekodu kasvandikele ja vabanenud tubade remont ühiselamutes.

2004. aasta remondikulud - 2 mln 31 tuh krooni

Teostatud tööd:

1. elektrisäästusüsteemide renoveerimine üheksas ühiselamus;
2. fonolukkudega metalluste paigaldamine ühiselamute peasissekäikudele;
3. üldkasutatavate kohtade soojasäästuprogramm (aknaavade rekonstrueerimine ühiselamutes Energia 4 ja 6, Võidu 17 ja Vestervalli 17);
4. automatiseeritud soojussõlmede paigaldamine ühiselamutesse (Võidu 17, Vestervalli 17, Viru 3);
5. ühiselamute tubade remont (sh sanitaartechnika, ukseplokkide, klaaside väljavahetamine) – 118 tuba;
6. ühiselamute tubade kosmeetiline remont (Narva Lastekodu kasvandikele) – 31 tuba;
7. duširuumi avamine Võidu 17 ühiselamus.

2005. aasta remondikulud - 2 mln 363 tuh krooni

Teostatud tööd:

1. duširuumide ehitus Puškini 26, Energia 4 ja 6 ühiselamutes;
2. esimese korruse kompleksremont Vestervalli 17 ühiselamus lastekodukasvandikele (tubade, köögi ja koridori remont);
3. soojasäästuprogrammi raames vahetati välja ukсед Kreenholmi 32 ja 40 ühiselamutes;
4. veesäästuprogrammi raames vahetati välja tubade sanitaartehtniline varustus, vahetati välja vee- ja kanalisatsioonitorustik ühiselamutes Kreenholmi 32 ja 40, Võidu 17 ja Energia 6;
5. toimingud tuleohutuse tagamiseks, ühiselamud varustati tulekustutitega, Energia 6 ühiselamu paigaldati tuletõrjesignalisatsioon;
6. koridoride remont Energia 6 ühiselamu väikeses tiivas;
7. eesruumi remont Kreenholmi 32 ühiselamus.

2006. aasta remondikulud - 2 mln 750 tuh krooni

Teostatud tööd:

1. duširuumide ehitus Vestervalli 17 ühiselamus;
2. veesäästuprogrammi raames vahetati välja sanitaartehtniline varustus ja külmaveetorustik ühiselamutes Energia 4, Energia 6 ja Vestervalli 17;
3. esimeste korruste kosmeetiline remont (koos põrandate remondiga) Energia 4, Energia 6 ja Vestervalli 17 ühiselamutes;
4. koridoride remont Vestervalli 17 ja Viru 3 ühiselamute väikeses tiivas;
5. ühisköövide remont Vestervalli 17 ja Viru 3 ühiselamutes;
6. sillutisriba remont Energia 6 ühiselamu ees;
7. treppide remont ühiselamutes Rakvere 91, Võidu 17, Vestervalli 17, Energia 6 ja Energia 4;
8. vihmaveetorude vahetus ühiselamutes Viru 3 ja Puškini 26;
9. ühiselamute tubade kosmeetiline remont (Narva Lastekodu kasvandikele) – 8 tk;
10. vabanenud tubade remont ühiselamutes – 146 tk.

2007. aasta remondikulud - 5 mln 500 tuh krooni

Teostatud tööd:

1. koridoride remont ühiselamus Vestervalli 17 (2 ja 3 korrus);
2. vabanenud tubade remont (koos ukseplokkide vahetamise, klaasimise, lukkude vahetamise, aknaplokkide vahetamise, elektrisüsteemi remondi ja sanitaartehtnika vahetamisega) – 135 tk;
3. Kreenholmi 32 ühiselamu (noortele lastega peredele) esimese korruse mitteiluruumide rekonstrueerimine;
4. ühiselamute tubade kosmeetiline remont (Narva Lastekodu kasvandikele) – 11 tk;
5. Kreenholmi 40 ühiselamu Lastekeskuse ruumi remont.

2008. aasta remondikulud – 3 mln 538 tuh krooni

Teostatud tööd (seisuga 01.05.2008):

1. Vestervalli 17 ühiselamu (suure tiiva 4 ja 5 korrus) koridoride remont;
2. vabanenud ühiselamutubade remont – 51 tk (klaasimine, ukseplokkide vahetamine, sanitaartehtnika remont ja vahetamine, elektrisüsteemi remont);
3. ühiselamute tubade kosmeetiline remont (Narva Lastekodu kasvandikele) – 3 tk;
4. ühingu “Blokadniki Leningrada” ruumi remont;

Kavatsetakse teostada:

1. tuletõrjeveevõrgu renoveerimine ühiselamutes Rakvere 91, Kreenholmi 32 ja Kreenholmi 40;

2. tuletõrjesignalisatsiooni paigaldamine ühiselamutes Energia 4, Vestervalli 17 ja Viru 3;
3. ühisrõdude renoveerimine ühiselamutes Puškini 26, Energia 4 ja Energia 6;
4. vee äravoolusüsteemi renoveerimine ühiselamutes Energia 4, Energia 6, Vestervalli 17 ja Võidu 17;
5. duširuumi ehitamine ühiselamus Viru 3.

Vaatamata sellele, et viimase 5 aasta jooksul on ühiselamuid plaanipäraselt remonditud ja linn on nende korrashoidmiseks eraldanud vahendeid, eksisteerib endiselt vajadus nende tööde jätkamiseks. Ühiselamutes elavad valdavalt vähekindlustatud isikud, neis asub 50% linna sotsiaaleluruumidest, see aga tähendab seda, et ei saa loota remondikulude katmisele üürnike poolt.

Tabel 13
Vajalikud tööd munitsipaalühiselamutes
seisuga 2008. mai

	Vajalikud tööd	ÜHISELAMU AADRESS								
		Energia 6	Energia 4	Puškini 26	Viru 3	Vestervalli 17	Võidu 17	Kreenholmi 32	Kreenholmi 40	Rakvere 91
1	Hoonete soojakadude vähendamine: - jätkata üldkasutatavate kohtadesse plastikakende paigaldamist	+	+		+		+, või kinni müürida			+
	- jätkata metalluste paigaldamist koridoridesse, köökidesse	+	+		+		+	+	+	
	- välja vahetada keldriaknad klaaspakettide vastu	+	+	+	+	+				
	- välja vahetada eeskoja ukсед koos klaaspindade vähendamisega									
	- välja vahetada pesukuivatusrõdude ukсед		+	+	+		+			
	- välja vahetada eeskodade puidust välisukсед soojustatud metalluste vastu							+	+	
	- välja vahetada tubades aknad koos aknapleki paigaldamisega	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	- ukseplokkide vahetamine tubades	+	+				+		+	+
2	Välja vahetada: - sanitaartehtniliste, kütte- ja gaasiseadmete sulgemisarmatuur kuulkraanide vastu				+					+
	- gaasipliidid									

	- keldris paiknevad kanalisatsioonisüsteemi malmtorud (püstikud) plastiktorude vastu			+	+					+
	- püstikute rekonstrueerimine	+	+		+o	+	+	+	+	valikuline
	-duširuumide ehitamine				+					
	- teostada kanalisatsiooni ja veevarustuse kapitaalremont koos malmtorude väljavahetamisega plastiktorude vastu (keldris)				+					+, kanalisatsioon
	- ümber paigaldada kanalisatsioon piki hoone fassaadi hoovipoolisel küljel, asendades malmtorud plastiktorudega					+				
	- asendada plastiktorudega kanalisatsiooni malmist jaotustorud, mis kulgevad hoonest kaevudeni		+					+		
3	Teha kapitaalremont:									
	- sissekäigu trepp							+	+	+
	- eeskoja vaheseinad									+
	- sissepääsud treppidele ja eeskoja põrand									
	- sillutised		+	+		+	+	+		+, kosmeetiline
	- soklid	+	+	+		valikuline	+	+		+, kosmeetiline
	- keldriruumid					+				
	- keldritrepi remont koos puidust välisuste vahetusega metalluste vastu					+				
4	Üldehitustööd: - taastada koridorides ja üldkasutatavates ruumides seinte krohvitud pinnad (küprok või märgkrohv)	40 %	+		40%				2-5 korrus	valikuline
		+	+		+		+	+	+	+
					o					

	- remont koos betoonist (plaat-) või linoleumist põrandakatete taastamisega	40 %	+		40%		+	2.-5. korrus	+	
	- remont koos puitpõrandakatete taastamisega		+		valikuline					
	- linoleumkatete remont						+			
	- maalritööd üldkasutatavates kohtades	40 %	+	+	40%		+	2.-5. korrus	+	+
	- koridoride, treppide ja üldkasutatavate kohtade kosmeetiline remont	40 %	+		40%		+		+	
	- koridoride, treppide ja üldkasutatavate kohtade kompleksne kapitaalremont						+		+	
	- vahetada ukсед tubades ja koridorides	+	+				+		+	
	- remontida või vahetada välja pesukuivatusrõdude piirded	+	+	+	+	+	+			
	- lõpetada elektrivarustussüsteemi täiemahuline remont eurostandarditega vastavusse viimiseks									
	- kõrvaldada katuselekked (katusekatte remondi vead)					+				
5	Remontida katuse rinnatis					+				
6	Taastada vihmaveetorud	+	+			+	+			
7	Ehitada rennid veeäravooluks sillutise taha				+		+			

Tabel 14
*Vajalikud kulud tööde teostamiseks munitsipaaliühiselamutes
 seisuga 2008. mai.*

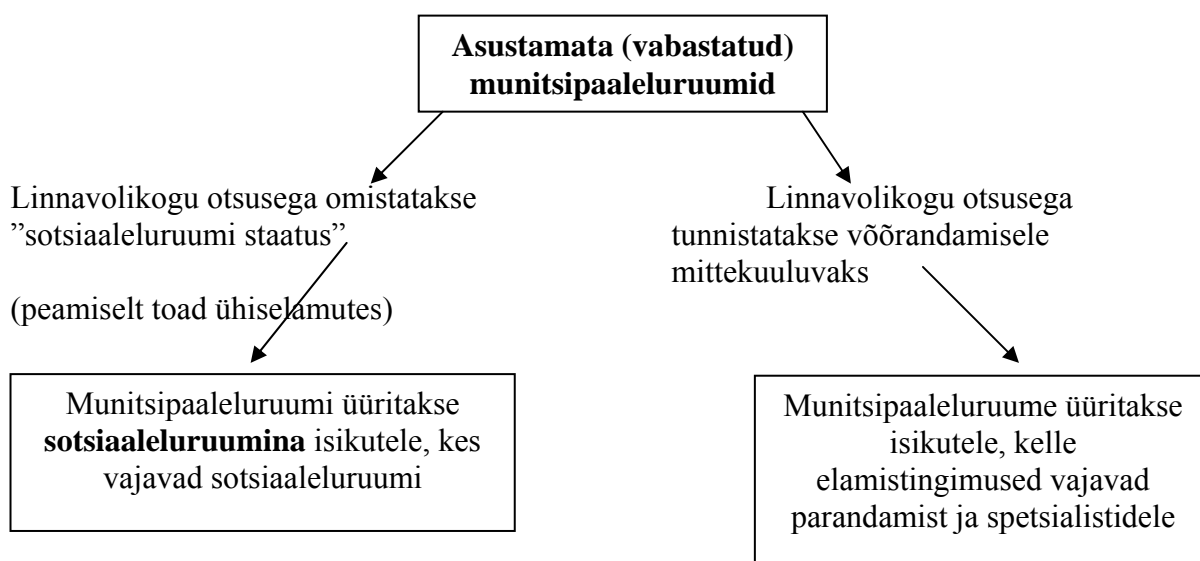
Projekti või tegevuse nimetus	2008	Vajalikud kulud 2009 aastaks, tuh. EEK	Vajalikud kulud 2010 aastaks, tuh. EEK	Vajalikud kulud 2011 aastaks, tuh. EEK
Remonditööde teostamine munitsipaaliühiselamutes	3538,0	15625,0	15770,0	18970,0
<u>Vestervalli 17</u>				
<ul style="list-style-type: none"> • üldkasutatavate ruumide kosmeetiline remont, • aknaplokkide vahetamine, • vee äravoolusüsteemi renoveerimine • tubades kanalisatsioonitorustiku ja külmaee jaotustorustiku vahetamine 	470,0 100,0	360,0 400,0	360,0 500,0	360,0 500,0
Kokku:	570,0	760,0	860,0	860,0
<u>Viru 3</u>				
<ul style="list-style-type: none"> • üldkasutatavate kohtade kosmeetiline remont, • aknaplokkide vahetamine, • rõdude remont, • duširuumide ehitus, • ühisköökidete remont (5 tk) • tubades kanalisatsioonitorustiku ja külmaee jaotustorustiku vahetamine. 	240,0	650,0 480,0 100,0 250,0 400,0	650,0 450,0 250,0 500,0	450,0 500,0
Kokku:	240,0	1880,0	1850,0	950,0
<u>Energia 4</u>				
<ul style="list-style-type: none"> • üldkasutatavate ruumide kosmeetiline remont, • aknaplokkide vahetamine, • rõdude remont, • vee äravoolusüsteemi renoveerimine • tubades kanalisatsioonitorustiku ja külmaee jaotustorustiku vahetamine • sillutise remont • korrustele tulekindlate uste paigaldamine • ruum ühingule «Blokadniki Leningrada» 	66,6 100,0	550,0 315,0 400,0 150,0 100,0	570,0 370,0 500,0 60,0	570,0 370,0 500,0
Kokku:	210,0	1515,0	1500,0	1440,0

<u>Energia 6</u>				
<ul style="list-style-type: none"> • üldkasutatavate ruumide kosmeetiline remont, • aknaplokkide vahetamine, • rõdude remont, • vee äravoolusüsteemi renoveerimine 	66,6	250,0 400,0	250,0 450,0	500,0 450,0
<ul style="list-style-type: none"> • korrustele tulekindlate uste paigaldamine • tubades kanalisatsioonitorustiku ja külmaee jaotustorustiku vahetamine 	100,0	50,0	50,0	50,0
Kokku:	166,6	900,0	950,0	1200,0
<u>Puškini 26</u>				
<ul style="list-style-type: none"> • aknaplokkide vahetamine, • rõdude remont, • üldkasutatavate ruumide kosmeetiline remont, • sillutise remont 	66,8	250,0	250,0	250,0
		250,0	270,0	270,0
		90,0		
Kokku:	66,8	590,0	52,0	520,0
<u>Rakvere 91</u>				
<ul style="list-style-type: none"> • aknaplokkide vahetamine, • tuletõrje sisemise veetorustiku renoveerimine 	186,8	150,0	150,0	150,0
<ul style="list-style-type: none"> • kanalisatsioonitorustiku ja külmaee jaotustorustiku vahetamine • rõdude remont 		200,0	200,0 100,0	200,0
Kokku:	186,8	350,0	450,0	350,0
<u>Võidu 17</u>				
<ul style="list-style-type: none"> • aknaplokkide vahetamine, • üldkasutatavate ruumide kosmeetiline remont, • vee äravoolusüsteemi renoveerimine • sillutisriba remont 	100,0	420,0	450,0	450,0
		300,0	300,0	300,0
		160,0		
Kokku:	100,0	880,0	750,0	750,0
<u>Kreenholmi 32</u>				
<ul style="list-style-type: none"> • Esimese korruse elutubadeks renoveerimine • Tuletõrje sisemise veetorustiku renoveerimine 	186,6	4500,0	4500,0	10000,0
Kokku:	186,6	4500,0	4500,0	10000,0

Kreenholmi 40				
<ul style="list-style-type: none"> • üldkasutatavate ruumide kosmeetiline remont, • aknaplokkide vahetamine, • Tuletõrje sisemise veetorustiku renoveerimine 		500,0	500,0	500,0
<ul style="list-style-type: none"> • korruste tulekindlate uste paigaldamine 		340,0	340,0	750,0
<ul style="list-style-type: none"> • tubades kanalisatsioonitorustiku ja külma veega jaotustorustiku vahetamine 	186,6	100,0		
Kokku:	186,6	1290,0	1190,0	1700,0
Tuletõrjemeetmed ühiselamutes (signalisatsiooni paigaldamine)	1100,0	1800,0	2000,0	
Ühiselamute sotsiaalruumide remont	525,0	1160,0	1200,0	1200,0

4.4. ÜLEVAADE ÜÜRILE ANTAVATE MUNITSIPAALELURUUMIDE ANDMETEST

Skemaatilisel toimub munitsipaalruumide üürile andmine järgmiselt:



4.4.1. MUNITSIPAALELURUUMIDE ÜÜRILE ANDMINE JA OLUKORRA ANALÜÜS

Käesoleval ajal kehtiv seadusandlus ei kohusta kohalikke omavalitsusi teatud isikute kategooriatele munitsipaalruume üürile andma. Erandeid sisaldab Eluruumide erastamise seadus, mis kohustab kohalikke omavalitsusi leidma eluruumi sundüürniketele ja Sotsiaalhooldekande seadus, mis kohustab andma eluruumi isikutele, kes ei ole võimelised seda tagama endale või oma perekonnale.

Sellest tulenevalt on kohalikul omavalitsusel õigus iseseisvalt otsustada munitsipaalaluruumide valdamise, kasutamise ja käsutamise küsimusi, lähtudes kohaliku omavalitsuse prioriteetsetest ülesannetest ning toetudes linna ja regiooni arengukavale tervikuna ning samuti avalikke huvisid arvesse võttes.

4.4.1.1. Arvestades asjaoluga, et Narvas puudub objektiivsetel põhjustel sundüürnike probleem, lähtus kohaliku omavalitsuse tegevus munitsipaalaluruumide üürile andmisel nende isikute vajadustest, kes soovisid parandada oma elamistingimusi, olid linna tööle tulnud spetsialistid või sotsiaalelamispinda vajavad isikud (üksikasjalikumalt on viimati nimetatud kategooria isikute eluasemega kindlustamist käsitletud lõigus 4.4.2.).

Munitsipaalaluruumide üürile andmine spetsialistidele või isikutele, kes vajasisid elamistingimuste parandamist, toimus mitte uusehituste arvelt, vaid munitsipaalaluruumide abil, mis vabanesid endiste üürnike väljatõstmise või surma tõttu.

Vabanenud munitsipaalaluruumid tunnistati enne nende välja üürimist Narva Linnavolikogu otsusega mittevõõrandatavateks, eesmärgiga kasutada neid edaspidi üürilepingu alusel.

Tabel 15
Arvelevõetud eluasemetingimuste parandamist vajavate isikute arv

seisuga 31.12.2003 (alates 01.07. kuni 31.12)	seisuga 31.12.2004	seisuga 31.12.2005	seisuga 31.12.2006	seisuga 31.12.2007	seisuga 01.05.2008
47	63	56	46	37	46

Allikas: SA Narva Linnaelamu

Tabelist 15 nähtub, et eluasemetingimuste parandamist vajavate isikute arv püsib ligikaudu samal tasemel.

Tabel 16
Andmed üürile antud munitsipaalaluruumide arvu kohta aastatel 2003 – 2007.

	2003 (alates 01.07. kuni 31.12)	2004	2005	2006	2007
Tube ühiskorterites (kommunaalkorterites)	7	10	5	6	5
Kortereid	1	9	15	14	33
nendest:					
välja üüritud kommunaalkorterite asustamisel		5	10	5	1
välja üüritud isikutele, kes on eluasemetingimuste parandamist ootavate isikute järjekorras		1	4	5	10
välja üüritud linna saabunud spetsialistidele	1	3	1	4	22

Allikas: SA Narva Linnaelamu

Peamiseks probleemiks kohalikule omavalitsusele on vabanenud korterite edasisel käsutamisel asjaolu, et need eluruumid on mitterahuldavas seisukorras ja suurte

üürivõlgadega. Lõpptulemusena on linn sunnitud neid avalikul enampakkumisel müüma, kuna puuduvad vahendid nende remondiks ja võlgade kustutamiseks.

Püstitades endale ülesande lahendada vähekindlustatud isikute, paljulapseliste perede ja teiste linnakodanike sihtrühmade eluasemeprobleeme, samuti säilitada munitsipaaleluasemefond, on kohalikul omavalitsusel otstarbekas linnaeelarvesse igaaastaselt planeerida vahendeid vabanenud eluruumide probleemide lahendamiseks.

4.4.1.2. Seisuga 01.05.2008 oli SA Narva Linnaelamu valitsemisel munitsipaalkorterite seas 42 ühist eluruumi, st kommunaalkoretrit, nendest:

- 2- toalist – 18 korterit
- 3- toalist – 13 korterit
- 4- toalist – 11 korterit

Edaspidiseks on otstarbekaks ühised korterid majutada.

Ühiste eluruumide üürnikele eraldise korteri üürile andmine (näiteks 1-toalise korteri, mis tihti vabastatakse), normaliseeriks nende elamistingimuste, ning vabastatud ühised korterid on võimalik anda elamistingimuste parandamist vajavate isikutele üürile.

4.4.1.3. Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusamet realiseeris aastatel 2006-2007 kaks projekti, mis olid suunatud munitsipaaleluruumide renoveerimiseks eesmärgiga nende edaspidiseks üürimiseks linna tööle saanud spetsialistidele.

Linn sai SA-lt KredEx 50% hoonete renoveerimiseks kulutatud vahenditest, kahe projekti toetussumma oli **kokku 1 399 259 krooni**.

Selle tulemusena renoveeriti 15 vabanenud munitsipaalkorterit, mis üüriti välja tööle saanud spetsialistidele:

- Narva Linnavalitsuse ametitesse – 8;
- linna koolidesse – 3;
- haiglasse – 3;
- Narva muuseumi – 1.

4.4.1.4. Viimasel aastakümnel Eestis läbi viidud eluasemereformi tulemusena on tekkinud olukord, kus 96% riigi eluasemesektorist on eraomandis. Enam kui 2/3 eluruumidest kasutavad nende omanikud elamispindadena. Üürivate eluasemete turg ei ole tänase päeva seisuga suur, kuid üür on seejuures võrdlemisi kõrge.

Vastavalt 2005. aastal Poliitikauuringute Keskuse PRAXIS poolt läbi viidud uuringule, on suurtes raskustes noored pered ja üksi elavad isikud, kes soovivad tulla eluasemeturule eesmärgiga lahendada iseseisvalt eluasemeküsimus, kuid ei ole võimelised seda tegema vahendite puudumise tõttu eluasemelaenu võtmiseks või korteriüüri maksmiseks.

Tuleb arvestada asjaoluga, et eluaseme kättesaadavus on noorte perede jaoks eeldus eduka pere loomiseks, mille tagajärjeks on terve linnaühiskonna moodustumine ja riigi edukas areng tervikuna.

Sellega seoses on otstarbekas viia läbi erinevate sihtgruppide, esmakordselt noorperede, munitsipaaleluruumides vajaduste uuring ning Narva omavalitsuse võimaluste tingimuste loomist eluaseme kättesaadavuse tagamiseks analüüs.

4.4.1.5. Narva linna arengukavas 2008 – 2012, mis kinnitati Narva Linnavolikogu 26.09.2007. a määrusega nr 36, määratud järgmised tegevused eluasemevaldkonnas:

Strateegiline eesmärk 1.3: Linnaelanikele soodsate elutingimuste tagamine

Tegevussund 1.3.2: avaliku ja elamufondi munitsipaalse infrastruktuuri arendamine, olemasolevate objektide viimane vastavusse kaassaja nõuetele ning munitsipaalelamute ehitamise alustamine.

Planeeritud tegevused	Tegevuse planeeritud tähtaeg	2009 tuh. krooni	2010 tuh. krooni	2011 tuh. krooni	Vastutav asutus	Partnerid
Noorperedele ja spetsialistidele munitsipaalelamute projekteerimine	2010-2011		2000,0		Linna- vara- ja majandusamet	SA Narva Linnaelamu
Noorperedele ja spetsialistidele munitsipaalelamute ehitamine	2010-2011		25 000,0	20 000,0	Linna- vara- ja majandusamet	SA Narva Linnaelamu
Munitsipaalelamute renoveerimine	2008-2011	3 000,0	3 000,0		Linna- vara- ja majandusamet	SA Narva Linnaelamu

Eelpooltoodud ja programmdokumendis planeeritud tegevussuundi arvestades tõendatakse uuringute läbiviimise vajalikkust munitsipaaleluasemete vajaduse kohta teatud elanike sihtgruppidel, samuti uusehituse teostatavus - tasuvusanalüüsi koostamise vajalikkust. Uute munitsipaaleluasemete ehitamise otstarbekuse tõendamise korral võib projekteerimine alata mitte varem kui 2010. aastal ning ehitus sellele vastavalt mitte varem kui 2011.-2012. aastatel.

4.4.2. SOTSIAALELURUUMIDE ÜÜRILE ANDMINE JA OLUKORRA ANALÜÜS

4.4.2.1. Sotsiaaleluruumid – need on kohaliku omavalitsuse omandis olevad ruumid, mis on tunnistatud Linnavolikogu otsusega sotsiaaleluruumideks ja antakse isikutele, kes ei ole võimelised tagama endale või oma perele eluaset.

Sotsiaalhooldekande seadusest tulenevalt on eluasemeteenus sotsiaalteenuse liik, mille osutamist korraldab kohalik omavalitsus ja mida antakse abi vajavale isikule. **Oma olemuselt on sotsiaaleluruumi võimaldamine ajutine abinõu kriisiolukorda sattunud isikutele.**

Käesoleval ajal teostatakse Narva linna poolt eluasemeteenus osutamist ühiselamutes asuvate "sotsiaaleluruumi" staatusega tubade üürile andmisega.

Tabel 17
Narva linna ühiselamutes asuvate sotsiaaleluruumide arv (perioodi lõpuks).

	2003	2004	2005	2006	2007	01.05.2008
Sotsiaaleluasemete arv, tk.	358	429	533	609	670	713

Allikas: SA Narva Linnaelamu

Nagu ülaltoodud tabelist selgub, kasvab sotsiaaleluruumide arv pidevalt aastast aastasse.

Sotsiaaleluruumide eraldamine toimub vastavalt 14.10.1998 kinnitatud Narva Linnavolikogu määrusele nr 63/31 "Sotsiaaleluruumide andmise ja kasutamise kord Narva linnas".

Tabel 18
Sotsiaaleluruumide eraldamine

	2003 a. (alates 01.07. kuni 31.12.)	2004	2005	2006	2007	01.05.2008	Kokku
Üürile antud sotsiaaleluruumide	72	110	155	202	114	80	733
nende seast: Narva lastekodu kasvandikele eraldatud eluruumide arv	5	24	21	20	19	2	91

Allikas: SA Narva Linnaelamu

Nagu ülaltoodud tabelist 18 selgub, on eraldatud sotsiaaleluruumide arvul tendents suurenda – 2008. aasta 4 kuuga on juba eraldatud 80 sotsiaaleluruumi. Käesoleval ajal võib konstateerida, et kohalik omavalitsus saab oma administratiivkohustusega hakkama. Kuid eksisteerivad välisfaktorid, mille toime tulemusena võib vajadus sotsiaaleluruumide järele osutada suuremaks kohaliku omavalitsuse võimalustest.

Linnaelanike võimalused enda ja oma pere eluasemega kindlustamiseks on otseselt seotud üldiste tendentsidega eluasemeturul, elanikkonna sissetulekust ja sõltub vabariigi majanduse üldisest seisundist.

Viimase kahe aasta jooksul karmistunud pankade poliitika eluasemelaenu andmisel, suurenenud laenuintressid, kiire eluaseme- ja üürihindade kasv on loonud tingimused, kus osa elanikkonnast osutus võimetuks eluasemeprobleemiga iseseisvalt hakkama saama.

Tabel 19
Sotsiaaleluruumi vajavate arvelevõetud isikute arv.

seisuga 31.12.2003	seisuga 31.12.2004	seisuga 31.12.2005	seisuga 31.12.2006	seisuga 31.12.2007	seisuga 01.05.2008
128	171	149	88	75	61

Allikas: SA Narva Linnaelamu

Antud tabel ei kajasta täielikult sotsiaaleluaset vajajate arvu, kuna sotsiaaleluruumi vajavate isikute arvelevõtmine ja ruumide kasutusse andmine toimub aasta jooksul.

4.4.2.2. Munitsipaalühiselamute (kus sealhulgas asuvad ka sotsiaaltoad) haldamisega, sotsiaaleluruumide üürilepingute sõlmimise ja lõpetamisega, üürilepingute pikendamisega, sotsiaaleluruumide üürnike võlgnevuste küsimuste lahendamise tegeleb SA Narva Linnaelamu.

SA Narva Linnaelamu spetsialistide ühiselamute juhtimiskohustuste hulka kuulub nendes asuvate eluruumide hooldamise ja juhtimise korraldamine.

Kuid faktiliselt teostatakse nende poolt sotsiaaleluruumide üürnike suhtes tegevust, mis eelkõige seisneb elanikele sotsiaalse iseloomuga teenuste osutamises:

- abi lastekodulastel iseseisvasse ellu adapteerimisel;
- vanurite ja tervisehäiretega inimeste abistamine (arsti väljakutsumine, toidu kohaletoomimine, ravimite ostmine jne.);
- töö narkosõltlastega, kinnipidamiskohast vabanenud isikutega;
- erinevate sotsiaalteenuste suhtes konsulteerimine;
- abi dokumentide, passi, pensioni jne. vormistamisel.

Tabel 20
Munitsipaalühiselamute elanike sotsiaalmajanduslik olukord seisuga 01.01.2008.

Nr	Aadress	Tubade arv	Elanike arv	Saavad sotsiaalabi / lapsehooldustasu	Invaliidsus-pensionärid	Pensionärid	Töötavad isikud	Ilma sissetulekuta	Vabad eluruumid
1	Vestervalli 17	160	210	33/5	50	19	46	18	7
2	Energia 4	178	185	14/6	28	25	44	47	5
3	Energia 6	178	201	6/1	24	33	58	46	6
4	Rakvere 91	184	205	23/9	33	15	65	11	7
5	Viru 3	178	192	26/7	33	25	31	41	4
6	Kreenholmi 32	83	202	2/11	35	9	58	27	8
7	Kreenholmi 40	81	203	5/17	54	5	68	7	10
8	Puškini 26	88	108	2/3	8	32	44	3	2
9	Võidu 17	178	247	16/2	31	33	82	32	7
	Kokku	1308	1753	127/61	296	196	496	232	56

Allikas: SA Narva Linnaelamu

Sisuliselt on eluasemeteenus abi liik, mida osutatakse kriisiolukorda sattunud isikule kui ajutist võimalust selle tagajärgede leevendamiseks. Ja sotsiaalhoolekande ülesandeks nii riiklikul kui ka kohalikul tasandil on isiku raskest olukorrast väljatoomine kõigi seadusandlike aktidega kehtestatud meetmete ja võimaluste kompleksi abil.

Selleks peavad vastavad spetsialistid tegelema sellise isikute ja perede kategooriaga.

Sotsiaaleluruumi vajavate isikute nimekirjas oli seisuga 01.06.08 61 inimest: neist 15 inimest – kinnipidamisasutustest, 19 inimest – välja tõstetud kohtuotsusega või omaniku nõudmisel.

Sageli on sotsiaaleluruumi taotlejateks ilma kindla elukohata isikud ja öömajade kliendid, kes vajavad ühiskonda adapteerumiseks kindlasti kõrvalist abi. Nagu praktika näitab, ei ole nad võimelised iseseisvalt eluruumi üleväl pidama ja igapäevaste probleemide lahendamiseks toime tulema.

Samuti kuuluvad taotlejate hulka isikud, kes põevad mitmesuguseid haigusi (sealhulgas tuberkuloosi), kelle paigutamine ühiselamusse seab ohtu teiste elanike tervise. Ühiselamus puuduvad nende eraldi paigutamiseks võimalused.

Samuti elavad ühiselamus inimesed, kes on oma tervisepuude tõttu sunnitud edasi liikuma ratastooliga. Olemasolevad ühiselamu eluruumid ning samuti üldkasutatavad ruumid ei ole kohandatud selliste isikute vajaduste rahuldamiseks.

Taotlejate ja üürnikena esinevad samuti isikud, kes on kinnipidamisasutustest vabanenud ja vajavad sotsiaalset rehabilitatsiooni.

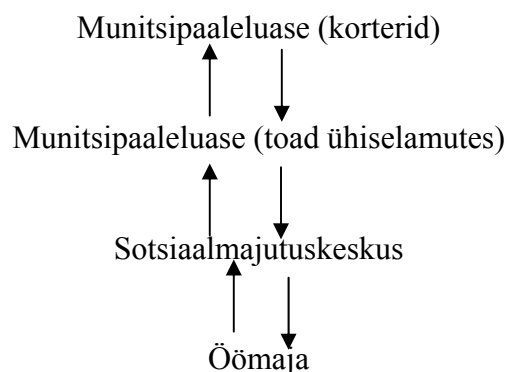
Viimasel ajal näitavad kriminaalhooldusosakonna andmed seda, et teatud osal kinnipeetavatest on võimalik kinnipidamisasutusest ennetähtaegselt vabaneda, kuid üheks peamiseks vabanemise tingimuseks on eluaseme olemasolu. Reeglina küsivad vanglate sotsiaalametnikud omavalitsustelt garantiid antud kategooriale eluaseme andmise kohta. Linna jaoks seisneb põhiprobleem selles, et puuduvad võimalused anda väljaspool järjekorda elamispinda ennetähtaegselt vabanutele ja luua praegustes ühiselamutes tingimused nende sotsiaalseks rehabilitatsiooniks.

Tänaseni Narvas kehtiv sotsiaaleluaseme teenuse osutamise süsteem ei ole efektiivne ja korrektselt organiseeritud ning vajab kiiret reformimist, mille eesmärgiks on tingimuste loomine igakülgse abi saamiseks kriisiolukorda sattunud inimestele kompetentsetelt asutustelt ja isikutelt.

Sellega seoses on linnas täheldatav ilmne vajadus spetsialiseeritud majutuskeskuse järele, kus oleks loodud kõik tingimused isikutele sotsiaalteenuste kompleksi osutamiseks, sealhulgas ka eluasemeteenused.

Sellise majutuskeskuse klientideks võivad olla sissetulekuta isikud, isikud, kes on võlgade tõttu munitsipaaleluruumidest välja tõstetud, ilma kindla elukohata isikud, psüühiliselt haiged isikud, vanglast vabanenud isikud ja hooldekodude elanikud, kellega on kodukorra eeskirjade rikkumise tõttu leping lõpetatud. Nende isikute sotsiaalkeskusesse paigutamise peamiseks eesmärgiks oleks nende sotsiaalne rehabilitatsioon, neile igakülgse abi osutamine koos võimaluse andmisega edasiseks munitsipaaleluruumis elamiseks.

Õigesti korraldatud eluasemeteenuse osutamise süsteem võimaldab suuremat sotsiaalhoolekandesüsteemi efektiivsust ja samal ajal motiveerib inimesi sotsiaalse rehabilitatsiooni kaudu asuma ühest eluasemeliigist teise, mis on suuremate mugavustega.



4.5. ÜLEVAADE MUNITSIPAALURUUMIDE VÕÕRANDAMISE PROTSESSIST JA OLUKORRA ANALÜÜS

4.5.1. ÜLDINE ÜLEVAADE MUNITSIPAALKORTERITE MÜÜGIST

Vastavalt Vabariigi Valitsuse poolt 15.06.2004. a vastu võetud Eluruumide erastamise seaduse seadusetaiendustele ei ole alates 01. augustist 2004 erastamisobjektideks eluruumid, mis on esitatud seaduse § 9 punktis 1. Seaduse täiendused määratlesid, et osutatud eluruumide suhtes ei rakendata alates 1. augustist 2004. a. Eluruumide erastamise seadusest tulenevaid erisusi ja neid tohivad võõrandada kohalikud omavalitsused vastavalt volikogu poolt kinnitatud korrale.

23.12.2004 a. kinnitas Narva Linnavolikogu määrusega nr 61/47 ”**Narva linna omandis olevate eluruumide valdamise, kasutamise ja käsutamise korra**”.

Nimetatud kord reguleerib nii üürilepingu alusel kasutatavate kui ka asustamata (vabanenud) munitsipaaleluruumide võõrandamist.

Alates 01.01.2005. aastast (alates Narva linna omandis olevate eluruumide valdamise, kasutamise ja käsutamise korra jõustumishetkest) on üürilepingu alusel kasutatavate korterite müügihinna kindlaks määratud erastamishinna alusel, mida korrutati koefitsiendiga **3**.

20.10.2006 võeti Narva Linnavolikogu määrusega vastu nimetatud Korra muudatused, vastavalt millele üürilepingu alusel kasutatavate korterite müügihind määrati kindlaks erastamishinna alusel, mida korrutati koefitsiendiga **15**. Müügihinna muutmise põhjustas järsk korterihindade tõus kogu vabariigi kinnisvaraturul.

Nagu oli õiguskantsleri, kes teostas järelvalvet kohaliku omavalitsuse tegevuse üle munitsipaaleluruumide võõrandamisel, poolt kindlaks tehtud, kujutavad munitsipaaleluruumid endast avalikku vara, mille võõrandamishinna määramisel on kohalikul omavalitsusel õigus lähtuda ratsionaalsest kalkulatsioonist, kuna vara võõrandamine põhjendamatult madala hinnaga võib olla avalike huvidega vastuolus.

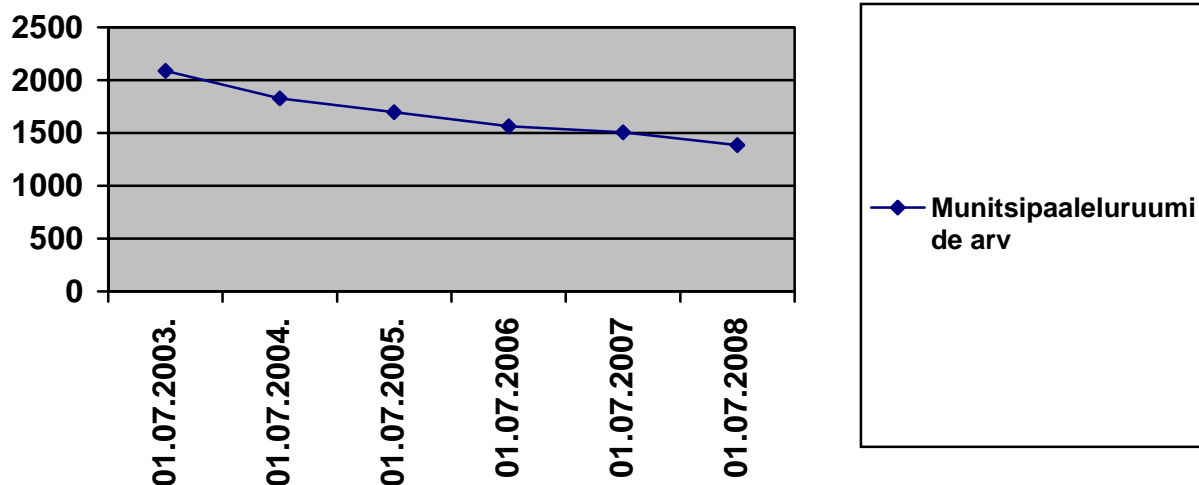
Munitsipaaleluasemete müügist laekus linnaeelarvesse:

- **2005.** aastal müüdi **141,5** korterit kogusummas 4 783 600 krooni
- **2006.** aastal müüdi **71** korterit kogusummas 5 434 800 krooni
- **2007.** aastal müüdi **117,5** korterit kogusummas 23 829 000 krooni

Tabel 21
Narva linna omandis olevate eluruumide arvu muutumine.

01.07.2003	01.07.2004	01.07.2005	01.07.2006	01.07.2007	01.07.2008
2083 korterit	1827 korterit	1696 korterit	1564 korterit	1505 korterit	1419 korterit
<i>Allikas:</i> Linnavara- ja Majandusamet					

Diagramm 4



Ajavahemikul alates 01.07.2003. a. kuni 30.06.2008. a. müüs linn 676 eluruumi, millest 537 korterit müüdi üürnikele ja 135 korterit asustamata (tühjade) korteritena. See tähendab, et võrreldes 2003. aastaga (5 aastaga) **vähenes korterite arv 33%**, seega kolmandiku võrra. Juhul, kui munitsipaalkorterite võõrandamine jätkub samas tempos, võib oletada, et 10 aasta pärast jääb Narva linn kohaliku omavalitsusena ilma sellisest olulisest elukeskkonna komponendist kui seda on linna elamuressurs.

Antud asjaolu arvesse võttes, on käesoleva Arengukava raames otstarbekas käsitleda ja analüüsida koos Narva linna Arengukava 2008-2012 ja Narva linna Arengustrateegia aastani 2020 strateegiliste eesmärkidega munitsipaalkorterite edasise võõrandamise otstarbekust.

4.5.1.1. Munitsipaaleluruumid kujutavad endast avalikku vara, mille valdamine, kasutamine ja käsutamine peab toimuma lähtuvalt avalikest huvidest ning administratiivülesannetest, mis on määratletud riigi ja kohaliku omavalitsuse normatiivaktidega.

Munitsipaaleluasemefondi kui ressursi olemasolu on kohalikele omavalitsusele hädavajalik esmajoones administratiivsete kohustuste ja funktsioonide tõttu, mille täitmine on kohalikele omavalitsustele seadusandlusega pandud, samal ajal peavad need olema aluseks eesmärkide ja ülesannete täitmisel, mis on määratletud linna programmiliste dokumentidega.

Narva linna Arengustrateegia aastani 2020, mis kinnitati Narva Linnavolikogu 16.08.2007. a määrusega nr 31 ja **Narva linna Arengukava aastateks 2008-2012**, mis kinnitati Narva Linnavolikogu 26.09.2007. a määrusega nr 36 (alates 25.09.2008 redaktsioonis), määratlevad:

Narva linna arenguvision aastani 2020 – "... 2020. aastal on Ida-Virumaal kõige paremad tingimused elamiseks, töötamiseks ja õppimiseks loodud Narva linnas, sest:

Kaasaegne infrastruktuur tagab narvalastele ja linna külalistele soodsa, turvalise ja mugava elukeskkonna, samuti loob võimalused ettevõtluse arenguks ja selle konkurentsivõime tõstmiseks.

Mitmekülgne ja efektiivne sotsiaalkaitstesüsteem, kultuuri, spordi ja tervisliku eluviisi valdkonna ning samuti noorsootöö organiseerimine võimaldab maksimaalselt katta linnaelanike vajadusi..."

Narva linna Arengustrateegia aastani 2020 määratleb järgmised strateegilised eesmärgid:

”...Strateegiline eesmärk 1.3.: linnaelanikele on tagatud mugavad elutingimused.

Tegevussuund 1.3.2: arendada välja ühiskondliku ja eluasemefondi munitsipaalinfrastruktuur, viia kaasaja nõuetega vastavusse olemasolevad objektid ja alustada munitsipaalelamuehitust...”

”...Strateegiline eesmärk 3.1: linnas on loodud efektiivne ja mitmekülgne sotsiaalkaitse süsteem

Tegevussuund 3.1.1: sotsiaalasutuste materiaal-tehnilise baasi kaasaja nõuetele vastavusse viimine ja teenustespektri laiendamine abivajajatele, esmajoones vanuritele ja invaliididele...

Tegevussuund 3.1.2: sotsiaalse kaitseta isikute rehabiliteerimise ja sotsialiseerumise tagamine...”

Analüüsidest ülaloodud Narva omavalitsuse edasisi arenguplaane, tuleb järeldada, et linn kavatses tagada linnaelanikele maksimaalselt mugavad elamistingimused ning linna külalistele ja turistidele mugava kohalviibimise, luues selleks maksimaalselt efektiivse sotsiaalsüsteemi.

Võttes arvesse, et linnaelanike soodsa elukeskkonna üheks aluseks on igal perekonnal eluaseme olemasolu, on linna ülesandeks abivajajatele efektiivse eluaseme tagamise süsteemi loomine ja arendamine.

See tähendab seda, et linn peab antud eesmärkide saavutamiseks kasutama teatud ressursse ühetähenduslikult.

4.5.1.2. Tänapäeva seisuga valdab linn peaaegu 5% korterite üldarvust. Munitsipaaleluruumide müügi dünaamika peegeldab selle järkjärgulist vähenemist, samal ajal ei ole kohalik omavalitsus teostanud uute munitsipaaleluruumide ehitamist, sest selleks on olnud terve rida objektiivseid faktoreid ja esmajoones – ehituskulude tõus ning selle tagajärjel surve linneelarvele. **Sellest tulenevalt tuleb olemasolevat munitsipaalelamufondi säilitada ja arendada, tagades sellega linna edasise arengu ja säilitades selles sotsiaalse tasakaalu.**

2005. aasta lõpus viis Sotsiaalministeerium kõigis omavalitsustes läbi uuringu munitsipaaleluruumide vajaduse väljaselgitamiseks. Uurimistulemustest selgus, et rohkem kui pooltel omavalitsustel on ilmne munitsipaaleluruumide defitsiit.

Tabel 22
KOV-i uuringutulemused, mille eesmärgiks oli välja selgitada, kas nende käsutuses olevate munitsipaal- ja sotsiaaleluruumide arv on piisav, et katta vajadus nende eluruumide järele

	Kohalikud omavalitsused				Kokku
	Tallinn	Suur linn	Keskmine/väikelinn	vald	
vajadus on väiksem kui on varu arv % väärtus				25 13,6%	25 11,2%
varu vastab vajadusele arv % väärtus			5 14,3%	64 34,8%	69 30,8%
vajadus on suurem kui on varu arv % väärtus	1 100,0%	4 100,0%	30 85,7%	95 51,6%	130 58,0%
Kokku arv % väärtus	1 100,0%	4 100,0%	35 100,0%	184 100,0%	224 100,0%

Allikas: Munitsipaalasemete vajaduse uuring. Sotsiaalministeerium. Tallinn, 2006

Ülaltoodud asjaolusid arvesse võttes peab linn püüdma säilitada munitsipaalasemefondi olemasoleval tasemel.

5. NARVA MUNITSIPAALELAMUMAJANDUSE HETKEOLUKORRA SWOT-ANALÜÜS

TUGEVAD KÜLJED:

- võrdlemisi suur kohaliku omavalitsuse omandis olevate eluruumide hulk;
- omandireformiga kaasneva sundüürnike probleemi puudumine;
- munitsipaaleluruume puudutavate andmete korrastamine Linnavara- ja Majandusameti ja SA Narva Linnaelamu poolt;
- teostatud on munitsipaalühiselamute osaline renoveerimine.

NÕRGAD KÜLJED:

- linna elamufondi kõrge amortisatsioonitase;
- elamumajandust reguleerivad kohaliku omavalitsuse normatiivaktid vajavad revideerimist;
- linnaelarves ei jätku raha uute munitsipaaleluasemete ehitamiseks;
- koostöö puudumine kohaliku omavalitsuse ja erasektori vahel munitsipaalelamufondi suurendamiseks;
- munitsipaalelamumajanduse ebapiisav eelarveline rahastamine vabanenud tubade renoveerimisel ja remontimisel edasiseks kasutusse andmiseks;
- ebapiisav koostöö linna sotsiaalasutuste ja munitsipaalelamufondi haldajate vahel, et lahendada mitte ainult teatud elanikkonna kategooriate eluasemeküsimusi, vaid sotsiaalseid probleeme tervikuna;
- sotsiaalasutuse puudumine ilma eluasemeta isikute resotsialiseerimiseks;
- eluaseme kättesaamatus vähekindlustatud isikutele ja peredele ning kohalikul omavalitsusel ressursside puudumine nende probleemide lahendamiseks;
- kvaliteetsete eluasemete puudus spetsialistidele;
- informatsiooni puudumine munitsipaaleluaset vajavate noorte perede, üksikvanurite jne. kohta.

RISKID:

- üldise eelarvedefitsiidi tõttu munitsipaaleluasemete ülalpidamiskulude kärpimine;
- sotsiaal-majandusliku olukorra halvenemine, mis võib endaga kaasa tuua munitsipaaleluasemete üürnike maksvõime languse;
- noorte ja spetsialistide linnast lahkumise tõttu põhjustatud nõudluse puudumine munitsipaaleluasemete järele.

VÕIMALUSED:

- fondidest rahaliste vahendite kaasamine munitsipaal- ja sotsiaaleluasemete renoveerimiseks;
- koostöö korraldamine kohaliku omavalitsuse ja erasektori vahel;
- soodustuste andmine erasektorile elamute ehitamisel, tänu millele linn saaks osa valmishitatud eluruumide omandiõiguse või kasutamiseõiguse.

6. LINNA MUNITSIPAALELAMUFONDI ARENGU VISIOON AASTANI 2020

6.1. Visioon

Narva linna munitsipaaleluasemefond tagab aastaks 2020 maksimaalselt sihtrühmade võimaliku vajaduse eluaseme järele tänu vajalikus mahus ja kvaliteediga munitsipaaleluasemefondi olemasolule.

6.2. Strateegilised eesmärgid

Eesmärk 1. Munitsipaaleluasemefondi säilitamine, efektiivne kasutamine ja ülalpidamine.

Eesmärk 2. Erinevate sihtrühmade seas munitsipaaleluasemete vajaduse ja kohaliku omavalitsuse võimaluste uuring.

Eesmärk 3. Munitsipaalelamufondi mahu vastavusse viimine erinevate sihtrühmade vajaduste ja kohaliku omavalitsuse võimalustega.

Eesmärk 4. Munitsipaalelamufondi kvaliteedi parandamine.

7. KOOSTÖÖ- JA FINANTSEERIMISVÕIMALUSTE ANALÜÜS

Käesoleva arengukavaga püstitatud eesmärkide saavutamiseks tuleb esmajärjekorras kasutada finantsvõimalusi, mida pakub Eesti eluasemevaldkonna arengukava aastateks 2008-2013 ja selle realiseerimisplaan kohalikele omavalitsustele.

Järgmisena tuleb kasutada ära võimalused, mida pakuvad Euroopa Liidu struktuurifondide finantseerimisprogrammid.

Tuleb tõhustada koostööd munitsipaaleluasemefondi administreerimisega tegelevate asutuste ja isikute ning Sotsiaalabi ameti vahel küsimustes, mis on seotud vähekindlustatud ja kodutute isikute eluasemeprobleemide lahendamise ja lahendamise. Tuleb kasutada ära üksikisikute ja mittetulundusühingute abi ning võimalusi sotsiaalselt kaitsetute isikute arvu vähendamiseks.

8. REALISEERIMISKAVA

Kasutatud lühendid:

LVMA	- Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusamet
LAÖA	- Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika amet
SAA	- Narva linna Sotsiaalabi amet
SA Narva Linnaelamu	- Sihtasutus Narva Linnaelamu

Tingmärgid:

* - tegevust teostatakse, kuid rahalisi vahendeid selleks ei kulutata

ees- märgi nr	Projekti või tegevuse nimetus	Tegevuse planeeritud aeg	2008	Planeeritud 2009 aastaks, tuh. EEK	Planeeritud 2010 aastaks, tuh. EEK	Planeeritud 2011 aastaks, tuh. EEK	Vastutav asutus	Partner	Rahastamis- allikas
1	Üürimäärade väljatöötamine ja kinnitamine, nende rakendamine vastavalt seadusandluse nõuetele, munitsipaaleluruumi üürilepingu uue redaktsiooni väljatöötamine ja kinnitamine (vajadusel) (juriidiline abi)	2009-2010		50,0			LVMA	SA Narva Linnaelamu	Linna eelarve
1	“Narva linna omandis olevate eluruumide valdamise, kasutamise ja käsutamise korra” muudatuste väljatöötamine ja kinnitamine (Narva Linnavolikogu 23.12.2004 määrus nr 61/47)	2008-2011	*	*	*	*	LVMA	SA Narva Linnaelamu	
1	Munitsipaaleluruumide üürile andmise korra väljatöötamine ja kinnitamine	2008-2009	*	*			LVMA	SA Narva Linnaelamu	
1	Sotsiaaleluruumide üürile andmise korra väljatöötamine ja kinnitamine	2008-2009	*	*			LVMA	SAA, SA Narva Linnaelamu	

ees- märgi nr	Projekti või tegevuse nimetus		2008	Planeeritud 2009 aastaks, tuh. EEK	Planeeritud 2010 aastaks, tuh. EEK	Planeeritud 2011 aastaks, tuh. EEK	Vastutav asutus	Partner	Rahastamis- allikas
1,3,4	Osalemine riiklikes programmides ja projektides, mis on suunatud elamumajanduse toetamiseks ja munitsipaal-ürielamufondi suurendamiseks	2008-2011					LVMA	LAÕA SA Narva Linnaelamu	Linna eelarve, fondid
2	Uuringute läbiviimine uute munitsipaaletuasemete ehitamiseks vajalike ressursside kindlaksmääramiseks	2009-2011		*	*	*	LVMA	SA Narva Linnaelamu	
2	Erinevate sihtrühmade seas munitsipaaletuasemete vajaduse ja kohaliku omavalitsuse võimaluste uuring	2009-2011		*	*	*	LVMA	SA Narva Linnaelamu	
3	Noorperedele ja spetsialistidele munitsipaaletuasemete projekteerimine (vastavalt Narva linna arengukavale 2008 – 2012)	2010-2011			2000,0		LVMA	SA Narva Linnaelamu	Linna eelarve, fondid
3	Munitsipaaletuasemete noorperedele ja spetsialistidele ehitamine (vastavalt Narva linna arengukavale 2008 – 2012)	2010-2011			25000,0	20000,0	LVMA	SA Narva Linnaelamu	Linna eelarve, fondid
4	Munitsipaaletuasemete renoveerimine (vastavalt Narva linna arengukavale 2008 – 2012)	2008-2011		3000,00	3000,0		LVMA	SA Narva Linnaelamu	Linna eelarve, fondid
3	Sotsiaalmajutusüksuse rajamine (vastavalt Narva linna arengukavale 2008 – 2012)	2009-2010					SAA		

9. KASUTATUD KIRJANDUS

- Narva Linnavolikogu 17.10.2001 a. otsus nr 356/46 "Munitsipaalühiselamute kasutamise programmi kinnitamine".
- Poliitikauuringute Keskus PRAXIS (2004). Eluasemepoliitika üleminekuriikides. Tallinn.
- Poliitikauuringute Keskus PRAXIS (2002). Eluasemepoliitika Euroopas ja Eestis. Tallinn.
- Sotsiaalministeerium (2006). Munitsipaaletuasemete vajaduse uuring. Tallinn.
- Sotsiaalministeerium (2003). Uurimisprojekt "Eluaseme kättesaadavus riskirühmadele". Tallinn.
- Eesti elamumajanduse arengukava 2008 – 2013, (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium).
- Tallinna Linnavolikogu 07.10.1999.a otsus nr 242 "Tallinna elamumajandust ja elamusuhteid käsitlev arengukava aastani 2010".
- Narva linna Arengustrateegia aastani 2020. Narva Linnavolikogu 16.08.2007. a määrus nr 31.
- Narva linna Arengukava aastateks 2008– 2012. Narva Linnavolikogu 26.09.2007. a määrusega nr 36