

SELETUSKIRI

Sillamäe Linnavolikogu määruse „Sillamäe linna omandis olevatele eluruumidele üüri piirmäära kehtestamine“ eelnõule

Sillamäe linna omandis on 13.05.2020. a seisuga 227 korteriomandit (sh 223 eluruumi ja 4 mitteeluruumi). Üldse on linnas 7 704 korteriomandit, seega on linn ca 2,9% korterite omanik.

Linna eluruumide kasutatakse põhimõtteliselt kolmel erineval alusel:

- 1) Sotsiaaleluruumina - 86 korterit („Sotsiaalhoolekande seaduse“ §-des 41 ja 42 toodud eluruumi tagamise teenuseks („Sillamäe linna omandis olevate eluruumide valitsemise, kasutamise ja käsutamise korra“ §-s 6 sotsiaalteenusena üürileantavad eluruumid);
- 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.

„Mis tahes kinnisvara omamisega kaasneb kohustus hoida seda korras. Kuna hooned peavad olema kasutamiseks sobivad ja ohutud, siis tähendab see igal juhul kulu, sõltumata sellest kui intensiivselt kasutatakse nad parasjagu on.“¹

Kinnisvara korrashoid on kinnisvara eluea jooksul elluviidavate tehniliste ja administratiivsete tegevuste kompleks selleks, et säilitada ja/või taastada olukord, mille korral korrashoitav vara säilitab oma kasutatavuse ning vastab kavandatud otstarbe täitmiseks esitatud tingimustele. Üldtunnustatud korrashoiupõhimõtete all mõeldakse enamasti Eesti standardiga EVS 807:2016 „Kinnisvarakeskkonna juhtimine ja korrashoid“ fikseeritud põhimõtteid.

Seega seondub korterite haldamisega kulu, sh vara amortisatsioon.

Lisaks standardile võiks praegusel juhul paralleelse tõmmata „Riigivaraseaduse“ §-ga 18, mille kohaselt kui riigivara antakse kasutamiseks teisele isikule, tuleb seda teha vähemalt turupõhise kasutustasu eest. Turupõhine kasutustasu on tasu, mille suurus vastab sarnastel tingimustel sarnaste asjade kasutamiseks sõlmitud kasutuslepingutes kokku lepitud kasutustasudele turul.

Kui eluruumi võimaldatakse isikule sotsiaalteenusena, siis oleneb isikult võetava tasu suurus oleneb sotsiaalteenuse mahust, teenuse maksumusest ning teenust saava isiku ja tema perekonna majanduslikust olukorrast, kuid sotsiaalteenuse eest võetava tasu suurus ei tohi olla teenuse saamise takistuseks. Määruse eelnõus toodud üüri piirmäär ei ole takistuseks teenuse saamisel (arvestades ka asjaolu, et eluase on üks esmavajadusi, mis isik oma sissetulekust

¹ Riigikontrolli aruanne „Ülevaade omavalitsuste hoonestatud kinnisvarast ja selle haldamisest“

peab endale tagama, aga kui tema enda sissetulekust selleks ei jätku, on selle teenuse saamiseks võimalik saada toetust, st üür kompenseeritakse toimetulekutoetuse arvelt).

Valik üürimäärasid omavalitsusüksuste kaupa (eurot/m²).

	Miinimum	maksimum
Avinurme		0,95
Alatskivi	0,2 ahikütteta	1
Alutaguse	0,5	2
Anija	0,26	2
Emmaste		1,6
Haanja	0,05	0,7
Haapsalu	0,38 (ahiküttega)	0,58
Haaslava	0,19	0,25
Hanila	0,15	0,2
Häädemeeste	0,64	
Jõgeva		2
Jõhvi		2,5
Järva	0,5	3
Järvakandi		1,2
Kambja		1,5
Kehtma	0,5 puiduküttega	1
Keila	1,54	7,67
Kose	0,3	2
Kunda	0,2	1
Kuusalu	0,13	3
Lääne-Harju		2,5
Lääne-Nigula		1
Narva		1,28
Paide	1,5	3,8
Põhja-Pärnumaa		2,5
Põltsamaa		2
Põlva	0,5	2
Rae	1,9	5
Rakvere vald	0,3	0,8
Räpina		3
Saarde	0,35	1,5
Setomaa	remontimata korter 0,5	remonditud korter 1
Suure-Jaani	1,6	1,6
Tapa	0,65	1,1
Tartu	1,73	2,48
Toila	0,5	2,5
Võru	0,32	0,64

Üüri määra diferentseerimisel kasutatakse erinevaid aluseid, näiteks piirkonnad, eluruumi seisukord, kommunikatsioonid jm. Sillamäel on piirkonna ja kommunikatsioonide osas eluruumid suhteliselt võrdses seisukorras, seepärast sellist diferentseerimist ei toimu.

Turuhind on kindlasti kõrgem kui määruse eelnõus toodud üürimäär (lisatud 8. mai 2020 pakkumused).

← → ↻ Not secure | kinnisvara24.delfi.ee/kinnisvaraotsing?gclid=EAlaIQobChMlvvK...

KINNISVARA  Blogi Leia maakler Uusarendused Tehasemajad Kinnisvar...

Korter ▼ Üür ▼ X "sillamäe" Sisesta maakond, linn, l Hind

48h Tagatisrahata Uus X Üür X "sillamäe"

Vabal

Ranna tn 29
Sillamäe linn, Ida-Viru maakond
4/4 korrus | 2 tuba | 44.40 m²
119€

Majakovski 14
Sillamäe linn, Ida-Viru maakond
1/4 korrus | 4 tuba | 95.10 m²
350€

Gagarini tn 23
Sillamäe linn, Ida-Viru maakond
4/5 korrus | 2 tuba | 38.70 m²
140€


Ranna tn 37
Sillamäe linn, Ida-Viru maakond
3/4 korrus | 2 tuba | 43.10 m²
150€


Ranna tn 4
Sillamäe linn, Ida-Viru maakond
3/5 korrus | 2 tuba | 48.00 m²
200€

← → ↻ kv.ee/?act=search.simple&last_deal_type=2&company_id=&page=1&orderby=ob&page_size=50&deal_type=2&dt_select=2&county=3&search_...

Korterite üür Ida-Virumaa X Sillamäe X Uued kuulutused kohe Sinu postkasti

Kuulutusi leitud 11 järjesta


50 € 1.28 €/m² ☆ 
Ida-Virumaa, Sillamäe, I.Paviovi tn 7
2 tuba | 39 m² Eluaseme väikelaen


160 € 2.87 €/m² ☆ 
Ida-Virumaa, Sillamäe, V.Majakovski 18
2 tuba | 55.8 m² Eluaseme väikelaen


350 € 3.68 €/m² ☆ 
Ida-Virumaa, Sillamäe, Majakovski 14
4 tuba | 95.1 m² Eluaseme väikelaen

kv.ee/?act=search.simple&last_deal_type=2&company_id=&page=1&orderby=ob&page_size=50&deal_type=2&dt_select=2&county=3&se...

200 € 2.74 €/m² ☆

Ida-Virumaa, Sillamäe, Ranna tn 39
2 tuba | 73 m²

Eluaseme väikeala

150 € 3.48 €/m² ☆

Ida-Virumaa, Sillamäe, Ranna 37
2 tuba | 43.1 m²

Eluaseme väikeala

119 € 2.68 €/m² ☆

Ida-Virumaa, Sillamäe, Ranna tn 29
VABA
2 tuba | 44.4 m²

Eluaseme väikeala

35 € 0.80 €/m² ☆

Ida-Virumaa, Sillamäe, Ranna 35
2 tuba | 43.8 m²

Eluaseme väikeala

140 € 3.62 €/m² ☆

Ida-Virumaa, Sillamäe, Gagarini tn 23
2 tuba | 38.7 m²

Eluaseme väikeala

120 € 2.08 €/m² ☆

Ida-Virumaa, Sillamäe, Tskalovi 20
3 tuba | 57.7 m²

Eluaseme väikeala

200 € 4.17 €/m² ☆

150 € 3.13 €/m² ☆

e - Agent
Uued kuulutused Sinu postkasti

Sinu e-post

☒ Kohe ☐ Korra päevas

Kalvita e-Agent!

Arvestades turuhinda (0,8-4,17 eurot/m²), on eelnõus toodud üüri piirmäär üürniku jaoks soodne. Linna jaoks tähendab see tulu, mille arvelt on võimalik neid eluruume hallata (maksta osaliselt teenuse eest või kompenseerida osaliselt amortisatsioon või katta osaliselt kindlustuse või muu munitsipaaleluruumide ülalpidamisega seotud kulusid). Kui ümmarguselt on munitsipaal elamupinda 9800 m² ja kui arvestuslikult võtta, et nendest 10% on tühjad ja üüritasudest jääb saamata 5%, siis oleks arvestuslik tulu 4190 eurot kuus ja 50 000 aastas.

Sillamäe, 13. mai 2020. a

Tõnis Kalberg

linnapea