

SELETUSKIRI

Sillamäe Linnavolikogu määruse „Erastamata korteriomandite üürnikele võõrandamise kord“ eelnõule

Ülevaade

Sillamäe linna omandis on 13. 05. 2020 seisuga 227 korteriomandit (sh 223 eluruumi ja 4 mitteeluruumi). Üldse on linnas 7 704 korteriomandit, seega on linn ca 2,9 % korterite omanik.

Linna eluruume kasutatakse põhimõtteliselt kolmel erineval alusel:

- 1) Sotsiaaleluruumina - 86 korterit (sotsiaalhoolekande seaduse §des 41 ja 42 toodud eluruumi tagamise teenuseks);
- 2) Spetsialistide korteritena - 10 korterit (Sillamäe linna omandis olevate eluruumide valitsemise, kasutamise ja käsutamise korra §s 7 toodud avalikes huvides eluruumi üürileandmised);
- 3) Erastamata jäänud eluruumid - 127 korterit.

Eluruumidest on üürile antud 205 eluruumi ning 18 eluruumi on tühjad. Eluruumid on tühjad seoses uute eluruumide omandamisega (peamisel pärimise korral) ning üürilepingute lõppemisel kuni uute üürilepingute sõlmimiseni. Kui eluruumi ei vajata teenuste osutamiseks, siis otsustatakse selle võõrandamine.

Eesmärk

KOKS § 6 lõike 1 järgi on omavalitsusüksuse ülesanne mh korraldada vallas või linnas sotsiaalteenuste osutamist ning elamu- ja kommunaalmajandust.

SHS § 41 lõike 1 järgi on eluruumi tagamine kohaliku omavalitsuse üksuse korraldatav sotsiaalteenus, mille eesmärk on eluruumi kasutamise võimaluse kindlustamine isikule, kes ei ole sotsiaalmajanduslikust olukorrast tulenevalt võimeline enda ja oma perekonna vajadustele vastavat eluruumi tagama.

SHS § 42 lõike 1 järgi abistab kohaliku omavalitsuse üksus isikuid, kellel on puuetega inimeste sotsiaaltoetuste seaduse § 2 lõike 1 tähenduses puudest tingituna raskusi eluruumis liikumise, endaga toimetuleku või suhtlemisega, eluruumi kohandamisel või sobivama eluruumi saamisel.

Et otsustada, kas linnal on eluruume vähe või palju, tuleks eelnevalt kokku leppida, milliseid funktsioone linn elamumajanduse valdkonnas täita soovib ja saab.

Arenenud riigid püüavad riiklike ja kohalike omavalitsuste eluasemepoliitika meetmete kaudu saavutada olukorra, mis kindlustab nii efektiivse eluasemeturu toimimise kui ka eluasemete kättesaadavuse kõigile ühiskonnagruppidele.¹

Euroopa riikides on sotsiaalkorterite osakaal 2-30%². Sillamäel on linna omandis 2,9% eluruumidena kasutatavatest korteritest (227 korterit), nendest 96 korterit on teenuste osutamiseks (st 1,2% korteritest).

¹ Eluasemepoliitika üleminekuriikides (Poliitikauuringute Keskus Praxis, 2004) lk 9

Praeguse regulatsiooni järgi tagab linn oma korteritega eluruumid sotsiaalteenuste osutamiseks ja mõnedel juhtudel spetsialistidele (üldiselt õpetajatele). Sillamäe täidab sellega seaduses toodud kohustused³. Seega võrreldes mitmete Euroopa riikidega on munitsipaaleluruumidel kitsas funktsioon.

Linnal on ka 127 korterit, mida teenuste osutamiseks ei kasutata – need on eluruumid, mis jäid erinevatel põhjustel erastamata ja mida kasutavad üürnikud (9 korterit on tühjad). Nende seas on korterid, mille kohta linnavolikogu on omal ajal vastu võtnud otsuse, et eluruum ei kuulu erastamisele, ja eluruumid, mille üürnikud ei esitanud tähtjaks erastamisavaldusi (kas ei olnud piisavalt vahendeid või muul põhjusel). Täna on suhteliselt keeruline saada päris täpset ülevaadet, millised eluruumid jäid erastamata üürniku tahtest sõltumata. Seepärast käsitleb eelnõu kõiki eluruumid, mis on jäänud erastamata.

Kuivõrd 127 korterit on omal ajal lihtsalt jäetud erastamata, kuid neid ei vaja linn tulu teenimiseks ega oma ülesannete täitmiseks, on mõistlik need võõrandada. Korteri võõrandamisega saavad inimesed, kes neid kortereid eluruumina, koduna kasutavad, kindluse ja võimaluse oma eluaseme osas teostada käsutamise- ja valdamise otsuseid. Kui üürnikud ei soovi üüritava eluruumi osta, siis on võimalik korter võõrandada üldise korra alusel kolmandale isikule, et lubada need korterid tsiviilkäibesse.

VÕS § 275 järgi on eluruumi üürilepingus lepingupoolte õiguste ja kohustuste ning vastutuse osas seadusega sätestatud üürniku kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe tühine. Kuivõrd VÕS järgi on omanik kohustatud tegema kulusid asja säilitamiseks ja puuduste (va pisipuuduste) kõrvaldamiseks, samuti tasuma maksud ja koormised, siis kaasnevad nende korteritega linnal kohustused, mida linnal pole põhjendatud ega otstarbekas kanda. Kui võõrandamine ei õnnestu, peab üür tagama mõistliku kasumi vara üürile andmisest.

Eelnõu küll ei reguleeri, kuid kaalumist tasub ka pikaajaliselt sotsiaalteenusena kasutatavate eluruumide võõrandamine seal elavatele peredele. Sotsiaalteenuste osutamiseks ja spetsialistidele mõeldud korteritena on kasutusel 96 eluruumi. Seejuures on mitmed sotsiaalkorterid sama üürniku kasutuses juba pikka aega, kuigi teenuse mõte on, et eluruum võimaldatakse tähtjaga kuni aasta (pikendamine peaks olema erandlik), et inimene leiaks endale selle ajaga uue eluruumi. See tähendab, et need korterid, mida juba pika aja vältel kasutab sama üürnik, ei ole sisuliselt samuti kasutusel sotsiaaleluruumina ja linn võiks need võõrandada. See annaks korterite kasutajatele võimaluse saada oma kodu omanikuks ja sellesse oma äranägemisel investeerida. Linnal kaoks vajadus neid kortereid hallata ning menetleda igal aastal taotlusi lepingute pikendamiseks.

Seetõttu on määruse eesmärgid:

- 1) Kõrvaldada „turubarjäär“, st võimaldada eluaseme omandamist nendele isikutele, kes seda omal ajal ei saanud erastada;
- 2) Võõrandada linnale kuuluvad korterid, mida linnal ei ole vaja oma ülesannete täitmiseks, et vähendada haldamisega seotud kulu;
- 3) Säilitada linna omandis need eluruumid, mida on vaja eluaseme kättesaadavuse tagamiseks, sh sotsiaaleluruumina (mida ka sisuliselt kasutatakse sotsiaaleluruumina), spetsialistidele ja teistel põhjendatud juhtudel.

² Vt lisa 1

³ Mitmetes Euroopa riikides täidavad kohalikud omavalitsusüksused elamumajanduses funktsioone laiemalt, sh eluase noortele peredele, välismaalt tööle tulnud spetsialistidele vm

Samas tuleb jälgida, et linna käsutusse jääks optimaalne hulk munitsipaalelamispinda, et tagada eluruumid sotsiaalteenusena (keskmiselt on kogu aeg järjekorras 23 peret, kes vajavad eluruumi sotsiaalteenusena), paindlikult reageerida elamispinna vajadusele (näiteks noortele inimestele, kes ei ole veel otsustanud, kus endale kinnisvara soetada, töötajatele, sh välismaalastele, kes ajutiselt on Sillamäel). Samuti tuleb arvestada kahaneva elanikkonnaga, et vajadusel pakkuda elanikele asenduspindasid, kui nende eluruum muutub elamiskõlbmatuks või hoonet ei ole otstarbekas ülal pidada (Sõtke ja Kajaka tn näited)⁴.

Kehtiv regulatsioon

Sillamäe linna põhimääruse § 52 lõike 2 järgi ei kohaldata põhimääruses vara valitsemise kohta sätestatud vara suhtes, mille kohta on õigusaktidega kehtestatud erikord (munitsipaaleluruumide üürileandmine ja võõrandamine, pindade reklaamialaseks tegevuseks kasutusse andmine jmt).

Sillamäe linna põhimääruse § 71¹ lõike 2 järgi linnavara võõrandamisel tasuta või alandatud hinna eest peab võõrandamise otsustaja vastavat otsust põhjendama.

Sillamäe Linnavolikogu 30. mai 2006. a määruse nr 26-m „Sillamäe linna omandis olevate eluruumide valitsemise, kasutamise ja käsutamise kord“ § 9 lõike 1 järgi eluruumid võõrandatakse korteriomandina Sillamäe Linnavolikogu otsusega igal konkreetsel juhul eraldi. Selle korra § 9 lõike 3 järgi korteriomand võõrandatakse: 1) tasu eest, tasuta või väiksema maksumusega otsustuse korras; 2) enampakkumise korras. Selle korra § 9 lõike 4 järgi peab korteriomandi tasuta või väiksema hinnaga võõrandamine olema põhjendatud. Sama korra § 9 lõike 5 järgi korteriomandi võõrandamine otsustuse korras võib toimuda: 1) kui eluruumide võõrandamise enampakkumine on tunnistatud nurjunuks; 2) teistel juhtudel, tulenevalt põhjendatud avalikust huvist.

„Eluruumide erastamise seaduse“ § 22 lõike 12 järgi selle seaduse § 9 1. lõikes nimetatud eluruumid (avaliku enampakkumise korras erastatavad eluruumid) ei ole 2004. aasta 1. augustist erastamise objektiks ning neid võivad kohalikud omavalitsused võõrandada volikogu kehtestatud korras.

Regulatsioon ja selle põhjendus

Määrus kehtestatakse „Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse“ § 22 lõike 1 punktide 6 ja 37 ning „Elamuseaduse“ § 8 punkti 2 alusel. KOKS annab volikogu ainupädevusse valla- või linnavara valitsemise korra kehtestamise ja elamuseaduse järgi kuulub kohaliku omavalitsuse volikogu võimkonda elamusuhete reguleerimisel munitsipaalomandis olevate eluruumide valdamise, kasutamise ja käsutamise korra, sealhulgas hooldus- ja remondieeskirjade kehtestamine.

§ 1 järgi reguleerib kord nende Sillamäe linna omandis olevate korteriomandite võõrandamist, mida ei erastatud „Eluruumide erastamise seaduse alusel“. Seega, kõik eluruumid, mis jäid erastamata ja on koormatud üürilepinguga, on selle korra reguleerimisalas.

§ 2 järgi on võõrandamise objektiks määruse lisas toodud korteriomandid – teisi korteriomandeid kord ei reguleeri. Kokku on nimekirjas 118 korteriomandit⁵. Need eluruumid on erastamata jäetud erinevatel põhjustel, kuid täna on suhteliselt keeruline lõplikult välja selgitada, millistel ürnikel võeti

⁴ Vt lisa 5

⁵ 9 korterit, mis on jäänud erastamata, kuid on vabad, saab võõrandada või kasutusse anda üldises korras

erastamise õigus Sillamäe Linnavolikogu otsusega ära, kes jätsid ise erastamata ning kes on üürilepingu sõlminud hiljem, pärast ostueesõigusega erastamise tähtaega. Avaldusi üürilepingu alusel kasutatavate eluruumide erastamiseks sai esitada kuni 1995. aasta 1. märtsini, teatud juhtudel 2001. aasta 1. juunini. Samas on Sillamäe Linnavolikogu teinud otsuseid, et „Eluruumide erastamise seaduse“ § 3 lõike 8 alusel ei kuulu eluruumid erastamisele nii pärast 1. märtsi 1995 kui pärast 1. juunit 2001, seejuures puudub enne 1. juunit 2001 tehtud otsustes ettenähtud põhjendus, miks eluruum jääb erastamata. Arvatavalt võib vaidlusi tekitada ka nn asustamata või vabanenud eluruumi üürile andmine ja õigus selle eluruumi erastamiseks. Seega on teatud osa kortereid jäänud erastamata ja pole lõplikku õiguslikku selgust, kui palju takistas üürnikke seejuures asjaolu, et linn otsustas need eluruumid erastamata jätta ja mis olid erastamata jätmise põhjused, või kui palju jäeti eluruumide erastamata subjektiivsetel (majanduslikud vmt) põhjustel. Need korterid on koormatud üürilepingutega ja linn ei vaja neid avaliku ülesande täitmiseks ega kasuta neid tulu teenimiseks (üüritulu ei saa). Kord annab üürnikele, kes eluruumi koduna kasutavad, võimaluse omandada korteriomand turuhinnast soodsamalt. Kui üürnik ei soovi korteriomandit omandada, siis tekib linnal võimalus võõrandada korteriomand teisel alusel. Samuti on linnal võimalik rakendada üüritasu, et katta korterite haldamisega seotud kulu, amortisatsioon ja kaaluda ka tulu teenimist.

§ 3 annab korteriomandi ostmise eesõiguse üürilepingu alusel kasutatava eluruumi puhul eluruumi üürnikule või ühele temaga koos elavale täisealisele perekonnaliikmele, kui taotlus korteriomandi eesõigusega ostmiseks on esitatud 2020. aasta 1. oktoobriks. Koos elava täisealise perekonnaliikmena tuleks käsitleda rahvastikuregistri järgi ühes eluruumis elavaid isikuid: üürniku abikaasa, üürniku otsejoones üleneja ja alaneja sugulane, üürniku vend ja õde. Kui nende täisealiste perekonnaliikmete elukoht ei ole rahvastikuregistri andmetel samas eluruumis, tuleb neil lisaks kokkuleppe eritamisele tõendada, et nad tegelikult elavad üürnikuga ühes eluruumis. Eelnõus on toodud piisavalt pikk tähtaeg, et otsustada, kas on soovi enda kasutatavat eluruumi soodustingimustel erastada. Kokkuleppel saab pere otsustada, kes neist korteriomandi omandab. Kasutatud ei ole mõistet ostueesõigus, mis on eraldi mõiste asjaõigusseaduses.

§ 4 reguleerib müügihinda.

Korra eesmärgiks ei ole eluruumide (korteriomandite) müük linnale tulu saamiseks, vaid korteriomandite müük üürnikele, kes konkreetset eluruumi koduna kasutavad. Seepärast ei selgu tehingu hind nõudluse ja pakkumuse suhtena ja võõrandamise keskseks küsimuseks on vara hinna määramine.

Ostmise eelisõiguse andmisel ei ole tegemist traditsioonilise turusituatsiooniga. Samas on korteriomanditel bilansis jääkväärtus, alla mille oleks tegemist olukorraga, kus vara võõrandamisest tekib kahju. Samas tuleb arvestada ka sellega, et vara kasutamisest linn omanikuna tulu ei saa, kuid vara väärtus väheneb (amortisatsiooninorm on vahemikus 2-6, keskmiselt 3,7% aastas) ja VÕS järgi on omanikul üürileandjana ka kohustused.

Vara hindamise tellimine on kulukas ja turusituatsioon ei ole tavapärane. Nii suurele hulga korteritele ei ole mõttekas tellida eraldi hindamist ka arvestades, et selle korraga soovitakse üürnikele anda soodsam võimalus korterite ostmiseks. Arvestusliku turuväärtuse määramisel on analüüsi aluseks võetud Maa-ameti hinnastatistika⁶ (kuni 30 m² korterite puhul keskmine ca 100 eurot/m², suurematel ca 200 eurot/m²). Eelkõige tuleneb hinna erinevus eluruumi seisundist ja turuhinna määramiseks saaks kasutada hindaja teenuseid. Seejuures tuleks arvestada, et üürilepinguga koormatud korteriomandi turuhind oleks madalam kui üürilepinguga koormamata

⁶ Vt lisa 2 Maa-ameti hinnastatistika

korteriomanditel. Üürilepinguga koormatud eluruumide puhul võib hinda mõjutada ka asjale tehtud parenduste hüvitamise kohustus. Seejuures tuleks arvestada määruse eesmärki, et inimesed, kes omal ajal erastada ei saanud, saaksid vara omanikeks põhimõtteliselt erastamisel sarnastel tingimustel.

Keskmine tehinguhind on valdavalt kõrgem kui korterite soetusväärtus (28 korteril on soetusväärtus suurem kui arvestuslik keskmine turuhind) ja kõrgem kui jääkväärtus (8 korteril on jääkväärtus kõrgem kui keskmine arvestuslik turuväärtus)⁷. Arvestuslik turuväärtus lähtub Maa-ameti hinnastatistikas perioodil 01.01.2020-30.04.2020 kajastatud korteriomandite müügitehingutest, arvestades korteri üldpinda ja vastavalt keskmist pinnaühiku maksumust.

Erastamisel oli eluruumi hinna määramiseks kehtestatud meetodika. Määratud oli etalonobjekt suurpaneel elamu tüüp 121-02E⁸ ja selle üldpinna ruutmeetri hind. Konkreetse elamu osas kasutati väärtussuhte etaloniks võetud elamu suhtes koefitsienti (näiteks etalonobjektiga võrdsustatud 30 aasta vanused suurpaneel elamud 0,83, 40 aastat vanad suurpaneel elamud 0,8; individuaallahendusega telliselamud parema viimistluse ja plaanilahendusega vastavalt 1,2 ja 1,17).

Erastamisel oli võimalik kasutada rahvakapitali obligatsioone (EVP). Eestis said kõik riigis alaliselt elavad täiskasvanud erastamisväärtpabereid sõltuvalt alates 1945. aastast alates töötatud aastate arvust. Ametlikult hakati erastamisväärtpaberi (EVP) kurssi fikseerima 1994. Esimesel päeval maksis EVP 0,342 krooni (kõrgeima kursini, 1 kroonini jõudis EVP esimest korda 2.10.03 ja ajaloo madalaim kurss oli 22.08.95, kui EVP maksis 0,107 krooni).

Linna- ja vallavolikogu otsuse alusel oli eluruumide erastamisel lubatud kasutada nende asukohast tulenevaid elutingimusi (keskkonnaseisund, infrastruktuur) arvestavaid tsoonikoefitsiente vahemikus 0,5 kuni 1,5. Linna või valla omavalitsuse volikogu võis alandada erastatava eluruumi hinda teatud isikutele (näiteks toitjakaotuspensioni saavad isikud, üksinda alaealisi lapsi kasvatavad lapsevanemad).

Seega oli erastamisel võimalik tasuda korteri hinnatud väärtuse eest erastamisväärtpaberitega ja nii seda peamiselt ka tehti, mistõttu oli tasu ca 1/3 vara hinnast.

Kui ostmise eesõigust kasutatakse kõigi 118 korteri puhul ja müügihinnaks oleks 1/3 arvestuslikust keskmisest turuhinnast, oleks linna tulu ca 57 600 eurot väiksem kui korterite jääkväärtus. Kui müügihinnaks oleks 40% arvestuslikust keskmisest turuhinnast, siis oleks linna tulu ca 9 400 eurot suurem kui korterite jääkväärtus (kokku oleks tulu korterite võõrandamisest ca 408 000 eurot). Seetõttu on valitud 40% arvestuslikust turuväärtusest, mis peaks olema üürnikele soodne ja suhteliselt sarnane erastamistingimustele, samas ei teki linnal kahju vara võõrandamisest ja pole vaidlusi üüritavale asjale tehtud parenduste hüvitamise osas.

§ 5. Korteriomandi eest tasumine

Korteriomandi hinna tasub ostja enne müügilepingu sõlmimist. Ette on nähtud võimalus tasuda 2/3 hinnast järelmaksuga 1 aasta jooksul. Siin linn ei kontrolli taotleja maksevõimet, vaid märke tehakse kinnistusraamatusse ja kohustuse täitmine tagatakse lepinguga. Tehinguga seotud kulu tasub ostja.

§ 6. Korteriomandi eesõigusega ostmise taotluse menetlemine

Taotlus korteriomandi eesõigusega ostmiseks esitatakse Sillamäe Linnavalitsusele 2020. aasta 1. oktoobriks. See on piisavalt pikk tähtaeg, et üürnik, saaks otsustada, kas ta soovib eesõigust

⁷ Vt lisa 3 Keskmine turuväärtus vs jääkväärtus

⁸ Vt lisa 4 suurpaneel elamu tüüp 121-02E

kasutada. Taotlusele tuleb lisada üürileping, vajadusel üürniku ja temaga koos elavate täisealiste perekonnaliikmete kokkulepe korteriomandi ostmise eesõiguse kasutamise kohta ning järelmaksu taotlus, kui taotletakse järelmaksu.

Kui isik jätab koos taotlusega esitamata nõutud andmed või dokumendid või kui taotluses on muid puudusi, määrab Sillamäe Linnavalitsuse linnamajanduse osakond taotluse esitajale esimesel võimalusel tähtaja puuduste kõrvaldamiseks, selgitades, et tähtpäevaks puuduste kõrvaldamata jätmisel võib Sillamäe Linnavalitsus jätta taotluse läbi vaatamata. See regulatsioon lähtub haldusmenetluse seadusest. Kui taotlus jääb läbi vaatamata, siis seda korda enam konkreetse korteri osas rakendada ei saa ja korterit saab võõrandada üldises korras.

Korteriomandi eesõigusega ostmise taotluse alusel otsustab Sillamäe Linnavalitsus müügilepingu sõlmimise. See tähendab, et üürniku taotluse alusel kontrollib linnavalitsus, kas kõik alused ja eeldused on täidetud ning fikseerib müügi tingimused korraldusega. See on kooskõlas ka linna põhimääruse regulatsiooniga, mille järgi müügilepingu sõlmimise otsustab linnavalitsus.

Sillamäe Linnavalitsuse korralduse alusel on korteriomandi eesõigusega ostja kohustatud tasuma ostuhinna või järelmaksu rakendamisel vajaliku osa sellest enne müügilepingu sõlmimist 2 kalendrikuu jooksul. Kui ostja ei tasu ostuhinda või ettenähtud järelmaksu osa 2 kalendrikuu jooksul Sillamäe Linnavalitsuse korraldusest teadasaamisest, teeb Sillamäe Linnavalitsus otsustuse, millega tunnistab kehtetuks Sillamäe Linnavalitsuse korralduse müügilepingu sõlmimiseks ja tunnistab isiku korteriomandi ostmise eesõiguse kaotanuks. See regulatsioon on vajalik, et menetlus oleks piiritletud ja lõpuni viidud. Kui korraldus müügilepingu sõlmimiseks tunnistatakse kehtetuks, siis seda korda enam konkreetse korteri osas rakendada ei saa ja korterit saab võõrandada üldises korras.

Korteriomandi müügileping sõlmitakse 2 kalendrikuu jooksul ostuhinna või järelmaksu osa tasumisest. Sillamäe Linnavalitsuse linnamajandusosakond lepib ostjaga kokku müügitehingu notariaalse tõestamise aja. Kui müügilepingut ei sõlmita 2 kalendrikuu jooksul ostuhinna või järelmaksu osa tasumisest, teeb Sillamäe Linnavalitsus otsustuse, millega tunnistab kehtetuks Sillamäe Linnavalitsuse korralduse müügilepingu sõlmimiseks ja tunnistab isiku korteriomandi ostmise eesõiguse kaotanuks.

HMS näeb ette ka tähtaja ennistamise võimaluse – see on seaduse regulatsioon ja seda pole määruses vaja üle reguleerida.

KOKS § 45 lõike 5 järgi on otsustuse vastuvõtmiseks vajalik volikogu koosseisu häälteenamused.

Sillamäe, 27. mai 2020

Tõnis Kalberg

linnapea



Lisa 2

Maa-ameti hinnastatistika

[Tagasi](#)

Korteriomandite (eluruumide) tehingud

Ida-Viru maakond, Sillamäe linn ajavahemikul 1.01.2020 kuni 30.04.2020

25.05.2020

10 valitud | Jõusta valik | Pööra tabel | Väljasta excelisse

		Pindala(m2)		Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind(eur /m2)				
Pindala(m2)	Arv	Keskmine	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine	Standardhälve	
10-29,99	9	26,4	24 050	850	7 000	33,67	234,11	88,79	98,75	62,26	
30-40,99	18	37,5	122 700	3 200	12 000	78,43	294,12	177,08	183,27	63,03	
41-54,99	24	47,3	240 474	1 000	25 000	21,32	469,92	185,95	208,54	104,50	
55-69,99	4	***	***	***	***	***	***	***	***	***	
70-249,99	7	***	***	***	***	***	***	***	***	***	
KOKKU	62	45,7	662 824	850	48 000	18,46	526,32	170,64	208,87	128,00	

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Tehingute hindasid ja pindala puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.

Andmed korteriomanditega toimunud tehingute kohta on tehingute andmebaasis olemas alates 19.07.2003

Lisa 3

Keskmise tehinguhind ja jääkväärtus

nr	aadress	korteri üldpind, m ²	jääkväärtus 31.12.2019	Maa-ameti hinnastatistika järgi keskmine	40% arvestuslikust turuväärtusest
1	Viru 4-10	47,7	2307,61	9947,36	3978,94
2	Viru 4-17	38,5	1676,25	7055,90	2822,36
3	Viru 4-21	39,3	1806,13	7202,51	2881,00
4	Viru 4-24	39	1792,43	7147,53	2859,01
5	Viru 4-36	40,1	1939,91	7349,13	2939,65
6	Viru 4-42	48,4	2224,34	8870,27	3548,11
7	Viru 8-1	38,4	1764,75	7037,57	2815,03
8	Viru 8-17	38,4	1671,94	7037,57	2815,03
9	Viru 12-18	48,6	2115,99	10135,04	4054,02
10	Viru 12-30	48,5	2346,33	10114,19	4045,68
11	Viru 12-55	48,7	2356	10155,90	4062,36
12	Viru 18-21	39,2	1942,04	7184,18	2873,67
13	Viru 20-16	56,5	5765,07	11782,51	4713,00
14	Viru 25-60	49,4	6003,58	10301,88	4120,75
15	Viru 27-46	48,7	5997,48	10155,90	4062,36
16	Viru 28-58	58,3	7085,25	12157,88	4863,15
17	Viru 39-53	32,3	5233,95	5919,62	2367,85
18	Viru 39a-28	58,9	6871,87	12283,01	4913,20
19	J. Gagarini 1-4	50,8	2334,65	10593,83	4237,53
20	J. Gagarini 3-7	28,4	1373,93	2804,5	1121,80
21	J. Gagarini 3-10	49,5	2993,39	10322,73	4129,09
22	J. Gagarini 9-1	47,9	4887,6	9989,07	3995,63
23	J. Gagarini 9-31	61,2	6244,62	12762,65	5105,06
24	J. Gagarini 11-5	39,2	2370,5	7184,18	2873,67
25	J. Gagarini 13-20	28	3007,44	2765	1106,00
26	J. Gagarini 15A-26	48,4	6920,04	10093,34	4037,33
27	J. Gagarini 15A-50	61,9	8850,21	12908,63	5163,45
28	J. Gagarini 19-1	47,8	4877,27	9968,21	3987,28
29	J. Gagarini 19-11	38	4081,45	6964,26	2785,70
30	J. Gagarini 19-19	73,4	7883,63	15306,84	6122,73
31	J. Gagarini 19-48	28	3007,44	2765	1106,00
32	J. Gagarini 19-56	57,3	5554,39	11949,34	4779,74

33	J. Gagarini 19-58	47,5	4846,78	9905,65	3962,26
34	J. Gagarini 33-7	26,8	3919,32	2646,5	1058,60
35	J. Gagarini 33-19	35	5387,81	6414,45	2565,78
36	J. Gagarini 33-21	45,7	7035	9530,29	3812,11
37	J. Gagarini 33-47	35,1	5403,25	6432,78	2573,11
38	J. Gagarini 33-75	26,5	4079,4	2616,88	1046,75
39	J. Gagarini 33-79	34,6	5326,26	6341,14	2536,46
40	J. Gagarini 35-5	44,9	6911,86	9363,45	3745,38
41	J. Gagarini 35-24	51,1	8280,34	10656,39	4262,56
42	Geoloogia 16-33	69,8	10179,38	14556,09	5822,44
43	Kalda 22-14	61,2	5526,39	12762,65	5105,06
44	Kalda 22-27	31,6	4518	5791,33	2316,53
45	Kajaka 18-3	45,6	501,38	9509,42	3803,77
46	Kajaka 18-6	45,3	498,03	9446,86	3778,74
47	Kajaka 24-1	57,2	786,14	11928,49	4771,40
48	Kajaka 24-2	47,1	647,37	9822,23	3928,89
49	Kajaka 24-4	57,1	784,79	11907,63	4763,05
50	Kesk 5-29	27,9	2696,96	2755,13	1102,05
51	Kesk 5-31	47,7	3692,35	9947,36	3978,94
52	Kesk 5-35	38,5	3137,07	7055,90	2822,36
53	Kesk 9-20	21,3	2058,97	2103,38	841,35
54	Kesk 9-36	21,4	2298,51	2113,25	845,30
55	Kesk 9-74	29,5	3168,46	2913,13	1165,25
56	Kesk 41-3	40,3	2083,65	7385,78	2954,31
57	Kesk 41-5	39	2122,55	7147,53	2859,01
58	Kesk 41-15	40,4	1978,86	7404,11	2961,64
59	Kesk 41-21	39,2	2133,42	7184,18	2873,67
60	Kesk 41-46	41,4	2027,9	8633,56	3453,42
61	Kesk 45-6	49,2	2677,66	10260,17	4104,07
62	Kesk 45-13	39,1	1915,16	7165,86	2866,34
63	Kesk 45-28	38,9	2117,08	7129,20	2851,68
64	Kesk 53-21	38,6	2100,8	7074,22	2829,69
65	Kesk 53-36	38,5	1545,07	7055,90	2822,36
66	Kesk 57-21	50,2	3035,68	10468,71	4187,48
67	Kesk 59-14	46,8	2292,3	9759,67	3903,87
68	Kesk 59-27	48,8	2655,9	10176,75	4070,70
69	Kesk 63-9	39,4	2144,29	7220,84	2888,34
70	Kooli 5-12	48,1	6877,18	10030,77	4012,31
71	Kooli 5-46	61,7	8380,47	12866,92	5146,77
72	V. Majakovski 17-10	94,7	7253,27	19748,74	7899,50

73	V. Majakovski 18-1	75,2	5471,78	15682,21	6272,88
74	Mere 5-1	62,4	4779,32	13012,90	5205,16
75	Mere 5-2	44,8	3431,34	9342,59	3737,04
76	Mere 5-16	68,6	5254,15	14305,84	5722,34
77	Mere 5-21	63,3	4848,31	13200,58	5280,23
78	I. Pavlovi 7-6	48,6	2351,17	10135,04	4054,02
79	I. Pavlovi 9-41	39,1	1796,98	7165,86	2866,34
80	Ranna 4-17	31,6	4066,27	5791,33	2316,53
81	Ranna 4-72	48,6	6948,67	10135,04	4054,02
82	Ranna 12-65	38,4	4117,73	7037,57	2815,03
83	Ranna 23-6	40	1838,35	7330,8	2932,32
84	Ranna 23-8	42,6	1957,86	8883,80	3553,52
85	Ranna 25-3	43,4	1994,57	9050,64	3620,25
86	Ranna 25-49	42,5	1953,21	8862,95	3545,18
87	Ranna 27-21	43,5	2104,42	9071,49	3628,60
88	Ranna 27-24	30,6	1480,33	5608,06	2243,22
89	Ranna 27-35	45,1	2072,72	9405,15	3762,06
90	Ranna 29-14	40,8	1776,44	7477,42	2990,97
91	Ranna 29-34	40,4	1856,76	7404,11	2961,64
92	Ranna 29-55	40,3	1852,16	7385,78	2954,31
93	Ranna 31-33	31,2	1433,94	5718,02	2287,21
94	Ranna 31-34	40,2	1847,5	7367,45	2946,98
95	Ranna 31-37	30,9	1494,83	5663,04	2265,22
96	Ranna 31-44	40,3	1949,58	7385,78	2954,31
97	Ranna 35-49	43,8	2012,99	9134,05	3653,62
98	Ranna 35-53	43,7	2114,09	9113,20	3645,28
99	Ranna 35-54	44,6	2157,6	9300,88	3720,35
100	Ranna 35-60	32,3	1601,68	5919,62	2367,85
101	Ranna 37-25	43,4	2099,59	9050,64	3620,25
102	Ranna 37-31	40,8	1776,44	7477,42	2990,97
103	Ranna 45-24	38,8	1783,16	7110,88	2844,35
104	Ranna 47-2	38,6	1774,02	7074,22	2829,69
105	Ranna 47-30	48	2089,93	10009,92	4003,97
106	Ranna 47-52	39,4	1810,73	7220,84	2888,34
107	Ranna 49-33	38,8	1783,16	7110,88	2844,35
108	Ranna 49-51	38,8	1783,16	7110,88	2844,35
109	Roheline 3-18	47,2	4816,12	9843,09	3937,24
110	Roheline 3-46	47,1	5058,9	9822,23	3928,89
111	V. Tškalovi 12-4	21,6	2203,99	2133	853,20
112	V. Tškalovi 12-56	21,8	2341,5	2152,75	861,10
113	V. Tškalovi 20-24	60,9	4465,95	12700,09	5080,03
114	V. Tškalovi 27-13	39,3	2376,54	7202,51	2881,00
115	V. Tškalovi 29-3	35,6	1840,65	6524,41	2609,76

116	V. Tškalovi 29-6	40,1	2182,46	7349,13	2939,65
117	V. Tškalovi 29-12	49,1	3154,79	10239,31	4095,73
118	V. Tškalovi 29-20	38,8	2228,94	7110,88	2844,35

Lisa 4

suurpaneelamu tüüp 121-02E

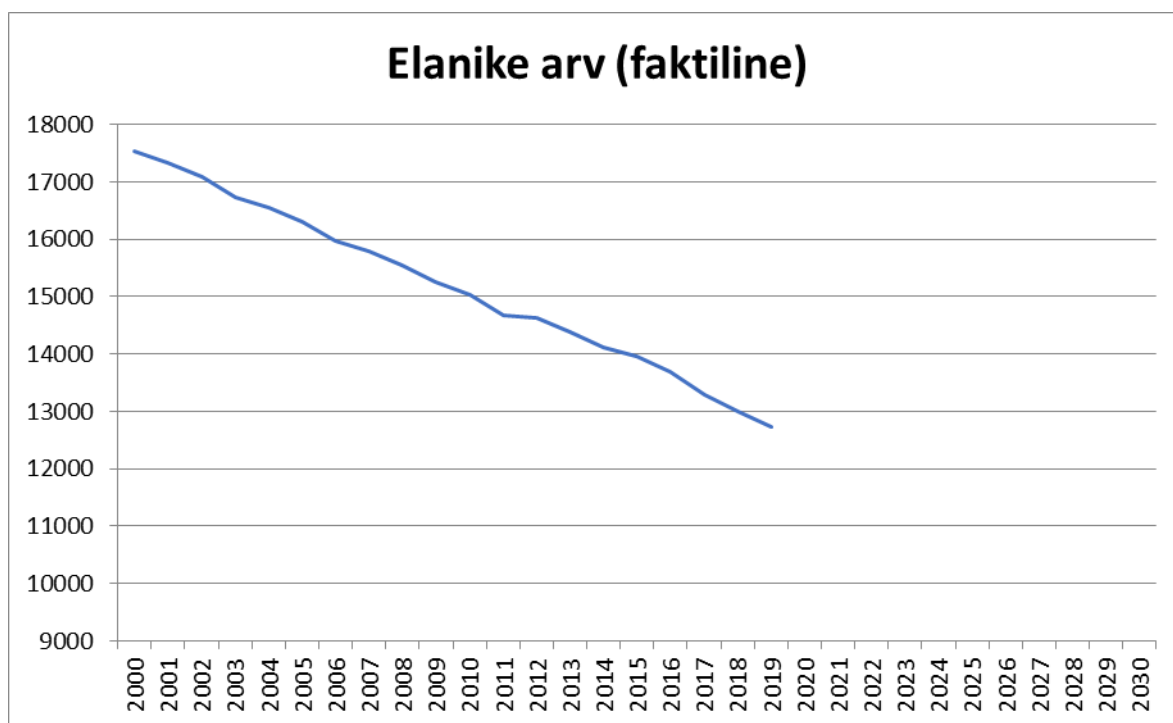
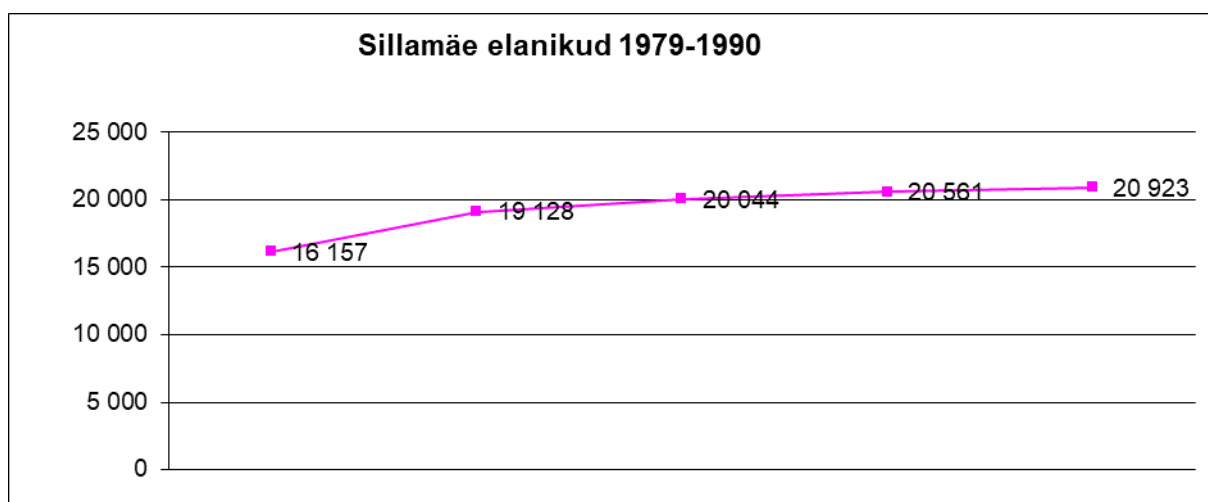


9-korruseline paneelmaja 121-02E (foto kv.ee)

Lisa 5

Elanike arvu vähenemisega seotud elamispinna suhe

Sillamäe 1947. a „Tehase nr 1 elamuküla planeeringu üldprojekti“ järgi kavandati asulas eluruume arvestusega administratiiv-tehnilisele personalile 9 m² elaniku kohta, teistele 6 m², hiljem kõigile 9 m². 1977. aasta „Sillamäe üldplaneeringu“ järgi oli 1976. aastal elanikke 15 634, eluruume 9 m² elaniku kohta – eesmärgiks seati 22,5 m².



Eluruume on Sillamäel 7704, nende arv pole viimastel aastatel märkimisväärselt muutunud.

Aastavahe	Eluruumide arv	Eluruumi pind	Korterite arv, kus on tube				
			1	2	3	4	5
1941-1950	332	18314,7	36	184	108	3	1
1951-1960	969	52097,6	158	543	229	39	
1961-1970	1900	81310,7	133	1303	435	29	
1971-1980	1683	77164,6	447	731	418	87	
1981-1990	2398	116313,1	524	1067	696	111	
1991-2000	304	16719,3	43	159	100	1	1
2001-2010	73	3788	5	61	5	2	
aasta teadmata	45	2728,1	1	20	22	2	

Elamispinna on kokku 368 463 m². Täna on eluruumide pinda Sillamäel 29,29 m² ühe elaniku kohta.

	Korterelamu	Korterite arv	Suletud netopind, m ²	Hoone lammutamine
1	Sõtke tn 2	8	403,3	2016
2	Sõtke tn 4	8	404,6	2016
3	Sõtke tn 5	16	1026,6	2016
4	Sõtke tn 6	8	404,9	2016
5	Sõtke tn 7	8	660,3	2016
6	Sõtke tn 8	8	411,3	2016
7	Sõtke tn 10	8	406,3	2016
8	Sõtke tn 11	2	114,9	2016
9	Sõtke tn 12	8	405,7	2016
10	Kajaka tn 20	8	400,6	2019
		82	4 638,50	

Peamised muudatused (viimastel aastatel lammutatud elamud)