

Sisekaitseakadeemia

Finantskolledž

Liina Kuusemäe

**RIIKLIKULT TOETATUD ÜÜRIPINDADE  
RAJAMISE TASUVUS**

Lõputöö

Juhendaja:

Maret Güldenkoh, MBA

Tallinn 2015

SISEKAITSEAKADEEMIA LÕPUTÖÖ ANNOTATSIOON

Finantskolledž	Juuni 2015
<p>Töö pealkiri eesti keeles: <i>Riiklikult toetatud üüripindade tasuvus</i>  Töö pealkiri võõrkeeles: <i>Profitability of government subsidized dwelling houses</i></p> <p><i>Lõputöö on kirjutatud Riiklikult toetatud üüripindade tasuvusest.</i>  <i>Töö on kirjutatud eesti keeles ja koosneb 49 leheküljest. Lõputöö koostamisel on kasutatud 50 allikat.</i>  <i>Teema on aktuaalne, kuna 2014. aastal algatati diskussioon selle üle, et Eestis peab olema turumajandusliku üürituru kõrval alternatiivina kasutusel riiklikult toetatud üüripinnad.</i>  <i>Lõputöö probleemiks on, et puudub ülevaade riiklikult toetatud üüripindade rajamise tasuvusest riigile ja kohalikule omavalitsusele.</i></p> <p><i>Lõputöö eesmärgiks on analüüsida riiklikult toetatud üüripindade rajamisse tehtud investeeringute tasuvust riikliku- ja kohaliku omavalituse tasemel.</i></p> <p><i>Töö eesmärgi saavutamiseks on püstitatud neli uurimisülesannet:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>1. Anda ülevaade eluruumi mõistest, olemusest, statistikast ja eluasemeturul esinevatest probleemidest.</i></li> <li><i>2. Anda ülevaade eluruumi soetamise ja kasutamise võimalustest Eestis.</i></li> <li><i>3. Analüüsida riiklikult toetatud üüripindade olemust Euroopa riikide näidetel.</i></li> <li><i>4. Analüüsida riiklikult toetatud üüripindade rajamise tasuvust riigile ja kohalikule omavalitusele.</i></li> </ol> <p><i>Töö koostaja analüüsis riiklikult toetatud üüripindadele tehtavaid kulutusi ja eelarvesse laekuvaid tulusid ning leidis, et riiklikult toetatud üüripindade süsteemi rajamine on nii riigile kui ka ettevõtjale või kohalikule omavalitsusele, kelle hallata eluruumid jäävad kasumlikud ainult sellisel juhul, kui otsus hoonete ehitamiseks on adekvaatse hinnangu alusel tehtud.</i></p>	
Võtmesõnad: <i>riiklikult toetatud üüripinnad, subsideeritud üüripinnad</i>	
Võõrkeelsed võtmesõnad: <i>Profitability, dwelling houses, government subsidized</i>	
Lõputöö seos riiklike arengukavade ja prioriteetidega <i>ENMAK 2030+; 2015. koalitsioonilepe</i>	
Säilitamise koht: <i>Sisekaitseakadeemia raamatukogu</i>	
<p>Töö autor: <i>Liina Kuusemäe</i></p> <p><i>Olen koostanud lõputöö iseseisvalt. Kõik lõputöö koostamisel kasutatud teiste autorite tööd, seisukohad, kirjalikest allikatest ja mujal allikates saadud info on nõuetekohaselt viidatud. Olen nõus oma lõputöö avaldamisega elektroonilises keskkonnas.</i></p> <p>Allkiri:</p>	
Vastab lõputöö nõuetele	Allkiri:
Juhendaja:	
Kaitsemisele lubatud	Allkiri:
Kolledži direktor: <i>Uno Silberg</i>	

# SISUKORD

SISSEJUHATUS .....	4
1. ELURUUMI OMANDAMINE EESTIS .....	7
1.1 Eluruumi mõiste .....	7
1.2 Eluruumi soetamisvõimalused .....	13
2. RIIKLIKULT TOETATUD ÜÜRIPINDADE TEOSTUSED .....	21
2.1 Riiklikult toetatud üüripindade olemus Euroopa riikide näitel .....	21
2.2 Riiklikult toetatud üüripindade rajamise tasuvus riigile ja kohalikule omavalitusele.....	27
KOKKUVÕTE.....	35
SUMMARY .....	37
JOONISTE LOETELU .....	38
VIIDATUD ALLIKATE LOETELU .....	39
LISA 1 Tallinna linnasotsiaalelamute liigitus .....	44
LISA 2 Narva linna sotsiaalelamute liigitus.....	45
LISA 3 Eeldatav renditulu kuus .....	46
LISA 4. Tööjõumaksude arvestus .....	47
LISA 5 Tööjõukulu tööandjale.....	48
LISA 6 Käibemaksuarvestus .....	49
LISA 7 Tulevikuväärtus .....	50

## SISSEJUHATUS

Eesti on kliimavöötmes, milles elanikkonna toimetulek ilma elukohata on keeruline, inimesed ei ole üldjuhul võimelised talveperioodi üle elama ilma eluaseme omamata. Eluaseme kui kodu omamine ja selle puutumatus, on sätestatud Eesti põhiseaduse peatükis, mis kirjeldab iga Eestis elava isiku põhiõigusi ja vabadusi. Sellest saab järeldada, et Eesti ühiskonnas peetakse eluaseme omamist inimese põhiõiguseks. Mil viisil inimesed endale eluaseme omandavad, on igäihe valikuvabadus. Millisele pakutavale võimalusele valik langeb, sõltub inimeste rahalistest ressurssidest. Mõned eelistavad omada eluaseme, milles nad elavad, teised jällegi üürida ning inimesed, kelle sissetulek ei võimalda ei ühte ega teist, elavad munitsipaalkorteris.

Inimesel, kes müüb kellelegi teisele oma eluaseme, milles ta on elanud vähemalt kaks aastat, ei ole kohustust riigile tulumaksu tasuda ja riigil ei teki konkreetse tehinguga seoses kahju. Samuti ei ole probleemiks munitsipaalkorterite tehingud, kuna nende haldajaks on kohalikud omavalitsusüksused (edaspidi kohalik omavalitsus). Probleemsemateks on tehingud üürikorteritega, kuna üüritulu teenivad isikud üldjuhul siiski veel saadud üüritulu ei deklareeri ning riigikassasse jääb laekumata osa maksutulust. Maksu- ja Tolliamet on selle probleemi lahendamiseks võtnud kasutusele erinevaid meetmeid, näiteks on meediaväljaannete kaudu teavitatud korterite üürileandjaid maksude tasumise kohustusest, kuid vabatahtlike deklareerijaid ei ole lisandunud.

Teema valiku põhjuseks on asjaolu, et tegemist on 2014. aastal aktuaalse kavaga, alustada Eestis riiklikult toetatud üüripindade rajamist. Algatatud idee on saanud alguse sellest, et teistes Euroopa Liidu riikides on sellistesse elamispindade süsteemi riigieelarvest panustatud.

Teema on aktuaalne, kuna 2014. aastal algutati diskussioon selle üle, et Eestis peab olema turumajandusliku üürituru kõrval alternatiivina kasutusel riiklikult toetatud üüripinnad. Teema algatajate arvates on Eestis üüriturg tasakaalust väljas ja probleemne. Eestis on munitsipaalkorterid, kuid neid on vähe ja nende üürile võtmiseks saab avalduse teha vaid raskustes olev inimene.

Teema uudsus seisneb selles, et Eestis on tegemist uudse algatusega ning teadaolevalt pole seda valdkonda Sisekaitseakadeemias varem uuritud. Riiklikult toetatud üüripindasid ei ole veel Eestisse rajatud ning seetõttu on selles valdkonnas uuringuid tehtud vähe. Samuti puudub ülevaade, milline on riiklikult toetatud üüripindade rajamise tasuvus riigile ja kohalikule omavalitsusele.

Lõputöö probleemiks on, et puudub ülevaade riiklikult toetatud üüripindade rajamise tasuvusest riigile ja kohalikule omavalitsusele. Teadaolevalt ei ole veel teostatud analüüsi, hindamaks tasuvust riigile ja kohalikele omavalitsustele.

Lõputöö eesmärgiks on analüüsida riiklikult toetatud üüripindade rajamisse tehtud investeeringute tasuvust riikliku- ja kohaliku omavalituse tasandil.

Töö eesmärgi saavutamiseks on püstitatud neli uurimisülesannet:

1. Anda ülevaade eluruumi mõistest, olemusest, statistikast ja eluasemeturul esinevatest probleemidest.
2. Anda ülevaade eluruumi soetamise ja kasutamise võimalustest Eestis.
3. Analüüsida riiklikult toetatud üüripindade olemust Euroopa riikide näidetel.
4. Analüüsida riiklikult toetatud üüripindade rajamise tasuvust riigile ja kohalikule omavalitusele.

Lõputöös kasutatakse kvalitatiivset ja kvantitatiivset andmekogumismeetodit selgitamaks välja riiklikult toetatud üürituru loomise võimalikkust Eestis, teiste Euroopa Liidu riikide näidete põhjal. Kogutakse ja analüüsitakse elamuturu statistilisi andmeid nii Eestis kui teistes riikides. Kogutakse andmeid riiklikult toetatud üüripindade rajamise kohta Euroopa Liidu riikides. Tulemuste tõlgendamisel kasutatakse võrdlevat analüüsi.

Lõputöö koosneb kahest peatükist, mis omakorda jagunevad kaheks alapeatükiks. Esimeses peatükis antakse ülevaade eluruumi olemusest. Esimeses alapeatükis kirjeldatakse eluruumide olemust Eestis, eluasemepoliitikat, statistikat ja eluasemeturul esinevatest probleemidest ning elukoha omandamise võimalustest. Teine alapeatükk käsitleb erinevaid võimalusi, kuidas Eestis on võimalik endale eluase soetada. Kirjeldatakse eramute, üürikorterite ning munitsipaalkorterite

õiguslikku regulatsiooni ning statistilist jaotuvust Eestis.

Lõputöö teises peatükis keskendutakse riiklikult toetatud üüripindade erinevatele teostusviisidele Euroopas ja nende mõjule. Teise peatüki esimeses alapeatükis analüüsitakse riiklikult toetatud üüripindade olemust Euroopas ning analüüsitakse riiklikult toetatud üüripindade osakaalu kogu üüriturust. Teises alapeatükis analüüsitakse riiklikult toetatud üüripindade Eestisse rajamise võimalikkust, hinnates riigi ja kohaliku omavalitsuse tehtava investeeringu tasuvust.

Lõputöö allikadena kasutatakse teemakohast kirjandust, sh teadusartikleid, Eesti ja Euroopa Liidu statistikat. Eesti Vabariigi õigusaktide redaktsioone 31. märtsi 2015. aasta seisuga.

# 1. ELURUUMI OMANDAMINE EESTIS

## 1.1 Eluruumi mõiste

Eluaseme omandamise probleemiga tuleb mingis eluetapis kokku puutuda igal inimesel. Elamupoliitika valdkonnas on olulisteks mõisteteks hoone, elamu ja eluruum. Igal riigil on välja kujunenud omataoline elamupoliitika, mis sõltub riigis elavate inimeste eelistustest ja vajadustest. Eelistused kujunevad ühiskonnas kehtivate tavade järgi ja vajadusi mõjutab ümbruskond, kus elatakse.

Eestis on eluasemevaldkonna peamine ülesanne tagada elanikele sobiva ja võimalustekohase eluaseme kättesaadavus, kvaliteetne ja jätkusuutlik eluasemefond ning eluasemepiirkondade mitmekesisus ning tasakaalustatud ja säästev areng (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium 2008). Seoses sellega on määratud selged piirid ja osapoolte vastutusalad.

Riigi ülesandeks on luua sobilikud tingimused, mis võimaldavad elanikel endal eluasemeprobleeme lahendada ning eluasemeturul tegutsevatel ühingutel eluasemevaldkonda arendada. (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium 2008)

Kohalikele omavalitsustele on eluruumi või eluruumi kasutusõigust mitteomavate, samuti elamistingimuste parandamisel abi vajavate isikute arvestuse korra kehtestamine; munitsipaalomandis olevate eluruumide valdamise, kasutamise ja käsutamise korra, sealhulgas hooldus- ja remondieeskirjade kehtestamine ning muude küsimuste otsustamine, mis on seadusega antud kohaliku omavalitsuse volikogu võimkonda. Kohalik omavalitsus peab tagama planeerimis- ja ehitustegevuse arendamise, seaduslikkuse ja aruandluse. (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium 2008)

Üksikisikute kohustuseks on vastavalt seadustele, muudele aktidele ning ühiskonnas väljakujunenud tavale, majandada, hooldada ja parendada nende omandis või kasutuses olevaid elamuid. (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium 2008)

Kehtestatud jaotusest jäeldub, et riigil ei ole otsest kohustust panustada elamute parendamisse ning riik piirdub soodsate tingimuste loomisega. Kohalike omavalitsusüksuste ülesanded on laiemad ehk kohalikul omavalitsusel on kohustus luua oma territooriumil võimalikult selge ja arusaadav planeerimis- ja ehitustegevus, mis vastab riiklikule regulatsioonile. Lisandub veel munitsipaalomandis olevate eluruumide valdamine ja abi vajavate isikute abistamine. Vastutus elamu hooldamise eest on jäetud eluruumiomaniku kanda.

Eestis on vastu võetud mitmeid õigusaktide regulatsioone, mis reguleerivad elamut, eluruumi ja sellega seonduvat. Põhiseadus ning teised kehtivad õigusaktid ei ole sätestanud eluaset kui iga inimese õigust või põhiõigust.

Eesti ei ole täies mahus ratifitseerinud Euroopa Sotsiaalharta, mis sätestab eluaseme omamise kui õiguse. Sotsiaalharta ratifitseerimisel on Eesti piirdunud valikuliselt esimese 30 artikliga, jättes välja artikli 31. (Parandatud ja täiendatud Euroopa sotsiaalharta ratifitseerimise seadus 1996) Sotsiaalharta täies mahus ratifitseerimine looks Eestis mõistele eluase kindla raamistiku ning sätestaks täpsemalt selle, mida tähendab õigus eluasemele. Samuti oleks selgem ülevaade sellest, milliseid meetmeid tuleks riigil rakendada selle õiguse tagamiseks.

Kehtivas elamuseaduses ei ole definitsiooni mõistele elamu (Elamuseadus, 2005). 2008. aastal kehtinud Eesti Vabariigi elamuseaduses oli elamu mõiste defineeritud. Elamu on hoone, mis on ehitatud alatiseks elamiseks ja mis on võetud selleks kasutusse vastavalt Eesti Vabariigi poolt kehtestatud korrale. (Eesti Vabariigi elamuseadus, 1992)

Eestis kehtivatest seadustest on elamu legaaldefiniitsioon 1991 aastal vastu võetud maareformi seaduse § 6 lõikes 3<sup>2</sup>. Maareformi kohaselt on elamu hoone, mille üldpinnast vähemalt 20 protsenti on ette nähtud alaliseks elamiseks ja ülejäänud osa põllumajanduslikuks tootmiseks või muuks elamuga seotud sihtotstarbeks. Elamu kohta sätestatud kohaldatakse lõpetamata elamu suhtes, mis vastab ehitusseaduse tähenduses hoonele sätestatud tunnustele. (Maareformi seadus, 2014)



Eesti Keele Instituudi seletava sõnaraamatu kohaselt on hoone inimestele või koduloomadele, samuti millegi tootmiseks või hoidmiseks rajatud ehitist. Hoone definitsioon seaduse mõistes, on sätestatud ehitusseaduse § 2 lõikes 2, mille kohaselt loetakse hooneks väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitist.

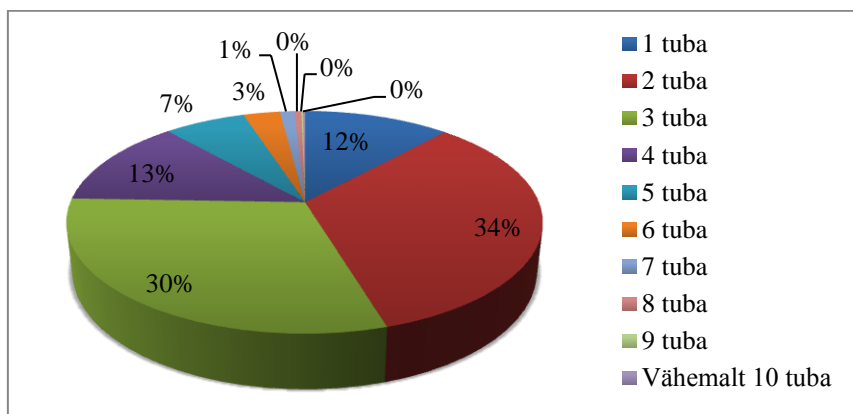
Tingimused, millele peab elamiskõlblik eluruum vastama, on sätestatud 1999 aastal vastu võetud Vabariigi valituse 26. jaanuari määrusega nr 38, mille kohaselt loetakse eluruumiks elamut või alaliseks elamiseks kasutatavat korterit. Eluruumina võib kasutada ka muud omaette ruumi, mis vastab eluruumile kehtestatud nõuetele. Mõiste legaaldefinitsioon on võlaõigusseaduse (edaspidi VÕS) § 272 lõikes 1, eluruum on elamu või korter, mis on kasutatav alaliseks elamiseks (Võlaõigusseadus, 2014). Statistikaamet defineerib eluruumi järgmiselt: eluruum on alaliseks elamiseks sobiv ühepereelamu, kahepere- ja ridaelamusektsioon või korter, milles on vähemalt üks tuba ja mis vastab sanitaartehnilistele nõuetele (Mõistete sõnastik, 2014). Statistiliselt liigitatakse andmete töötlemisel elamuid kitsendatult pereelamuks, ridaelamuks, korterelamuks ning muuks elamuks.

Eelnevatest definitsioonidest nähtub, et asutused ja õigusaktid defineerivad mõisteid eluruum ja eluase erinevalt ja üheselt mõistetavat definitsiooni ühiskonna jaoks ei ole. Üks seadus täiendab teist ja annab mõistele laiema tähenduse, mis võimaldab mõisteid erinevalt tõlgendada.

Eestis kehtivad õigusaktid ei defineeri eluruumi kui põhiõigust. Inimestes on väljakujunenud arusaam, et eluruum on nende põhiõigus (Eurostat, 2014; Oja, Padrik, 2001; Kährlik, 2002 lk 9). Arusaam ei eelda, et riik peab tagama eluaseme igapähele. Eelkõige eeldatakse, et tagatakse tingimused selleks, et inimestel endal oleks võimalus eluase soetada ja eluaseme soetamisel aidatakse neid, kes sellega ise hakkama ei saa. (Oja, Padrik, 2001; Kährlik, 2002 lk 9)

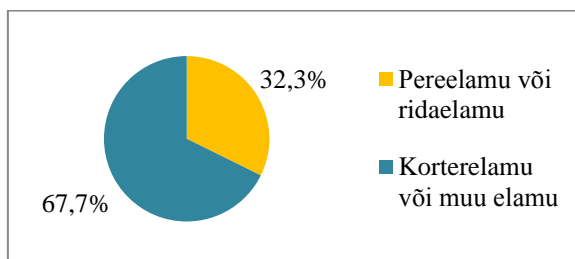
Kuna inimesed üldjuhul tegelevad ise endale sobiliku eluaseme leidmisega, siis on iga leibkonna eluase selline, mis vastab enim nende ootustele ja vajadustele.

Statistikaameti andmetel elas 2011. aasta 31. detsembri seisuga 64% inimestest 2-3 toalistes korterites (vt joonis 1). Kõige vähem oli kasutusel elamuid, mille suurus oli 8 ja enam tuba, jäädes alla 1% nii kaheksa, üheksa kui ka vähemalt kümnetoaliste elamute puhul.



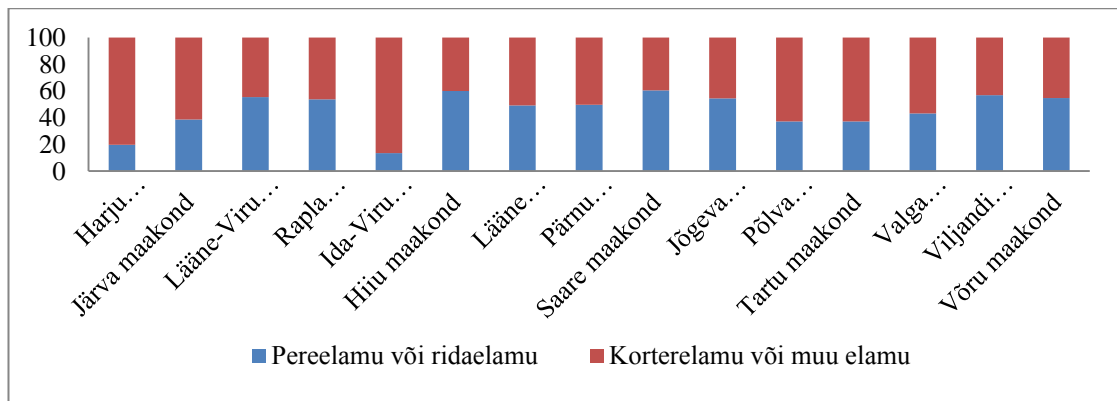
Joonis 1. Elanike jaotus tubade arvu järgi (Asustatud tavaeluruumid..., 2011 andmete alusel autori koostatud)

Statistikaameti andmetes kajastatakse koos ühe grupina tavalist pereelamut ja ridaelamut ning teise grupina korterelamut ja muud elamut. Elamutüübi järgi eelistavad Eesti inimesed elada korterelamutes (vt joonis 2). Jooniselt 2 nähtub tendents korterelamute kasuks, moodustades 67,7%.



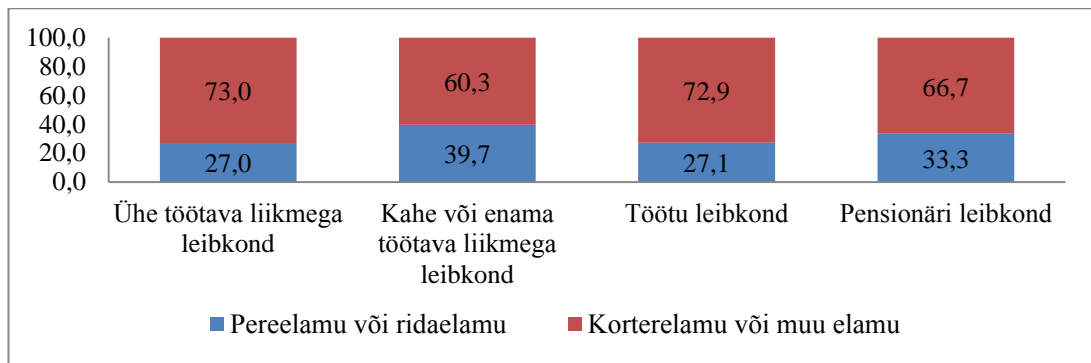
Joonis 2. Elanike jaotus elamutüübi järgi (Leibkonnad elukoha ja elamu tüübi järgi, 2012 andmete alusel autori koostatud)

Samas sarnane eelistus ei kajastu kõikides Eesti maakondades. Teatud piirkonnas eelistatakse elada just eramus (vt joonis 3). Jooniselt 3 nähtub, et Eestis on seitse maakonda, kus üle poole elanikkonnast elavad pere- või ridaelamus. Enam eelistavad eramus elada Eesti saarte (Saaremaa ja Hiiumaa) elanikud ning kortereid eelistatakse enam Ida-Viru ja Harju maakonnas.



Joonis 3. Elanike jaotus elamutüübi järgi (protsenti) (Leibkonnad elukoha..., 2012 andmete alusel autori koostatud)

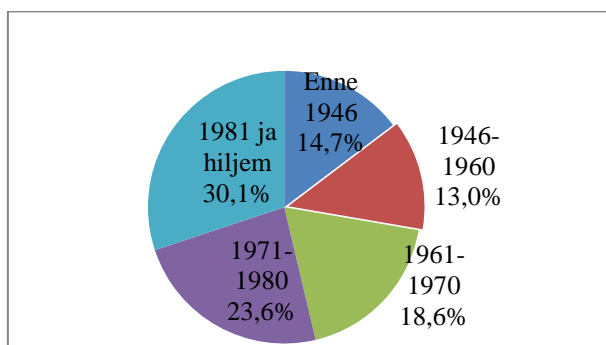
Leibkondadest eelistavad pereelamutes või ridaelamutes elamist enam leibkonnad, kus töötab kaks või enam pereliiget ning pensionieas olevad isikud (vt joonis 4). Leibkondade lõikes on eelistused sarnased, eristudes teineteisest 6,3%. Selgelt eristub ainult kahe või enama töötava liikmega leibkonnad, kes moodustavad 13% kõikidest leibkondadest.



Joonis 4. Elanikkonna eelistus lähtuvalt sotsiaal-majanduslikust seisundist (protsenti) (Leibkonnad sotsiaal-majandusliku..., 2012 andmete järgi autori koostatud)

Eluasemete puhul on oluline jälgida seda, et hoone oleks korras ja ei oleks tehniliselt vananenud. Tehniline vananemine tähendab seda, et maja konstruktsioonid ja seadmed kuluvad, hoone võib muutuda ohtlikuks. Vananemist aitab aeglustada, kui teostatakse regulaarset, õigeaegset ja asjakohast hooldust ja remonti (Oja, Padrik 2001). Seetõttu on oluline teada, mis ajal on hoone ehitatud. Statistikaameti andmetel on Eesti elamud vanad (vt joonis 5). Jooniselt 5 nähtub,

et 69,9% Eestis ehitatud ja kasutuses olevatest elamutest on ehitatud enne 1981. aastat.



Joonis 5. Elamute ehitus aastate lõikes (Leibkonnad elukoha ja elamu valmimise..., 2012 andmete alusel autori koostatud)

Eesti on valinud liberaalse tee eluasemeturu arendamiseks. Selline poliitika on toonud kaasa soovimatuid tagajärgi. Paljudel leibkondadel eluasemeturul valikud puuduvad või on piiratud ja üldine areng on olnud ebahütlane (Kährik, 2002). Samuti pole suudetud kaotada kodutuse probleemi (Wagner, Korp, Walters, 2014).

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi arengukavas aastateks 2008-2013 on selgitatud, et üheks probleemiks on see, et eluasemed ei ole kõikidele Eesti elanikele kättesaadavad. Seda tunnetavad enam väiksema maksejõulisusega leibkonnad. Probleem on tingitud madalatest sissetulekutest, eluasemete ostuhinnad ja üürihinnad eraüüriturul on kõrged ning seetõttu suurele osale kättesaamatud. (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, 2008) Statistikaameti andmetel elab 46,1% suhtelises vaesuses ja 23,5% absoluutses vaesuses (vt tabelit 1). Samas kohalike omavalitsuste võimekus abivajajaid aidata on piiratud. Aastal 2011 oli Statistikaameti andmetel kogu eluruumide turust kohalike omavalitsuste hallata vaid 1,82% ehk 11 797 eluruumi 649 746 (Tavaeluruumid..., 2011).

Tabel 1. Suhtelise- ja absoluutse vaesuse määr (protsent) (Vaesuse määr soo ja suhte järgi eluruumi, 2012 andmete alusel autori koostatud)

	Suhtelise vaesuse määr	Absoluutse vaesuse määr
Omanik ja tasuta kasutaja	18.0	6.6
Üürnik	28.1	16.9

Teiseks probleemiks on erivajadustega inimestele sobivaks kohandatud eluruumide vähesus, sest erivajadustega inimesed ilma kõrvalise abita ei tule olemasoleva elamu renoveerimisega toime (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium 2008). Statistikaameti andmetel on Eestis 2014. aasta 1 jaanuari seisuga 10,7% inimestest erivajadustega (Puuetega inimesed ....., 2014).

Halveneb miljööväärtslike eluasemepiirkondade seisund (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium 2008). Ehitusseaduse § 19 lõike 4 punkt 4 kohustab miljööväärtsliku piirkonna hoonestusalade planeerimise ja ehitamise põhimõtted ja nõuded sätestama kohaliku omavalitsuse ehitusmääruses, sellest nähtub, et riiklikul tasandil ühtne regulatsioon puudub.

Kokkuvõtvalt saab järeldada, et Eestis peetakse eluasemeks ruumi, mida kasutatakse alaliseks elamiseks ning kehtivad õigusaktid ei defineeri eluaset kui inimese põhiõigust. Iga leibkonna eluase on selline, mis vastab enim nende ootustele ja vajadustele, keskmine Eesti perekond elab kahe-kolme toalises korteris. Riigil ei ole otsest kohustust panustada elamute parendamisse ning piirdub soodsate tingimuste loomisega. Kohalikul omavalitsusel on kohustus luua oma territooriumil võimalikult selge ja arusaadav planeerimis- ja ehitustegevus, mis vastab riiklikule regulatsioonile, lisandub munitsipaalomandis olevate eluruumide valdamine. Eluruumi parendamise kohustus on jäetud eluruumi omaniku enda kanda.

## 1.2 Eluruumi soetamisvõimalused

Eesti õigusaktide kohaselt on eluaseme soetamiseks kolm erinevat võimalust: osta, üürida või võimaluste puudumisel taotleda kohalikul omavalitsuselt sotsiaalkorteri. Eluaseme soetamisena antakse töös ülevaade nendest soetamisvõimalustest, millega kaasneb ostjale suurem ühekordne või pidev kulu üürimaketena. Eluaset on võimalik omandada veel pärimise või kinkimise teel, kuna nende puhul ei sõltu eluaseme saamine otseselt saaja vaid omaniku tahtest, siis neid ei kajastata.

Tsiviilseadustiku üldosa seaduses (edaspidi TsÜS) sätestatakse tsiviilõiguse üldised põhimõtted (Tsiviilseadustiku üldosaseadus 2014). TsÜS reguleerib

isikutevahelisi varalisi ja muid õigussuhteid ehk tehinguid, mis toimuvad eraisikute vahel.

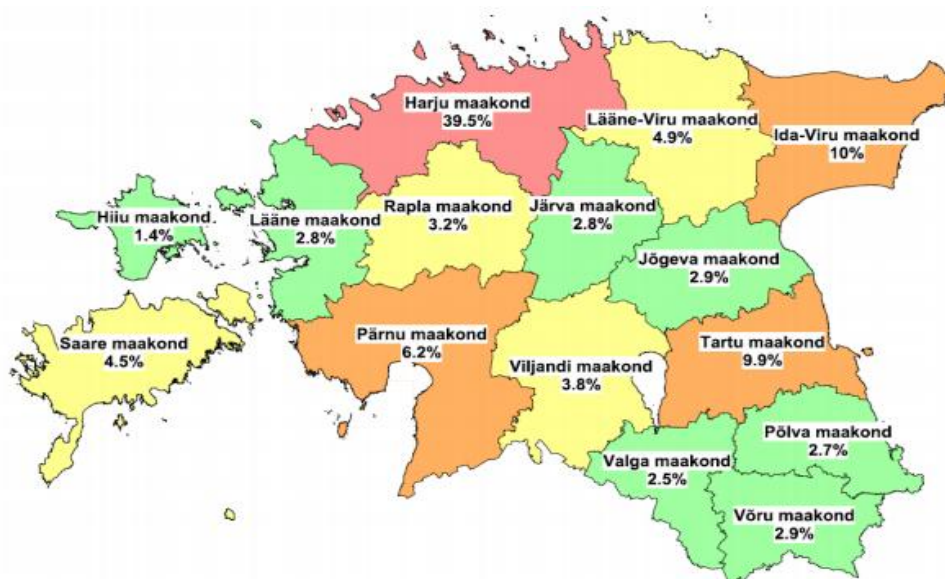
Tehingu mõiste definitsioon on sätestatud TsÜS-i § 67 lg 1, mille kohaselt on tehing toiming või omavahel seotud toimingute kogum, milles sisaldub kindla õigusliku tagajärje kaasatoomisele suunatud tahteavaldus. Sama paragrahvi lg 2 täpsustab tehingu olemust ja liigitust. TsÜS-i § 67 lg 2 kohaselt võivad tehingud olla ühe- ja mitmepoolsed. Ühepoolse tehingu tegemiseks on vajalik ühe isiku tahteavaldus ja mitmepoolse tehingu puhul kahe või enama isiku tahteavaldus. Mitmepoolsed tehingud on lepingud. (Tsiviilseadustiku üldosaseadus 2014)

Seega loetakse tehinguks nii ühe- kui mitmepoolseid tahteavaldusi, mis toovad kaasa kindla õigusliku tagajärje. Elamute ostu-müügi tehing on mitme isiku tahteavaldus ja tuleb fikseerida lepinguga, mille alusel tekib ühel isikul kohustus teise isiku suhtes ehk tekkinud on võlasuhe.

Võlasuhte definitsiooni sätestab VÕS § 2, mille kohaselt on võlasuhe õigussuhe, millest tuleneb ühe isiku (kohustatud isik ehk võlgnik) kohustus teha teise isiku (õigustatud isik ehk võlausaldaja) kasuks teatud tegu või jätta see tegemata (täita kohustus) ning võlausaldaja õigus nõuda võlgnikult kohustuse täitmist. Võlasuhte tekkimise alused sätestab VÕS § 3, mille kohaselt võib võlasuhe tekkida lepingust, kahju õigusvastasest tekitamisest, alusetust rikastumisest, käsundita asjaajamisest, tasu avalikust lubamisest, muust seadusest tulenevast alusest (Võlaõigusseadus 2014).

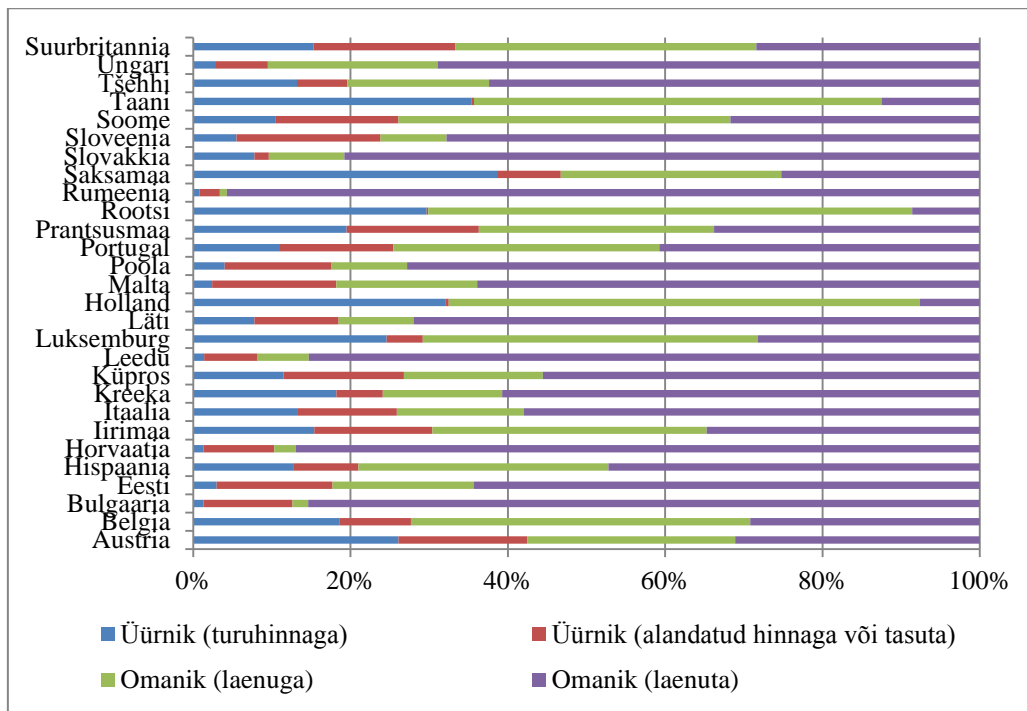
VÕS § 1 lg 1 sätestab seaduse kohaldamise ehk VÕS-i üldosas sätestatud kohaldatakse kõikidele lepingutele ja muudele mitmepoolsetele tehingutele, samuti lepingutele, mis ei ole seaduse sisu ja mõttega vastuolus, samuti võlasuhetele, mis ei ole tekkinud lepingust (Võlaõigusseadus 2014). Kehtestatud õigusaktide nõuetest järeldeb, et kinnisasja ostu-müügi tehingut reguleerib VÕS. TsÜS-i kohaselt on vaja kinnisasja soetamisel lepingut, mis tõendab käsutustehingu toimumist ning igasuguseid lepingute alusel toimuvaid tehinguid reguleerib VÕS.

Maa-amet koostab aastakokkuvõtte kinnisvara võõrandamistehingutest. Kokkuvõtte eesmärgiks on anda ülevaade üldistest trendidest ja sellest, mis on toimunud kinnisvaraturul. Maa-ameti koostatud statistiliste näitajate kohaselt toimub enim kinnisvara tehinguid (35,5%) Harju maakonnas (vt joonis 6). Järgnevad Ida-Viru-, Tartu- ja Pärnu maakond, kuid nendes maakondades on kinnisvaratehingute arv peaaegu 20% madalam võrreldes Harju maakonna tehingutega. Kõige vähem muudab kinnisvara omanikku Hiiu maakonnas (1,4%). Statistilistes andmetes on arvestatud kõiki kinnisvara võõrandamis-tehinguid. (Maa-ameti kinnisvara hindamise osakond 2014 lk 3-5)



Joonis 6. Kinnisvara tehingute aktiivsus maakondade lõikes 2013. aastal (Maa-ameti kinnisvara hindamise osakond, 2014 lk 5)

Eestlaste eluasemestandardid on kõrged, juba Nõukogude ajal eelistasid inimesed elada omaette ja omaenda elamises (Tiit, 2006). Eurostati poolt läbiviidud uuringust selgub, et eestlaste eelistused ei ole muutunud ning neile meeldib endiselt eluaset omada (vt joonis 7). Jooniselt 7 nähtub, et eestlastest peaaegu 80% elab endale kuuluvas eluasemes. Seejuures umbes 60% omab elamut, mis ei ole koormatud hüpoteegi ega laenuga ning umbes 20% elanikkonnast elab üüritud eluruumides.



Joonis 7. Elanikkonna jagunemine eluruumi omandiõiguse põhjal, 2012 (Eurostat, 2014 andmete alusel autori koostatud)

Üürisuhetes on üldjuhul kaks osapoolt- üürnik ja üürile andja. Üürija saab olla nii eraomanik (nii füüsiline kui juriidiline isik) või kohalik omavalitsus (linn, vald vms).

Üürisuhteid reguleerib Eestis VÕS 15. peatükk. VÕS § 271 sätestab üürilepingu mõiste, mille kohaselt kohustub üks isik (üürileandja) üürilepinguga andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksma üürileandjale selle eest tasu (üüri) (Võlaõigusseadus, 2014). Lisaks sätestatakse, et kõrvalkulud tuleb tasuda üürnikul. VÕS § 292 kohaselt tuleb lisaks üüri maksmisele üürnikul kanda muid üüritud asjaga seotud kulused (kõrvalkulud) üksnes juhul, kui selles on kokku lepitud. Kõrvalkuludeks on tasu üürileandja või kolmanda isiku teenuste ja tegude eest, mis on seotud asja kasutamisega. Üürileandja on kohustatud üürijale võimaldama kõrvalkulusid tõendavate dokumentidega tutvumist. (Võlaõigusseadus, 2014)

Seega, kui üürilepingut sõlmides ei ole üürniku ja üürileandja vahel kokkulepet, et kõrvalkulud on üürilevõtja kanda, tuleb üürijal endal kõrvalkulud tasuda. Seadusest tulenevalt on üürnikul õigus näha dokumente, mis tõendavad



kõrvalkulutusi. Dokumenteerimata kulutuste eest ei saa üürileandja üürnikult tasu nõuda.

Üürilepingu sõlmimisega kaasneb tagatisraha maksmine, mille suurus VÕS § 308 lg 1 kohaselt võib ulatuda kuni kolme kuu üüri suuruse summani ning tasuda võib tagatisraha võrdsetes osades kuni kolm kuud üürilepingu sõlmimisest. Seejuures esimene osamakse tuleb tasuda kohe pärast üürilepingu sõlmimist.

VÕS § 294 sätestab, et kui üür on arvestatud teatud ajavahemike järgi, on üürnik kohustatud üüri ja kõrvalkulusid maksma pärast iga vastava ajavahemiku möödumist (Võlaõigusseadus 2014). Sellest järeldub, et üürileandja saab tulu iga teatud perioodi jooksul (väljakujunenud tava kohaselt iga kuu), mis tähendab, et see on üürileandjale püsiv sissetulek ning tulumaksuseaduse kohaselt tuleks saadav tulu deklareerida ja tulumaks tasuda.

Tulumaksuseaduse (edaspidi TuMS) § 12 kohaselt tuleb tulumaksu tasuda kõikidest residendist füüsilise isiku poolt maksustamisperioodil Eestis ja väljaspool Eestit tuluallikatest saadud tuludelt, sealhulgas palgatulu, ettevõtlustulu, kasu vara võõrandamisest, renditulu ja litsentsitasud, intressid, dividendid, pensionid, stipendiumid, toetused, preemiad ja hasartmänguvõidud, kindlustushüvitised ja väljamaksed pensionifondist, madala maksumääraga territooriumil asuva juriidilise isiku tulu (Tulumaksuseadus, 2011).

Üürilepingu kestvus ja lõpetamistingimus on sätestatud VÕS § 309 lg 1, mille kohaselt on võimalik sõlmida lepingut tähtajaliselt ja tähtajatult. Lõpetamise võimalus sõltub sellest, millisel viisil on leping sõlmitud. Tähtajaline üürileping lõpeb tähtaja möödumisega, kui lepingut ei ole varem erakorraliselt üles öeldud. Tähtajatu üürilepingu võivad nii üürnik kui üürileandja üles öelda. (Võlaõigusseadus, 2014)

Eelpooltoodust saab järeldada, et eluruumide üürimise puhul ei ole üürnikul kohustust tasuda tagatisraha üürileandjale koheselt, vaid ta võib selle jaotada kolme kuu pikkusele perioodile ning üürilepingu puhul on üldjuhul tegemist üürileandjale perioodilise sissetulekuga, mida tuleb tuluna deklareerida ja saadud

tulult tasuda tulumaks. Deklareerimiskohustus lõpeb koos üürilepingu kehtivusega.

Riiklikul tasandil on mõiste sotsiaaleluase defineeritud Eesti eluasemevaldkonna arengukavas 2008-2013, mille kohaselt on sotsiaaleluase avaliku sektori poolt subsideeritud üürieluase, mis on mõeldud sotsiaaleluaseme teenust vajavate leibkondade majutamiseks (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, 2008).

Sotsiaalhoolekande seadus (edaspidi SHS) sätestab sotsiaalhoolekande organisatsioonilised, majanduslikud ja õiguslikud alused ning reguleerib sotsiaalhoolekandes tekkivaid suhteid. Kohalikku omavalitsust kohustab eluasemeteenuseid pakkuma SHS kaheksas jagu. SHS § 14 lg 1 kohaselt on kohalikud omavalitsusorganid kohustatud andma eluruumi leibkonnale, kes ise ei ole suuteline seda endale või oma perekonnale tagama, luues vajaduse korral võimaluse sotsiaalkorteri üürimiseks. Sotsiaalkorteri andmise ja kasutamise korra kehtestab valla- või linnavolikogu elamuseaduse § 8 punkti 2 alusel. Sotsiaalkorter on munitsipaalomandis olev eluruum sotsiaalteenust vajavale isikule. (Sotsiaalhoolekande seadus, 2015)

Sotsiaalhoolekande seadusest saab järeldada, et riiklikul tasandil konkreetset regulatsiooni sotsiaalelupindade korraldamiseks ja määramiseks ei ole. Kohustus on pandud kohalikule omavalitsusele ning see tähendab, et sotsiaalkorteri saamise tingimused ja jaotus võivad erinevates kohalikes omavalitsusüksustes erineda.

Eesti territoorium jaguneb maakondadeks. Maakonnad valdadeks ja linnadeks. Linnades ja valdades reguleerib inimeste elu kohalik omavalitsus. Eestis oli 2015 aasta esimese jaanuari seisuga 213 kohalikku omavalitust (Siseministeerium, 2015). Sellest nähtub, et omavalitsuste regulatsioone on Eestis palju ning seetõttu tuuakse mitmekesisuse näitamiseks välja ainult kolme suurima linna määrused.

Tallinna linnas reguleerib sotsiaalpindade eraldamist sotsiaaleluruumide andmise ja kasutamise eeskiri (vt lisa 1). Sotsiaalkorteri õigustatud subjektiks Tallinnas on isikud, kes elavad alaliselt ja on kantud Tallinna elanike registrisse ning vastavad vähemalt ühele kriteeriumile: üksinda elavad vanurid ja vanuritest paarid, puuetega inimesed. Samuti isikud kellel ei ole seadusjärgseid hooldajaid, kes

vajavad kõrvalabi, kes elavad omanikule tagastatud elamus, kes elavad varisemisohtlikuks või väheelamiskõlbulikuks muutunud eluruumis, kelle kasutuses olevas eluruumis ei ole võimalik nende hooldamise korraldamine, vähekindlustatud ja probleemsed lastega pered (kriisipered), kes vajavad regulaarselt sotsiaalteenuseid, sealhulgas laste hoolekannet. (Sotsiaaleluruumide andmise ja kasutamise eeskiri Tallinnas, 1998)

Sotsiaaleluruumi taotlejateks võivad olla ka isikud, kes alaliselt ei ela Tallinnas kuid tingimusel, et nad olid Tallinna alalised elanikud enne lastekodusse/erikooli suunamist või isikud, kes enne kinnipidamiskohta paigutamist elasid alaliselt Tallinnas (Sotsiaaleluruumide andmise ja kasutamise eeskiri Tallinnas, 1998).

Sotsiaaleluruumi taotlemiseks esitab taotleja kirjaliku avalduse. Ettepaneku isikule sotsiaaleluruumi andmiseks teeb elukohajärgse linnaosa valitsuse sotsiaalhoolekandekomisjon kohalviibivate komisjoniliikmete häälteenamusega. Linnavalitsus kinnitab sotsiaaleluruumi andmise oma korraldusega, seejärel sõlmitakse üürileping. (Sotsiaaleluruumide andmise ja kasutamise eeskiri Tallinnas, 1998)

Tartu linnas reguleerib sotsiaalelamu eraldamist sotsiaaleluruumide üürile andmise kord (edaspidi üürile andmise kord), mis sätestab sotsiaaleluruumi mõiste. Määruse kohaselt loetakse sotsiaaleluruumiks korterit või muud eluruumide nõuetele vastavat ruumi, mis on tunnistatud sotsiaaleluruumiks. Sotsiaaleluruum võib olla kohandatud erivajadustega isikute majutamiseks. Tartus tuleb sotsiaaleluruumi taotlusele märkida andmed tubade arvu, pinna suuruse, mugavuste ja heakorrastatuse, korruse ning taotleja või tema perekonnaliikmete erivajaduste kohta. Taotluse rahuldamisel otsustab sotsiaaleluruumi üürile andmise elamukomisjon ning seejärel sõlmitakse üürileping. (Sotsiaaleluruumide üürile andmise kord, 2003)

Tallinnas ja Tartus kehtestatud määrustest selgub, et taotlemise viis on mõlemal omavalitsusüksusel sarnane, erinevus on sotsiaaleluruumide liigitamises, taotluse tingimustes ning üksustes, kes taotluse läbi vaatavad.

Narva linnas reguleerib sotsiaaleluruumide eraldamise korda määrus sotsiaaleluruumide eraldamise ja kasutamise korra kinnitamine Narva linnas (vt lisa 2). Sotsiaaleluruumi õigustatud subjektiks on isik, kes elab alaliselt Narvas ja vastab vähemalt ühele kriteeriumist: üksielavad pensionärid ja invaliidid, vähekindlustatud perekonnad, kohtuotsuse alusel eluruumist väljatõstetud isikud ja sotsiaalhoolekandeesutustest lahkunud isikud. Erandina on isikud, kes on sarnaselt Tallinna määrusele sotsiaalhoolekandeesutustest tagasipöördunud, kes olid asutusse suunatud Narva linnast ja kinnipidamiskohast vabanenud isikud, kes vahetult enne kinnipidamiskohta paigutamist elasid alaliselt Narvas. (Sotsiaaleluruumide eraldamise ja kasutamise korra kinnitamine Narva linnas, 1998)

Sotsiaaleluruumi saamiseks, tuleb esitada kirjalik avaldus elamu-sotsiaalkomisjoni esimehe nimele. Otsuse isikule sotsiaaleluruumi andmiseks teeb elamu-sotsiaalkomisjon kohalviibivate komisjoniliikmete häälteenamusega ning sotsiaaleluruum antakse õigustatud subjektile elamiseks üürilepingu alusel tähtajaga kuni üheks aastaks (Sotsiaaleluruumide eraldamise ja kasutamise korra kinnitamine Narva linnas, 1998).

Kokkuvõtvalt võib väita, et Eestis on võimalik elamispinda soetada kolmel viisil: osta, üürida või taotleda sotsiaalelupinda. Eestlased eelistavad enim elada elamus, mis kuulub nende endale. Üüripindade osakaal 2013 aastal oli umbes 20% kogu elamuturust. Eluruumide omandamist Eestis ostu-müügi ja üürilepinguga reguleerib võlaõigusseadus. Riiklikul tasandil konkreetset regulatsiooni sotsiaalelupindade korraldamiseks ja määramiseks ei ole. Sotsiaalelamute korraldamise ja eraldamise reguleerimine on kohaliku omavalitsuse kohustuseks ning sellest tulenevalt esinevad sotsiaalelamu taotlemise regulatsioonide jaotuses ja nõuetes erinevused.

## 2. RIIKLIKULT TOETATUD ÜÜRIPINDADE TEOSTUSED

### 2.1 Riiklikult toetatud üüripindade olemus Euroopa riikide näitel

Idee, hakata rajama Eesti kohalikesse omavalitsustesse riiklikult toetatud üüripindasid, on saanud alguse teistes riikides kehtiva eluasemepoliitika näidetal. Eestis on riiklikult toetatud üüripindade näol tegemist uue nähtusega, kuid globaalses mõistes mitte.

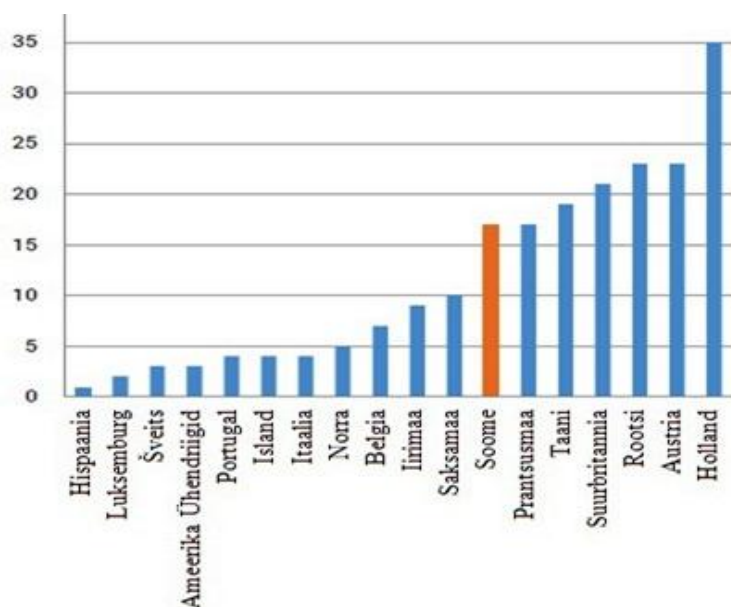
Euroopa Liidu riikide sotsiaalpoliitikas on tähtsal kohal sotsiaalmajutuse, kodutuse ja integratsiooni küsimused. Peamisteks eesmärkideks on rakendada riigi juhtimisel poliitikat, mis tagaks kõigile juurdepääsu inimväärsele eluasemele, samuti normaalseks eluks vajalikele teenustele nagu elektrienergia, vesi, küte jm, arvestades seejuures kohalikke olusid. Samuti peetakse oluliseks, et kehtiva korra abil oleks võimalik ennetada sotsiaalset tõrjutust põhjustada võivaid elukriise, näiteks võlgu jäämist, koolist väljalangemist ja kodutuks jäämist. (Riigikogu Kantselei õigus- ja analüüsiosakond, 2014)

Mõistel sotsiaalne eluase on kaks erinevat võimalikku ja aktsepteeritavat definitsiooni. Esimene viitab kõikidele eluasemetüüpidele, mille realiseerimisel on kasutusel olnud avalik subsideerimine. Teisel juhul mõistetakse sotsiaalse eluaseme all traditsioonilist riiklikku elamut, mida rahastatakse avaliku sektori asutuste vahenditest, kuid välja arvatakse riigipoolne toetamine. (Institute for the Study of Labor, 2013 lk 8) Lõputöö kontekstis arvestatakse edaspidi sotsiaalelamuna laiemat definitsiooni, mis hõlmab endas ka riigipoolset subsideerimist.

Euroopa riikide eluasemevaldkondadele on iseloomulik variatiivsus. See kajastub nii eluasemevaldamise vormides, omandistruktuurides, aga ka kehtestatud eluasemestandardites ja eluaseme kättesaadavuse tagamise viisides. Vaatamata eluasemevaldkonnas toimivate mudelite erinevusele, tunnistatakse kõikides Euroopa riikides avaliku sektori rolli tähtsust. (Majandus- ja Kommunikatsiooniministerium, 2013 lk 42) Sellest tulenevalt on riiklikult

toetatud üüripindade ideed rakendatud erinevalt ja erinevas mahus. Variatiivsuse võimalike mõjude kohta võrreldakse kolme Euroopa Liidu riiki (Holland, Soome, Hispaania), kus riiklikult toetatud üüripindasid on rajatud erinevas mahus. Hollandis on riiklikult toetatud üüripindasid protsentuaalselt kõige rohkem. Soomes on riiklikult toetatud üüripindasid arendatud Euroopa Liidu riikidest keskmisel määral ning Hispaanias on neid rajatud protsentuaalselt kõige vähem. Selline valik võimaldab vaadelda mõju erinevatel arenguetappidel.

Jooniselt 8 nähtub, et Euroopa Liidu riikidest kõige enam on riiklikult toetatud üüripindadesse investeerinud Holland. Soome investeeringute panus moodustab umbes poole Hollandi panusest ning investeerivatest riikidest kõige vähem on panustanud Hispaania. (vt joonis 8)



Joonis 8. Riiklikult toetatud üüripindade osakaal kogu elamufondist (protsent) (Alt, 2014)

Hollandis peetakse riigi esmaseks ülesandeks pakkuda kogu elanikkonnale kvaliteetset eluaset soodsa hinnaga, seetõttu on Hollandis riiklikult toetatud üüripindasid enim. Hollandis rakendatav süsteem on reguleeriva iseloomuga, sest eluasemete pakkumine on delegeeritud eraldi ettevõtjatele (Institute for the Study of Labor, 2013 lk 12) Hollandis teostavad sotsiaalelamute ehitust organisatsioonid, kes on keskvalitsusest sõltumatud. Selliseid organisatsioone oli Hollandis 2010 aastal 425. (Country Profile: The Netherland, 2010)

Registreeritud organisatsioonidel on kolmetasandiline tugisüsteem. Üheks tasandiks on Central Fund of Social Housing. Ettevõtte on iseseisev avalik organisatsioon, mis toimib nagu järelvalveorgan ja annab toetusi alles siis, kui registreeritud organisatsioonil tekib finantsilisi raskusi. (Country Profile: The Netherland, 2010)

Teine tasand on Guarantuee Fund for Social Housing, mis on eraõiguslik asutus, mille on elamuorganisatsioonid ise loonud ning mis toimib kui solidaarsusfond nende endi vahel. See fond võimaldab elamuorganisatsioonidel säilitada soodsaid tingimusi ja intressimäärasid, tegutsedes avalikul kapitaliturul. (Country Profile: The Netherland, 2010)

Kui eelnevatest tasanditest ei ole kasu ületamaks organisatsioonide majanduslikke raskusi, siis rakendub kolmas tasand, milleks on riik ja kohalik omavalitsus. Seejuures riiklik ja kohaliku omavalitsuse toetus on arvestatav tasand alles viimase abinõuna. (Country Profile: The Netherland, 2010)

Seega on Hollandi süsteem üles ehitatud organisatsioonidele, mis ei sõltu otseselt keskvalitsusest ja tegutsevad avalikes huvides eraldiseiva üksusena. Seetõttu ei piirdu organisatsioonide ülesanne ainult hoonete ehitamise, säilitamise, üürimise ja müügiga vaid peavad pakkuma ka teist liiki teenuseid, mis on seotud eluruumide kasutamisega (Country Profile: The Netherland, 2010). Eluruumid antakse rendile üürniku ja üürileandja omavahelise kokkuleppe alusel. Algselt lepatakse kokku üüritasu suurus ja selles, kas rendileping tehakse tähtajalisena või määramata ajaks. Sõlmitud kokkulepe ei pea olema kirjalikus vormis vaid võib olla sõlmitud ka suuliselt. (Government of the Netherlands, 2015)

Riiklikult toetatud üüripindade rajamine on Hollandis delegeeritud eraettevõtjatele. Tagamaks organisatsioonidele hakkamasaamine tavaturu tingimustes, on koostöös keskvalitsusega loodud kolmetasandiline tugisüsteem, millest saavad organisatsioonid abi majanduslike raskuste korral ning alles viimase abinõuna võib sekkuda riik ja kohalik omavalitsus.

Riiklikult toetatud üüripindade rajamiseks sobivad õigusaktid hakkasid Soomes kehtima 1990. aastatel ning kohe algasid ka ehitustööd. Riiklikult toetatud

üüripindade rajamise vajadusena nähti, et elamispindade rajamisega mitmekesistatakse üüriturgu. (Lindkvist, 2011 lk 8) Taheti luua soodne ja võimetekohane elamisviis (Sarianna, 2012 lk 9).

Eesti plaanitavate riiklikult toetatud üüripindade ideega enim sarnaneb Soomes eksisteerivatest lahendustest elamisõiguskorter. See on alternatiivne lahendus nii korteri üürimisele kui ka omamisele. Sellise elamispinna omamine eeldab 15% sissemakset ning seejärel igakuist kasutustasu (Forsman, 2014 lk 16). Makstes sissemaksu ning jätkates igakuise kasutustasu maksmisega, saadaksegi õigus konkreetsel elamispinnal elada (Infopankki, 2014).

Igakuise kasutustasu suurus sõltub elamispinna asukohast ning sellest, millises seisukorras eluase on. Mida esinduslikum on eluase ja mida nõutavamas elamurajoonis asub, seda kallim on kasutustasu. Oluliseks on see, et nimetatud eluaseme kasutustasu ei tohi ületada samas piirkonnas asuvate samalaadsete korterite üüritaset. (Infopankki, 2014)

Elamisõiguskorteri eelisteks peetakse turvalisust. Valides elamiseks sellist tüüpi elamu, ei kaasne sellega majanduslikke riske nagu korteri puhul, mis soetatakse pangalaenuga. Üürikorteriga võrreldes on eeliseks see, et elamisõiguskorter on püsivam. Majaomanik ei saa elamisõiguslepingut üles öelda, seega on elamisõigus eluaegne ja elamisõigust saab parandada. (Infopankki, 2014) Kolmandaks eeliseks peetakse seda, kui soovitakse mingil põhjusel elukohta vahetada, siis ei kaasne kohustust korteri müügiga tegeleda ning korterist loobumisteate esitamisega tagastatakse elamisõigustasu. Ainukeseks kohustuseks on, et eluaset tuleb kasutada oma alalise eluasemena. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto, 2014)

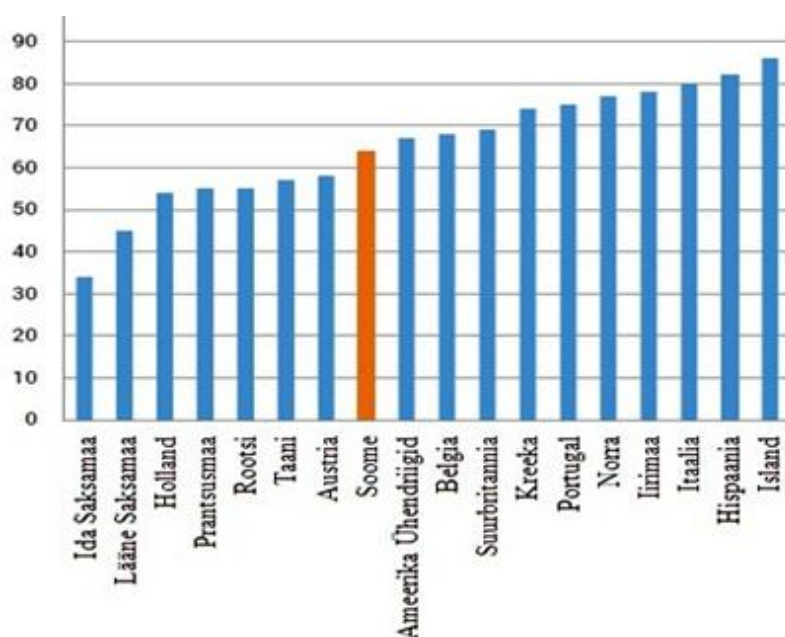
Sarnaselt Eestisse planeeritavate elamispindadega on Soomes taolised korterid rajatud vaid suuremates omavalitsustes ning elamispinna saamiseks tuleb taotleda järjekorra number konkreetse omavalitsuse korteribüroost, kellelt korterit soovitakse. Järjekorra numbri taotlemine on tasuta ja ei kohusta elamispinna taotlemist. Otsustades siiski elukohta taotleda, kinnitab omavalitsus elamisõiguse saajad. Seejärel tuleb end registreerida selle majaomaniku juures, kelle omandis olevasse majja korterit soovitakse. Elamisõiguskorteri võid taotleda üheaegselt mitmelt majaomanikult. (Infopankki, 2014)



Samas on Soomes täheldatud, et vaatamata riiklikult toetatud üüripindade eelistele omandi- ja üürikorteri ees, on see võimalus soomlaste seas vähem teada ja ebasoosituim. Sellise suhtumise põhjuseks peetakse eelkõige seda, et kortereid on vähe ja et neile ei tehta olulisel määral reklaami. (Kairavirta, 2014 lk 13-14)

Elamute vabaturu kõrvale on Soome riik teinud investeeringud subsideeritud eluruumidesse ja loonud kõikidele riigis elavatele inimestele võimalused eluruumide soetamiseks. Valikud sõltuvad inimeste enda eelistustest ja majanduslikest võimalustest. Riiklikult toetatud üüripindasid on võimalik soetada ka neil, kelle sissetulekust ei piisa isikliku elamu ostmiseks, sest sissemakse moodustab elamu hinnast üldjuhul 15%.

Hispaanlased on eestlastega rohkem sarnased kui soomlased, sest nende eelistuste hulka kuulub eluaseme omamine. (vt joonis 9) Jooniselt nähtub, et Hispaanias on eraomanduses üle 80% elamuturust, mis ei tähenda seda, et Hispaanias üldse subsideeritud eluruume ei eksisteeriks. Subsidiieritud eluruume on rajatud vähe ja nende subsideerimine toimub teisti kui Soomes. (Hoekstra, 2010 lk 125)



Joonis 9. Eraomandis eluasemete osakaal kogu elamufondist (protsent) (Alt, 2014)

Hispaania põhiseaduse artikkel 47 sätestab eluaseme kui põhiõiguse. Artikli kohaselt on igal hispaanlasel õigus väarikale ja sobivale eluasemele ning riigiasutustel tuleb kehtestada asjakohased eeskirjad ja edendada vajalikke

valdkondi, mis kaitsevad õigust eluasemele. (Hoekstra, 2010 lk 129) Subsideeritud eluasemepoliitika valdkonna kohustus on jaotatud erinevate valitsustasandite vahel. Riik vastutab sotsiaaleluasemete kui majandusharu koordineerimise eest ja autonoomsed piirkonnad on vastutavad piirkondlike eluaseme ja maakasutuse määruste kehtestamise eest. Samuti arendada ja juhtida subsideeritud eluasemeturgu ning teostada järelvalvet. (Hoekstra, 2010 lk 129-130)

Eluasemeturu struktuurseks probleemiks peetakse seda, et on turu tasakaalutust eluaseme omandamise ja üürieluasemete vahel (Mora-Sanguinetti, Rubio, 2013 lk 2). Selline erinevus tuleneb sellest, et Hispaania valitsus toetab eluruumide ehitust nii müügi kui ka üüripindade puhul ning seetõttu on üüriturg Euroopas üks väiksematest, moodustades elamuturust umbes 11%, millest subsideeritud osa moodustab 2%. (Country Profile: Spain, 2010) Subsideeritud eramud saavad peale ostmist staatuse sotsiaalelamu, millega kaasneb keeld teatud aastate jooksul eluaset müüa. Algselt oli keeluperioodiks 20-50 aastat, kuid 1978. aastal muudeti periood standardseks (30 aastat). Kui nõuetekohane periood on möödunud, loetakse eramu taas vabaturu hulka kuuluvaks. (Hoekstra, 2010 lk 131)

Sotsiaaleluruumide subsideerimine on delegeeritud autonoomsetele piirkondadele ja toimub üldjuhul fondist National Housing Plan, väiksemal määral piirkondlikest fondidest ning laenudega erakrediitiasutustelt. Riik sõlmib kokkulepped, millega kohustatakse laenu pakkuma soodsate intresside ja tingimustega. (Country Profile: Spain, 2010) Hispaanias panustatakse hoopis sellele, et igal inimesel oleks oma isiklik elamu ja seetõttu on üürielamute osakaal väike. Subsideerimisel ei piirduta vaid selliste elamutega, mis jääksid autonoomsete piirkondade omandisse.

Kokkuvõtvalt saab järeldada, et Euroopa Liidu riikides suhtutakse riiklikult toetatud üüripindade arendamise vajadusse erinevalt. Vahe Hollandi ja Hispaania riiklikult toetatud üürihindade vahel moodustab üle 30%. Samas riiklikult toetatud üüripindade rajamist peetakse oluliseks igas riigis (ka Hispaanias) ja eraomandis olevate elamute liigselt suurt osakaalu probleemiks, kuna elamu ostmine on üldjuhul ühekordne tegevus. Subsideerimine toimub riigiti erinevalt. Hollandis toimub subsideerimine läbi iseseisvate organisatsioonide, milledele on loodud

kolmetasandiline tugisüsteem, Soomes panustatakse elamutesse, mis jäävad kohaliku omavalitsuse haldusesse ning Hispaanias subsideeritakse neid eramuid, mis müüakse teatud tingimustel eraomandisse.

## 2.2 Riiklikult toetatud üüripindade rajamise tasuvus riigile ja kohalikule omavalitusele.

Riiklikult toetatud üüripindade süsteemi on võimalik Eestis rakendada mitmel erineval viisil, kuid arvesse tuleb võtta kohalikke õigusakte ning rahvuslikku eripära. Kuna rakendatav idee on saanud alguse teistes Euroopa Liidu riikides rakendatud süsteemide järgi, on tulenevalt riikide erinevatest õiguslikest regulatsioonidest mõju riigiti erinev.

Riiklikult toetatud üüripindade rajamise vajadust nähakse eelkõige selles, et olemasolev elamufond on peaaegu kogu Eestis vananenud ning madalapalgalistel spetsialistidel, noortel peredel ja eakatel, käib turult kaasaegse korteri ostmine või ka üürimine üle jõu (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, 2015:51).

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium on koostanud Eesti energiamajanduse arengukava aastani 2030 (edaspidi ENMAK 2030+), milles tuuakse välja kolm erinevat viisi, kuidas riik võiks panustada riiklikult toetatud elamufondi rajamisse.

Esimese võimalusena nähakse riiklikku toetus (30-50%-lises ulatuses) kohalikule omavalitsusele. Kortere lamute renoveerimiseks või ehitamiseks panustab nii riik kui ka kohalik omavalitsus. Riigi panuse suurus oleks sõltuv omavalitsuse olukorrast ja võimekusest. Toetuskeemiga oleks võimalik korda teha nii kasutuses olevaid kortermaju kui ka ehitada uusi üürielamuid ning on vajaduspõhine. Aluseks võetakse omavalitsuse pikaajaline tegevuskava, millest nähtub üürielamute vajadus. Rekonstrueeritud või ehitatud elamispinnad kuuluvad kohalikule omavalitsusele ja nende haldamine jääb kohaliku omavalitsuse ülesandeks. Üüritase oleks selline, millega üüripindade halduskulud saaksid kaetud ja omavalitustele ei lisanduks kulutusi majade ülalpidamisest. (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, 2015 lk 53)

Teise lahendusena nähakse pikaajalist riigipoolset pangalaenude garanteerimist. Riiklikult toetatud üürielamute ehitamiseks saavad kinnisvaraarendajad ja kohalikud omavalitsused laenu pikema tagasimakseperioodi jooksul (kuni 30 aastat). Rekonstrueeritud või rajatud elamu kuulub eraettevõttele ja/või kohalikule omavalitsusele ning sätestatakse koostöös kohaliku omavalitsuse ja garanteerija rollis oleva riigiga üüri ülempiirid ehitus- ja halduskulude baasilt 20-30 aastaseks perioodiks. (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, 2015 lk 53)

Viimase võimalusena tuuakse välja maa eraldamine üürielamute rajamiseks ja taristu väljaehitamise toetamine. Eraettevõtetele eraldatakse või antakse soodustingimustel kasutada üürielamute arendamiseks riigi või kohaliku omavalitsuse maad ning võimalusel toetatakse ka taristu väljaehitamist. Siinjuures kuulub rekonstrueeritud või rajatud elamu eraettevõttele ja/või kohalikule omavalitsusele ning sätestatakse koostöös kohaliku omavalitsuse ja garanteerija rollis oleva riigiga üüri ülempiirid ehitus- ja halduskulude baasilt 20-30 aastaseks perioodiks. (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, 2015 lk 53)

Seega pakutud võimalustest nähtub, et riiklikult toetatud eluasemefondi rajamisse peaks panustama lisaks riigile ka kohalikud omavalitsused ja erasektoris tegutsevad ehitusettevõtted ning riigipoolne panus moodustaks kogukulust 30-50%. Lisaks rahalistele vahenditele tuleks riigil luua õiguslik regulatsioon ja edasine haldus jääks ehitusettevõtete või kohaliku omavalitsuse kanda.

Riigipoolsed vahendid riiklikult toetatud üüripindade rajamisse laekuvad riigieelarvesse eelkõige maksumaksjatelt. Seetõttu on eriti oluline kasutada vahendeid ratsionaalselt ehk panustada tuleks eluasemepoliitika arendamisse terviklikult, mis tähendab, et lisaks elamute ehitamisele, keskendutakse ka uute elamute energiatarbimisele ja arendusvajadustele. Seatud eesmärkide elluviimiseks tehakse koostööd riigi, kohalike omavalitsuste, ettevõtete ja ka eraisikute vahel. (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, 2015 lk 47)

Investeerides mingisse projekti, on esmaseks küsimuseks see, kas nimetatud investeering on kasumlik ehk kas oodatav tulu katab tehtud kulutused? Seega on riiklikult toetatud üüripindade puhul tegemist investeeringuga, millel on piiratud

tarbijaskond, sest nagu käesoleva töö leheküljelt 15 nähtub, eelistavad eestlased elada endale kuuluvas eluruumis.

Andmaks hinnangut riiklikult toetatud üüripindade rajamise tasuvuse kohta, võtab töö koostaja aluseks idee autorite ja eestvedajate poolt antud hinnangulise kulu, töötajate arvulise vajaduse ja Eestis kehtivad õigusaktid. Töö koostaja hinnangul on esmalt vaja hinnata, kas kavandatud elamute ehitamisse panustatud vahendid laekuvad maksutuluna tagasi. Lähteandmeteks on võetud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi välja pakutud töötajate arv ja ehituskulud ning Maksu- ja Tolliameti kogutud statistilised näitajad keskmise töötasu kohta. Võrdlusel võetakse aluseks Tallinna linna üürihindade tase. Edasise analüüsi ja arvutused teostab töö koostaja eeltoodud andmete alusel ja eeldusega, et kohalikule omavalitsusele ei kaasne lisakulutusi ja riik saab investeeritud vahendid maksutuludena tagasi.

Eesti õigusruumis ei ole ettevõtetele kehtestatud tulumaksudohustust, mis tähendab seda, et eraüriturul renditavate eluasemete maksulaekumist riiklikult subsideeritud eluasemefondi loomine ei mõjuta. ENMAK 2030+ nimetatud üüripindade rajamise kavade kohaselt jääks ehitavate elamute haldajaks eraettevõtte või kohalik omavalitus ning äriühingutel ei tule ettevõtlustulult (üüritulult) tasuta tulumaksu enne, kui vahendid viiakse ettevõtlustegevusest välja. Sellest saab järeldada, et eraüriturul tulumaksu laekumine ei parane.

Eraisikute üüritulult tulumaksu laekumist on võimalik parandada, kehtestades sissekirjutuskohustuse. Kinnistusraamatus on olemas info selle kohta, mitu elamut isikule kuulub, kuid puudub ülevaade sellest, kuidas ja kes seda kasutab. Sissekirjutuskohustuse kehtestamine võimaldaks sellist infot riigil koguda.

Võttes arvesse turumajanduses kehtivaid seaduspärasusi, võib eeldada, et riiklikult toetatud üüripindade rajamine mõjutab eraürituru hinna ja kvaliteedi suhet. Eeldusel, et subsideeritud eluruumid ehitatakse nende kohaliku omavalitsuste territooriumidele, kus on üüripindade järele reaalne vajadus. Uute eluruumide ehitamisega suureneb piirkonnas üüripindade pakkumine. Kuna pakkumine suureneb on ka üüripinna soovijal suurem valik, mistõttu ta valib elamiseks pinna,

mis on hinna ja kvaliteedi suhtes parim ehk elamispinna, mis on temale sobivamas seisukorras.

Riiklikult toetatud üüripindade rajamisel lähtutakse sellest, et eluaseme energiatarbimine oleks võimalikult väike. Samas nagu käesoleva töö leheküljelt 12 nähtub, oli 2012. aastal peaaegu 70% olemasolevatest elamutest ehitatud enne 1981 aastat, mistõttu ei vasta need ilma renoveerimiseta tänapäeval kehtivatele nõuetele, seega peavad omanikud hakkama neid renoveerima või rentima madalama hinnaga.

Majandus- ja Kommunikatsiooni ministeeriumi koostatud ettekandes toodud arvutuste kohaselt, maksab ühe kümne korteriga elamu ehitamine pool miljonit eurot (Alt, 2014 lk 12). Nagu eelpool selgus, on ENMAK 2030+ kohaselt elamud kohaliku omavalitsuse hallatav aeg planeeritud 30 aasta peale. Seega tuleks ühe korteri üürihinnaks vähemalt 138,89 eurot kuus, eeldades, et elamuehituse kulu jaotatakse võrdselt 30 aasta peale. (vt lisa 3)

Selline arvestuslik kulu seab aga piirid sellele, millistesse omavalitsustesse riiklikult toetatud üüripindasid on võimalik rajada, kuna eeldab eraüürituru keskmist hinnataset, mis jääb samale tasemele ehk keskmine piirkonna üürihind peaks olema vähemalt 138,89 eurot. Kui riiklikult subsideeritud pindade üürihinnad kerkivad oluliselt kõrgemaks piirkonna keskmisest, siis ei ole loodavatest pindadest loodetud tulu, sest inimesed ei soovi piirkonna keskmisest hinnast kõrgemat tasu maksta.

2012. aasta teisel poolel oli Tallinna äärelinnas ühetoalise korteri keskmine hind 180-200 eurot ning kahe-kolmetoalise hind keskmiselt 230-250 eurot, siis järeldub, et ka praeguse üürihindade juures kataks Tallinnasse rajatud pindadelt laekuv üüritulu igakuiselt arvestatud kulu (Uus Maa Kinnisvarabüroo) ning üürihindade kasvamisega kasvaks ka igakuine kasu. Kasumlik oleks rajatud hoone ainult juhul, kui kõik 10 korterit on alati välja üüritud. Seega võib järeldada, et adekvaatse otsuse alusel üüripindade rajamine oleks kasulik ettevõttele või kohalikule omavalitusele, kelle hallata ehitatud hoone jääb.

Lisakulutusi tuleb hoone haldajal kanda ainult juhul, kui mõni korter jääb mingiks perioodiks üüriliseta. Vaatamata sellele, et VÕS kohaselt on dokumenteeritud kõrvakulutused üürniku kanda (käesoleva töö lehekülg 16), tuleb hoone haldajal maksta tühjalt seisva korteri soojuse eest, kuna pole üürnikku, kellelt nimetatud kulu välja nõuda. Lisakulutust annab aga vältida, kui kohalik omavalitsus teeb õiglase arengukava ja hindab riiklikult toetatud üüripindade vajadust adekvaatselt.

Käibemaksuseaduse § 16 lg 2 p 2 mõistes on kinnisasja või selle osa üürile, rendile või kasutusvaldusse andmine ettevõttele maksuvaba käive, mistõttu ei suurene riiklikult toetatud üüripindade süsteemi rajamine otseselt käibemaksulaekumine (Käibemaksuseadus<sup>1</sup>, 2015). Käibemaksulaekumist mõjutaks kaudselt tarbimine, mida suurendab töökohtade lisandumine.

Dokumendis ENMAK 2030+ on kirjeldatud kava, mille kohaselt soovitakse aastaks 2030 rajada Eestisse 6000 riiklikult subsideeritud korterit. (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, 2015 lk 7) Lähtudes eelnevatest andmetest tähendaks see, et 10 korteriga maju ehitatakse 600. 10 korteriga elamu maksumus on 500 000 eurot, millest nähtub, et 6000 korteri loomise kogukulu oleks 300 000 000 eurot. Riigipoolne panus oleks 90 000 000 eurot.

Subsideeritud eluruumide ehitus looks ehitussektorisse juurde uusi töökohti, sest toetuse tõttu lisanduks ehitustöösse investeeritavad summad riigipoolse panuse osas. Ehitussektori keskmine brutotöötasu Harjumaal on 1173 eurot (Maksu ja Tolliamet, 2015). Eeldusel, et palgatud töölisele makstakse piirkonna keskmist töötasu, laekuks riigieelarvesse tööjõumakse kuus 634,05 eurot inimese kohta ning aastane laekumine suureneks ühe töötaja puhul 7608,6 eurot. (vt lisa 4)

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi plaani kohaselt moodustab riigipoolne panus investeringu kogumaksumusest minimaalselt 30%. Seega võttes arvesse poole miljoni suurust kulu, oleks kümne korteriga elamu ehitamise kulu riigile 150 000 eurot. Lähtudes Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi eeldusest, et tasuvus saavutatakse ainult tööjõumaksudest, peaks Harjumaa keskmist töötasu makstes kümne korteriga elamu ehitamisel töötama terve aasta 20 töötajat. Sellisel juhul saab riigipoolne kulutus kaetud.

Võttes arvesse idee eestvedaja viite Tallinna Tehnikaülikooli poolt tehtud arvutustele, et miljoni euro suurune hange, annaks ehitusel tööd 17 töölisele, peaks 10 korteriga maja ehitamiseks vaja minema 8-9 töolist (Palo, 2014). Millest järeldub, et 10 korteriga elamu ehituseks peaks kuluma kaks aastat ja kaks pool kuud ning ehitusperioodi tööjõukulu moodustab projektimaksumusest kokku 381 381,21 eurot. (vt lisa 5) Seda ainult eeldusel, et keskmine töötasu Harjumaal järgneva kahe aasta jooksul ei kasva. Seega tekib küsimus, kas järelejääv summa on piisav elamu ehitamiseks?

Kui eeldada, et Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt pakutav pool miljonit eurot kümnekorterilise elamu ehitamiseks on ainult ehitusmaterjalide kulu, siis teeks tööjõukulu projekti maksumuse veelgi suuremaks, mis eeldaks nimetatud summadest suuremaid investeeringuid ning sisendite tagasi saamiseks veel suuremat tööjõu mahtu.

Töökohtade kasv suurendab siseriiklikku tarbimist, mis omakorda mõjutab käibemaksu laekumist riigieelarvesse. Eeldades, et töölised kulutavad kogu oma töötasu tarbimisele, mida maksustatakse tavapärase määraga, suurendaks see käibemaksulaekumist 187,08 eurot inimese kohta kuus. Millest järeldub, et kogu ehituse ajal ja kõikide töötajate tarbimine parandaks käibemaksu laekumist kogu ehitusperioodil kokku 45 460,44 eurot. (vt lisa 6)

Raha väärtus ajas muutub, tegemist on inflatsiooniga (Eesti Pank). Selleks, et saaks teada, milline on 150 000 euro väärtus kahe aasta ja kahe kuu pärast tuleb olemasolevat summat diskonteerida.

Diskonteeritud rahavoogude hindamise meetodiga saame arvutada, milline oleks tänase riigipoolse investeeringu suurus ehitustööde lõppedes.

Seega summa, mis tuleks riigile maksutuluna nimetatud projekti lõpuks tasuda, et tegu oleks riigieelarve seisukohalt nullkuluga, on 171 000 eurot (vt lisa 7). Eeldusel, et töötajate arv ja ehitusele kuluv aeg püsib arvutustes toodud määrades, peaks käibemaksu laekumine olema kahe aasta vältel 21 000 eurot (tulevikuväärtus- investeeritud väärtus).



Kuna tasuvusperioodi arvutamisel võeti aluseks investeeritav summa ja töötajate töötasumaksude laekumine, piisab sellest, kui palgatud töötajad tasuvad tarbimiselt käibemaksu summas 21 000 eurot, kuna tööjõumaksud katavad investeringu summas 150 000 eurot. Samuti on vähetõenäoline, et isikud kasutavad kogu oma netotöötasu 20% käibemaksu määraga toodetele. Tasuvuspunkti jõudmiseks tuleks töötajatel tasuda tarbimismakse veidi üle 46% oma netotöötasult. Eelnevatest arvutustest nähtub, et riigi investering ei oleks ilmselt kasumliku, kuid laekuv maksutulu kataks riigipoolse investeringu.

Ettepanekud, vahendite kiiremini eelarvesse tagasi saamiseks:

1. Maksta töölistele suuremat töötasu, kui Harjumaa ehitussektori keskmine töötasu detsembris 2014.
2. Ettevõtete või kohalike omavalitsuste kohustuslik haldamisperiood võiks olla pikem kui 30 aastat, seda eelkõige seetõttu, et elamute üldine eluiga õige hoolduse korral on pikem.
3. Elamuehituse perioodi saaks lühendada, palgates rohkem töölisi. Kui muidu oleks vaja 8-9 töötajat, siis palgates töötajaid rohkem oleks võimalik ehitada hoone valmis vähem kui aastaga, mis muudaks tasuvuspunktini kuluvat aega.

Võttes arvesse riigi tasuvust ja asjaolu, et ühe elamu ehitamiseks tänapäeva tingimustes ei kulu üldjuhul kahe aastast perioodi, võiks eeldada, et elamu valmimist umbes poole aastaga. Kui eeldada riigi investeringu tasuvust, peaks töötajaid olema palgatud umbes 40. Perioodi lühenemine eeldab suuremat töötajate arvu, millest järeldub, et töötajate arv on ehitusele kuluva ajaga pöördvõrdelises seoses.

Kokkuvõtvalt võib väita, et asutusele, kelle hallata valmivad elamud jäävad, oleks tegu kasumliku investeringuga eeldusel, et otsus hoonete ehitamiseks on adekvaatse hinnangu alusel tehtud. Hinnangus peaks olema läbimõeldud see, kas piirkonna üürihindade tase on piisav, et riiklikult toetatud üüripinnad suudaksid konkureerida eraüürituru hindadega. Riigi tehtud investering ei ole majanduslikus mõistes riigi jaoks kasumlik, kuid laekuvad tööjõumaksud ja käibemaks kataksid perioodi lõpuks tehtud investeringu, kui on läbi mõeldud vajamineva töötajate arv ning ehitustööle kuluv aeg. Seejuures vajaminev

töötajate arv ja ehitusele kuluv aeg on pöördvõrdelises seoses. Kuna hoonetele tehtud kulutused eeldavat maksutulude laekumist teatud konkreetsetes summates, et investeering teeniks ennast tagasi, seab see piirid sellele, millistesse piirkondadesse on võimalik riiklikult subsideeritud eluruume ehitada, sest kui piirkonna keskmine töötasu on väiksem, ei kata saadav maksutulu enam tehtud investeeringut.

## KOKKUVÕTE

Riiklikult toetatud üüripindade rajamise idee sai alguse 2014. aastal sellest, et teistes Euroopa Liidu riikides on riigieelarvest panustatud elamispiindade süsteemi.

Teema oli aktuaalne, kuna 2014. aastal algatati diskussioon selle üle, et Eestis peaks olema turumajandusliku üürituru kõrval alternatiivina kasutusel riiklikult toetatud üüripinnad. Teema algatajate arvates on Eestis üüriturg probleemne ja tasakaalust väljas.

Teema uudsus seisnes selles, et Eestis on tegemist uudse algatusega ja riiklikult toetatud üüripindasid Eestisse ehitatud pole. 2015 aastal kinnitatud koalitsioonileppega on kinnitatud kava alustada riiklikult toetatud üüripindade rajamisega.

Probleemiks oli, et puudus ülevaade riiklikult toetatud üüripindade rajamise tasuvusest riigile ja kohalikule omavalitsusele. Teadaolevalt puudus analüüs hindamiseks tasuvust riigile ja kohalikule omavalitsusele ette antud aja jooksul.

Lõputöö eesmärgiks oli analüüsida riiklikult toetatud üüripindade rajamisse tehtud investeeringute tasuvust riikliku- ja kohaliku omavalituse tasemel.

Selleks, et eesmärki täita, oli püstitatud neli uurimisülesannet. Esimeseks uurimisülesandeks oli anda ülevaade eluruumi mõistest, olemusest, statistikast ja eluasemeturul esinevatest probleemidest. Selgus, et asutused ja õigusaktid defineerivad mõisteid eluruum ja eluase erinevalt ja üheselt mõistetavat definitsiooni ühiskonna jaoks ei ole. Senine eluasemepoliitika on toonud elanikkonnale kaasa probleeme ja soovimatuid tagajärgi.

Teiseks uurimisülesandeks oli anda ülevaade eluruumi soetamise ja kasutamise võimalustest Eestis. Selgus, et Eesti õigusaktide kohaselt on eluaseme soetamiseks kolm erinevat võimalust: osta, üürida või võimaluste puudumisel taotleda kohalikult omavalitsuselt sotsiaalkorterit. Eluaseme ostmist ja üürisuhteid

reguleerib võlaõigusseadus. Sotsiaalelamute korraldamine on kohaliku omavalitsuse kohustuseks.

Kolmandaks uurimisülesandeks oli, analüüsida riiklikult toetatud üüripindade olemust Euroopa riikide näidetel. Analüüsiti Hollandi, Soome ja Hispaania riiklikult toetatud üüripindade süsteemi. Selgus, et Euroopa Liidu riikides suhtutakse riiklikult toetatud üüripindade arendamise vajadusse erinevalt. Samas riiklikult toetatud üüripindade rajamist peetakse oluliseks igas riigis ja eraomandis olevate elamute liigselt suurt osakaalu probleemiks.

Neljandaks uurimisülesandeks oli analüüsida riiklikult toetatud üüripindade rajamise tasuvust riigile ja kohalikule omavalitsusele. Lõputöös tehtud arvutuste alusel võib väita, et riiklikult toetatud üüripindade süsteemi rajamine on nii riigile kui ka ettevõtjale või kohalikule omavalitsusele, kelle hallata eluruumid jäävad, kasumlikud ainult sellisel juhul, kui otsus hoonete ehitamiseks on adekvaatse hinnangu alusel tehtud. Hinnangu andmisel peaks olema läbimõeldud vajaminev töötajate arv, ehitusele kuluv aeg, piirkonna üürihindade tase, ning see, kas piirkonna ehitussektori keskmine töötasu on piisavalt kõrge, et laekuvad maksud kataksid investeringu. Seejuures vajaminev töötajate arv ja ehitusele kuluv aeg on pöördvõrdelises seoses.

Ettepanekud, vahendite kiiremini eelarvesse tagasi saamiseks:

1. Maksta töölistele suuremat töötasu, kui Harjumaa ehitussektori keskmine töötasu detsembris 2014.
2. Ettevõtete või kohalike omavalitsuste kohustuslik haldamisperiood võiks olla pikem kui 30 aastat, seda eelkõige seetõttu, et elamute üldine eluiga õige hoolduse korral on pikem.
3. Elamuehituse perioodi saaks lühendada, palgates rohkem töölisi.

Edaspidi tuleks uurida täpsemalt inimeste eelistusi, et oleks võimalik hinnata, kas ja kui palju Eestis elavatest inimestest sellistesse elamutesse elama asuksid.

## SUMMARY

Diploma thesis is written on a title „Profitability of government subsidized dwelling houses“

Thesis is written in Estonian language and consists 42 substantive page. Author has used 50 sources, which are all referred in to text.

Topic is current because Estonian Ministry of Economic Affairs and Communications started a discussion 2014, about Estonia having alternative to economic housing.

The purpose of diploma thesis is to analyze investments profitability of government subsidized dwelling houses to government and local authority. To achieve the purpose following tasks have been put up:

1. To explain dwelling main definitions, essence, statistics, and existing problems in the housing market.
2. To explain how is possible in Estonia acquire and exploit dwelling
3. To analyze subsidized dwelling houses systems in EU countries
4. To analyze investments profitability of subsidized dwelling houses to government and local authority.

The problem is, nobody has not analyzed investments profitability of subsidized dwelling houses to government and local authority.

Author has analyzed investments profitability of government subsidized dwelling and the income from the budget. Author came into conclusion, investments of subsidized dwelling houses is profitability only then, if the decision is reasonable and local authority is thought-out, how many employees are needed, how much time take the construction, area renting prices and salary of construction sector is high enough to payable taxes cover the investment. And the required number of employees and how much time take the construction are inversely proportional.

## JOONISTE LOETELU

Joonis 1. Elanike jaotus tubade arvu järgi.....	10
Joonis 2. Elanike jaotus elamutüübi järgi.....	10
Joonis 3. Elanike jaotus elamutüübi järgi.....	11
Joonis 4. Elanikkonna eelistus lähtuvalt sotsiaal-majanduslikust seisundist.....	11
Joonis 5. Elamute ehitus aastate lõikes .....	12
Joonis 6. Kinnisvara tehingute aktiivsus maakondade lõikes 2013. aastal .....	15
Joonis 7. Elanikkonna jagunemine eluruumi omandiõiguse põhjal, 2012.....	16
Joonis 8. Riiklikult toetatud üüripindade osakaal kogu elamufondist .....	22
Joonis 9. Eraomandis eluasemete osakaal kogu elamufondist.....	25

## VIIDATUD ALLIKATE LOETELU

1. Alt, M. 2014. *Üürisektori arendamisest*. [Võrgumaterjal] Leitav: [http://www.eeel.ee/public/files/Uuriturg/üürisektori\\_arendamisest\\_041114.pdf](http://www.eeel.ee/public/files/Uuriturg/üürisektori_arendamisest_041114.pdf) [Kasutatud 28.12.2014]
2. *Asustatud tavaeluruumid..., 2011*, [Võrgumaterjal] Leitav: <http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=RL0208&ti=ASUSTATUD+TAVAEELURUUMID+HOONE+LIIGI%2C+TUBADE+JA+ELANIKE+ARVU+NING+ASUKOHA+J%C4RGI%2C+31%2E++DETSEMBER+2011&path=../Database/Rahvaloendus/REL2011/02Eluruumid/&lang=2> [Kasutatud 24.10.2014]
3. Country Profile: Spain. 2010. *Social Housing in Europe: Spain* [Võrgumaterjal] Leitav: <http://www.housingeurope.eu/resource-124/social-housing-in-europe> [Kasutatud 10.02.2014]
4. Country Profile: The Netherland. 2010. *Social Housing in Europe: The Netherland*. [Võrgumaterjal] Leitav: <http://www.housingeurope.eu/resource-117/social-housing-in-europe> [Kasutatud 10.02.2014]
5. Eesti Pank. *Hinnastabiilsuse tähtsus*. [Võrgumaterjal] Leitav: <http://www.eestipank.ee/rahapoliitika/hinnastabiilsuse-tahtsus> [Kasutatud 12.04.2015]
6. *Eesti Vabariigi elamuseadus*, jõustunud 23.04.1992 – RT 1992, 17, 254
7. *Elamuseadus*, jõustunud 01.01.2005 – RT 1992, 17, 254 ... RT I, 21.03.2014, 40
8. Eurostat. 2014. Distribution of population by tenure status, type of household and income group [Võrgumaterjal] Leitav: [http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc\\_lvho02&lang=en](http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvho02&lang=en) [Kasutatud 01.11.2014]
9. Forsman, H. 2014. *Asunnon hankinta, asumismuotojen vertailu*. [Võrgumaterjal] Leitav: [https://theseus32-kk.lib.helsinki.fi/bitstream/handle/10024/86110/Opinnaytetyo\\_Henna\\_Forsman.pdf?sequence=1](https://theseus32-kk.lib.helsinki.fi/bitstream/handle/10024/86110/Opinnaytetyo_Henna_Forsman.pdf?sequence=1) [Kasutatud 10.02.2014]
10. Government of the Netherlands. 2015. Rented housing. [Võrgumaterjal] Leitav: <http://www.government.nl/issues/housing/rented-housing> [Kasutatud 21.02.2014]

11. Hoekstra, J. 2010. *Recent changes in Spanish housing policies: subsidized owner-occupancy dwellings as a new tenure sector?* [Võrgumaterjal] Leitav: <http://www.sc.ehu.es/oewhesai/JHE%20Hoekstra%20Heras%20Etxezarreta.pdf> [Kasutatud 22.02.2014]
12. Infopankki. 2014. *Asumisoikeusasunto*. [Võrgumaterjal] Leitav: <http://www.infopankki.fi/fi/elama-suomessa/asuminen/asumisoikeusasunto> [Kasutatud 21.02.2014]
13. Institute for the Study of Labor. 2013. *Social Housing in the EU*. [Võrgumaterjal] Leitav: [http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/note/join/2013/492469/I\\_POL-EMPL\\_NT\(2013\)492469\\_EN.pdf](http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/note/join/2013/492469/I_POL-EMPL_NT(2013)492469_EN.pdf) [Kasutatud 22.10.2014]
14. Kairavirta, K. 2014. *Vuokralasiten mieltymykset vuokralla asumisesta*. [Võrgumaterjal] [http://theseus32-kk.lib.helsinki.fi/bitstream/handle/10024/76120/Kairavirta\\_Kai.pdf?sequence=2](http://theseus32-kk.lib.helsinki.fi/bitstream/handle/10024/76120/Kairavirta_Kai.pdf?sequence=2) [Kasutatud 10.02.2014]
15. Kilpailu- ja kuluttajavirasto. 2014. *Asumisoikeusasunto*. [Võrgumaterjal] Leitav: <http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/asumisoikeusasunto/> [Kasutatud 10.02.2014]
16. Kährik, A. 2002 *Eluasemepoliitika Euroopas ja Eestis*. [Võrgumaterjal] Leitav: <http://www.praxis.ee/fileadmin/tarmo/Publikatsioonid/Eluasemepoliitika.pdf> [Kasutatud 10.12.2014]
17. *Käibemaksuseadus<sup>1</sup>*, jõustunud 01.01.2015 – RT I 2003, 82, 554... RT I, 30.12.2014, 18
18. *Leibkonnad elukoha ja elamu tüübi järgi*, 2012, [Võrgumaterjal] [http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=LER011&ti=LEIBKONNAD+ELUKOHA+JA+ELAMU+T%DC%DCBI+J%C4RGI&path=../Database/Sotsiaalelu/08Leibkonnad/06Leibkonna\\_elamistingimused/01Eluruumid/&lang=2](http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=LER011&ti=LEIBKONNAD+ELUKOHA+JA+ELAMU+T%DC%DCBI+J%C4RGI&path=../Database/Sotsiaalelu/08Leibkonnad/06Leibkonna_elamistingimused/01Eluruumid/&lang=2) [Kasutatud 24.10.2014]
19. *Leibkonnad elukoha ja elamu valmimise...* 2012. [Võrgumaterjal] Leitav: <http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=LER02&ti=LEIBKONNAD+ELUKOHA+JA+ELAMU+VALMIMISE+AJA+J%C4RGI&path=../Database/Sotsiaalelu/08>



- Leibkonnad/06Leibkonna\_elamistingimused/01Eluruumid/&lang=2  
[Kasutatud 24.10.2014]
20. *Leibkonnad sotsiaal-majandusliku...*, 2012, [Võrgumaterjal] Leitav:  
[http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=LER161&ti=LEIBKONNAD+SOTSIAAL%2DMAJANDUSLIKU+SEISUNDI+JA+ELAMU+T%DC%DCBI+J%C4RGI&path=../Database/Sotsiaalelu/08Leibkonnad/06Leibkonna\\_elamistingimused/01Eluruumid/&lang=2](http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=LER161&ti=LEIBKONNAD+SOTSIAAL%2DMAJANDUSLIKU+SEISUNDI+JA+ELAMU+T%DC%DCBI+J%C4RGI&path=../Database/Sotsiaalelu/08Leibkonnad/06Leibkonna_elamistingimused/01Eluruumid/&lang=2)  
[Kasutatud 24.10.2014]
21. Lindkvist, M.M. 2011. Asutopolitiikka *Suomessa kasvukeskusten asutotuotannon näkökulmasta*. [Võrgumaterjal] Leitav:  
<https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/25938/Asutopolitiikka.Suomessa.pdf?sequence=2> [Kasutatud 12.02.2014]
22. Maa-ameti kinnisvara hindamise osakond. 2014. *Eesti kinnisvaraturg 2013. aastal*. [Võrgumaterjal] Leitav:  
[http://www.maaamet.ee/data/files/Eesti\\_kinnisvaraturg\\_2013.pdf](http://www.maaamet.ee/data/files/Eesti_kinnisvaraturg_2013.pdf) [Kasutatud 02.01.2014]
23. *Maareformi seadus*, jõustunud 24.01.2014 – RT 1991, 34, 426... RT I, 14.01.2014, 3
24. Majandus- ja kommunikatsiooniministeerium. 2008. *Eesti eluasemevaldkonna arengukava 2008-2013*. [Võrgumaterjal] Leitav:  
[https://www.mkm.ee/sites/default/files/eluasemevaldkonna\\_arengukava\\_2008\\_2013.pdf](https://www.mkm.ee/sites/default/files/eluasemevaldkonna_arengukava_2008_2013.pdf) [Kasutatud 10.12.2014]
25. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium. 2013. *Üürieluaseme kättesaadavus ja vajadus. Üliõpilaste hinnangute analüüs*. [Võrgumaterjal] Leitav:  
[https://www.mkm.ee/sites/default/files/uliopilaste\\_eluasemeuring2013\\_raport.pdf](https://www.mkm.ee/sites/default/files/uliopilaste_eluasemeuring2013_raport.pdf) [Kasutatud 21.02.2014]
26. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium. 2015. *Eesti energiamajanduse arengukava aastani 2030*. [Võrgumaterjal] Leitav:  
[http://www.energiatalgud.ee/img\\_auth.php/5/5b/ENMAK\\_2030.\\_Eelnõu\\_13.02.2015.pdf](http://www.energiatalgud.ee/img_auth.php/5/5b/ENMAK_2030._Eelnõu_13.02.2015.pdf) [Kasutatud 21.02.2015]
27. Maksu ja Tolliamet. 2015. Töötaja keskmine brutopalk. [Võrgumaterjal] Leitav: <http://www.emta.ee/index.php?id=33701> [Kasutatud 12.03.2015]

28. Mora-Sanguinetti, J.M. Rubio, M. 2013. *Recent Reforms in Spanish Housing Markets: An Evaluation using a DSGE Model* [Võrgumaterjal] Leitav: <http://www.nottingham.ac.uk/cfcm/documents/papers/13-03.pdf> [Kasutatud 10.02.2014]
29. *Mõistete sõnastik*. 2014. [Võrgumaterjal] Leitav: <http://www.stat.ee/76870#e> [Kasutatud 10.12.2014]
30. Oja, I. Padrik, J. 2001. *Inimesest lähtuv elamumajanduspoliitika* [Võrgumaterjal] Leitav: <http://www.riigikogu.ee/rito/index.php?id=11812> [Kasutatud 10.12.2014]
31. Palo, U. 2014. *Riik ei suuda lahenda kõiki Eesti üürielamute puuduse probleeme*. [Võrgumaterjal] Leitav: <http://www.urvepalo.ee/?p=335> [Kasutatud 21.02.2015]
32. *Parandatud ja täiendatud Euroopa sotsiaalharta ratifitseerimise seadus* 03.05.1996, jõustunud 31.07.09 – RT II 2000, 15, 93
33. *Puuetega inimesed...* 2014. [Võrgumaterjal] Leitav: [http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=THV21&ti=PUUDEGA+INIMESED+MAA KONNA+J%C4RGI%2C+1%2E+JAANUAR&path=../Database/Sotsiaalelu/13Tervishoid/03Puudega\\_inimesed/10Uldandmed/&lang=2](http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=THV21&ti=PUUDEGA+INIMESED+MAA KONNA+J%C4RGI%2C+1%2E+JAANUAR&path=../Database/Sotsiaalelu/13Tervishoid/03Puudega_inimesed/10Uldandmed/&lang=2) [Kasutatud 24.10.2014]
34. Riigikogu Kantselei õigus- ja analüüsiosakond. 2014. nr 7. *Eluasemepoliitika Euroopa riikides ja korteriühistute probleemid*. [Võrgumaterjal] Leitav: <http://www.riigikogu.ee/doc.php?178931> [Kasutatud 22.10.2014]
35. Sarianna, H. 2012. *Asumisoikeus sopimuksena ja käytännössä*. [Võrgumaterjal] Leitav: [http://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/39016/Heiska\\_Sarianna.pdf?sequence=1](http://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/39016/Heiska_Sarianna.pdf?sequence=1) [Kasutatud 10.02.2014]
36. Siseministerium. 2015. *Kohalik omavalitsus haldussüsteemis*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.siseministerium.ee/kov/> [Kasutatud 21.02.2015]
37. *Sotsiaaleluruumide andmise ja kasutamise eeskiri Tallinnas* 15.01.1998 nr 1, jõustunud 1. märtsist 1998–RTL 1998, 78, 340
38. *Sotsiaaleluruumide eraldamise ja kasutamise korra kinnitamine Narva linnas* 14. oktoobri 1998. a nr 63/31 – RTL 1999, 13, 152
39. *Sotsiaaleluruumide üürile andmise kord* 24.04.2003 nr 28, jõustunud 1. mail 2003 – KO 2003, 59, 1449

40. *Sotsiaalhoolekande seadus*, jõustunud 01.01.2015 – RT I 1995, 21, 323... RT I, 13.12.2014, 44
41. *Tavaeluruumid...* 2011. [Võrgumaterjal] Leitav: <http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=RL0216&ti=TAVAEELURUUMID+ASUSTATUSE%2C+OMANIKU%2C+TUBADE+ARVU%2C+ELURUUMI+PINNA+JA+MAAKONNA+J%C4RGI%2C+31%2E++DETSEMBER+2011&path=../Database/Rahvaloendus/REL2011/02Eluruumid/&lang=2> [Kasutatud 24.10.2014]
42. Teearu, A. 2005. *Ettevõtte finantsjuhtimine*. Tallinn: Kirjastus Pegasus. lk 43
43. Tiit, E-M. 2006. *Kas eestlased jäävad püsima?* [Võrgumaterjal] Leitav: <http://www.riigikogu.ee/rito/index.php?id=11014> [Kasutatud 12.03.2015]
44. *Tsiviilseadustiku üldosa seadus*, jõustunud 23.03.2014 – RT I 2002, 35, 216... RT I, 13.03.2014, 103
45. *Tulumaksuseadus*, jõustunud 01.01.2011 – RT I 1999, 101, 903... RT I, 19.11.2010, 7
46. Uus Maa Kinnisvarabüroo. *2012 II poolaasta kinnisvaraturu ülevaade*. [Võrgumaterjal] Leitav: [http://www.uusmaa.ee/turuylevaade/newsletter.php?newsletter\\_id=14](http://www.uusmaa.ee/turuylevaade/newsletter.php?newsletter_id=14) [Kasutatud 12.03.2015]
47. *Vaesuse määr soo ja suhte järgi eluruumi*. 2012. [Võrgumaterjal] Leitav: [http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=LES04&ti=VAESUSE+M%C4% C4R+SOO+JA+SUHTE+J%C4RGI+ELURUUMI&path=../Database/Sotsiaalelu/12Sotsiaalne\\_terjutus\\_Laekeni\\_indikaatorid/01Vaesus\\_ ja\\_ ebaverdsus/&lang=2](http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=LES04&ti=VAESUSE+M%C4% C4R+SOO+JA+SUHTE+J%C4RGI+ELURUUMI&path=../Database/Sotsiaalelu/12Sotsiaalne_terjutus_Laekeni_indikaatorid/01Vaesus_ ja_ ebaverdsus/&lang=2) [Kasutatud 24.10.2014]
48. *Võlaõigusseadus*, jõustunud 01.10.2014 – RT I 2001, 81, 487... RT I, 11.04.2014, 13
49. Vähi, R. 2015. *Tallinna üürihindade kasv hakkab peatuma*. [Võrgumaterjal] Leitav: <http://www.uusmaa.ee/blog/tallinna-uurihindade-kasv-hakkab-peatuma/> [Kasutatud 12.03.2015]
50. Wagner, L. Korp, E. Walters, C. 2014. *Homelessness in Estonia: Overview and Analysis* [Võrgumaterjal] <http://feantsaresearch.org/IMG/pdf/profiling-homelessness-2.pdf> [Kasutatud 12.03.2015]

## LISA 1 Tallinna linnasotsiaalelamute liigitus

Tallinnas liigitatakse sotsiaaleluruumi järgmiselt (Sotsiaaleluruumide andmise ja kasutamise eeskiri Tallinnas 1998):

1. sotsiaalkorter - sotsiaalteenust vajava isiku kasutusse antav Tallinna linnale kuuluv linnavolikogu poolt erastamisele mittekuuluvaks tunnistatud eluruum, mis koosneb ühest või mitmest toast ja abiruumidest;
2. sotsiaalpind - sotsiaalteenust vajava isiku kasutusse antav Tallinna linnale kuuluv linnavolikogu poolt erastamisele mittekuuluvaks tunnistatud eluruum, mis koosneb ühest või mitmest toast ja abiruumidest, mida kasutavad mitu sotsiaalteenust vajavat isikut ühiselt;
3. sotsiaalmaja - linnavolikogu poolt erastamisele mittekuuluvaks tunnistatud Tallinna linnale kuuluv hoone või hoone osa, mis on kasutamisele võetud sotsiaalmajana, kus asuvad sotsiaalkorterid või sotsiaalpinnad ning sotsiaalhoolekandeks vajalikud ameti- ja abiruumid.

## LISA 2 Narva linna sotsiaalelamute liigitus

Narva linnas liigitatakse sotsiaaleluruume järgmiselt (Sotsiaaleluruumide eraldamise ja kasutamise korra kinnitamine Narva linnas, 1998):

1. sotsiaalkorter - sotsiaalteenust vajava isiku kasutusse antav Narva linnale kuuluv ehituslikult kohandatud eluruum, mille linnavolikogu on tunnistanud sotsiaalseks ja erastamisele mittekuuluvaks;
2. sotsiaalpind - Narva linnale kuuluv, linnavolikogu poolt sotsiaalseks ja erastamisele mittekuuluvaks tunnistatud eluruum, mis koosneb ühest või mitmest toast mitme üürilepingu alusel kasutatavas korteris;
3. sotsiaalmaja - linnavolikogu poolt sotsiaalseks ja erastamisele mittekuuluvaks tunnistatud Narva linnale kuuluv hoone või hoone osa, mis on kasutusele võetud sotsiaalmajana, kus asuvad sotsiaalkorterid või sotsiaalpinnad.

### LISA 3 Eeldatav renditulu kuus

Eeldatava rendimakse aluseks võetakse aluseks Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt tehtud arvestuslikud kulud kümnekorterilise elamu ehitamiseks vajaminev summa, milleks arvatakse olevat 500 000 eurot. (Alt, 2014)

Kulu: 500 000 eurot

Periood: 30 aastat=360 kuud

Elamu eeldatav rendihind kuus:  $500\,000/360=1388,89$  eurot

Ühe korteri eeldatav rendihind kuus:  $1388,89/10=138,89$  eurot

## LISA 4. Tööjõumaksude arvestus

Tööjõumaksude arvestusel on võetud aluseks Harjumaa ehitustöölise keskmine töötasu detsember 2014 aastal (Maksu- ja Tolliamet, 2015). Tööjõumaksud arvutakse 1 töötaja kohta kuus, samuti töötajate arvu kohta, mida on vaja eeldatavalt 10 korterilise elamu ehitamiseks.

Brutotöötasu: 1173 eurot

Sotsiaalmaks (33%):  $1173 * 33\% = 387,09$  eurot

Töötuskindlustusmaks töötajale (1,6%):  $1173 * 1,6\% = 18,77$  eurot

Töötuskindlustusmaks tööandjale (0,8%):  $1173 * 0,8\% = 9,38$  eurot

Pensionikindlustusmaks (2%):  $1173 * 2\% = 23,46$  eurot

Tulumaks (20%):  $1173 - 18,77 - 23,46 - 154 = 976,77$  eurot

$976,77 * 20\% = 195,35$  eurot

Tööjõumaksud 1 töötaja kohta kuus:  $387,09 + 18,77 + 9,38 + 23,46 + 195,35 = 634,05$  eurot

Tööjõumaksud 1 töötaja kohta aastas:  $634,05 * 12 = 7608,6$  eurot

Tööjõumaksud 9 töötaja kohta aastas:  $7\ 608,6 * 9 = 68\ 477,4$  eurot

Tööjõumaksud 9 töötaja kohta 27 kuu jooksul:  $634,05 * 9 * 27 = 154\ 074,15$  eurot

## LISA 5 Tööjõukulu tööandjale

Tööjõukulu arvestusel on võetud aluseks Harjumaa ehitustöölise keskmine töötasu detsembris 2014 (Maksu- ja Tolliamet, 2015). Tööjõukulu arvutakse 1 töötaja kohta kuus, samuti töötajate arvu kohta, mida on vaja eeldatavalt 10 korterilise elamu ehitamiseks.

Brutotöötasu: 1173 eurot

Sotsiaalmaks(33%): 387,09 eurot

Töötuskindlustusmaks tööandjale (08%): 9,38 eurot

Kulu kokku: 1569,47 eurot

Perioodi kulu (27 kuud):  $1\,569,47 \cdot 27 = 42\,375,69$  eurot

Perioodi kulu 9. töötajale:  $42\,375,69 \cdot 9 = 381\,381,21$  eurot



## LISA 6 Käibemaksuarvestus

Käibemaksuarvestuses arvutatakse välja kogu netotöötasult võimalik käibemaksulaekumine. Kuna eeldatavasti on inimeste igapäevatarbimises ka tarbimist, mida ei maksustata käibemaksuga (nt üür, postiteenus jm.), siis arvutatakse summa, mille ulatuses peaksid inimesed tarbima 20% käibega kaupu ja teenuseid, et katta riigipoolne panus riiklikult toetatud üüripindade rajamisse.

Brutotöötasu: 1173 eurot

Sotsiaalmaks (33%):  $1173 \cdot 33\% = 387,09$  eurot

Töötuskindlustusmaks töötajale (1,6%):  $1173 \cdot 1,6\% = 18,77$  eurot

Töötuskindlustusmaks tööandjale (0,8%):  $1173 \cdot 0,8\% = 9,38$  eurot

Pensionikindlustusmaks (2%):  $1173 \cdot 2\% = 23,46$  eurot

Tulumaks (20%):  $1173 - 18,77 - 23,46 - 154 = 976,77$  eurot

$976,77 \cdot 20\% = 195,35$  eurot

Netotöötasu:  $1173 - 18,77 - 23,46 - 195,35 = 935,42$  eurot

Käibemaks (20%):  $935,42 \cdot 0,2 = 187,08$  eurot inimese kohta kuus (eeldusel, et kogu netotöötasu kulub 20% käibemaksuga maksustatavatele toodetele ja teenustele)

Käibemaks 27 kuu jooksul (9 inimest):  $187,08 \cdot 27 \cdot 9 = 45\,460,44$  eurot

Käibemaksu laekumise vajadus: 45 460,44 on 100% ja 21 000 eurot on X%

$21\,000 \cdot 100 / 45\,460,44 = 46,2\%$

## LISA 7 Tulevikuväärtus

Diskonteerimisel võetakse aluseks, et nimetatud pool miljonit eurot on elamuehituse kogumaksumus. Diskonteeritud rahavoogude meetodil arvutatakse investeeringu väärtus järgneva valemi alusel (Tearu, 2005, lk 43):

$$TV_n = PV * [1 + (i * n)]$$

Millest PV tähendab algsummat (praegune ehk nüüdisväärtus), i on kasvumäär (aastas, kümnendmurruna) ning n on prognoositud aastate arv.

Olemasolevatest andmetest järeldub, et riigi poolt tehtava investeeringu nüüdisväärtus on 150 000 eurot, oletatavaks kasvumääraks võetakse Tallina linna kahetoalise korteri aastane keskmine kasv, mis on ümardades 7%, mille arvutamise aluseks on võetud aritmeetilise keskmisena kesklinna ja äärelinna hindade muutusest (Vähi, 2015) Prognoositud aeg tööde lõpetamiseks kaks aastat.

$$TV_2 = 150\,000 * [1 + (0,07 * 2)]$$

$$TV = \sqrt{150\,000 * [1 + (0,07 * 2)]}$$

$$TV = \sqrt{150\,000 * 1,14}$$

$$TV = 171\,000 \text{ eurot}$$