

ELAMUSEADUSANDLUS

KOOSTANUD
A. V. RAUDSON

RK RAKENDUSTRUKISTE KIRJASTUS
TALLINN, 1949

191 274

ELAMUSEADUSANDLUS

TÄHTSAMATE SEADUSTE, MÄÄRUSTE, KÄSKKIRJADE JA
JUHENDITE KOGU

KOOSTANUD JA KOMMENTEERINUD
A. V. RAUDSON

RK RAKENDUSTRUKISTE KIRJASTUS
TALLINN, 1949

2

Tartu Ülikooli
Raamatukogu

191274

EESSÕNA

Meie partei ja valitsuse poliitika korteriküsimuse alal seisneb selles, et ehitada hästikorrastatud linnu, töölisaleveid ja elamuid ning kindlustada töötajatele head ja hästikorrastatud elamispinda.

Elamud meie sotsialistlikus riigis on rahva vara ja meie pühaks kohuseks on neid säilitada. Töötajad ise on kutsutud riiklikku elamufondi vahetult valitsema.

See kõik esitab suuri nõudmisi töötajatele, kes vahetult valitsevad riiklikku elamufondi, ja kõigile töötajatele, kes kasutavad elamispinda.

Et riiklikku elamufondi õigesti valitseda ja kasutada, peab iga majavalitsuse, iga elamute-organi töötaja, samuti iga kodanik, kes kasutab elamispinda, hästi tundma kehtivat elamuseadusandlust ja sellest rangelt kinni pidama.

Seadusandlike materjalide kogumik elamuõiguse alal antakse Eesti NSV-s välja esimest korda.

Selle väljaandmise eesmärgiks on töötajatele kaasa aidata põhiliste riigiaktide tundmaõppimises elamuseadusandluse alal, anda majavalitsuste ning elamute-organite töötajatele süstematiseeritud materjali ja kindlustada seaduste täitmist.

Kogumik kergendab ka kohtu, prokuratuuri, miilitsa, advokatuuri jne. töötajate tööd.

Arvestades kogumiku väljaandmise eesmärki ja kiirust, mõningaid tehnilisi põhjusi ja asjaolu, et kogumik oleks hõlpsasti käsitatav ja igale kodanikule kergesti loetav, on kogumikku võetud ainult põhilised aktuaalsed aktid ja instruktiivsed materjalid, kusjuures osa neist on toodud väljavõttes.

Samal põhjusel on kommentaarid antud ainult praktikas sagedamini esinevais küsimustes.

Vaatamata kõigile neile lünkadele peaks kogumik mõningal määral osutama abi ja andma selgust nii elamispinna kasutajatele kui ka elamute-organite töötajatele.

Seadusandlik ja instruktiivne materjal on kogumikus laotud suure kirjaga, kommentaarid väikse kirjaga.

A. RAUDSON

VALJAVÕTTEID

EESTI NSV KONSTITUTSIOONIST (PÕHISEADUSEST)

§ 6. Maa ning maapõuevarad, veed, metsad, suured tehased ja vabrikud, murrud, kaevandused, raudtee-, vee- ja õhustransport, pangad, sidevahendid, riigi poolt organiseeritud põllumajanduslikud suurettevõtted (sovhoosid, masina- ja traktori-jaamad jms.), samuti ka kommunaalettevõtted, kui ka suured majad linnades ja tööstuskeskustes on riigi omandus, see on kogu rahva vara.

§ 10. Seadus kaitseb kodanike isikliku omanduse õigust nende töötuludele ja säästudele, elamule ning kodusele abimajapidamisele, majapidamise inventarile ja koduseile tarbeseemeile, isikliku tarvituse ja mõnususe esemeile, samuti kodanike isikliku omanduse pärimisõigust.

§ 100. Seadus kaitseb kodanike korteripuutumatus ja kirjavahetuse saladust.

§ 103. ENSV iga kodanik on kohustatud hoidma ja tugevdama ühiskondlikku, sotsialistlikku omandust kui Nõukogude korra püha ja puutumatu alust, kui kodumaa rikkuse ja võimsuse allikat, kui kogu töötava rahva jõuka ja kultuurse elu allikat.

Isikud, kes ühiskondlikku, sotsialistlikku omandust ohustavad, on rahvavaenlased.

VALJAVÖTTEID TSIVILKOODEKSIST

§ 152. Varakasutuslepingu järgi üks pool (kasutusandja) kohustub teatava tasu eest andma teisele poolele (kasutajale) teatava vara ajutiseks kasutamiseks.

§ 153. Tühisuse ähvardusel peavad lepingud riigi- või kommunaalettevõtete kasutusele andmise kohta olema notariaalselt tõestatud.

Igasuguse vara kasutuslepingud tähtajaga üle ühe aasta peavad § 136 märkuses ettenähtud tagajärgede ähvardusel olema sõlmitud kirjalikus vormis.

Tühisuse ähvardusel peab lepingule riigi- või kommunaal-ettevõtte kasutusele andmise kohta lisandatud olema üksik- asjaline kasutusele antava vara nimekiri.

Märkus. Lepingud riigi-, sealhulgas ka kommunaal-ettevõtete kasutusele võtmise kohta riigiorganite, vastavasse kooperatiivsüsteemi kuuluvate igaliigiliste ja -astmeliste kooperatiivorganisatsioonide ja samuti teiste ühiskondlike organisatsioonide poolt ei allu kohuslikule notariaalsele tõestamisele, vaatamata lepingu summale.

§ 154. Kasutustähtaeg ei või olla pikem kui kaksteistkümmend aastat. Kasutustähtaja möödumisel, võib kasutust pikendada uue lepingu sõlmimisega. Kasutuse tegeliku jätkamise korral kasutusandja vaikival nõusolekul loetakse leping uuendatuks määramatuks ajaks (§ 155).

Märkus. Riigi-, sealhulgas kommunaal-ettevõtete kasutusele võtmise korral riigiorganite ja kooperatiivorganisatsioonide poolt ei või kasutustähtaeg olla pikem kui 24 aastat. Kasutustähtaja möödumisel on tähendatud liiki kasutajail, kui nad on lepinguga endi peale võetud kohustused korralikult täitnud, eesõigus lepingu uuendamiseks uueks tähtjaks.

§ 155. Kui kasutuslepingus ei ole tähtaega määratud, siis loetakse leping sõlmituks määramatuks ajaks ja kumbki pool on õigustatud lepingut igal ajal lõpetama, öeldes teisele poolele ettevõtete kasutamise ja kaubandus-tööstusettevõtete või

elukorterite alla kuuluvate ruumide kasutamise korral kolm kuud ja muu vara kasutamise korral üks kuu ette.

§ 157. Kasutusandja on kohustatud vara üle andma kasutajale õigeaegselt, lepingu ja vara otstarbele vastavas seisundis. Ta ei vastuta nende puuduste eest, milledest kasutaja lepingu sõlmimisel teadis või teadma pidi.

§ 158. Kui kasutusandja ei võimalda kasutajal vara kasutamist, siis on kasutajal õigus kas nõuda temalt vara väljaandmist vastavalt §-le 120, või loobuda lepingust (§ 171 p. a) ja nõuda täitmatajätmisega tekitatud kahju tasumist.

§ 159. Kui seadus või leping ei määra teisiti, lasub kapitaalremondi teostamise kohus kasutusandjal. Kasutusandja poolt selle kohuse täitmatajätmine annab kasutajale õiguse teostada lepingus ettenähtud või edasilükkamatust vajadusest tingitud kapitaalremonti ja tasaarvestada selle väärtus kasutustasuga, või loobuda lepingus (§ 171 p. b) ja nõuda täitmatajätmisega tekitatud kahju tasumist.

M ä r k u s. Natsionaliseeritud ja munitsipaliseeritud ettevõtete ja ehitiste kasutamise korral lasub kapitaalremont kasutajal, kui leping ei määra teisiti.

§ 160. Kasutaja on kohustatud kasutusele võetud asja kasutama kooskõlas lepinguga, kuivõrd aga lepingus eeskirjad puuduvad, — kooskõlas vara otstarbega.

§ 161. Kasutaja on kohustatud kasutatava vara jooksva remondi teostama omal kulul, kuivõrd seadus või leping ei määra teisiti.

§ 166. Töötajatelt võetav eluruumide kasutustasu ei või olla lepingus ette nähtud kõrgemana neist normidest, mis on korteriüüri seaduse alusel kindlaks määratud kohalike täitevkomiteede poolt, ja see makstakse iga möödunud kuu eest hiljemalt iga järgneva kuu kümnendal päeval.

§ 167. Kui lepingus ettenähtud võimalus vara kasutada oluliselt väheneb asjaolu tõttu, mille eest kasutaja ei vastuta, siis on ta õigustatud nõudma kasutustasu vastavat alandamist.

§ 168. Kasutaja on õigustatud, kuivõrd leping ei määra teisiti, andma kogu kasutusele võetud vara või osa sellest allkasutusse, jäädes ise lepingu järgi vastutavaks kasutusandja ees.

M ä r k u s. Natsionaliseeritud või munitsipaliseeritud vara võib kasutaja anda allkasutusse ainult kasutusandja kirjalikul loal.

§ 169. Omandiõiguse ülemineku korral kasutusandjalt teisele isikule jääb vara kohta sõlmitud kasutusleping uue omaniku suhtes jõusse.

§ 170. Kasutajal on õigus kohtulikule kaitsele iga tema valduse rikkuja, sealhulgas ka omaniku vastu.

§ 171. Asjast huvitatud isikute ja asutiste nõudel võib kohus kasutuslepingu lõpetada enne tähtaega: a) kui kasutusandja ei anna kasutajale üle kokkulepitud vara; b) kui kasutusandja ei teosta selleks määratud tähtajal tema kohuseks olevat remonti või kui asjaolu tõttu, mille eest kasutaja ei vastuta, vara osutub kokkulepitud kasutamiseks kõlbmatuks; v) kui kasutaja pahatahtlikult või lohakusest tingitult halvendab vara seisukorda; g) kui kasutaja tarvitab vara mitte kooskõlas seadusega, lepinguga või vara otstarbega; d) kui eluruumi kasutaja oma käitumisega teeb teistele elanikele võimatuks kooselamise temaga ühes toas või korteris; e) kui riigiettevõtte kasutaja ei vii määratud tähtajal toodangut lepingus ettenähtud ulatuseni; ž) kui kasutaja ei teosta määratud tähtajal tema kohuseks olevat remonti; z) kui kasutaja ei tasu korteriüüri 3 kuu jooksul arvates maksutähtpäevast; i) vajaduse korral teostada ruumile kapitaalremonti, selle vältimatu tingimusega, et pärast remonti elamu peab antama selles enne remonti elanud isikuile, kui nad seda soovivad.

§ 171-a. Töölepingu lõppemisel, kui see oli sõlmitud tingimusega, et töövõtjal on kasutada eri eluruum, on tööandja õigustatud nõudma ruumi vabastamist.

Uhe kuu möödumisel pärast tähendatud nõude esitamist võib tööandja esitada hagi selle isiku väljatõstmiseks kohtukorras, kes keeldus ruumist vabatahtlikult lahkumast.

§ 172. Väljatõstmine eluruumidest administratiivkorras on lubatud ainult seaduses eriti tähendatud juhtudel.

Neil juhtudel võib ülesütlemistähtaeg olla lühem kui § 155 märgitud.

§ 174. Kasutuslepingu tähtaja lõppemisel peab kasutaja kasutusandjale vara ühes kõigi päraldistega tagasi andma korralikus seisundis.

§ 175. Kui kasutaja sai kasutusse vara ühes selle juurde kuuluva inventariga, siis on ta kohustatud kasutuse lõppemisel inventari täies korrasolekus tagasi andma nimekirja kohaselt, kui selline on olemas, täiendades sellega, mis puudub, ja asendades seda, mis on tarvitamiskõlbmatuks muutunud.

§ 176. Kasutaja poolt tekitatud või tema poolt tekkida lastud vara halvenemise või väärtusetuks muutumise korral peab ta tasuma kasutusandjale sellest tekkinud kahju.

§ 177. Kasutaja vastutab kahju eest, mis tekitatud kasutatavale varale tema kodukondsete, teenijate või tööliste poolt.

§ 178. Kasutusandja loal teostatud vara paremaks muutmise korral on kasutajal õigus nõuda kasutusandjalt vastavat tasu.

§ 179. Paremusi, mis teostatud ilma kasutusandja loata, võib kasutaja ära võtta, kui nende äravõtmine on võimalik ilma vara kahjustamata ja kasutusandja ei taha tasuda nende väärtust.

Märkus 1. Paremsed, mis teostatud natsionaliseeritud või munitsipaliseeritud ettevõtte või ehitise rentniku poolt, lähevad kasutustähtaja lõpul üle riigile või kohalikule nõukogule kuuluvuse järgi.

Käesolev märkus ei laiene juhtudele, kui vastavaliigilisse kooperatiivsüsteemi kuuluvad igaliigilised ja -astmelised kooperatiivorganisatsioonid kasutavad riigile kuuluvaid kommunaal- või muid ettevõtteid, samuti juhtudele, kui käsitööstuskooperatsiooni süsteemi kuuluvad käsitööstuskooperatiivorganisatsioonid kasutavad riigile kuuluvaid kommunaal- või muid ehitisi.

Märkus 2. Kui ettevõtte kasutaja — vastavaliigilisse kooperatiivsüsteemi kuuluv kooperatiivorganisatsioon — kasutusandja loal või ilma loata muretseb uue sisseseade või mingil muul viisil teeb paremaks või suurendab temale üleantud vara, siis võib ta kasutuse lõppemisel uue sisseseade või vara ära võtta, kui see on teostatav ilma vara rikkumata, või jälle võib ta saada selle eest uue sisseseade või vara, ja teostatud paremuste eest tasu, kasutuslepingu kestuse jooksul amortiseerumata osa ulatuses.

Sama õigus kuulub ka ehitise kasutajale, kui sellena esineb käsitööstuskooperatsiooni süsteemi kuuluv käsitööstuskooperatiiv-organisatsioon.

ELAMUFONDI ALALHOIDMISEST JA ELAMUMAJANDUSE PARANDAMISEST LINNADES

(NSVL KTK ja RKN määrus 17. oktoobrist 1937 nr. 112/1843 —
LMKK 1937. a., nr. 69, art. 314; 1939. a., nr. 18, art. 117;
1939. a., nr. 53, art. 462).

Sotsialistliku industrialiseerimise edusammud, mis põhjustasid elanikkonna kiire kasvu vanades linnades ja uute suurte tööstuskeskuste tekkimise, tõid endaga kaasa terava vajaduse elamute järele.

Teostades elamutepoliitikat töörahva ainelis-elukondliku taseme pidevaks tõstmiseks, suurendab Nõukogude riik aastast aastasse riigisummade mahutamist uute elamute ehitamistesse. 1. jaanuariks 1937 on ehitatud 54 miljonit ruutmeetrit elamispinda 12,5 miljardi rubla väärtuses. Kogu see uus elamufond ühes majadega, mis konfiskeeriti Oktoobrirevolutsiooni ajal kapitalistlikelt majaomanikelt, on vastavalt NSV Liidu Konstitutsiooni 6. paragrahvile riiklik omand, s. t. kogu rahva vara.

Töörahva kasvanud ainealine ja kultuuriline tase nõuab riikliku elamufondi eeskujulikku majandamist.

Vaatamata sellele kogu selle tohutu suure elamufondi valitsemise ja kasutamise kord mitte ainult ei vasta elamufondi kui riikliku omandi säilitamise ja selle eeskujuliku majandamise nõuetele, vaid vastupidi, pidurdab elamumajanduse edasist arengut. Majade valitsemise alal, samuti elamute ehitamist, jaotamist ja kasutamist korraldavas seadusandluses on säilinud kahjulikud igandid rahvamajanduse sellest perioodist, kui kohalikud nõukogud oma organisatsioonilise ja majandusliku nõrkuse tõttu olid sunnitud majade valitsemise, elamispinna jaotamise ja kasutamise õigused üle andma üksikuile üürnike kollektiividele — elamuteüürimise kooperatiiv-

ühinguile. Selle tagajärjel jäi kohalike nõukogude kaudu teostatava riikliku majade jaotamise ja kasutamise asemel riiklik elamufond suure osas tegelikult väikeste kontrollimatute, kohalikest nõukogudest sõltumatute üürnike kollektiivide kätte, kes olid vaid formaalselt ühinenud elamuteüürimise kooperatiivühingutesse. Kohalikud nõukogud ise kui ka kommunaalmajanduse rahvakomissariaadid mitte ainult ei aidanud kaasa sellise täiesti lubamatu praktika likvideerimisele, vaid vastupidi, meeeldi loovutasid elamuteüürimise kooperatiividele oma õigused elamumajanduse valitsemiseks.

Selle tagajärjel elamuteüürimise kooperatsiooni poolt valitsetav elamufond, mis koosneb 53 miljonist ruutmeetrist elamispiinnast, on täiesti ebarahuldavas seisukorras. Valdav enamus elamuteüürimise kooperatiivühinguid tegelikult maju ei valitse, ei hoolitse nende remondi eest, ei hoia neid kultuurses korras. Ebamajandusliku valitsemise tagajärjel on majad sageli pooleldi lagunened seisukorras.

Elamuteüürimise kooperatiivühingute majades tehakse vastutustundetult massilisi ümberehitusi, eriti ühiskööride ümberkorraldusi elamisruumideks, muil juhtudel pliitide tegemisi toiduvalmistamiseks eluruumides, mis halvendab elamu-olustikulisi tingimusi ja suurendab tulekahjude tekkimise võimalusi. Ei hoolitseta ühiskasutuskohtade (köögid, vannid, koridorid, käimlad, lõstetoolid) puhtuse ja korra eest. Ei peeta kinni elementaarseist sanitaar-hügieenilistest nõuetest. Korterüüri seadust rikutakse nii üüri suuruse väljaarvutamise kui ka selle õigeaegse laekumise suhtes, mille tagajärjel jäävad majavalitsusel saamata suured summad.

Peale selle on olemas palju elamuteüürimise kooperatiivühinguid, kes soodustavad elamispiinnaga spekuleerimist.

Elamukooperatsiooni süsteem, mis koosneb paljudest lüli-dest — elamuteüürimise alarajooni ja rajooni ühingud, linnade, oblastite (kraide) ja vabariikide elamuteüürimise liidud — kulutavad iga aasta umbes 40 miljonit rubla liitude aparaadi ülalpidamiseks, ei kindlusta aga elamufondi nõutavat valitsemist ja säilitamist.

Ebarahuldavas seisukorras on kohalike nõukogude ja ametkondade poolt vahetult valitsetavad elumajad kui ka elamuehituslikele kooperatiividele kuuluvad majad.

Ehituskooperatsiooni poolt ehitatud elamufond, mis läks riigile maksma 1,5 miljardit rubla, on tegelikult muudetud elamuehituslike kooperatiivide üksikute liikmete eraomandiks.

Vastavalt „Elamute kooperatsiooni määrustikule“ 19. augustist 1924 ja „Tööliselamute ehitamise soodustamise abinõude määrustikule“ 15. juunist 1927 on elamuehituslikud kooperatiivid saanud Kommunaal- ja Elamuehituse Finantseerimise Panga kaudu pikaajalisi (kuni 60 aastat) ehituslaenusid 80—90 protsendi ja mõnikord ka üle 90 protsendi suuruses majade väärtusest. Seetõttu kooperatsiooni osanikud said endile riigi kulul korterid tähtajatuks ja tagasiandmisele mittekuuluvaks kasutamiseks ja muutusid tegelikult elamispinna eesõigustatud omanikeks minimaalsete omaenda kulude juures.

Samale riikliku elamufondi ärapillamisele asusid ka paljud riigiasutised ja tööstusettevõtted, kes andsid üle elamuehituslikule kooperatsioonile suured riiklikud summad liiduvabariikide rahvakomissaride nõukogude määruste alusel (VNFSV RKN määrus 15. novembrist 1927 ja teiste vabariikide analoogilised määrused), mis andsid riiklikele organeile õiguse elamuehitusliku kooperatsiooni seesuguseks finantseerimiseks. Nende summade arvel ehitatud majade elamispind jäi jällegi täielikult korteriomaniike korraldusse.

Seega elanikkonnale kuuluvate summade mobiliseerimise asemel elamute ehitamise tugevdamiseks ehitas elamukooperatsioon peaaegu täielikult riigi kulul, vastavaid õigusi aga ehitatud majade kasutamise ja valitsemise alal kommunaalmajanduse organeile ei kindlustatud.

Elamuehituslik kooperatsioon suurendas aastast aastasse osanike arvu, elamispinda neile aga ei andnud. Suur osa neilt osanikelt kogutud summadest tarvitati kahjude katmiseks, mis olid tingitud ebamajanduslikust olukorrast kooperatiivses elamuehitamises.

Seadusandlus elamute kohta, mis lubas kulutada riigi raha kooperatiivsele elamuehitamisele ja andis riigi kulul ehitatud majad üle tegelikult üksikute kodanikerühmade (elamuehituslike kooperatiivide) omanduseks ja lubas riigile kuuluvate või riiklike ettevõtete ja asutiste poolt ehitatud majade üleandmise üksikute kodanikerühmade (elamuteüürimise kooperatiivühingute) otsesele valitsemisele ja kasutamisele, oli välja töötatud 1924.—1930. a., siis kui kohalikud nõukogud ja riiklikud ettevõtted ei saanud kindlustada elamufondi vajalikku valitsemist. Praegu aga ei ole see seadusandlus kohalike nõukogude kui ka riiklike ettevõtete ja asutiste töö tunduva paranemise tõttu enam sugugi õigustatud ja takistab suuresti elamumajanduse tervendamist. Eriti käib see järgmiste seaduste kohta:

a) NSVL KTK ja RKN poolt 19. augustil 1924 kinnitatud „Elamute kooperatsiooni määrustik“;

b) NSVL KTK ja RKN poolt 27. juunil 1928 kinnitatud „Töölise ja teenistujate olustiku parandamise fondide määrustik“; NSVL KTK ja RKN määrus 6. juulist 1927 „Riiklike ettevõtete poolt tööliste ja teenistujate olustiku parandamise fondi arvel püstitatud eluhoonete üleandmise kohta tööliste elamuteüürimise kooperatiivühinguile“ ja VNFSV RKN määrus 15. novembrist 1927 „Abinõude kohta elamumajanduse alal linna-asulais“;

c) seadused, mis piirasid kohalike nõukogude õigusi käsutada vabanevat elamispinda ja mis andsid mitmesugustele asutistele ja ühiskondlikele organisatsioonidele õiguse kasutada elamispinda kitsapiirilistes ametkonnasisestes huvides (liiduvabariikide paranduslike tööde peavalitsused, miilits, teaduslike töötajate sektsioonid jne.).

Kehtivaid seadusi hoonestamisõiguse kohta — VNFSV Tsiiviilkoodeksi paragrahvid 156 ja 166 31. detsembrist 1922 ja NSVL RKN määrus 17. aprillist 1928 „Erakapitali arvel elamute ehitamise ergutamise abinõudest“ — kasutatakse majajomanike poolt hoonestamisõiguse alusel, eriti suvituskohdades, seadusega piiramata korteriüüri võtmiseks ja elamispinnaga spekulereerimiseks.

Pidades vajalikuks lõpetada kõik ja igasugused riikliku elamufondi ärapillamise otsesed ja kaudsed viisid ja lõpetada elamispinnaga spekulereerimine, samuti tunnustades elamumajanduse vastava valitsemise korraldamise hädavajalikkust NSV Liidu kodanike järjest kasvavate tarvete rahuldamiseks kultuursete elamute järele, NSV Liidu Kesktäitevkomitee ja Rahvakomissaride Nõukogu m ä ä r a v a d:

I. Elamuteüürimise kooperatsiooni ja elamuehitusliku kooperatsiooni liitude likvideerimise kohta

1. Likvideerida elamuteüürimise kooperatsioon — elamuteüürimise kooperatiivühingud ja nende liidud, elamuehitusliku kooperatsiooni liidud alarajoonides, rajoonides, linnades, oblastites (kraides), vabariikides, Moskva ja Leningradi linnas, samuti elamuehitusliku kooperatsiooni liidud raudtee- ja veetranspordi alal, Elamuehitusliku Kooperatsiooni Üleliiduline Nõukogu ja elamuehituslikud kooperatiivid, mis ei vasta käesoleva määruse 4. paragrahvis ettenähtud tingimustele.

2. Elamuteüürimise kooperatiivide kasutamisel olevad majad üle anda kohalike nõukogude ja riiklike ettevõtete otse-

sele valitsemisele. Riiklikele ettevõtetele antakse üle majad, mis olid antud kooperatiividele vastavalt NSVL KTK ja RKN 6. juuli 1927. a. määrusele „Riiklike ettevõtete poolt tööliste ja teenistujate olustiku parandamise fondi arvel püstitatud eluhoonete üleandmise kohta tööliste elamuteüürimise kooperatiivhinguile“.

3. Elamuehituslike kooperatiivide poolt peamiselt riigisummade arvel ehitatud ja ehitatavad majad anda üle:

a) kohalike nõukogude valdusesse, kui nende ehitamist finantseeriti Kesk-Kommunaalpanga ja kohalike kommunaalpankade otseste krediitide järgi erikapitalide arvel;

b) vastavate organisatsioonide, asutiste ja ettevõtete valdusesse, kui ehitamist finantseeriti nende vahendite arvel.

4. Erandina käesoleva määruse 3. paragrahvist jätta elamuehituslike kooperatiivide korraldusse nende poolt ehitatud majad, kui need elamuehituslikud kooperatiivid 6 kuu jooksul käesoleva määruse avaldamisest arvates tasuvad täielikult riigilt saadud laenu.

Määrata, et edaspidi võivad elamuehituslikud kooperatiivid teostada majade ja suvilate ehitamist ainult oma vahendite arvel.

Keelata riiklikel asutistel ja ettevõtetel neile kuuluvate rahaliste ja materiaalsete vahendite mahutamise mistahes kujul majade ja suvilate ehitustesse, mida teostatakse elamuehituslike kooperatiivide poolt.

5. Suvilafondi säilitamise ja parandamise eesmärgil panna ette linnade nõukogudele suurte suvituskoha-maaalade olemasolul organiseerida (elamutevalitsuse koosseisus) suvilate trustid isemajandamise alusel. Teha suvilate trustidele ülesandeks suvituskohtade kommunaalmajanduse (veevärk, kanalisatsioon, teed jne.) valitsemine ja arendamine.

Likvideerida suvilaehituslikud liidud ja need suvilaehituslikud kooperatiivid, kes ehtasid või ehitavad suvilaid riiklike summade kaasabil, mis ületavad 50 protsenti ehituse hinnast.

Säilitada suvilaehituslikud kooperatiivid, keda finantseeritakse riigisummade arvel vähem kui 50 protsendi ulatuses, kusjuures kooperatiiv peab tingimata andma kohustuse laenu tasumise kohta 6 kuu jooksul käesoleva määruse avaldamisest arvates.

Suvilad, mis on ehitatud või ehitatakse suvilaehituslike kooperatiivide poolt pangakrediitide või riiklike asutiste ja ettevõtete summade kasutamise suuruses üle 50 protsendi

ehituse hinnast, antakse üle ühes vastavate krediitidega linnade nõukogudele, riiklikele asutistele ja ettevõtetele kuuluvuse järgi.

Anda linnade nõukogudele ja majanduslikele organisatsioonidele õigus jätta suvilad likvideeritud suvilaehituslike kooperatiivide liikmetele isiklikuks omandiks tingimusel, kui nad tasuvad saadud laenu 6 kuu jooksul, milleks kooperatiivide liikmed peavad andma linnade nõukogudele, riiklikele asutistele ja ettevõtetele vastavad maksukohustused.

Nende tingimuste mittetäitmise puhul lähevad suvilad üle riigi käsutusse.

6. Kohustada NSV Liidu Rahvakomissaride Nõukogu ühe kuu jooksul kehtestama:

a) elamuteüürimise kooperatiivide ja elamu- ning suvilaehituslike kooperatiivide liitude kui ka paragrahvides 4 ja 5 ettenähtud tingimustele mittevastavate elamu- ja suvilaehituslike kooperatiivide likvideerimise korra;

b) nende korralduses olevate majade ja suvilate kohalikele nõukogudele ja vastavatele asutistele ning organisatsioonidele üleandmise korra;

c) arvelduse korra ja tähtajad elamu- ja suvilaehituslike kooperatiivide osanikega, samuti kindlaks määrama osamakude tagasiandmise korra ja tähtpäevad elamu- ja suvilaehituslike kooperatiivide osanikele.

7. Lubada majandusorganeil ja kohalikel nõukogudel üksikutes kohtades osutada töötajale kaasabi elumajade ehitamisel (ehitusmaterjalidega ja pangakrediidiga tähtajaga mitte üle 5 aasta).

Individuaalse elamuehituse soodustamiseks on NSVL Ülemnõukogu Presiidiumi, NSVL valitsuse ja ENSV valitsuse poolt pärast 17. oktoobrit 1937 antud rida akte, nagu:

1. NSVL Rahvakomissaride Nõukogu 29. mai 1944. a. määrus nr. 625 „Abinõudest individuaal-elamufondi taastamise kohta vabastatud rajoonides ja individuaalse elamuehituse tugevdamise kohta NSVL linnades ning töölisalevites“ (LMKK 1944. a., nr. 7, art. 109).

Selle määrusega on Kesk-Kommunaalpangal lubatud anda individuaalhoonestajatele laenu elamute ehitamiseks ja taastamiseks kuni 10 000 rubla ulatuses igapähele, tagasimaksmise tähtajaga kuni 7 aastat.

2. Tegevarmee vanemate aastakäikude demobiliseerimise seadusega 23. juunist 1945 kohustati Kesk-Kommunaalpanka andma rajoonides, mis kannatasid saksa okupatsiooni all, demobiliseerituile laenu elamute ehitamiseks ja taastamiseks, kes seda vajasisid, 5000 kuni 10 000 rubla ulatuses igapähele, laenu tagasimaksmisega 5 kuni 10 aasta jooksul.

3. Eesti NSV Ministrite Nõukogu 15. juuni 1948. a. määrusega nr. 581 on lubatud anda laenu töötajate isiklikus omanduses olevate majade kapitaalremondiks kuni 3000 rubla ulatuses, tähtajaga kuni 5 aastat.

4. Kooskõlas NSVL Ülemnõukogu Presiidiumi 26. augusti 1948. a. seadlusega „Kodanike õigustest individuaalelamute ostmise ja ehitamise alal“ NSVL Ministrite Nõukogu kohustas kraide, oblastite, linnade ja rajoonide tööraha saadikute nõukogude täitevkomiteesid andma kodanikele linnas ja maal maatükke tähtajata kasutamiseks ühe- ja kahekorruseliste 1 kuni 5 toaga individuaalelamute ehitamiseks. Maatükid antakse järgmises suuruses: linnades 300 kuni 600 ruutmeetrit, väljaspool linnu 700 kuni 1200 ruutmeetrit.

NSVL Ministrite Nõukogu 20. oktoobri 1948. a. määrusega nr. 3905 ja Eesti NSV Ministrite Nõukogu 23. novembri 1948. a. määrusega nr. 1098 on ette nähtud individuaalelamute ehitamine müümiseks ettevõtete, ehitiste ja asutiste töölistele, insener-tehnilistele töötajatele ja teenistujatele.

Nende määrustega on muuhulgas lubatud riiklikel ettevõtetel ja asutistel ning kohalike tööraha saadikute nõukogude täitevkomiteedel müüa neile linnas ja väljaspool linnu kuuluvaid ühe- ja kahekorruselisi 1 kuni 5 toaga elamuid neis elamutes elavatele üksikutele üürnikele või üürnike rühmadele.

II. Riikliku elamufondi valitsemise kord

8. Panna riikliku elamufondi valitsemine ning täielik vastutus selle alalhoidmise eest kohalikele nõukogudele ja riigiasutistele ning tööstusettevõtetele — majade suhtes, mis on nende valitsemisel.

Muuta kohalikele nõukogudele kuuluvate majade kinnistamise korda riiklike asutiste, ettevõtete ja ühiskondlike organisatsioonide nimel. Kohalikele nõukogudele kuuluvaid maju võib anda kasutamiseks riiklikele asutistele, ettevõtetele ja ühiskondlikele organisatsioonidele ainult pikaajaliste rendilepingute alusel, mis kindlustaks nende majade täieliku säilitamise.

Kohalike nõukogude maju võib üle anda teistele ametkondadele bilansist bilanssi kooskõlas NSVL Kesktäitevkomitee ja Rahvakomissaride Nõukogu 29. aprilli 1935. a. määrusega riiklike ettevõtete, hoonete ja seadeldiste üleandmise kohta (LSKK 1935. a., nr. 28, art. 221) ja NSVL Rahvakomissaride Nõukogu 15. veebruari 1936. a. määrusega riiklike ettevõtete, hoonete ja seadeldiste üleandmise korra kohta (LSKK 1936. a., nr. 11, art. 93).

9. Määrata, et kohalikud nõukogud (linna, suurtes linnades — rajooni, asula) teostavad:

a) neile kuuluva elamufondi otsest valitsemist;

b) tehnilist ja sanitaarset järelevalvet, samuti järelevalvet ja kontrolli kogu ülejäänud elamufondi korrashoiu ja remondi üle, olenemata sellest, kelle valitsemisel see fond on.

P. 9 lit. b tähendab, et kohalikud nõukogud oma elamute- ja kommunaalorganite ning riikliku sanitaarinspeksiooni näol on kohustatud teostama igasuguse alluvusega majades, sealhulgas ka individuaalelamutes (eramajades), tehnilist ja sanitaarset järelevalvet.

Kohalike nõukogude vastavad organid peavad iga aasta vastavatel tähtaegadel kontrollima elamufondi tehnilist ja sanitaarset olukorda ning maja remondi teostamist valdajate või üürnike poolt, esitama oma nõudmised ning kontrollima nende täitmist kõigis ametkondlikes majades kui ka individuaalelamutes (eramajades).

10. Kohustada kohalikke nõukogusid organiseerima tähen- datud ülesannete täitmiseks elamutevalitsusi (kommunaal- majanduse osakondade koosseisus).

Märkus 1. Rajoonide nõukogud suurtes linnades ja asulate nõukogud, kelle koosseisus puuduvad kommunaal- majanduse osakonnad, organiseerivad elamutevalitsused oma osakondade õigustega.

Märkus 2. Lubada Moskva ja Leningradi linna üksiku- tes suuremates rajoonides, kooskõlastatult VNFSV Kommu- naalmajanduse Rahvakomissariaadiga organiseerida ühe rajooni elamutevalitsuse asemel kaks territoriaalset, rajooni õigustega elamutevalitsust.

11. Üksiku maja (majade rühma) otsene valitsemine panna majavalitsejale, kes määratakse kohaliku nõukogu elamute- valitsuse poolt.

Majade majandamist teostatakse majavalitseja poolt ise- majandamise alusel, kooskõlas elamutevalitsuse poolt kinni- tatud majandus-finantsplaanidega.

12. Majavalitseja määratakse:

a) igale majale elamispinnaga üle 3000 ruutmeetri või ela- nikkonnaga üle 500 inimese;

b) territoriaalselt kõrvuti seisvatele 3—5 majast koosne- vale väiksele majadegrupile, üldise elamispinnaga 2000 kuni 3000 ruutmeetril;

c) 10—15 väikesest majast koosnevale majadegrupile (põiktänav, tänava osa), üldise elamispinnaga 1500 kuni 2500 ruutmeetril.

13. Majavalitseja vastutab:

a) maja õige majandamise eest;

- b) maja õigeaegse ja heakvaliteedilise remondi eest;
- c) maja ja selle sanitaar-tehniliste seadmete ja korterite ühiskasutamiskohtade (küte, valgustus, köögid, trepid, käimlad, gaas, vannid, tõstetoolid jne.) korrashoiu eest.

Kohalike nõukogude majade valitsemise korra kohta Eesti NSV-s vaata üksikasjaliselt Eesti NSV Ministrite Nõukogu 23. märtsi 1948. a. määrus nr. 258, lk. 41.

14. Määrata, et juhul kui korteris on mitu iseseisvat eluruumide üürnikku, määrab majavalitseja kokkuleppel nendega korteri eest vastutava isiku, peamiselt koduperenaiste hulgast, kellele pannakse järelevalve ühiskasutuskohtade üle ja korteri sisekorra-eeskirjade täitmise üle kõigi korterielanike poolt. Nende ülesannete täitmise eest saab korteri eest vastutav isik väikest tasu, mille suuruse määrab majavalitseja.

Eriti suurt tähtsust elamufondi säilitamise ja töötajate oluslikulise teenindamise alal omab korteri eest vastutavate isikute instituit.

Korterite eest vastutavate isikute kaasabil saab majavalitseja ellu viia tähtsaid abinõusid majavalitsuse alal, olla kursis iga korteri seisukorraga ja alati informeerida kogu elanikkonda riigivõimu kohalike organite kui ka majavalitsuse enda otsustest ja korraldustest.

Korterite eest vastutavateks isikuteks määratakse oma käitumiselt kui ka suhtumiselt majavalitsusse eeskujulikud üürnikud.

Korterite eest vastutavad isikud on majavalitsuse lähemad kaastöölised, nad moodustavad suure jõu elamufondi säilitamiseks ning õigeaks ekspluateerimiseks.

15. Kõik maja sissetulekud kantakse majavalitsuse jooksvale arvele, mille käsutajaks on majavalitseja.

16. Määrata, et suurte tulutoovate majade poolt saadavaid summasid ei või kasutada puudujääki andvate majade remondiks ja et neid tuleb kasutada nendesamade suurte majade jooksvaks ja kapitaalremondiks ning nende heakorra tõstmiseks. Erandid sellest eeskirjast on lubatavad vaid erijuhtudel kohalike nõukogude täitevkomiteede otsuste põhjal summade tagastamise tähtajaga mitte üle 5 aasta.

17. Lubada kohalikel nõukogudel anda neile kuuluvaid väikesi maju (elamispinna suurusega mitte üle 60 ruutmeetri) kasutamiseks eraisikuile pikaajaliste rendilepingute alusel tähtajaga 5 kuni 10 aastat, mis sõlmitakse NSVL RKN poolt kinnitamisele kuuluva normaallepingu alusel.

Kohalike nõukogude majade üürileandmise korra kohta (majad suurusega mitte üle 60 ruutmeetri) Eesti NSV-s vaata ENSV Rahvakomissaride Nõukogu 5. juuni 1941. a. määrus nr. 1066 (ENSV T 1941, 58, 926).

Vastavalt NSVL Rahvakomissaride Nõukogu 25. novembri 1937. a. määrusele (LSKK 1937. a., nr. 74, art. 361) on igal üürijal õigus üürida mitte üle ühe maja.

18. Määrata, et linna või tööstuskeskuse kõigi majade kaubanduslikud ja kontoriruumid antakse kasutamiseks riiklikele, ühiskondlikele ja kooperatiivseile organisatsioonidele, kes ei ole nende majade omanikud, ainult kohaliku nõukogu elamutevalitsuse korralduse (orderi) järgi.

Nende ruumide kasutamine kõigis majades vormistatakse kirjaliku lepingu teel majavalitsejaga, mille tähtaeg määratakse kohaliku nõukogu kommunaalmajanduse osakonna elamutevalitsuse poolt.

Elamute-organi orderid kaubanduslikele ja tööstuslikele ruumidele antakse linnade ja maakondade tööraha saadikute nõukogude täitevkomiteede poolt kindlaksmääratavas korras.

Orderi väljaandmisel tuleb silmas pidada järgmisi asjaolusid:

- 1) kas ruum, millele antakse order, on vaba;
- 2) kas ruum, millele on antud order, ei ole valitsuse või elamute-organi kõrgemalseisvate organite otsustega määratud muuks otstarbeks (näiteks kaubandusruum antakse elukorteriks või ümberpöörduvalt, lastesõime ruumid antakse töökojaks jne.);
- 3) kas elamute-organi, kes orderi välja annab, on õigus käsutada seda ruumi, arvestades ruumi pinna suurust, ruumi tähtsust jne.

Kaebused orderite ebaõige väljaandmise peale tuleb esitada orderi väljaandnud elamute-organi kõrgemalseisvatele organitele — rajooni elamutevalitsuse peale rajooni täitevkomiteele, linna elamutevalitsuse peale linna täitevkomiteele jne.

Orderid peavad üürilepingu sõlmimiseks sisaldama andmed üürileantava pinna suuruse ja üürimäära kohta.

19. Kohalikele nõukogudele kuuluvate majade mitteleuruumide (ärid, kontorid, töökojad, sööklad, laod jne.) eest laekunud üürimaksudest kantakse 5 protsenti maja üldsissetulekusse tema korrashoiu ja valitsemise kuludeks ja 95 protsenti — kohalikele nõukogudele kuuluvate majade kapitaalremondi finantseerimiseks, sõltumata sellest, milliselt majalt need tulud on saadud.

Sama kord määrata ametkondade, asutiste ja ettevõtete majade kohta tingimusel, et 95 protsenti mitteleuruumide eest saadavatest üürimaksudest läheb nende asutiste, ettevõtete ja ametkondade elamufondi remondiks.

20. Kohustada riiklikke asutisi, ettevõtteid ja ühiskondlike organisatsioone, kelle valduses on elumaju, organiseerima nende valitsemist paragrahvides 12, 13, 14, 15 ja 16 ettenähtud alustel, kusjuures majavalitseja nimetatakse vastava asutise, ettevõtte või organisatsiooni juhataja poolt.

Kohustada NSV Liidu ja liiduvabariikide rahvakomissariaate, kelle valduses on elamufondi üle 200 tuhande ruutmeetri, organiseerima elamuosakondi, kelle ülesandeks on rahvakomissariaadi valduses oleva elamumajanduse juhtimine, elamute ehituse ja majade kapitaalremondi plaani koostamine ja selle täitmise kontroll.

NSVL Rahvakomissaride Nõukogu 21. detsembri 1943. a. määrusega (LMKK 1944. a., nr. 1, art. 18) pandi ette NSVL ja liiduvabariikide rahvakomissariatidele ja ametkondadele, kelle valduses on elamufond mitte alla 200 000 ruutmeetri suuruses, taastada või organiseerida elamuteosakonnad koosseisuga 5 kuni 9 isikut ja rahvakomissariatidele ning ametkondadele, kelle valduses on elamufond kuni 200 000 ruutmeetri suuruses, organiseerida elamutesektorid koosseisus 3 kuni 5 isikut jne.

Ettevõtete, asutiste ja organisatsioonide väiksema elamufondi (maja, ühiselamu jne.) valitsemiseks töötajate arv ja koosseis (majavalitseja, komandant, majahoidjad, arveametnikud jne.) tavaliselt nähakse ette tähendatud ettevõtete, asutiste ja organisatsioonide koosseisu nimestikus.

21. Moodustada kraide ja oblastite täitevkomiteede kommunaalmajanduse osakondade ja autonoomsete vabariikide kommunaalmajanduse rahvakomissariatide koosseisus elamumajanduse valitsused, liiduvabariikide kommunaalmajanduse rahvakomissariatides aga — elamumajanduse peavalitsused.

Teha liiduvabariikide rahvakomissaride nõukogudele ülesandeks anda ühe kuu jooksul elamutevalitsuste põhimäärused.

22. Organiseerida elamutevalitsuste juures isemajandamise alusel tööettevõtte-remondikontorid ja -töökodad, transpordija varustamiskontorid ning abiettevõtted kohalike ehitusmaterjalide ja tarbeosade tootmise ja töötlemise alal majade remondi jaoks.

III. Elamufondi kasutamise kord

23. Määrata, et vabad eluruumid kohalikele nõukogudele kuuluvates majades antakse kodanikele kasutada ainult kohaliku nõukogu kommunaalmajanduse osakonna elamutevalitsuse korralduste (orderite) järgi.

Vabad eluruumid riigiasutiste ja -ettevõtete ning ühiskondlike organisatsioonide majades, samuti majades, mis nende poolt üüritud, antakse nende töötajaile kasutada nimetatud asutiste, ettevõtete ja organisatsioonide administratsiooni korraldusega.

Kohalike nõukogude majades eluruumide kasutamiseks andmisel kodanikele tuleb eriti silmas pidada, et ainsaks dokumendiks, mis õigustab saama elamispinda ja majavalitsusega üürilepingut sõlmima, on kohaliku nõukogu elamute-organi

order. Ei ole võimalik anda elamispinda kohaliku nõukogu otsuse või korralduse, või mõne ametiisiku kirja alusel. Need dokumendid, kui nad on seaduspärased, võivad olla ainult aluseks orderi väljakirjutamisele.

Samuti ei ole majavalitsejal õigust elamute-organi orderita anda ruumi elamiseks või lubada elanikel vahetamist või ümberpaigutamist.

Peale selle, orderit võib anda ainult neile ruumidele, mis on vabad ja millede suhtes elamute-organitel on käsutamise õigus.

Riiklike asutiste, ettevõtete ja ühiskondlike organisatsioonide majades vabade eluruumide täitmise kord (orderi väljaandmine, käskkirja andmine elamispinna saamiseks jne.) määratakse tähen- datud asutiste, ettevõtete ja organisatsioonide juhtkonna poolt.

24. Eluruumi kasutamise õigusele kõigis majades antakse kirjaliku lepingu kuju; lepingu sõlmib üürnik majavalitsejaga või maja üürnikuga, kusjuures lepingus määratakse täpselt kindlaks poolte õigused ja kohused ning nende rikkumise tagajärjed.

Lepingud sõlmitakse kindlaks tähtajaks, kuid mitte üle 5 aasta.

25. Elamuehituslike kooperatiivide osanikele, kes elavad endistes kooperatiivmajades, jääb alles nende poolt kasutatav elamispind, kuid ainult üürilepingu alusel.

26. Anda:

a) kodanikele, kes elavad kohalike nõukogude, riigiasutiste ja -ettevõtete ning ühiskondlike organisatsioonide majades, sealhulgas ka endistes kooperatiivmajades, samuti majades, mis kuuluvad üksikuile kodanikele, eesõigus lepingu sõlmimiseks nende poolt kasutatava eluruumi kohta;

b) kodanikele, kes lepingu järgi kõik kohustused täidavad ja kohusetruult suhtuvad neile kasutada antud elamu korras- hoiusse, eesõigus lepingu uuendamiseks, kui möödub selle tähtaeg.

27. Keelata üürilepingu kestuse ajal ühepoolne lepingu lõpetamine ja selle tingimuste muutmine.

Kui lepingu kestuse ajal üürnikul tekib, võrreldes kehtima- pandud elamupindala-normidega, ülejääk elamispinnas oma- ette eraldatud toa näol, siis võib kohalik nõukogu või vasta- valt riigiasutise või -ettevõtte või ühiskondliku organisatsiooni juhatus ülejäägi ära kasutada omal suval.

Määrata, et kohalikud nõukogud saavad õiguse nimetatud elamispinna ülejääkide ärakasutamiseks ainult sel korral, kui üürnik kolme kuu jooksul, arvates vastava hoiatuse saamisest elamutevalitsuselt, ei kasutanud tekkinud ülejääki ära omal suval sellesse elanike võtmiseга.

Elamispinna ülejäägiks loetakse vahe üürija valduses oleva eluruumi tegeliku suuruse ja elamispinna suuruse vahel, mis kindlaksmääratud elamispinnanormi järgi kuulub üürijale endale ja temaga koos elavatele perekonnaliikmetele, ülalpeetavatele ja majateenijaile ühes neile seaduse järgi kuuluva lisapinnaga.

Ühe isiku elamispinnanorm Eesti NSV-s on 9 ruutmeetrit.

Lisapinnast ja selle suurusest räägitakse allpool.

Elamispinna ülejääkide arvutamisel tuleb silmas pidada üürniku seaduslikke õigusi ja võtta arvesse ajutiselt äraolevaid üürniku perekonnaliikmeid, nagu:

a) Nõukogude armees teenivaid — kuni 6 kuud pärast demobiliseerimist;

b) raviautistes ravimisel olevaid;

c) välismaale, Kaug-Itta või Arktisesse lähetatuid — kuni broneeringu tähtaja möödumiseni;

d) ajutiselt äraolevaid, olenemata põhjusest — kuni 6 kuu möödumiseni ärasõidu päevast arvates.

Elamispinna ülejääke kutsutakse toasisemisteks, kui nende suurus ei moodusta omaette eraldi tuba üle üürnikule ettenähtud normi, ja toavälisteks, kui nende suurus moodustab omaette eraldi toa üle määratud normi ja lisapinna.

Äravõtmisele ja täitmisele elamute-organite orderite järgi kuuluvad need elamispinna ülejäägid, mis moodustavad omaette eraldi (mitteläbikäidava) toa või ka läbikäidava toa, kui majanduslikult ja tehniliselt on võimalik seda muuta mitteläbikäidavaks.

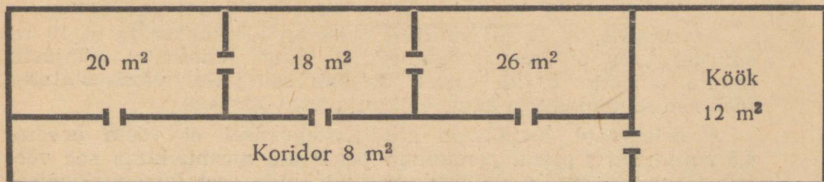
Äravõtmisele ei kuulu toasisemised ülejäägid vaatamata nende suurusele, mitte isoleeritud toad, kui neid ei ole võimalik muuta isoleeritud tubadeks ja üksikud toad, mis küll moodustavad ülejäägi, kuid kui nende äravõtmise tagajärjel tuleks paigutada ühte tuppa mõlemast soost isikuid (välja arvatud abielupooled ja lapsed kuni 10 aasta vanuseni).

Näiteid.

1. Kodanikul N. koos naisega on kaks tuba, üks neist 15 ruutmeetrit ja teine 17 ruutmeetrit. Sellel perekonnal lisapinnaõigust ei ole. Järelikult elamispinnanormi järgi on neil õigus saada $2 \times 9 = 18$ ruutmeetrit, kuid et ükski tubadest ei ulatu elamispinnanormini — 18 ruutmeetri, on ülejääk toasisemine.

2. Naiskodanikul N. on üks tuba 30 ruutmeetri suuruses. Normi järgi kuulub talle 9 ruutmeetrit, ülejääk 21 ruutmeetrit on sisemine ülejääk.

3. Mehel naise, 11-aastase poja ja 17-aastase tütreaga on kokku 3 tuba — 20, 18 ja 26 ruutmeetri suuruses.

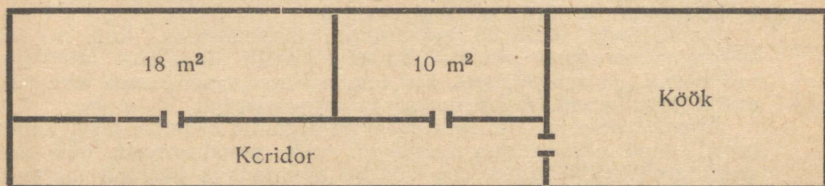


Sellel perekonnal ei ole lisapinnaõigust, seepärast peab normi järgi neile kuuluma $4 \times 9 = 36$ ruutmeetrit. Tegelikult on pind, mille eest üüri makstakse (välja arvatud köök ja koridor), 64 ruutmeetrit, s. t. üürnikul on ülejääk $64 - 36 = 28$ ruutmeetrit, mis ületab ükskõik missuguse toa suuruse neist kolmest toast.

Kuid arvestades, et ülejääkide äravõtmisel ei või mahutada ühte tuppa erinevast soost isikuid, välja arvatud abielupoolel ja lapsed alla 10 aasta, jaguneb elamispinna seaduse järgi järgmiselt: mehele naisega 1 tuba, pojale teine tuba ja tütrele kolmas tuba, kuigi perekond võib oma äranägemisel end neis tubades mahutada.

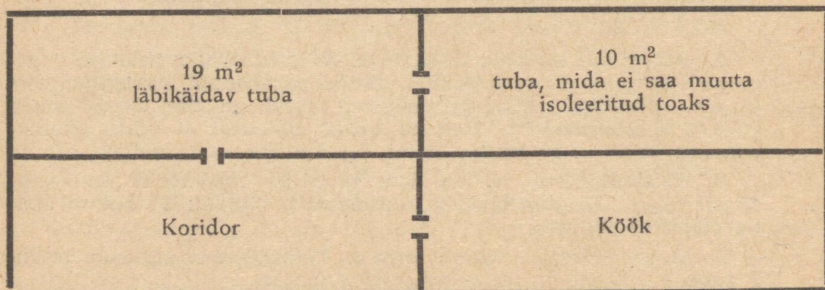
Tähendatud juhul ülejäägid äravõtmisele ei kuulu.

4. Mehel naisega on 2 tuba: 18 ruutmeetrit ja 10 ruutmeetrit. Mõlemad toad on omaette eraldi toad (neil on eraldi sissekäigud koridorist või esikust).



Sellel perekonnal ei ole lisapinnaõigust. Seepärast 10 m² suurune tuba moodustab elamispinna ülejäägi omaette eraldi toana ja kuulub täitmisele 17. oktoobri 1937. a. määruse p. 27 ettenähtud korras.

5. Mehel naisega on 2 tuba: 19 ruutmeetrit ja 10 ruutmeetrit. Lisapinnaõigust ei ole.



Arvestades, et 19 m² suurune tuba on lähikäidav ja et 10 m² suurust tuba ei saa majanduslikel ning tehnilistel põhjustel muuta omaette eraldi toaks, ülejääk sel juhul võrdsustatakse toasemise ülejäägiga ning ei kuulu äravõtmisele.

Äravõetavate ülejääkide kindlakstegemisel ei võeta arvesse 4,5 ruutmeetrit pinda perekonna peale üle normi, kuna see võetakse arvesse ainult elamispinna ülejääkide eest üüri maksmisel.

Elamispinna ülejääkide äravõtmise kord on järgmine. Majavalitsus peab alati kursis olema majaelanike liiklemisega ja alati teadma, palju on igal üürnikul elamispinda normi järgi ja palju ülejääki.

Määranud kindlaks, et üürnikul on ülejääk, mis moodustab omaette eraldi toa, peab majavalitsus saatma üürnikule (allkirja vastu) hoiatuse järgmise sisuga:

Elamutevalitsuse
plank

Hoiatus

Kodanik , kes elab tän.
maja nr. . . . krt. nr. . . .

. nõukogu elamutevalitsus teatab Teile, et

Teile 19 . . . a. lepinguga üürile antud eluruumides olevat elamispinna ülejääki . . . ruutmeetri suuruse isoleeritud toa näol võite Teie täita elanikega omal äranägemisel.

Kui Teie kolme kuu jooksul käesoleva hoiatuse saamisest arvates ei ole tähendatud tuba täitnud, siis olete kohustatud selle üle andma elamutevalitsusele vabana kõigist esemetest ja heas seisukorras.

Elamutevalitsuse juhataja
(allkiri)

Kui üürnik 3 kuu jooksul täidab selle pinna omal äranägemisel, on elamutevalitsus tупpa paigutatute soovil kohustatud sõlmima iseseisva üürilepingu tупpa paigutatutega, avama neile isikliku arve ja tegema põhiüürniku lepingus vastavad muudatused (kustutama temaga sõlmitud lepingust selle osa elamispinnast, mis täideti eraldi).

Kui üürnik kolme kuu jooksul ei täida elamispinda, siis saadab kohaliku nõukogu majavalitsus materjalid rahvakohtusse elamispinna ülejäägi sunduslikuks äravõtmiseks.

28. Anda eluruumide üürnikele õigus vahetada nende poolt kasutatavat elamispinda teiste üürnikega, ühes vastastikuse õiguste ja kohuste üleandmisega üürilepingute järgi, ainult kohaliku nõukogu elamutevalitsuse või vastavalt riigiasutise või -ettevõtte või ühiskondliku organisatsiooni loal, kes maja valdab või üürib.

Eluruumide vahetamine on lubatud nii kohalike nõukogude ja ametkondade kui ka isiklikus omandis olevates majades, kuid vahetamise tingimused kõigis neis majades ei ole ühtlased.

Vahetamise õigus on ainult neil üürnikel, kes seaduslikult kasutavad elamispinda.

Vahetamise puhul nõutakse üürniku täisealiste perekonnaliikmete nõusolekut — nii neilt perekonnaliikmetelt, kes vahetamise

ajal elavad koos üürnikuga, kui ka neilt, kes ajutiselt seadus-
päraselt eemal viibivad.

Vahetamise õigust ei ole allüürnikel, ajutistel elanikel, majateenijatel ja majatöölistel, kes elavad neile töölepingu järgi antud pinnal, samuti ühiselamutes elavatel isikutel.

Eluruume võib vahetada samas majas, mitmes majas ühe linna piirides kui ka mitme linna ja alevi piirides.

Vahetamist võib toimetada kahe, kolme ja enam üürniku vahel.

Vahetamise loa annab kohaliku nõukogu majades elamuteorgan, asutise, ettevõtte või organisatsiooni majades või viimaste poolt üüritud majades — asutise, ettevõtte või organisatsiooni juhataja ja individuaalelamutes (eramajades) — omanik.

Vahetus vormistatakse elamute-organi orderiga, asutise, ettevõtte või organisatsiooni korraldusega (käskkirjaga, orderiga jne.) või individuaalelamu (eramaja) omaniku kirjaliku loaga.

Läbikäidava toa või niisuguse toa vahetamisel, millesse käik on kõrvaltoa kaudu, on nõutav kirjalik nõusolek kõigilt isikutelt (elamispinna seaduslikelt kasutajatelt), kes on seotud vahetava toaga.

Vahetus ei ole lubatud: kui see kannab ilmselt spekulatiivset iseloomu; kui elamispinda vahetada soovival üürnikul on võlga üürimaksu alal; kui vahetamisega rikutakse sanitaarnormi (alla 6 ruutmeetri ühe isiku peale); kui üürniku vastu on esitatud hagi lepingu tühistamiseks või lepingu tingimuste muutmiseks; kui kohaliku nõukogu majas elaval üürnikul on elamispinna ülejääke, mis kuulub täitmisele 17. oktoobri 1937. a. määruse § 27 korras (vaata eespool); kui puudub nõusolek ajutiselt äraolevatelt isikutelt (sõjaväkke kutsutud, raviasutistes viibivad, välismaal lähetuses viibivad jne.).

Kui elamute-organid, samuti asutiste, ettevõtete ja organisatsioonide juhatajad ning individuaalelamute (eramajade) omanikud keelduvad vahetamise luba andmast, võidakse kaevata rahvakohtule, kelle otsus on lõplik.

Kui vahetus toimus ilma kohaliku nõukogu elamute-organi, asutise, ettevõtte või organisatsiooni juhataja või individuaalelamu (eramaja) omaniku loata, on ka neil õigus pöörduda rahvakohtusse vahetuse tühistamise hagiga.

Isikud, kes teostasid vahetuse vastava loata, kuuluvad välja-
tõstmisele administratiiv- või kohtu korras.

Ebaseadusliku või fiktiivse vahetuse eest võetakse süüdlased vastutusele.

Vahetuse vormistamise üksikasjaline kord on ette nähtud
Kommunaalministeeriumi ja tema kohalike organite juhendites.

29. Eluruumide üürnikud ja nende perekonnaliikmed peavad rangelt kinni pidama kehtivaist korteri sisekorra-eeskirjadest, hoidma ruumi täies korras, hoolikalt ümber käima ühiskasutuses oleva sisseseadega ja puhtust pidama elu- ja ühiskasutuse ruumides.

Eluruumi või ühiskasutuses oleva ruumi lõhkumise või rik-
kumise korral üürniku või tema perekonnaliikme poolt teostab

majavalitsus viivitamata vajalikud parandused ja paneb kõik kulud süüdlasele üürnikule.

Korterite sisekorra-eeskirjadega määratletakse: korteri elamis-pinna ja ühiskasutuskohtade kasutamise kord.

Ühiskasutuskohtade kasutamise ja puhastamise kord, korteri ühiste kulude kandmise kord jne. määratakse tavaliselt korterielanike omavahelisel kokkuleppel.

Ühiskasutuskohtade puhastamiskulud jaotatakse võrdselt korterielanike vahel, kaasa arvatud lapsed, allüürnikud ja ajutised elanikud.

Ühise ahju kütmise kulud jaotatakse üürnike vahel proportsionaalselt köetavate ruumide mahule või pinnale, ja ühiskasutuskohtade kütmise kulud (köök, koridor jne.) — korteris elavate kõigi isikute arvu alusel.

Ühiskasutuskohtade elektrikulud (kaasa arvatud elektripliit) jaotatakse kõigi korteris elavate isikute vahel ja tubade elektrikulud (valgustus, elektritriikraua, elektrikeetja jne. kasutamine) jaotatakse kõigi üürnike vahel sõltuvalt tarvitatud elektri-hulgast (vt. lk. 110).

Neis küsimustes elanike vahel tekkivad vaidlused lahendatakse majavalitsuste juures asuvates seltsimehelikes kohtutes ja üksikuil juhtudel rahvakohtus.

Sisekorraeeskirjad peavad leiduma igas korteris ja peavad kõigile korterielanikele teada olema (vt. lk. 75).

30. Määrata, et eluruumi kasutamise lepingut võib kohtulikult lõpetada ilma teist eluruumi vastu andmata ainult järgmistel juhtudel:

a) kui üürnik või tema perekonnaliikmed süstemaatiliselt lõhuvad või rikuvad elu- või ühiskasutuse ruume;

b) kui üürnik või tema perekonnaliikmed oma käitumisega teevad teistele elanikele võimatuks kooselu samas korteris või toas;

c) kui üürnik kolme kuu jooksul, arvates maksutähtpäeva möödumisest, ei tasu korteri üüri.

31. Määrata, et üürnikku võib välja tõsta administratiivkorras, ilma elamispinda vastu andmata, järgmistel juhtudel:

a) kui üürnik, kellele seoses tema tööga on antud eluruum riigiettevõttele kuulavas või viimase poolt üüritud majas, töölt vallandatakse;

M ä r k u s. See eeskiri ei kehti töötajate kohta, keda vallandatakse invaliidsuse või kehavigastuse pärast, samuti nende töötajate perekondade kohta, kes on kutsutud tegelikku teenistusse Töolis-Talupoegade Punaarmeele;

b) kui üürnik, kellele seoses tema tööga on antud eluruum riigiasutisele või ühiskondlikule organisatsioonile kuulavas või nende poolt üüritud majas, on vabastatud töölt omal

palvel, või on vallandatud töödistsipliini rikkumise või kuriteo toimepanemise pärast;

v) kooskõlas NSVL KTK ja RKN 21. juuli 1936. a. määrusega „Väljatõstmise kord Moskva, Leningradi ja Kiievi linnas elumajadest, mis on määratud lammutamisele või kapitaalsele ümberehitusele“;

g) kooskõlas NSVL KTK ja RKN määrusega 17. augustist 1931 — „Töölis-Talupoegade Punaarmees mitteteenivate isikute väljatõstmisest Riigikaitse Rahvakomissariaadile kuuluvatest majadest“, ja 13. veebruarist 1931 — „Isikute väljatõstmisest ruumidest, mis kuuluvad transpordiorganitele, ja transporditöötajate ümberpaigutamisest“, samuti kooskõlas NSVL RKN 22. septembri 1939. a. määrusega „NSVL Sise RK organites ja vägedes mitteteenivate isikute väljatõstmisest NSVL Sise RK organitele kuuluvatest elumajadest“ (LMKK 1939, nr. 53, art. 462);

e) kui üürnikule on antud eluruum, mis oli alal hoitud (broneeritud) isikule, kes oli komandeeritud välismaale, samuti Koola poolsaarele, Kaug-Idasse või Arktisesse (LMKK 1939, nr. 18, art. 117).

32. Kõigil muudel juhtudel on elanike väljatõõtmine nende poolt kasutatavaist ruumidest lubatud ainult kohtulikus korras ja ainult väljatõõtmist teostavatele organitele kohuse panemisega anda väljatõõtetavatele vastu teine elamiskõõlblik ruum.

33. Ära muuta eluruumide alalhoidmine isikutele, kes ühes perekonnaga ära sõidavad, välja arvatud juhud, kui isik sõidab tööle välismaale, samuti Koola poolsaarele, Kaug-Idasse või Arktisesse. Isikutele, kes on komandeeritud Arktisesse, Kaug-Idasse või Koola poolsaarele, võidakse ruumi alal hoida kuni kahe aastani, isikutele, kes on komandeeritud välismaale, — kogu nende välismaal viibimise ajaks (LMKK 1939, nr. 18, art. 117).

Elamispinnale broneeringu (tunnistus elamispinna alalhoiuks) saamiseks tuleb avaldusega pöörduda kohaliku elamute-organipole ja esitada viimasele lähetava asutise taotlus, milles on näidatud edaspidine töökoht, ja majavalitsuse (majaomaniku) õiendis elamispinna kohta.

Elamispinna broneeringu annab välja kohaliku nõukogu elamute-organ broneeritava elamispinna asukoha järgi, sõltumata sellest, kelle majas üürnik elab. Broneering antakse elamispinna üürnikule ja temaga koos elavatele isikutele, kes kasutavad elamispinda ühistel alustel üürnikuga.

Broneeringut ei anta allüürnikele, majateenijatele ja majatöõlistele, kes elavad töölepingu järgi antud pinnal; kui üürnikul on

majavalitsusele võlga; kui majavalitsus on esitanud hagi rahva-kohtusse üürilepingu tühistamiseks; kui üürnik, kellele elamis-pind on antud seoses töölepinguga, on töölt vabastatud.

Üürnikule ja tema perekonnale broneeritud elamispinda võib üürnik ise või tema kirjalikul nõusolekul majavalitsus täita broneeringu kestuse ajaks.

34. Üürnikele, kes ühes perekonnaga ära sõidavad ajuti-selt, hoida üldreeglina eluruumid alal ainult 6 kuu jooksul. Kohaliku nõukogu kommunaalmajanduse osakonnas elamute-valitsuse või vastavalt riigiasutise või ettevõtte või ühiskond-liku organisatsiooni juht võib seda tähtaega igal üksikul juhul pikendada.

Üürnik üksi või koos perekonnaliikmetega ja ülalpeetavatega võib ajutiselt kuni 6 kuuni puududa oma elamispinnalt ükskõik mis põhjusel. Selle aja jooksul elamispind säilitatakse ilma iga-suguse vormistamiseta.

Siiski tuleb eeldada, et iga üürnik ise teatab puudumisest oma majavalitsusele, kui see on võimalik.

Ajutise äraoleku kestel peab üürnik üüri õigel ajal maksma, ruume kütma ja korras hoidma. Ei tohi korterist lahkumisel korterit hooletusse olukorda jätta, mis põhjustaks korteri halve-nemist.

Korterist ajutise äraoleku ajal (käesoleval juhul 6 kuu jook-sul) on kohaliku nõukogu majas elaval üürnikul õigus täita ela-mispinda omal äranägemisel, ametkondlikus majas elaval üürni-kul on see õigus kokkuleppel juhtkonnaga.

Kui üürnik soovib puududa üle 6 kuu, peab ta saama elamis-pinna alalhoiuks kirjaliku loa kohaliku nõukogu elamute-organilt või asutise, ettevõtte või organisatsiooni juhatajalt, kui ta elab ametkondlikus majas.

Kui ajutiselt äraolev üürnik 6 kuu (või pikendatud tähtaja jooksul) ei tule tagasi, läheb elamispind majavalitsuse korral-dusse, kellel on õigus üürnikuga lepingut lõpetada ja ajutised elanikud välja tõsta.

35. Muuta ära soodustused ja eesõigused hoonestajaile, nagu: õigus võtta korteriüüri üle seatud normi; õigus võtta peale perioodiliste maksude veel ühekordset maksu üürile-andmisel (võtmeraha); õigus üürile anda elamispinda ilma iga-suguste normidega piiramata ja õigus üürnikke välja tõsta pärast eluruumi kasutamise lepingu tähtaja möödumist (VNFSV Tsiviilkoodeksi § 156 ja 166 ja teiste liiduvabariikide tsiviilkoodeksite vastavad paragrahvid ning NSVL RKN 17. aprilli 1928. a. määrus „Erakapitali arvel elamute ehitamise ergutamise abinõudest“).

36. Lubada majades, mis kuuluvad üksikuile kodanikele hoonestusõiguse või isikliku omandiõiguse alusel, või majades, mis nende poolt üüritud kohalikelt nõukogudelt, kõrgen-

dada korteriüüri, kuid mitte üle 20% seadusega kindlaks-määratud korteriüüri normidest.

Seadusega kindlaksmääratud korteriüür on kohustuslik kõigi linnades ja töölisalevites asetsevate eluruumide kohta, vaatamata sellele, kas maja on kohaliku nõukogu, ametkonna või eraisiku valduses.

Seepärast võetakse eraisikutele kuuluvates või eraisikute poolt kohalikult nõukogult üüritud majades korteriüüri seadusega kindlaksmääratud hinnete ja takside järgi. Kuid eramajade omanikul ja isikuil, kes on üürinud maja kohalikult nõukogult, on õigus peale selle võtta nendes majades elavatelt üürnikelt üürilisa 20% ulatuses seadusega kindlaksmääratud üürimäärast.

Töötajatelt korteriüüri võtmine kõrgemal määral kui on kindlaks määratud vastavate võimuorganite poolt, on karistatav Kriminaalkoodeksi § 97 järgi paranduslike töödega kuni kolme kuuni või rahatrahviga kuni viiesaja rublani.

IV.

Teha NSV Liidu Rahvakomissaride Nõukogule ja liiduvabariikide rahvakomissaride nõukogudele ülesandeks kohandada kehtivat seadusandlust vastavalt käesolevale määrusele.

**KOHTUPRAKTIKA KOHTA NSVL KTK JA RKN
17. OKTOOBRI 1937. A. MÄÄRUSE „ELAMUFONDI ALAL-
HOIDMISEST JA ELAMUMAJANDUSE PARANDAMISEST
LINNADES“ KOHALDAMISEL**

(NSVL Ülemkohtu pleenumi 12. detsembri 1940. a. määrus
nr. 46/23/u)

NSVL Ülemkohtu poolt järelevalvekorras läbivaadatud elamuasjade alusel märgib NSVL Ülemkohtu pleenum, et kohtuorganid teevad tõsiseid vigu NSVL KTK ja RKN 17. oktoobri 1937. a. määruse „Elamufondi alalhoidmisest ja elamumajanduse parandamisest linnades“ kohaldamisel ja alahindavad võitluse tähtsust elamufondi laialipillamisest kaitsmise eest, elanike vastutuse tõstmise eest elamute korrahoidmises ja eluruumide üürimises kindlate lepinguliste suhete loomise eest.

Rikkudes NSVL KTK ja RKN 17. oktoobri 1937. a. määruse art. 23, mille jõul vabad eluruumid riikliku elamufondi majades antakse välja eranditult töötava rahva saadikute nõukogude elamutevalitsuste orderite järgi või administratiivasutiste, ettevõtete ja organisatsioonide korraldusel, tunnustavad kohtud paljudel juhtudel õiguse eluruumidele neile elanikele, kellele eluruum oli loovutatud üürnike poolt endatihendamise korras tingimuste puudumisel, mis on ette nähtud NSVL KTK ja RKN 1937. a. 17. oktoobri määruse art. 27, lõikes 3.

Sageli keelduvad kohtud üürnike väljatõstmisest, kuigi asjas on tõendatud, et üürnik või tema perekonnaliikmed on ruumi süstemaatiliselt lõhkunud ja rikkunud, nende isikute väljatõstmisel aga ei nõua neilt sisse kahjutasu ruumide lõhkumise ja rikkumise eest.

Hagiavalduste läbivaatamisel elanike väljatõstmise kohta, kes oma käitumisega teevad võimatuks kooselu ühes korteris,

kohtud ei rahulda alati hagnosis ühiselu reeglite kuritahtlike rikkujate väljatõstmise kohta.

Vastupidi seaduse täpsele juhisele, et üürniku, kes kolme kuu jooksul maksutähtaja möödumisest ei ole tasunud korteriüüri, võib ruumist välja tõsta ilma teist eluruumi vastu andmata, keelduvad kohtud mittemaksjate väljatõstmisest, kes ilma mõjuvate põhjusteta viivitavad korteriüüri tasumisega, piirdudes kogunenud võlastumuse sissenõudmisega ja kostjale hoiatuse tegemisega.

Kodanike elamuõiguste rikkumiste juhtudel ei anna kohtud kannatanuile alati vajalikku kaitset nende rikutud õiguste ennistamisel. Vastupidi NSVL KTK ja RKN 1937. a. 17. oktoobri määruse art. 27, mis keelab üürilepingu kestuse ajal ühepoolse lepingu lõpetamise ja selle tingimuste muutmise, rahuldavad kohtud elamu-organite hapid üürnikelt toasiseamise elamispinna ülejääkide äravõtmise või üleliigse, omanette eraldamata või läbikäidava toa äravõtmise üle, sanktsioneerides selliste otsustega elamu-organite ebaõigeid toiminguid.

Kohtud ei täida seaduste juhatusi (NSVL KTK ja RKN 17. oktoobri 1937. a. määruse art. 27 lõige 3) üürniku õiguse kohta omal suval asustada tema juures eraldi isoleeritud toa näol tekkinud elamispinna ülejääke, mõningail juhtudel aga kohtud, tunnustades sellise õiguse peaüürnikule, ei tunnusta sellist õigust üürnike perekonnaliikmetele, kui peaüürnik sel või teisel põhjusel on kaotanud õiguse elamispinna.

Paljudel juhtudel rahuldavad kohtud ilma küllaldase aluseta isikute hagnosis, kes valdavad maju isikliku omandiõiguse või hoonestusõiguse alusel, üürnike väljatõstmise üle üürilepingu tähtaja lõppemise motiividel.

Mõned kohtud lükkavad ebaõigesti tagasi isikute hapid, kes valdavad maju isikliku omandiõiguse või hoonestusõiguse alusel, üürnike väljatõstmise üle neil juhtudel, kui majaomanik keeldub üürnikuga lepingu uuendamisest uueks tähtajaks mitte selleks, et ruume ueele üürnikule välja anda, vaid seetõttu, et omanikul on terav elamispinna puudus isiklikuks elamiseks tema enda ja temaga koos elunevate perekonnaliikmete jaoks, mõnikord aga, rahuldades selliseid hagnosis, panevad nad majaomanikule kohustuse anda väljatõstetavale teine eluruum.

Kohtud annavad laiendava tõlgenduse NSVL KTK ja RKN 1937. a. 17. oktoobri määruse art. 32 ja panevad ka juhtudel,

mis seaduses pole ette nähtud, hagejale kohustuse anda välja-
tõstetavale teine elamiskõlblik ruum, pannes koguni sellise
kohustuse hagejatele — kodanikele, kes ise elavad ruumis
üürnikuna.

Elamuasjade läbivaatamisel rikuvad kohtud sageli elamu-
asjade alluvuse reegleid ja võtavad oma menetlusse asju, mis
kuuluvad lahendamisele administratiivkorras (näiteks üürnike
väljatõstmise kohta NSVL KTK ja RKN 1937. a. 17. oktoobri
määruse art. 31 p. a, b, v, g, d. alusel, üürniku perekonna-
liikmete väljatõstmise kohta, kes on saanud elamispinna asu-
tiste, ettevõtete ja organisatsioonide majades seoses töövahe-
kordadega ja hiljem kaotanud tööseose asutise, ettevõtte või
organisatsiooniga).

Kohtud alahindavad elamuasjade eeltevalmistuse täht-
sust — ei nõua pooltelt õigeaegselt vajalikke õiendusi ja doku-
mente, ei kutsu asjast osa võtma isikuid, kelle õigusi riiva-
takse asja lahendamisel.

Poolte vastastikuseid vahekordi ei selgita kohtud mitte
alati vajaliku täiusega, mistõttu tehakse sageli põhjendama-
tuid otsuseid, mis omakorda kutsub välja otsuste äramuutmise
kõrgema instantsi kohtu poolt.

Kohtud alahindavad elamuasjus jõustunud kohtuotsuse
kiire täitmise tähtsust. Ilma küllaldaste alusteta võimaldatavad
kostjate väljatõstmise korduvad edasilükkamised, kohtu poolt
kontrolli puudumine kohtutäituri tegevuse üle otsuse täide-
viimises viivad vahel selleni, et kohtuotsuseid ei täideta
pikema aja vältel.

Ühtlase kohtupraktika sisseseadmise otstarbel NSVL KTK
ja RKN 1937. a. 17. oktoobri määruse kohaldamises otsustab
NSVL Ülemkohtu pleenum anda kohtutele järgmised juhised:

1. NSVL KTK ja RKN 1937. a. 17. oktoobri määruse välja-
andmisega omavad iseseisvat õigust eluruumi kasutamiseks
isikud, kes on saanud eluruumid elamutevalitsuse korralduste
(orderite) alusel; isikud, kes elavad majades, mis kuuluvad
neile isikliku omandiõiguse või hoonestusõiguse alusel; isikud,
kes elavad majades, mis neile antud eluaegseks kasutamiseks;
elamuehituslike kooperatiivide liikmed-osanikud; töörahva
saadikute nõukogudele kuuluvate majade üürijad; üürnikud,
kes rendivad eluruume isikliku omandiõiguse või hoonestus-
õiguse alusel maju valdavalt isikuilt; peale selle perekonna-
liikmed ja ülalpeetavad leibkondsed, kes käesolevas punktis
tähendatud isikutega koos elavad.

Üürnike õigus elamispinnale, kes on asunud eluruumi enne NSVL KTK ja RKN 1937. a. 17. oktoobri määruse väljaandmist, määratakse kindlaks üürniku ruumi sissekolimise momendil kehtinud seaduste alusel.

2. Töölised ja teenistujad, kes on saanud eluruumid asutiste, ettevõtete ja organisatsioonide majades seoses töövahekordadega, on eluruumide üürnikeks ainult töölepingute kehtivuse ajaks, ja töövahekorra lõppemisel ei oma nad ise ega nende perekonnaliikmed ega ülalpidamisel olevad leibkonnad õigust ruumi edaspidiseks kasutamiseks ja neid võib majavalitsuse nõudmisel neile antud ruumidest välja tõsta, välja arvatud seaduses otseselt ettenähtud juhud.

3. Alates NSVL KTK ja RKN 1937. a. 17. oktoobri määruse väljaandmisest ei ole lubatud eluruumide asustamine üürniku poolt endatihendamise korras, peale juhtude, mis on ettenähtud NSVL KTK ja RKN 1937. a. 17. oktoobri määruse art. 27, lõikes 3, ja üürnikud pole õigustatud ilma elamutevalitsuse nõusolekuta loovutama oma elamispinda või selle osa kolmandaile isikuile iseseisvaks kasutamiseks.

Isikud, kes on paigutatud üürniku poolt tema juures eraldi isoleeritud toa näol tekkinud eluruumi ülejäägile, saavad vastavalt NSVL KTK ja RKN 1937. a. 17. oktoobri määruse art. 27, lõike 3 põhjal iseseisva üürnikeks ja omavad õigust nõuda nendega iseseisva lepingu sõlmimist, vastavalt NSVL KTK ja RKN 1937. a. 17. oktoobri määruse art. 24, ja nende nimele eraldi isikuarve avamist.

Läbikäidav või läbikäidavaga külgnev tuba, mis on vabanenud pärast seda iseseisva üürilepingu alusel kasutanud üürnikku, ei kuulu äravõtmisele ja peab minema selle toa üürniku kasutada, mis on vabanenud toaga läbikäiguga seotud, kui ei osutu võimalikuks muuta majavalitsuse nõudmisel need toad isoleerituks.

4. Isikud, kes elavad allüürilepingu põhjal (niinimetatud ajutised elanikud), samuti ka isikud, kes elavad üürniku pinnal hooldajate ja eestkostjate näol või külalistena, ei oma iseseisvat õigust nende poolt kasutatavale elamispinnale, ja nende poolt elamispinna kasutamise tingimused määratakse kindlaks kokkuleppel üürnikuga.

5. Isikud, kes elavad allüürilepingu alusel, kuuluvad väljatõstmisele iseseisvate eluruumide kasutajate sellekohaste hagide järgi lepingu tähtaja möödudes, kui leping on sõlmitud

kindlaks tähtajaks ja kui ennetähtajaliseks väljatöstmiseks pole teisi seaduses ettenähtud ajendeid.

Lepingu olemasolul, mis on sõlmitud ilma tähtaega ära tähendamata, võib väljatöstmist toimetada ainult silmas pidades VNFSV TsK § 155 ja teiste liiduvabariikide TsK vastavaid paragrahve.

6. Kui kohus teeb kindlaks eluruumide otstarbele mitte-vastava kasutamise fakti ilma elamutevalitsuse vastava loata, mis on välja antud kooskõlas seadusega (eluruumi muutmine mitteiluruumiks — või vastupidi, üldkasutatavate kohtade — esikud, köögid, koridorid, panipaigad jne. — asustamine), peavad kohtud sellised kokkulepped üürileandjate ja üürijate vahel tunnustama kehtetuks ja välja tõstma isikud, kes kasutavad eluruume nende otstarbele mitte vastavalt.

7. Töörahma saadikute nõukogude majades kuulub vabade eluruumide kasutamise õigus elamutevalitsusele ja kohtud ei pea oma menetlusse võtma eluruume vajavate kodanike hagi-sid elamutevalitsuse vastu viimaste poolt neile eluruumi andmiseks orderi väljaandmise kohta.

Neil juhtudel, kui elamute-organ asustas orderi põhjal ruumi, mis seaduslikult kuulub teisele isikule, on huyitatud isik õigustatud esitama hagi orderi kehtetuks tunnustamise ja orderi põhjal sissekolinud isiku väljatöstmise kohta. Neil juhtudel võib kohus, tehes otsuse kostja väljatöstmise kohta, kohustada elamutevalitsust andma väljatöstitavale teine elamiskõlblik ruum, ilma et seejuures kostja väljatöstmine oleks tehtud sõltuvaks teise ruumi andmisest väljatöstitavale.

8. Juhul, kui asjas tehakse kindlaks elamispinna ost ning müük, samuti ka korteriüüri võtmine suuremal määral, kui võimuorganite poolt kindlaks määratud, on kohtud kohustatud algatama süüdlaste vastu kriminaaljälitamist VNFSV KrK § 97 ja 98 ja teiste liiduvabariikide KrK vastavate paragrahvide järgi.

Süüdimõistva otsuse tegemisel VNFSV KrK § 98 ja teiste liiduvabariikide KrK vastavate paragrahvide põhjal vastutusele võetud isikute suhtes on kohtud kohustatud teatama elamutevalitsusele tehtud otsusest ja juhul, kui elamutevalitsuse või prokuröri poolt esitatakse hagi isikute väljatöstmise kohta, kes on süüdi mõistetud elamispinna ostmises, tegema otsuse nende väljatöstmise üle koos perekonnaliikmetega ja nende ülalpidamisel olevate leibkondsetega seadusevastaselt asustatud ruumidest ja ruumide üleandmise kohta elamutevalitsuste korraldusse.

9. Üürniku poolt eraldatud, isoleeritud toa süstemaatilise väljaandmise juhul spekulatiivsel eesmärgil (mittetöötulu saamine), kuigi see tuba ei ole üürniku enda elamispinna ülejäägiks, võidakse säärasel eesmärgil kasutatav tuba üürnikult ära võtta prokuröri või elamutevalitsuse, kuid mitte allüürniku hagi põhjal.

10. Ehitiste peale omandiõiguse ülemineku fakt üürileandjalt teisele isikule ostu-müügilepingu või kinkelepingu järgi ei loo iseenesest uuele omanikule õigust üürnike väljatõstmiseks, kes on asunud majasse enne omandiõiguse üleminekut ühelt isikult teisele.

On lubamatu üürnike väljatõõtmine, kes elavad majades, mis kuuluvad kodanikele omandiõiguse või hoonestusõiguse alusel, põhjusel, et üürilepingu tähtaeg on lõppenud ja majaomanik ei soovi üürnikuga lepingut uuendada uueks tähtajaks. Ainult neil juhtudel, kui pärast lepingu sõlmimise momenti majaomaniku elamu- või perekondlikud tingimused muutusid ja kohus asja tehjolude põhjal tunnustab, et ruum on tõeliselt vajalik majaomaniku ja temaga koos elavate perekonnaliikmete isiklikuks elamiseks, kes ei oma üldse või omavad suuruselt ilmselt mitteküllaldast elamispinda, võib kohus teha otsuse üürniku väljatõõtmise ja elamispinna üleandmise kohta majaomanikule kasutamiseks. Ei saa lubada üürniku väljatõõtmist, kui majaomanik elamispinna vajaduse ettekäändel nõuab üürniku väljatõõtmist vaid selleks, et ruumi välja üürida teisele isikule või kui majaomanik kuritarvitab oma omandi- või hoonestusõigust ja kasutab seda elamispinnaga spekulereimise eesmärgil.

Rahuldamisele kuuluvad majaomaniku havid üürnike väljatõõtmise üle, kes on omaniku poolt majutatud tema enda elamispinnale, mida kasutavad vahenditult omanik ise või tema perekonnaliikmed, lühiajaliste kirjalike lepingute põhjal, üürniku kohustusega vabastada elamispind lepingu tähtaja lõppemisel.

11. Tülide lahendamisel üürnikelt üleliigse omaette eraldatud toa äravõõtmise kohta peavad kohtud täpselt järgima NSVL KTK ja RKN 1937. a. 17. oktoobri määruse art. 27.

Kui muudatuse tagajärjel üürniku perekonnaseisus või seetõõtu, et tema või keegi tema perekonnaliikmetest kaotab õiguse eluruumi kasutamiseks majades, mis kuuluvad töötava rahva nõukogudele, üürnikul või pärast üürniku lahkumist tema ruumi jäänud perekonnaliikmetel osutub elamispinna üle-

jääk omaette eraldatud toa näol, siis võib sellise ülejäägi äravõtmine toimuda ainult elamutevalitsuse hagi põhjal kohtu kaudu ja tingimusel, et elamutevalitsus hoiatas üürnikku või tema perekonda, et need asustaksid oma äranägemisel ülejäägid kolme kuu jooksul, kuid üürnik, vaatamata hoiatusele, ei kasutanud seda õigust tähendatud aja jooksul.

12. Üürnikud, kes ajutiselt, ilma alalhoidõigusega (bronja) lahkuvad nende poolt kasutatavast eluruumist, kaotavad viimase kasutamissoiguse kuue kuu möödudes pärast faktilist lahkumist majast, kuigi nad ei olnud seatud korras majaraamatus märgitud lahkunutena.

Nende elamispiinnale jäänud elanikke, kes ei ole lahkunud isiku perekonnaliikmed ega tema poolt ülalpeetavad leibkonnad, võib välja tõsta majavalitsuse nõudmisel, sõltumata nende elamisajast sellel pinnal.

13. Üürnikele, kes lahkuvad eluruumidest seoses uurimisorganite määrusega nende vahistamise üle, hoitakse eluruumid alal kogu üürniku uurimise all viibimise ajaks. Kriminaaljälitamise lõpetamisel eeluurimise staadiumis või õigeksmõistva otsuse tegemisel kuulub üürnikult äravõetud eluruum tagastamisele, sõltumata üürniku äraoleku kestusest. Nõudmist eluruumi tagastamise üle võivad üürnikud, kes on vahi alt vabastatud, esitada kohtu korras kuue kuu jooksul, arvates vahi alt vabastamise päevast. Hagid, mis on esitatud pärast ülaltähendatu tähtaja möödumist, ei kuulu kohtute poolt rahuldamisele ja isikud, kes sel tähtajal ei ole esitanud nõudmist ruumi tagastamise üle, tuleb lugeda NSVL KTK ja RKN 17. oktoobri 1937. a. määruse art. 34 kohaselt õiguse kaotanuks temale varem kuulunud eluruumile.

14. Üürnikud, kes on lahkunud eluruumidest jõustunud süüdimõistva otsuse põhjal, mille järgi üürnik on mõistetud vabaduskaotusele tähtajaks üle kuue kuu või administratiivorganite määruse põhjal väljasaatmise üle, kaotavad õiguse eluruumile, alates otsuse täideviimise momendist või väljasaatmise määruse täideviimise momendist. Kohtuotsuse järelevalvekorras uuesti-läbivaatamise tagajärjel järgnenud kohtuotsuse või väljasaatmise määruse äramuutmine ja asja lõpetamine ei või olla aluseks varem kasutatud eluruumide tagastamiseks.

15. Üürniku perekonnaliikmed, kellelt seoses peaüürniku vahistamise või väljasaatmisega võeti administratiivkorras ära elamispiind, võivad nõuda neilt ebaõigesti äravõetud elamis-

pinna tagastamist kohtu korras kuue kuu jooksul, arvates pinna äravõtmise päevast. Perekonnaliikmete hagid, mis on esitatud pärast seda tähtaega, ei kuulu rahuldamisele ja isikud, kes ei ole tähendatud tähtaja jooksul avaldanud kohtus nõudmist elamispinna tagastamiseks, tuleb lugeda õiguse kaotanuks neile varem kuulunud elamispinnale.

16. Tunnistada ebaõigeks kohtuorganite praktika, kes keelduvad väljatõstmise hagide rahuldamisest NSVL KTK ja RKN 1937. a. 17. oktoobri määruse art. 30, p. a alusel, kuigi on tõendatud üürniku või tema perekonnaliikmete või tema ülalpidamisel olevate leibkondsete poolt eluruumide ja ühiskasutuskohtade lõhkumine ja rikkumine.

Kohustada kohtuid üheaegselt väljatõstmise määruse tegemisega üles seadma ja lahendama küsimus väljatõstetava poolt kahjude tasumisest, tõmmates asja juurde prokuratuuri organid neil juhtudel, kui kahjutasumise nõudmine ei ole esitatud majavalitsuse poolt.

17. Väljatõstmisele kuuluvad NSVL KTK ja RKN 1937. a. 17. oktoobri määruse art. 30, p. b alusel esitatud hagi järgi ainult isikud, kelle tegevus teeb võimatuks nendega koos elamise. Täisealisi perekonnaliikmeid võib välja tõsta koos kostjaga seaduse art. 30, p. b alusel ainult sel juhul, kui nemad oma käitumisega teevad võimatuks nendega kooselu.

18. Hagide lahendamisel väljatõstmise üle NSVL KTK ja RKN 17. oktoobri 1937. a. määruse art. 30, p. b alusel, samuti tülide lahendamisel kaasvaldajate vahel ühise toa vahetamise kohta võib kohus elamukonflikti likvideerimiseks kohustada pooli teatud tähtaja jooksul vahetama nende poolt kasutatavaid eluruumi teise vastu, kui huvitatud pool juhatab kohtule teise elamiskõlbliku eluruumi, mille vastu võib vahetada. Kohtuotsus vahetamise kohustuse kohta ei vabasta pooli vahetamise vormistamisest, kooskõlas kehtivate reeglitega elamispinna vahetamise kohta. Kohtuotsuse mittetäitmise juhul määratud tähtajaks võidakse pool, kes on süüdi vahetuse takistamises, kohtu poolt välja tõsta ilma teist elamispinda vastu andmata.

19. Kohustada kohtuid tugevdama võitlust korteriüüri mittemaksjatega. Võlgneva korteriüüri sissenõudmise hagide läbivaatamisel peavad kohtud täpselt järgima seaduse art. 30, p. v, rahuldades hagid mittemaksjate väljatõstmise kohta.

Vaidluse korral korteriüüri suuruse kohta peavad kohtud selle määrama — eluruumide jaoks, mis asuvad linnades ja

nendega võrrutatud asulates, normide järgi, mis on kinnitatud eluruumide jaoks töötava rahva saadikute nõukogude poolt, eluruumide jaoks aga, mis asuvad maal, samuti ka suvilates, mida kasutatakse alaliste eluhoonetena elamiseks kogu aasta kestel, määrama üüri vastavalt selles kraisis, oblastis või vabariigis kehtivatele normidele, kus asub väljaüüritav ruum.

20. Juhtudel, mis on ette nähtud NSVL KTK ja RKN 17. oktoobri 1937. a. määruse art 31, tuleb küsimus tööliste ja teenistujate, nende perekonnaliikmete ja nende poolt ülalpeetavate leibkondsete väljatõstmise üle töövahekorra kaotamise tõttu ettevõtte, asutise ja organisatsiooniga lahendada administratiivkorras ja kohtutel ei tule võtta oma läbivaatamisele selliseid asju, olenemata väljatõstmise õiguse tekkimise ajast.

21. Juhtida kohtute tähelepanu sellele, et töölised ja teenistujad, kes on saanud eluruumi trustide talituste, trustide kontorite ja teadusliku uurimise instituutide majades ning kes on lõpetanud nende asutistega töövahekorra neist mitteolenevaid põhjustel (17. oktoobri 1937. a. määruse art. 31, p. b), ei kuulu väljatõstmisele administratiivkorras.

Administratiivkorras ei või välja tõsta isikuid, kes on läinud üle teisele tööle, seoses nende valimisega valitavaile ametikohtadele või seoses nende üleviimisega direktiivorganite otsusel, kogu sellise töö täitmise ajaks, samuti ka isikuid, kes on vallandatud seoses vigastusega või invaliidsuse tõttu.

Administratiivkorras ei kuulu väljatõstmisele nende isikute perekonnad, kes on lõpetanud töövahekorra ettevõtte, asutise või organisatsiooniga seoses peaüürniku surmaga, samuti ka Punaarmee ja Sõja-Merelaevastikku tegelikku teenistusse kutsutud isikute perekonnad.

Kõiki neid isikuid võib välja tõsta asutise või ettevõtte administratsiooni nõudmisel kohtu teel, neile NSVL KTK ja RKN 17. oktoobri 1937. a. määruse art. 32 korras teise elamis- kõlbliku eluruumi andmisega.

22. Prokuratuuri organite keeldumine administratiivkorras väljatõstmise sanktsioneerimisest ei võta huvitatud asutistelt, ettevõtetelt ja organisatsioonidelt õigust pöörduda hagiga kohtusse isikute väljatõstmise üle, kes elavad ametkonna majades, väljatõstetavale teise ruumi andmisega NSVL KTK ja RKN 1937. a. 17. oktoobri määruse art. 32 korras.

23. Üürnikke kui ka nendega koos elunevaid perekonnaliikmeid, kes on saanud eluruumi asutiste, ettevõtete ja organisatsioonide majades mitte seoses töövahekordadega, vaid

vahetuse korras neile kuulunud pinna vastu, või kes on asunud ruumi enne maja üleminekut asutise, ettevõtte või organisatsiooni käsutamisele, võidakse välja tõsta nende poolt kasutatavaist ruumidest töövahekorra puudumise motiividel asutise või organisatsiooniga ainult kohtu korras, kooskõlas NSVL KTK ja RKN 1937. a. 17. oktoobri määruse art. 32, andes vastu elamispinna, mis vastab sanitaarnõuetele ja on pinnalt võrdne sellega, mida nad kasutavad nende vastu väljatõstmise nõudmise esitamise momendil. Kui eluruum oli üürniku poolt saadud vahetuse korras, siis tema väljatõstmisel NSVL KTK ja RKN 1937. a. 17. oktoobri määruse art. 32 alusel antakse väljatõstetavale teine elamispind, mis vastab sanitaarnõuetele ja pole suuruselt mitte vähem kui see, mille ta andis asutisele, ettevõttele või organisatsioonile.

24. Üürnikke, kes elavad asutiste, ettevõtete ja organisatsioonide majades seoses töövahekordadega, võib töövahekorra lõppemise juhtudel, mis ei anna õigust administratiivkorras väljatõstmiseks, välja tõsta kohtu teel, andes neile elamiskõlbliku pinna kapitaaltüüpi majas ning nende poolt faktiliselt kasutatavas suuruses, kuid mitte üle vastava asukoha jaoks määratud sanitaarnormi.

25. Töölepingu lõppemise juhul kuuluvad töölised ja teenistujad, kes kasutavad erieluruumi, samuti ka nende perekonnaliikmed ja nende poolt ülalpeetavad leibkondsed väljatõstmisele nende poolt kasutatavaist ruumidest, teist elamiskõblikku ruumi vastu andmata (VNFSV TsK § 171-a ja AžNSV TsK).

Erieluruumide all mõistetakse ruume, mis on eriliselt antud elamiseks töölisele ja teenistujatele, kes oma tööiseloому tõttu on kohustatud elama töökohas (komandandid, kojamehed, uksehoidjad, kodused naistöölised jt.), samuti ka teisi ruume, mis asuvad ametlikes hoonetes, s. t. hoonetes, mis on ette nähtud asutise, ettevõtte või organisatsiooni enda ärapaiutamiseks ning antud töötajale seoses töövahekordadega (direktorikorter, korter õppeasutiste, muuseumide, haiglate jms. juures).

26. Juhtida kohtute tähelepanu vajadusele tugevdada elamuasjade eellettevalmistust, igati kasutades kohtunikule VNFSV TsPK § 80 ja teiste liiduvabariikide TsPK vastavais paragrahvides antud õigust tõendite väljanõudmise ja poolte vastastikuste suhete selgitamise üle.

27. Kui kohtuotsus võib puudutada elamutevalitsuste huvisid, on kohus kohustatud neid tõmbama asjasse, järgi-

des VNFSV TsPK § 172 ja teiste liiduvabariikide TsPK vastavaid paragrahve.

28. Elamutevalitsuste ülesandel ja huvides kohtus esinevalt majavalitsejailt, samuti ka riigiasutistele, ettevõtetele või organisatsioonidele kuuluvate majade valitsejailt või teistelt poolte esindajailt on kohtud kohustatud nõudma tõendite või volituste esitamist, kooskõlas VNFSV TsPK § 17—19 ja teiste liiduvabariikide TsPK vastavate paragrahvidega.

29. Juhtida kohtute tähelepanu vajadusele täpselt täita seaduse (VNFSV TsPK § 109—112 ja teiste liiduvabariikide TsPK vastavate paragrahvide) nõudmist kohtuistungi protokollis koostamise kohta. Poolte seletuste sissekandmisel protokollis elamuasjades tingimata tähistada poolte tegevusliik ja nende perekondlik ning varanduslik seisukord, üürnike väljatõstmise asjades aga majadest, mis kuuluvad hagejatele isikliku omandiõiguse või hoonestusõiguse alusel, näidata ära protokollis majavalduse ja poolte poolt kasutatava elamispinna suurus. Kohtuistungis protokoll peab olema kirjutatud selgelt, täpselt ja kirjaoskuslikult. Mingisugused lühendid, parandused ja allakriipsutused ei ole protokollis lubatud.

30. Neis liiduvabariikides, mille seadusandluse järgi eluruumi omavoliliselt kasutama hakanud isikute väljatõõtmine toimub kohtu korras, peavad kohtud kindlustama asjade läbi vaatamise kolme päeva jooksul ja lubama neis asjus otsuse viivitamatut täitmist.

31. Väljatõõtmise otsuse tegemisel on kohtud kohustatud otsuse resolutiivosas täpselt ära tähendama perekonna-, ees- ja isanime järgi kõik täisealised isikud, kes kuuluvad väljatõõtmisele.

32. Väljatõõtmisel teise elamiskõlbliku eluruumi vastuandmisega seaduse art. 32 alusel on kohtud kohustatud otsuse resolutiivosas ära näitama ruumi, tähistades väljatõõtstavale vastuantava ruumi asukoha tänava, majanumbri ja korteri.

33. Silmas pidades, et võrdlemisi suur arv elamuasju algatatakse kohtutes üürileandjate ja üürnike vastastikes suhetes täpsuse puudumise tõttu, kes pole kirjaliku lepinguga vormistanud eluruumide kasutamise korda ja tingimusi, kohustab pleenum kohtuid pooltele seletama kirjaliku lepingu tähtsust püsivate elamuvahekordade loomisel ja juhul, kui huvitatud pool nõuab, tegema otsuse, mis kohustab pooli sõlmima kirjaliku lepingu tähtajaks mitte üle viie aasta, täpselt ära tähendades poolte õigused ja kohustused ning nende rikkumise tagajärjed.

**SOODUSTUSTE KOHTA KORTERI ALAL ISAMAASÕJA
RINDEIL LANGENUD VÕI TEADMATA KADUNUKS
JÄÄNUD SÕJAVÄELASTE JA PARTISANIDE
PEREKONDADELE**

(ENSV Ministrite Nõukogu 25. augusti 1948. a. määrus nr. 805 —
ENSV T 1948, 24, 171)

Kooskõlas NSV Liidu Ministrite Nõukogu määrusega 15. augustist 1948 nr. 3128 Eesti NSV Ministrite Nõukogu määrab:

1. Määrata, et Isamaasõja rindeil langenud või teadmata kadunuks jäänud sõjaväelaste ja partisanide perekondi või-dakse välja tõsta korteritest ametiasutistele kuuluvais majades, kuhu nad on kolinud enne 1. jaanuari 1948, ainult kohtu korras ja tingimusel, et neile antakse teine, elamiseks kõlblik ruum, välja arvatud juhud, mis on ette nähtud NSVL KTK ja RKN-i 17. oktoobri 1937. a. määruse „Elamufondi säilitamisest ja elamumajanduse parandamisest linnades“ § 30.

2. Kohustada kohalike tööraha saadikute nõukogude täitevkomiteesid Isamaasõja rindeil langenud või teadmata kadunuks jäänud sõjaväelaste ja partisanide perekondadele, samuti Isamaasõja invaliididele, kes on kuni 1. jaanuarini 1948 kolinud kohalikele nõukogudele kuuluvaisse majadesse ajutiste üürnikena põhiüürnike elamispiinnale, säilitama nende elamispiinna juhul, kui põhiüürnik välja kolib või kui temal tekib ülemäärane omaette tuba.

MAJA VALITSEMISE JA MAJANDAMISE PÕHIKORRA KOHTA

(ENSV Ministrite Nõukogu 23. märtsi 1948. a. määrus nr. 258)

Eesti NSV Ministrite Nõukogu m ä ä r a b:

1. Kinnitada Eesti NSV Kommunaalministeeriumi poolt esitatud:

- a) põhimäärus kohaliku nõukogu majavalitsuse, majavalitseja ja majahoidja töö kohta, vastavalt lisale nr. 1;
- b) põhimäärus majavalitsuse taastamise ja eksploatatsiooni kaastöökomisjoni kohta vastavalt lisale nr. 2;
- c) juhend majavalitsuste juures asuvate seltsimehelike kohtute organiseerimise ja töö kohta vastavalt lisale nr. 3;
- d) kohaliku nõukogu majas eluruumide üürimise tüüpleping vastavalt lisale nr. 4.

2. Kohustada kohalike tööraha saadikute nõukogude täitevkomiteesid 1. aprilliks 1948 läbi viima majavalitsustes taastamise ja eksploatatsiooni kaastöökomisjonide valimised, tõmmates kaasa komisjonide tööst osa võtma aktiivsema osa majade elanikest. Komisjonide tööle kaasa tõmmata kohalike nõukogude saadikuid.

Komisjonide koosseisud ja nende esimehed kinnitada täitevkomiteede istungitel.

3. Teha ülesandeks kohalike tööraha saadikute nõukogude täitevkomiteedele koos rahvakohtutega 1. aprilliks 1948 läbi viia seltsimehelike kohtute valimine kõigis kohalike nõukogude majavaldustes.

4. Määrata, et majavalitsuste taastamise ja eksploatatsiooni kaastöökomisjonide juhtimine ja nende töö kontrollimine toimub kohalike tööraha saadikute nõukogude täitev-

komiteede poolt. Seltsimehelike kohtute juhtimist ja töö kontrollimist teostavad rahvakohtud.

5. Kontroll ja vastutus käesoleva määruse täitmise üle panna Eesti NSV Kommunaalministeeriumile.

6. Lugeda kehtetuks arvates 1. märtsist 1948 Eesti NSV RKN 15. jaanuari 1941. a. määrus nr. 86 „Maja valitsemise ja majandamise põhikorra kinnitamise kohta“ (ENSV Teataja 1941, 13, 143).

KOHALIKU NÕUKOGU MAJAVALITSUSE PÕHIMÄÄRUS

(Lisa nr. 1 ENSV Ministrite Nõukogu 23. märtsi 1948. a. määrusele nr. 258)

I. Üldeeskirjad

1. Kohaliku nõukogu majavalitsus on riiklik isemajandamise põhimõttel töötav organisatsioon.

2. Majavalitsuse põhiülesandeks on tema valitsemisel oleva riikliku elamufondi igakülgne säilitamine majavalduste õige majandamise, hoonete ja eluruumide plaanipärase, profülaktilise ja kapitaalremondi teostamisega, majavalduste hoidmisega nõutavas sanitaarses seisukorras ning korra kehtestamisega, et üürnikud hoolsalt suhtuksid majavaldusse kui rahva ühisvarasse, samuti majaanike korteri- ja elutingimuste parandamine.

3. Majavalitsus organiseeritakse:

- a) igale majale elamispinnaga üle 3000 m² või elanikkonnaga üle 500 inimese;
- b) 3—5 majast koosnevale, territoriaalselt naabruses asetsevate majade grupile, üldise elamispinnaga 2000 kuni 3000 m²;
- c) 10—15 majast koosnevale väikeste majade grupile, üldise elamispinnaga 1500 kuni 2500 m².

Märkus 1. Üksikjuhtudel võib ENSV Kommunaalministeeriumi loal majavalitsuse organiseerida üldise elamispinnaga ka üle 3000 m²;

Märkus 2. Majavalitsuste suuruste piiritlemisel arvestatakse elamis- ja mitteleamispinda, kusjuures 2 m² mitteleamispinda võrdub 1 m² elamispinnaga.

4. Põhifondi, s. o. majavalitsuse põhi- ja käibevahendite

väärtuse määrab kindlaks kommunaalosakond (elamutevalitsus) hoonete inventariseerimishinde ja majavalitsuse jaoks määratud käibevahendite normatiivide alusel.

5. Majavalitsusel on iseseisev arveldusarve ja kapitaalremondi eriarve pangas ning ta omab oma nimetusega pitsati.

6. Iga majavalitsuse eesotsas seisab majavalitseja, kes on majavalitsuse kõigi majandusharude ainujuhiks ja majavalitsuse pangaarvete käsutajaks.

7. Majavalitseja on ühtlasi juhiks KÕ alal antud majavalitsuse ulatuses ja tema korraldused abinõude kohta õhu- ja gaasirünnaku ning tuleõhu kaitseks on kohustuslikud kõigile majaanikele.

8. Majavalitseja määratakse ametisse elamutevalitsuse juhataja (maakondades — kommunaalosakonna juhataja) käskkirjaga ja kinnitatakse linna (alevi) täitevkomitee otsusega, rajoonilise jaotusega linnades — rajooni tööraha saadikute nõukogu täitevkomitee otsusega.

Majavalitseja ümberpaigutamine või tagandamine (valdamine) toimub samas korras.

9. Majavalitseja allub otseselt elamutevalitsuse juhatajale (maakondades — kommunaalosakonna juhatajale), kelle korraldused kuuluvad vastuvaidlematule täitmisele.

Korraldusi miilitsaorganeilt, tuletõrjelt ja riiklikult sanitaarinspeksioonilt majavalitsuse töötajate suhtes võidakse anda ainult majavalitseja kaudu.

10. Majavalitseja määramisel elamutevalitsus (kommunaalosakond) annab majavalitsejale päevapildiga varustatud ametitunnistuse, mis on ühtlasi dokumendiks maja (majade grupi) valitsemise õiguse kohta ühes kõigi käesolevast põhimäärusest tulenevate õiguste ja kohustustega. Tunnistuses märgitakse ära kõigi nende majade aadressid, mis kuuluvad majavalitsuse koosseisu.

11. Majad antakse majavalitsejale üle tema ametisse astumisel üleande-vastuvõtuakti järgi, milles tähendatakse üksikasjaliselt ära majavalitsuse hoonete, ehitiste, hoovi, teenistusruumide, majade sisseseade ja inventari tehniline seisukord ning majavalitsuse majandus-finantsiline seisukord.

See akt koostatakse ENSV kommunaalministri poolt kinnitatud tüüpeeskuju järgi.

Üleande-vastuvõtuakti esitab majavalitsuse ülevõtnud

majavalitseja elamutevalitsuse (kommunaalosakonna) juhatajale, kes selle kinnitab viie päeva jooksul.

12. Majavalitsuse tööruumiks eraldatakse tema asukohas nõuetele vastav kontoriruum.

13. Maja valitsemist ja majandamist teostab majavalitseja tihedais sidemais maja elanikkonnaga:

- a) kutsudes kokku majaelanike üldkoosolekuid ning arutades neil kõiki majavalitsuses teostatavaid majanduslikke, finantsilisi, kultuur-olustikulisi üritusi;
- b) organiseerides majavalitsuse juurde majavalitsuse taastamise ja eksploatatsiooni kaastöökomisjoni ja seltsimeheliku kohtu.

14. Majavalitsuses, kelle koosseisu kuulub grupp väikseid maju (1—2 korterit), määrab majavalitseja eraldi iga maja jaoks majavoliniku, kes valvab maja säilitamise ja korrashoiu järele, võtab majavalitseja kaudu tarvitusele abinõud vajaliku remondi läbiviimiseks ja puuduste kõrvaldamiseks majavalduses, koostab aktid ühiskondliku korra ja majavalduse huvide rikkujate kohta, nende vastutusele võtmiseks administratiiv-, kriminaal- või tsiviilkorras.

15. Majavoliniku korraldusi, mis puutuvad majavalduse territooriumi puhastamise korrashoiu eeskirjade täitmisega maja teenindava personaali poolt, samuti korraldusi üürnike (rentnike) kasutada olevate ruumide korrashoiu alal tuleb täita kui majavalitseja korraldusi.

16. Igas majavalitsuses tuleb pidada kaebuste ja ettepanekute raamatut, milles majavalitseja on kohustatud ära märkima iga kaebuse ja ettepaneku suhtes ettevõetud abinõud.

17. Majavalitsejale antakse majavalitsuse rajoonis ja majavalitsuse arvel tasuta korter, mille elamispind ei või ületada 25 m² perekonna kohta, samuti kommunaalteenindamine (küte, valgustus, vesi) normaalsetes piirides.

Majavalitseja perekonnaliikmed, kel on iseseisev sissetulek, maksavad nende poolt kasutatava elamispinna ja kommunaalteenindamise eest üldistel alustel.

Kui teenindatava majavalitsuse rajoonis ei leidu ruume majavalitseja jaoks, tasutakse temale elamutevalitsuse või kommunaalosakonna juhataja loal majavalitsuse arvel elamispinna ja kommunaalteenuste eest ülaltoodud piirides.

II. Majavalitseja kohustused

18. Majavalitseja on kohustatud:

- a) hoidma korras kõik hooned ning hoidma puhtad hooned, kõnniteed ja krundiga piirnevad tänavate osad, vastavalt heakorra sanitaareeskirjadele;
- b) jaotama töö majavalitsuses ja paigutama tööjõudu selle täitmiseks, lähtudes sellest, et majavalitsuse iga teenistuja ja tööline töötaks oma tööajal täieliku koormusega ja nõudma neilt töödistsipliinist kinnipidamist;
- c) kindlustama olemasoleva majasisseseade ja maja heakorrasediste (vann, dušš, pesuköök, kuumaveearustus, gaas jne.) korrasoleku;
- d) õigel ajal läbi viima plaanipärase profülaktilise (jooksva) remondi, mitte lubades hoonete ja sisseseadete hävinemist, teostama hoonete kapitaalremonti ja nõudma üürnikelt jooksva remondi teostamist korterites nende endi kulul, välja arvatud korteris olevate majasisseseadete remont (keskküte, vesivarustus, kanalisatsioon, elektrivalgustuse võrk, gaas jne.);
- e) kindlustama õigeaegselt kütte varumist ja kohalevedu keskküttega majadesse ja materjalide ning inventari varumist majavalduste jaoks;
- f) kindlustama majade ja majaelanike õige kaitse organiseerimist tuleohu ja õhu-gaasirünnaku vastu;
- g) teatama elamuvalitsusele või kommunaalosakonnale 24 tunni jooksul kõigist vabanevatest elu- ja mitteleluruumidest, mis kuuluvad väljaüürimisele; majutama neid ruume ainult ettenähtud orderite alusel, sõlmides üürnikega (rentnikega) lepingud tüüplepingu järgi;
- h) kindlustama majavalitsuse hooned ja vara ning tasuma hoonetemaksu ja maarendise;
- i) korraldama kindlaksmääratud tundidel elanikkonna vastuvõttu kõigis majavalitsuse poole pöörduvates küsimustes, välja andma õiendeid majas elunemise kohta, kasutatava pinna kohta, ülalpeetavate olemasolu kohta, jne.;
- j) välja töötama ja esitama määratud tähtpäevadeks elamutevalitsusele või kommunaalosakonnale kinnitamiseks operatiiv-majanduslikud plaanid, hoonete ning

majasiseseadete plaanipärase profülaktilise ja kapitaalremondi nimestikud ja aruanded nende remontide täitmise kohta;

- k) läbi viima ettevaatusabinõud, mis säilitavad hooneüksikuid osi (katuste puhastamine lumest, kanalisatsiooni-, gaasi- ja veevärgitorude soojendamise, pööningute ja keldrite õigeaegne kuivatamine jne.);
- l) mitte lubama mingisuguseid ruumide ümbertegemisi ja ümberplaneerimisi ilma elamutevalitsuse kirjaliku loata, maakondades — ilma kommunaalosakonna loata;
- m) juhtima kõiki majavalduses majanduslikul teel kui ka hanke korras teostatavaid remonte;
- n) õigeaegselt ette valmistama tehnilise dokumentatsiooni ja sõlmima lepingud majade remondi teostamiseks;
- o) organiseerima keskküttega majade kütmist kooskõlas ENSV kommunaalministri poolt antud juhistega;
- p) kindlustama hoonete tulekaitset (tulevalvepostid, inventar, valve, plakatid jne.);
- r) teostama süstemaatilist kontrolli vastutavate üürnike poolt korterite ja ruumide korrashoidmise üle, üürnike poolt lepingu tingimuste ja ENSV Kommunaalministri poolt kinnitatud sisekorra-eeskirjade täitmise üle;
- s) koostama kindlaksmääratud tähtjaks majandus-finantsplaani ja rangelt sellest kinni pidama;
- t) kindlustama korteriüüri ja rendi õigeaegse tasumise üürilevõtjate poolt;
- u) välja kutsuma esmaabi majaelanike äkiliste haigestumiste ja õnnetusjuhtumite puhul;
- v) pidama majaraamatut majaelanike sisse- ja väljakirjutamiseks;
- õ) juures viibima kõigil toimingutel, millised teostatakse kohtu-uurimisorganite poolt (läbiotsimine, areteerimine jne.);
- ä) täitma ülesanded, millised pannakse majavalitsejale kehtestatavate seaduste ja määrustega.

III. Majavalitseja õigused

19. Majavalitsejal on õigus:

- a) käsutada majavalduste rahalisi vahendeid piirides, mis on ette nähtud elamutevalitsuse või kommunaalosakonna poolt kinnitatud plaanis ja eelarvetes, samuti

materiaalseid väärtusi (materjalid, küte, eririetus, inventar);

- b) sõlmida igasuguseid majavaldusse puutuvaid lepinguid;
- c) võtta teenistusse ja vallandada ettenähtud korras majavalitsuse töölisi ja teenistujaid;
- d) alustada kohtutes ja arbitraažis hagisid üürnike ja rentnike väljatõstmiseks nende poolt kasutatavalt pinnalt, juhul kui rikutakse süstemaatiliselt põrandapinda, ei tasuta korteriüüri ja renti ettenähtud tähtaegadel, samuti sisekorra-eeskirjade süstemaatilise rikkumise korral;
- e) määrata korterites, kus on mitu üürnikku, isiku, kes vastutab korteri eest;
 - f) määrata majavalitsuse töölistele ja teenistujaile seaduses ettenähtud korras distsiplinaarkaristusi;
 - g) esitada majavalitsuse parimaid töötajaid premeerimiseks;
 - h) teostada korterite ja mitteiluruumide ülevaatust ja nõuda korteri üürnikelt ja rentnikelt seoses ruumide ja majasiseseadete kasutamisega esinenud väärnähete kõrvaldamist;
 - i) anda seltsimehelikku kohtusse üürnikud, kes rikuvad korteri kasutamise eeskirju;
 - j) sisse nõuda üürnikelt ja rentnikelt kulud, mis majavalitsus on kandnud nende süü läbi tekkinud rikete korrastamiseks: kulud summas kuni 100 rublani nõutakse sisse vastuvaidlemata korras, selle summa sissevõtmisega üüri ja rendi arvetesse, kulud üle 100 rubla nõutakse sisse kohtukorras või arbitraaži kaudu;
 - k) võtta administratiivvastutusele majaelanikke, kes rikuvad kehtivaid sanitaar- ja tulekaitse-eeskirju, samuti maja sisekorra-eeskirju, kusjuures korrarikkumiste kohta majavolinike, majavalitsuse ühiskondliku komisjoni või majavalitseja poolt isiklikult koostatud protokollid esitatakse: rajooni riiklikule sanitaarinspeksioonile, kui on rikutud sanitaareeskirju, ja kohaliku nõukogu juures tegutsevale administratiivkomisjonile, kui on rikutud tulekaitse- ja sisekorra-eeskirju.
- l) organiseerida abimajandeid ja -ettevõtteid majavalitsuse tööliste ja teenistujate ning majaelanike elutarbeliste vajaduste rahuldamiseks (juurviljakasvatus,

loomakasvatus, juuksuriärid, pesuköögid, õmblus- ja parandustöökojad jne.);

- m) vallandamisel või ülemineku korral teisele tööle anda akti alusel üle majapidamine elamutevalitsuse või kommunaalosakonna esindaja osavõtul (hooned, dokumendid, materjalid, pitsat, väärtpaberid jne.).

IV. Majavalitseja koostöö elanikkonnaga

20. Majaelanikkonna kaasatõmbamiseks majavalduse valitsemisele ja majavalitsuse tegevuse kontrollimisele, kutsub majavalitseja kokku majaelanike üldkoosolekuid kõigi tähtsamate majanduslike, ühiskondlike ja kultuur-olustiku-liste küsimuste arutamiseks.

21. Majaelanike üldkoosolekuil kuuluvad kohustuslikult arutusele järgmised küsimused:

- a) maja kapitaalremondi teostamine ühes kõigi majavalitseja poolt kavatsetavate majandus-tehniliste ja organisatsiooniliste abinõudega;
- b) kütte varumine ja kohalevedu, samuti keskkütte kulude eelarve enne selle kinnitamist elamutevalitsuse poolt;
- c) abinõud majavalduse heakorra ja sanitaarse korrashoiu alal;
- d) ühiskondlik hinnang maja aktivistide ja majavalitsuse paremate töötajate kohta;
- e) ühiskondlik laitus sisekorra-eeskirjade rikkujatele ja üüri mittemaksjatele;
- f) abinõud elanikkonna ettevalmistamiseks kaitseks õhu- ja gaasirünnaku vastu sõja olukorras ohtlikes rajoonides ning omakaitsegruppide organiseerimiseks;
- g) majavalitsuse majandus-finantsplaan antud aastaks, enne selle kinnitamist elamutevalitsuse või kommunaalosakonna poolt;
- h) majavalitseja aasta-aruanne majavalitsuse majandusliku, finantsilise ja ühiskondliku tegevuse kohta, samuti aruanne majavalitsuse majandusliku tegevuse tulemuste kohta üksikute kvartalite järgi.

22. Majavalitsuse elanike üldkoosolek valib majavalitsejale abiks majaelanike hulgast majavalitsuse taastamise ja ekspluatatsiooni kaastöökomisjoni ja seltsimeheliku kohtu.

23. Eelseisva üldkoosoleku kokkutuleku aja ja koha, samuti arutusele tulevad küsimused teeb majavalitseja maja-

elanikele teatavaks kuulutuse väljapanemisega selleks eriti ettenähtud kohtades, hiljemalt 5 päeva enne koosolekut.

Juhul, kui majavalitseja ei kutsu elanike üldkoosolekut õigel ajal kokku või keeldub üldse selle kokkukutsumisest, määratakse üldkoosolek kindlaks elamutevalitsuse või kommunaalosalakonna juhataja korraldusega kolme päeva jooksul pärast avalduse saamist majaelanikelt.

24. Üldkoosolekust võtavad osa kõik majaelanikud, kes on saanud 16 aastat vanaks, välja arvatud isikud, kes on kohtu poolt süüdi mõistetud valimisõiguste kaotamisega.

25. Üldkoosolek on otsusevõimeline, kui on koos vähemalt 50% korteriüürnikest või neid esindavaist perekonnaliikmetest, kes tegelikult elunevad antud majas koosoleku kokkukutsumise momendil, s. o. mitte arvestades üürnikke, kes ühel või teisel põhjusel pikemaajaliselt eemal viibivad.

26. Elanike üldkoosolek valib koosoleku läbiviimiseks koosoleku juhataja ja sekretäri koosolekust osavõtvate majaelanike hulgast.

27. Üldkoosolek teeb otsuse kõigis arutusel olnud küsimustes.

28. Üldkoosoleku otsusele kirjutavad alla koosoleku poolt valitud juhataja ja sekretär ning majavalitseja.

29. Üldkoosolekul on igal õigustatud osavõtjal õigus avaldada vastuväiteid ja nõuda nende kandmist protokoll, kui ta leiab otsuse olevat vastuolus seadusega, majavalitsuse põhimäärusega või majavalitsuse huvidega.

30. Seaduslikult peetud üldkoosoleku poolt lihthälteenamusega vastuvõetud otsus on kohustuslik nii kõigile koosolekust osavõtjaile kui ka koosolekult puuduvaile, kuid faktiliselt antud majas elunevaile elanikele.

Üldkoosoleku poolt vastuvõetud otsused viiakse ellu majavalitseja ja kaastöökomisjoni poolt.

31. Juhul kui majavalitseja ei nõustu üldkoosoleku otsusega, antakse see kolme päeva jooksul kas majavalitseja või üldkoosoleku juhataja või sekretäri poolt läbivaatamiseks elamutevalitsuse juhatajale (maakondades — kommunaalosalakonda).

Majaelanike üldkoosoleku otsuse kohta teeb elamutevalitsuse või kommunaalosalakonna juhataja otsuse kolme päeva jooksul ja tagastab selle majavalitsusele täitmiseks.

32. Üldkoosolekute protokollid ja otsused kantakse eriraamatusse, mis hoitakse alal majavalitsuses võrdsel alusel teiste väärtpaberitega.

V. Majavalitseja vastutus

33. Vastavalt kehtivale seadusandlusele majavalitseja kannab distsiplinaar-, kriminaal- ja materiaalselt vastutust:

- a) majavalitsuse hoonete, ehitiste, sisseseade, inventari ja teiste materjalide korras- ja allesoleku eest;
- b) maja, tema sanitaar-tehniliste seadeldiste ning korteri ühiskasutamiskohtade korrashoiu eest (küte, valgustus, köök, trepid, käimlad, gaas, vannid, liftid jne.);
- c) plaani-, finants- ja töödistsipliinist kinnipidamise eest;
- d) maja sisekorra-eeskirjade täitmise eest;
- e) elanike õigeaegse ja õige sisse- ja väljakirjutamise eest;
- f) vabaneva elamispinna õige majutamise eest;
- g) korteriüüri, rendi, kommunaalteenuste tasu ja ekspluatatsiooniliste kulude laekumise eest;
- h) elamufondi õigeaegse ja kvaliteetse kapitaal- ja jooksva remondi läbiviimise eest;
- i) ehitiste tulekaitse eest.

VI. Majahoidja

34. Majahoidja on majavalitsuse põhiline koosseisuline töötaja, kes vastutab teenindatava piirkonna (hoovi, tänavate, kõnniteede) sanitaarmajandusliku seisukorra eest, maja vara ja sisseseade säilitamise eest ja ühiskondliku korra ning rahu kindlustamise eest majavaliduste territooriumil.

35. Majahoidjaks võib olla ükskõik kumbast soost isik, kes on vähemalt 18 aastat vana, kes pole kohtulikult kaotanud valimisõigust ja kellel ei ole kehalisi puudusi, mis takistavad majahoidja kohuste täitmist.

36. Majahoidja allub vahenditult majavalitsejale. Majahoidja võetakse teenistusse majavalitseja poolt, arvestades majavalitsuse asukoha miilitsaosakonna ülema seisukohta. Majahoidja vallandamine toimub majavalitseja poolt, kes teatab sellest miilitsaosakonna ülemale.

37. Linnas, kus majahoidja riietus on kindlaks määratud, on majahoidja kohustatud ametikohuste täitmisel kandma ühtlast riietust ja rinnamärki.

38. Majahoidjate arvuline koosseis majavalitsuses määratakse lähtudes puhastatavast pinnast ja tänavate kategooriast.

Majahoidja töö- (koristamise) normid määratakse kindlaks ENSV Kommunaalministeeriumi poolt.

39. Majahoidja saab majavalitsuselt töötasu kehtestatud määrade järgi.

40. Majahoidja tööaja üldiseks kuunormiks on 208 tundi (8-tunnilise tööpäeva juures).

Majahoidja tööpäeva võib jaotada mitmesse ossa igasuguse kestvusega, kusjuures vaheaegade arv ei või ületada kahte korda päevas ja üldine tööaja kestvus kuu jooksul 208 tundi.

41. Majahoidja saab töötasu eranditult ainult majavaliduste põhisissetulekuist.

Korjandused majaelanikelt või lisandused korteriüürile majahoidja ülalpidamiseks on keelatud.

42. Kui majavalitsuse puhastuspiirkond on vähem ENSV Kommunaalministeeriumi poolt kindlaksmääratud töönormidest, on majavalitsejal õigus panna majahoidjale tema kuunormi piirides ka teisi kohuseid, mis on seotud majandusliku ja sanitaarse teenindamisega ning mis ei nõua erikvalifikatsiooni (eriti majakontori ruumide koristamine majades, kus ei ole koosseisulisi koristajaid jne.).

43. Majahoidjale vajalikud tööriistad (luuad, labidad, kraapraud, kühvlid, ämbrid, kärud, kastekannud jne.), kaitsevahendid õhu-gaasikaitse otstarbeks, samuti temale määruste või kollektiivlepingu põhjal kuuluv eri- või vormiriietus antakse talle tasuta.

44. Majahoidja vastutab majavalitseja ees ametikohuste täitmise eest nii majavalitsuse sanitaar-majandusliku teenindamise kui ka administratiivsete kohuste täitmise alal.

45. Eriti hea töö eest tänavate, majade ja üldkasutuskohdade puhtana hoidmise alal, eriti hoolika suhtumise eest maja varasse, sisseseadetesse ja inventarisse, ülesannete eriti kohusetruu täitmise ja silmapaistvate abistamisjuhtude eest majavaliduse administratiivse teenindamise alal, võidakse majahoidjat premeerida miilitsaorganite ja majavalitsuse poolt.

46. Majahoidjale antakse majavalitsuse arvel seoses tema teenistusega majavaliduses tasuta elamispinna, mis ei või olla alla üht elamispinna sanitaarnormi, samuti tasuta kommunaalteenused (valgustus, küte, vesi) normaalses ulatuses.

Majahoidja perekonnaliikmed, kel on iseseisev sissetulek, tasuvad nende poolt kasutatava elamispinna ja kommunaalteenuste eest üldistel alustel.

Kui teenindatavas majas ei leidu ruumi majahoidjale, maksab majavalitsus talle elamispinna ja kommunaalteenuste hinna tema elukoha järgi selles ulatuses, mis vastab ülaltähendatud normidele.

Teenistusest vabastamise või teisele tööle ülemineku puhul on majahoidja kohustatud saadud elamispinna vabastama seaduses ettenähtud korras ja tähtajal.

47. Majahoidja on kohustatud teenistusest vabal ajal läbi tegema sanitaartehnilise õppuse minimaalplaani kava järgi, mille kinnitab ENSV Kommunaalministeerium.

48. Majahoidjale kohaldatakse kõiki töö kohta kehtivaid seadusi, määrusi ja korraldusi.

VII. Majahoidja kohused

49. Majahoidja on kohustatud hästi teadma:

- a) kõiki ENSV Kommunaalministeeriumi juhendeid ja kohaliku tööraha saadikute nõukogu otsuseid sanitaaralal, heakorra, hoonete välise korrashoiu ja majavalduste ning viimastega piirnevate kruntide ühiskondliku korra kaitse alal;
- b) miilitsaosakonna, miilitsa rajoonivolniku, esmaabi, tuletõrje, lähemate meditsiinilist abi andvate asutiste, apteegi, lastesõime jne. aadresse ja telefoninumbreid, samuti lähema miilitsaposti asukohta.

50. Majahoidja on kohustatud kaasa aitama kõigile ametisikuile, kes vastava tõendi esitamisel teenistuskohuste täitmiseks majja ilmuvad, majavalitseja äraolekul või tema korraldusel saatma miilitsa ja sanitaartehnilise järelevalve esindajaid ja teisi ametisikuid nende ringkäigul majavalduse piirides, samuti andma kodanikele vajalikke suulisi teateid.

51. Majahoidja on kohustatud täpselt tundma eeskirju õhu-gaasikaitse abinõude alal ja kõrvalekaldumata täitma tema peale õhuhäire puhul pandavaid erikohuseid.

52. Majavalduse sanitaarmajandusliku teenindamise alal on majahoidja kohustatud:

- a) kohaliku nõukogu otsustes ja miilitsa korraldustes ettenähtud kellaaegadel hommikul ja õhtul aegsasti puhastama kõnniteed, tänavad, hoovid ja soklid, muul ajal aga silmas pidama teenindatava territooriumi teravhoiunõudeid, viivitamata ära koristama prügi jms.;

- b) talvel õigeaegselt puhastama kõnniteed lumest ja jääst, riputama neile liiva, ära hoidma aukude ja muude vigastuste tekkimist sõidu- ja kõnniteedel, mis piirnevad majavaldustega, puhastama talvel lumest teid, mis viivad elamute ja abiruumide (kuuride, keldrite jne.) juurde, vajaduse korral kaevama ja puhastama renne vee ärajooksuks;
- c) järjekindlalt puhastama tuletõrje-kaevusid jääst ja lumest, et neile oleks igal ajal vaba juurdepääs;
- d) kindlaksmääratud ajal kastma sõidu- ja kõnniteid, mis piirnevad teenindatavate majavaldustega, ning tarbekorral ka hoove;
- e) hommikuse puhastamise ajal kõik tänavaäärtele asetatud prügikastid puhtaks pesema ja päeva jooksul neid vajaduse korral tühendamaks;
- f) mitte lubama roiskvee mahavalamist ja kuivade jätete loopimist selleks mittemääratud kohtadesse;
- g) hoolitsema, et hoovis asuvad prügikastid, solginõud, üldkäimlad jms. oleksid õigeaegselt puhastatud, võtma tarvitusele abinõusid käimlate, põranda ja seinte, prügikastide ümber oleva maa-ala, prügiaukude jne. sanitaar-desinfektsiooniks, hoidma puhtad ja korras trepikojad ja muud ühiskasutuskohad, mis asuvad väljaspool kortereid;
- h) jälgima, et hoitaks korras ja säilitataks kogu maja välisvarustist ja vara, eriti väravaid, aedu, treppe, karniise, vee ärajooksutorusid, urne, silte, aknaraame, ukse, trepikodade aknaseadiseid jne., ning kõigist ettetulnud puudustest ja korrarikkumistest kohe teatama majavalitsejale, ära näidates süüdi olevaid isikuid;
- i) mitte lubama treppidel, hoovides ega eluruumides teha selliseid töid, mis rikuvad ja määrivad majavalduuse vara;
- j) jälgima hoonete soklite, majalaternate ja näitajate seisukorda, puhastades ja pestes neid tolmust ja porist;
- k) vastavalt majavalitseja juhistele revolutsioonipühadel ja muudel tähtpäevadel välja panema maja esiküljele lipud, neid maha võtma ja alal hoidma;
- l) õigeaegselt süütama ja kustutama maja numbrilaternad väravatel, samuti laternad sissekäikudel, hoovis, treppidel ja ühistes õuekäimlates;
- m) hoolitsema, et majahoidja signaalkell oleks alatiselt

korras ja viivitamata ilmuma kella väljakutsel värava juurde;

- n) mitte lubama majavaldukes üles kleepida kuulutusi ja muid plakateid selleks mittemääratud kohtades;
- o) mitte lubama pesu väljapanemist elanike poolt maja esiküljele, eriti rõdudele ja akendele, samuti esemete kloppimist rõdul ning neilt prahi allaloopimist;
- p) hoidma korras haljasalasid, ilupuid ja -põõsaid ning elavtarasid;
- r) katuste puhastamisel lumest ja muude tööde teostamisel, mis võiksid ohustada möödakäijaid, välja panema õnnetuste vältimiseks tõkked kõnniteedele ja mujale majavaldukes piirkondadesse;
- s) jälgima keldrite, kuuride, ladude ja elanike äraolekul ka nende korterite puutumatus.

53. Majavaldukes administratiivse teenindamise ja miilitsaorganite abistamise alal on majahoidja kohustatud:

- a) väljakutse korral õigeaegselt ilmuma vastavasse miilitsavaldukesse või -osakonda, valdukesse või osakonna ülema või miilitsa rajoonivolniku juurde ja instrueerimise nõupidamistele;

M ä r k u s. Majahoidjate korrapidamine miilitsaosakondades ja majahoidjate kasutamine osakondades majapidamisvajadusteks on keelatud.

- b) osa võtma miilitsa poolt teostatavaist ringkäikudest majavaldukes territooriumil;
- c) likvideerima teenindatavate majavaldukes piires igasugused korra-, rahu- ja julgeoleku rikkumised ning teatama igast rikkumise juhust majavalitsejale; kui korra rikkumisi omal jõul ei ole võimalik lõpetada, teatama sellest viivitamata postilolevale miilitsionäärile, miilitsa-rajoonivolnikule või lähemasse miilitsaosakonda;
- d) isiklikult või miilitsa juhiste järgi tarvitusele võtma abinõusid kuritegude toimepanemise ja korra rikkumiste vältimiseks, viivitamata teatades lähemasse miilitsaosakonda igast ettevalmistatavast või toimepandud kuriteost; alal hoidma kuriteo jäljed sel kujul, nagu need avastati ja kuni miilitsa esindajate saabumiseni mitte kedagi laskma kuriteo toimepanemise kohale;
- e) abistama kõiki abitus seisukorras olevaid isikuid, õnnetusjuhtumite tõttu kannatanuid, rauku, lapsi, haigeid jt., vajaduse korral välja kutsudes esmaabi;

- f) valvet pidama teenindatava majavalduse maa-alal postiloleva militsionääri abistamiseks, miilitsaosakonna poolt koostatud plaanis ettenähtud järjekorras, 8-tunnilise tööpäeva piires;
- g) asendama postilolevat militsionääri tema lahkumisel postilt haiguse või teenistusülesannete tõttu kuni teise militsionääri tulekuni, kuid mitte üle 2 tunni;
- h) postiloleva militsionääri korraldusel saatma tema poolt kinnipeetud isikuid miilitsaosakonda;
- i) osa võtma korra kindlustamisest ülelinnaliste demonstratsioonide päevadel, vastuvõttude, ülelinnaliste pidustuste organiseerimisel jne.;
- j) mitte lubama hobuveokite ja autode peatumist majavalduste neis kohtades, kus see keelatud;
- k) mitte lubama tänavatel ja kõnniteedel kaubelda, kui selleks puudub vastav luba;
- l) mitte lubama elunemist ja ööbimist teenindatava majavalitsuse treppide all, pööningutel ja muudes mitteeluruumides;
- m) silmas pidama elanike välja- ja sissekolimist, teatades sellest majavalitsejale; valvama, et majas keegi ei elaks ilma passita ja sisse kirjutamata; igast korrarikumisest viivitamata teatama majavalitsejale või miilitsaosakonnale;
- n) rangelt valvama selle järele, et maja pööningud, keldrid, kuurid ja muud mitteeluruumid majas oleksid alatiselt lukustatud; lukustama maja sissekäikude välisüksed ja väravad kell 22; enne lukustamist põhjalikult järele vaatama majade hoovid ja trepikojad; kui sissekäigul on väravad — need lukustama ka päeval ja avama ainult sõidukite ja koormate läbilaskmiseks;
- o) majavaldustele ning üksikutele korteritele ohtlike loodusõnnetuste puhul (tulekahjud, uputused) hoiatama sellest majaelanikke ja võtma tarvitusele kõiki võimalikke abinõusid nende likvideerimiseks; tulekahju korral viivitamata välja kutsuma tuletõrje, ühtaegu teatades sellest majavalitsejale ja miilitsaosakonda;
- p) teatama majavalitsejale temale teadaolevaist nakkushaiguste juhtudest teenindatavas majas;
- r) mitte lubama lastel mängida elava liiklusega kohtades; isiklikult toimetama äraeksinud lapsi selleks määratud punktidesse või miilitsaosakonda;

- s) mitte lubama majavalduse maa-alal ulakust, ümberhulkumist, kerjamist, kauplemist ja muid korrarikumisi ja viivitamata teatama neist miilitsaosakonda;
- t) teatama miilitsale vanematest või hooldajatest, kes sunnivad alaealisi lapsi kerjama, spekulerima, või kes oma käitumisega mõjuvad laostavalt lastele (alaline joomine, laste peksmine jms.).

VIII. Majahoidja õigused

54. Majahoidjal on õigus:

- a) nõuda majavalduse piirkonna elanikelt ja teistelt kodanikelt kohaliku nõukogude poolt antud puhtuse ja korra eeskirjade täitmist, samuti majavalduse sanitaarse seisukorra, majade, hoovide ja kõnniteede heakorra alal avastatud rikkumiste viivitamatut kõrvaldamist;
- b) ametiasjus takistamatult kasutada majavalitsuses või majas asuvates asutistes ning kaubandusettevõtteis olevat telefoni;
- c) kinni võtta ja toimetada postiloleva miilitsionääri korraldusse kõiki isikuid, kes on toime pannud kuriteo.

MAJAVALITSUSE TAASTAMISE JA EKSPLUATATSIOONI KAASTÖÖKOMISJONI

PÕHIMÄÄRUS

(Lisa nr. 2 ENSV Ministrite Nõukogu 23. märtsi 1948. a.
määrusele nr. 258)

I. Uldeeskirjad

1. Taastamise ja eksploatatsiooni kaastöökomisjon organiseeritakse igas majavalitsuses koosseisuga 5—9 komisjoni-liiget, olenevalt majavalitsuse suuruselt.

2. Kaastöökomisjon valitakse elanike üldkoosolekul ja kinnitatakse kohaliku töörahva saadikute nõukogu täitevkomitee poolt.

Kaastöökomisjon valitakse ühe aasta peale, missuguse aja möödudes kuulub ümbervalimisele.

Komisjoni tegevusetuse või ebaõige tegevuse korral esitab kohalike töörahva saadikute nõukogu täitevkomitee elanike üldkoosolekule küsimuse komisjoni või tema üksikute liikmete ennetähtaegse ümbervalimise kohta.

3. Kaastöökomisjon valib oma koosseisust esimehe ja sekretäri, jaotab ülesanded üksikute komisjoniliikmete vahel (kultuur-haridusliku, sanitaarse, majandusliku, finantsilise tegevuse alal) ning koostab tööplaani iga kuu kohta.

4. Kaastöökomisjoni üldist juhtimist teostab kohaliku töörahva saadikute nõukogu täitevkomitee.

5. Oma töö läbiviimiseks tõmbab kaastöökomisjon kaasa elanike aktiivi.

II. Kaastöökomisjoni ülesanded

6. Taastamise ja eksploatatsiooni kaastöökomisjoni põhilised ülesanded on: elanike algatuse ja isetegevuse organi-

seerimine ja laialdane arendamine elamufondi alalhoidmise ja tema õige ekspluatatsiooni alal, majades, hoovides ja ühiskasutuskohtades puhtuse ja korra hoidmine, toetust vajavaile elanikele vastastikuse seltsimeheliku abistamise organiseerimine ja elanike kultuur-olustikulise teenindamise läbiviimine.

7. Nende ülesannete täitmiseks kaastöökomisjon:

- a) tõmbab kaasa majaelanike laiuhulki osavõtuks elamute taastamisele oma jõududega ja majavalduste viimisele heakorrasstatud seisukorda;
- b) organiseerib majaelanikke kohalike tööraha saadikute nõukogu täitevkomiteede otsuste täitmisele;
- c) võtab osa majavalitsuste sotsialistlikust võistlusest majade parimaks majandamiseks;
- d) võtab osa majavalitseja tööst majavalitsuse majandusfinantsplaani koostamisel, korteriüüri, rendi, eriotstarbeliste maksete ja teiste tulude täieliku väljaselgitamisega, ja kõigi vajalike abinõude plaani võtmisega, mis kindlustavad majade eeskujulikku pidamist;
- e) teostab ühiskondlikku kontrolli majade korrashoiu üle (katuste, seinte, vundamentide, põrandate, lagede, treppide, ahjude, akende ja uste, keskküttevõrgu, vesivarustuse, kanalisatsiooni, gaasijuhtmestiku, elektrijuhtmete ja teiste majaosade ja maja sisseseadete korrasoleku üle);
- f) võtab osa majavalitseja tööst majade kapitaal- ja jooksva remondi plaanide koostamisel, aitab kaasa remondiplaanide täitmisele määratud tähtajaks ning võtab tarvitusele abinõud, mis kindlustavad kõigi hoone ja maja sisseseadete rikete õigeaegse kõrvaldamise. Võtab osa kohaliku nõukogu komisjonist majavalitsuses teostatud remonttööde vastuvõtmisel;
- g) kontrollib üürnike kommunaalteenindamise alal sisetulekute ja väljaminekute väljaarvestamise õigsust ja tulude ning kulude täitmist (keskküte, vesivarustus ja kanalisatsioon, valgustus, prügikastide puhastamine, prügi väljavedu, gaas jne.);
- h) aitab kaasa majavalitsejale korteriüüri ja rendi, samuti kommunaalteenuste eest maksete õigeaegseks kogumiseks;
- i) võtab osa elamutevalitsuse poolt läbiviidavatest majavalitsuse revideerimistest;

- j) organiseerib süstemaatilist järelevalvet majaelanike ja majavalitseja poolt sanitaarreeglite täitmise üle, eriti majades ja korterites kõigi eluruumide ja ühiskasutuskohtade õhutamise ja koristamise, vesivarustuse, kanalisatsiooni ja keskkütte seadeldiste korrashoiu üle, ühiskasutuskohtade varustamise üle urnidega, süljekaussidega, prügikastidega, parasiitide ja närijate hävitamise üle, hoovi puhastamise üle mustusest ja lumest, haljasalade kaitsmise üle jne.;
 - k) teostab ühiskondlikku kontrolli elanike poolt elamufondi hoolika suhtumise, elanike poolt nende elamispinna ja ühiskasutuskohtades puhtuse hoidmise üle ja organiseerib sanitaarpropagandat;
 - l) osutab majaelanikele kaasabi edasilükkamatu ja kiire arstiabi õigeaegsel saamisel (teadaannete väljapannemine arstide vastuvõtu aja ja koha kohta, andmed elukohtade, telefonide jne. kohta);
 - m) valvab, et majavalitsus teataks tervishoiuorganitele ägedate nakkushaiguste juhtudest, ning vajaduse korral ruumide ja asjade õigeaegse desinfektsiooni üle;
 - n) osutab abi majavalitsejale punase nurga, spordiväljaku ja rändraamatukogu organiseerimisel ning nende töö korrastamisel;
 - o) organiseerib seinalehte majavalitsuse töö selgitamiseks ja asjalikuks arvustamiseks ning mobiliseerib majaelanikke oma kultuurilise taseme tõstmiseks, elamufondi säilitamiseks, heakorrastamiseks jne.;
 - p) organiseerib endaarendamise, kunstilise isetegevuse ja teisi ringe (näitering, laulukoor, muusika-, male-, raadiohuviliste, õmblus- ja juurdelõikamise, kehakultuuri jne. ringid);
8. Komisjoni esimehe ja liikmete vastuvõtutundide üle pannakse välja kuulutus majaelanikele teadmiseks.
- Elanike avaldused ja kaebused on komisjon kohustatud lahendama ning tagajärgedest teatama viie päeva jooksul arvates nende sisseandmisest.

III. Kaastöökomisjoni õigused

9. Taastamise ja eksploatatsiooni kaastöökomisjonil on järgmised õigused:

- a) teha kohaliku töörahva saadikute nõukogu täitevkomiteele ettepanekuid taastamisel eriti väljapaistnud elanike

nike kandmiseks autahvlile, autasustamiseks aukirjadega, väärtuslike kingitustega jne.;

- b) läbi arutada majavalitsejate aruanded majavalduste olukorra kohta, samuti majade ja üksikute ruumide taastamis- ja heakorrastamistööde käigust;
- c) esitada majavalitsejale küsimusi komisjoni poolt majades avastatud puuduste kõrvaldamiseks ja määrata koos majavalitsejaga tähtpäev nende kõrvaldamiseks.
Juhul, kui majavalitseja ei täida kaastöökomisjoni poolt tehtud ettepanekuid, teatab viimane sellest kohaliku tööraha saadikute nõukogu täitevkomiteele või ta vastavatele organitele (elamutevalitsusele, riiklikule sanitaarinspeksioonile, kommunaalosakonnale jne.);
- d) saada majavalitsejalt kõik materjalid, mis on vajalikud komisjonile pandud ülesannete täitmiseks;
- e) esitada majaanikele nõudmisi elamute kasutamiseeskirjade rikkumiste kõrvaldamiseks ning teatada rikkujatest seltsimehelikule kohtule, eriti kuritahtlikel juhtudel aga koostada koos majavalitsejaga aktid ning suunata need kohaliku nõukogu täitevkomitee juures asuvale administratiivkaristusi määravale komisjonile, tulekaitse järelevalveorganitele või riiklikule sanitaarinspeksioonile, süüdlaste vastutusele võtmiseks.

IV. Kaastöökomisjoni aruandlus

10. Kaastöökomisjon annab oma tööst aru vähemalt üks kord kvartalis elanike üldkoosolekul.

Kohalike tööraha saadikute nõukogude täitevkomiteed kuulavad ära täitevkomiteede koosolekuil kaastöökomisjonide esimeeste aruanded nende poolt majavalduste taastamise ja heakorrastamise alal tehtud töö kohta.

MAJAVALITSUSTE JUURES ASUVATE SELTSIMEHELIKE KOHTUTE ORGANISEERIMISE JA TÖÖ JUHEND

(Lisa nr. 3 ENSV Ministrite Nõukogu 23. märtsi 1948. a. määrusele nr. 258)

Võitluseks ebamajandusliku ja ebaühiskondliku suhtumise vastu riigi, kooperatiivide ja ühiskondlike majade kasutamisel ja töötajate laiade hulkade kaasatõmbamiseks võitlusele kapitalismi igandite vastu (solvamised, omavoli jne.), samuti

kapitalismi igandeist tulenevate elamualaste väikeste konfliktide ja vaieluste lahendamiseks kohalike nõukogude ja eraisikute majades elunevate elanike vahel, organiseeritakse seltsimehelikud kohtud.

1. Seltsimehelikud kohtud organiseeritakse majavalitsuste juures täisealiste elanike arvuga mitte alla 100 inimese, käesoleva juhendi p. 3 ettenähtud asjade lahendamiseks.

Rahvakohtud koostavad majavalitsuste nimestikud, kus organiseeritakse seltsimehelikud kohtud, ja esitavad need kinnitamiseks täitevkomiteele.

Vaidlused ja konfliktid kodanike vahel, kes elunevad majavalitsustes täisealiste elanike arvuga alla 100 inimese ja eramajades, lahendatakse kõige ligemal asuva seltsimeheliku kohtu poolt.

2. Seltsimehelikud kohtud valitakse majavalitsuse ja sellega liidetud majade elanike üldkoosolekul elanike poolt, kellel on valimisõigus, ühe aasta peale koosseisus: esimees, aseesimees ja vähemalt 10 kohtuliiget iga 100 täisealise elaniku kohta, kusjuures seltsimeheliku kohtu üldine liikmete arv ei või ületada 25 inimest.

Seltsimeheliku kohtu koosseis suurtes majadegruppides valitakse eraldi üksikute majade viisi, proportsionaalselt majaanike arvule, nendes majavalidustes aga, kus on olemas volinike instituut, võidakse seltsimehelikud kohtud valida volinike koosolekul.

Seltsimehelikku kohut terves koosseisus, samuti tema üksikuid liikmeid võib ümber valida enne tähtaega majade ühiskondlike organisatsioonide, ühinenud majadegrupi nõudmisel või kui seda nõuab vähemalt pool valimisõigust omavate mjaelanike arvust.

Seltsimeheliku kohtu esimees, aseesimees ja liikmed oma töö eest seltsimehelikus kohtus mingit tasu ei saa, vaid teevad seda tööd ühiskondliku ülesande korras.

3. Seltsimehelikud kohtud, vastavalt neile pandud ülesannetele, lahendavad järgmisi asju:

- a) ebamajanduslik suhtumine elamusse ja oma elamispinnasse (kütteseadeldiste rikkumine, vannide, valamute ummistumine, pesu kuivatamine korteris jne.);
- b) elamiseks kasutatavast läbikäidavast toast läbikäimise küsimused;
- c) korterite abiruumide (köögi, koridoride, vanniruumide jne.) kasutamise kord;

- d) maja teenindamisruumide kasutamise kord (kuurid, keldrid, pööningud jne.), samuti hoovi ja aia kasutamine;
- e) korterite sisekord (koristamine, välississekäikude sulgemine ja avamine, öörahu jne.);
- f) loomade hoidmine ühiskasutuskohtades;
- g) ühiskasutuskohtades elunevate isikute ümberpaigutamine neid majutanud isikute pinnale;
- h) ühes toas elunevate isikute elamispinna kasutamise kord;
- i) kommunaalteenuste ja valgustusmaksu jaotus;
- j) korterite ahjude kütmise kord ja küttekulude jaotus;
- k) korterielanikel lasuva ühiskasutuskohtade remondikulude jaotamine nende vahel;
- l) solvamised suuliselt, kirjalikult või teoga, häbistavate valeteadete levitamine ja löömised ilma kehaliste vigastusteta;
- m) omavoli, kui see toimus esimene kord ja selle läbi tekitatud kahjusumma ei ületa 50 rubla;
- n) varalised hagid mitte üle 50 rubla kodanike vahel (välja arvatud hagid korteriüüri, alimentide ja tööalal).

4. Seltsimehelikud kohtud lahendavad käesoleva juhendi punkt 3-ndas ettenähtud asju, kui poolteks osutuvad kodanikud, kes elunevad vastava majavalitsuse majades või sellega liidetud majades.

Kui poolteks osutuvad kodanikud, kes elunevad rajooni või linna erinevates majavalitsustes, kuid sama rajooni või linna piires, siis arutab asja kostja või eksimuse toimepandanud isiku elukohajärgne seltsimehelik kohus.

5. Seltsimeheliku kohtu lahendamisele ei kuulu:

- a) kui konfliktid või vaidlused tekivad elanike ja majavalitsuste vahel;
- b) kui isikute teguviisis ilmnevad mingisuguse kuriteotunnused või kui toimepandud eksimuste eest ettenähtud karistumäärad ületavad seltsimeheliku kohtu kompetentsi kuuluvaid määrasid.

6. Asja algatamine seltsimehelikus kohtus toimub suulise või kirjaliku avalduse põhjal asjast huvitatud isikute või ühiskondlike organisatsioonide poolt.

7. Kohtulik asjaajamine seltsimehelikes kohtutes on vabastatud igasugustest rahalistest maksudest.

8. Seltsimehelik kohus arutab asju avalikul istungil koosseisus: esimees või tema asetäitja ja kaks liiget järjekordsuse alusel. Istungi päevad ja kellaaeg määratakse seltsimeheliku kohtu poolt selle arvestusega, et tööajal ei tõmmataks ära töö juurest isikuid, kes peavad esinema kohtu pooltena ja tunnistajatena.

Seltsimehelik kohus peab asjad läbi vaatama hiljemalt viie päeva jooksul, arvates nende sissetulemise päevast.

Seltsimeheliku kohtu kantselei-tehnilist teenindamist, nagu: paber, ruumid, teadete saatmine pooltele jne. teostab selle majavalitsuse aparaat, kelle juures seltsimehelik kohus on organiseeritud.

9. Asjaosalised võivad nõuda seltsimeheliku kohtu terve koosseisu või tema üksikute liikmete taandamist asjaarutamisest. Taandamise nõudmist võib esitada sel juhul, kui keegi seltsimeheliku kohtu liikmeist on eriti lähedases vahekorras kellegagi pooltest või on huvitatud asja lahendusest.

Küsimus, kas kohtuliikmete taandamise nõudmine on põhjendatud, otsustatakse seltsimeheliku kohtu nende liikmete poolt, kelle vastu ei ole taandamise nõudmist esitatud. Kui taandamise nõudmine tunnistatakse põhjendatuks, seltsimehelik kohus ei lükka asjaarutamist edasi, vaid kutsub istungist osa võtma seltsimeheliku kohtu teise liikme järjekorras.

10. Seltsimehelik kohus on kohustatud kutsuma asja arutamisele kaebaja, kostja või eksimuse toimepannud isiku ja tunnistajad (kui viimaste väljakutsumine antud asjas on vajalik), ära kuulama nende seletused ja vajaduse korral tunnistajaid üle kuulama, teostama kohapealset ülevaatust ja võtma tarvitusele kõik abinõud asja võimalikult täielikuks ja igakülgeks väljaselgitamiseks.

Kui kutse saanud asjaosalised isikud kohtusse ei ilmu, võib kohus asja arutamise edasi lükata, mitteilmunud isikuid uuesti välja kutsudes, asja läbi vaadata nendeta või lõpetada, kui väljakutsutud isikud jäid kohtusse ilmumata mõjuvate põhjusteta.

11. Seltsimeheliku kohtu otsused tehakse hälteenamusega, esitatakse lühikeses kirjalikus vormis ja kuulutatakse asjaosalistele avalikult.

12. Eksimuse kordasaatnud isikute suhtes seltsimehelik kohus võib kohaldada järgmisi mõjutusabinõusid: a) hoiatus, b) ühiskondlik laitus, ühes selle avaldamisega või mitteaval-

damisega seinalehes või üldajakirjanduses, c) rahatrahvi mitte üle 10 rubla maja ühiskondlike organisatsioonide (kultuurkomisjoni jne.) kasuks, d) kohustada tasuma tekitatud varaline kahju kuni 50 rubla ulatuses.

13. Seltsimeheliku kohtu otsused on lõplikud, ei kuulu edasikaebamisele ja viiakse viivitamata täide. Rahvakohtul on õigus järelevalve korras muuta seltsimeheliku kohtu väärtuseid. Rahvakohtunik, avastanud oma jaoskonna seltsimeheliku kohtu otsuses olulise seaduserikkumise, või et seltsimeheliku kohtu poolt läbivaadatud asi ei kuulu viimase kompetentsi või et asja on arutatud kohtu ebaõiges koosseisus, paneb otsuse täideviimise seisma ja võtab asja oma korraldusse.

14. Juhul, kui seltsimeheliku kohtu otsust ei täideta vabahtlikult, viiakse see täide kohtutäituri poolt.

Seltsimeheliku kohtu otsuse täideviimiseks, millega on pooltele pandud kohustus mingiks teoks (tasuda kahju, ümberkolida teise tuppa jne.), seltsimehelik kohus annab välja ära kirja oma otsusest pealdisega, et otsus kuulub täitmisele; niisugune seltsimeheliku kohtu otsuse ära kiri omab rahvakohtu poolt väljaantava täitelehe jõudu ja tähtsust, ning selles toodud otsus viiakse täide kohtutäituri poolt kehtiva Tsiviilprotsessi koodeksi eeskirjade kohaselt.

15. Seltsimeheliku kohtu otsused, millega poolele on pandud kohustus mitte teha takistusi (lubada läbikäiku läbi oma toa, maha võtta vaheseinad jne.), ja otsused, mida ei või täide viia sundkorras (hoolitseda trepi või koridori puhtuse eest, mitte üle ujutada ruume, kustutada valgus jm.), viiakse täide poolte eneste poolt, kandes vastutust administratiivkorras vastava nõukogu või täitevkomitee poolt kehtestatavate üldkohuslike otsuste alusel.

16. Seltsimehelike kohtute otsust juhtimist teostavad rahvakohtud.

KOHALIKU NÕUKOGU MAJADES ELURUUMIDE UURIMISE TUUPLEPING

(Lisa nr. 4 ENSV Ministrite Nõukogu 23. märtsi 1948. a.
määrusele nr. 258)

..... 19.... a. Allakirjutanud:
(linn, asula)
..... tn. nr. asuva
..... elamufondi kuuluva maja majavalitseja
kod., kes tegutseb kohaliku nõukogu
majavalitsuse põhimääruse ja 19... a, nr.... all
väljaantud ametitõendi alusel ühelt poolt ja kod.,
edaspidi nimetatud „üürnik“, teiselt poolt, sõlmisid omavahel
järgmise üürilepingu:

1. Majavalitseja annab üürnikule üürile tähtajaga (kuni
5 aastani) „ “ 19... a. kuni „ “
19.... a. eeltähendatud maja korteris nr. toast
koosneva eluruumi elamispinnaga ruutmeetrit,
milline ruum on täpselt ära tähendatud käesolevale lepingule
lisandatud vastuvõtu aktis, üürniku, tema perekonnaliikmete,
majatöölise ja üürniku poolt kooskõlas kehtivate eeskirja-
dega ja käesoleva lepinguga sinna võetavate isikute elami-
seks.

2. Üürnik on kohustatud:

- a) kasutama ruumi ainult vastavalt selle otstarbele;
- b) kasutama abiruume ja ühiskasutuskohti ainult vasta-
valt nende otsesele otstarbele ühistel alustel teiste
korteris elunevate üürnikega;
- c) hoidma vastuvõtmise aktis tähendatud eluruumi ja
sisseseade täielikus korras ja puhtuses ning hoolikalt

- suhtuma korteri ühiskasutuskohtadesse ja nende sisse-
seadetes ning kõigesse majavalduse varasse;
- d) mitte tegema eluruumis ja ühiskasutuskohtades mingi-
suguseid ümberehitusi ilma elamutevalitsuse või kom-
munaalosakonna sellekohase kirjaliku loata ja mitte
lubama teha tuleohtlikke või ruumile või hoonele hävi-
tavalt mõjuvaid töid (pesu pesemine väljaspool maja-
valitseja poolt kindlaksmääratud kohti, puude lõhku-
mine ruumis või trepil jms.);
 - e) maksma majavalitsuse jooksvale arvele
(näidata arve nr. ja rahaasutise koht, kus arvet pee-
takse) korteriüüri eluruumi kasutamise eest kehtiva-
tes seadustes ettenähtud määral ja tähtajal ning samas
korras ka kommunaalteenuste ja keskkütte maksud;
 - f) viivitamata teatama korteri eest vastutavale isikule või
majavalitsejale kõigist ruumi rikkumistest ning sisse-
seade rikkumisest või vargusest;
 - g) tasuma majavalitsusele kõik üürnike või nendega koos
elunevate isikute süü läbi korteri ja maja rikkumistest
tekkinud kahjud;
 - h) täpselt täitma eluruumi kasutamise ja korrashoiu ees-
kirju;
 - i) teostama käesoleva lepingu kehtivuse vältel omal kulul
ja majavalitsuse poolt määratud tähtajal, samuti tarvi-
dust mööda omal äranägemisel jooksvat remonti tema
kasutada olevates eluruumides ja ühiskasutuskohtades
(lagede valgendamine, seinte valgendamine, värvimine
või tapeetimine, topelakende raamide värvimine ja
seestpoolt esimeste raamide värvimine, aknaklaaside
ettepanek, korteris põrandate ja uste värvimine).

M ä r k u s 1. Juhul, kui käesoleva lepingu sõlmimise ajal on
vajalik teostada remonti, tuleb koostada selle
loetelu täitmise tähtaja äramärkimisega; mõlema
poole allkirjadega varustatud loetelu lisatakse
lepingule juurde.

2. Ühiskasutuskohtade jooksva remondi kulud
jaotatakse kõigi korteri üürnike vahel elanike
arvu järgi, kaasa arvates alaealisi ja ajutisi
elanikke.

j) takistamata lubama majavalitseja poolt saadetavaid
remonttöölisi remonttöid teostada, kui on 3 päeva

varem ette teatatud, avarii juhtudel aga — etteteatamisest sõltumata;

k) ruumi vabastamisel andma selle üle majavalitsejale akti järgi täies korras ja kooskõlas vastuvõtmise aktiga.

3. Üürnik ja temaga koos elunevad iseseisvat sisetulekut omavad perekonnaliikmed kannavad solidaarset vastutust viivituse eest üüri maksmises, nende poolt kasutatavate eluruumide remondi teostamise eest, samuti kulude tasumise eest majavalitsusele nende poolt tekitatud rikete parandamise eest.

4. Juhul, kui käesoleva lepingu kehtimise vältel tekib kehtivaid elamispinnanormi ületavaid elamispinna jääke omaette isoleeritud tubade näol, on üürnikul õigus kolme kuu jooksul, arvates kirjaliku hoiatuse saamisest elamutevalitsusest või kommunaalosakonnalt, võtta sellesse tuppa elanikke omal äranägemisel. Selle toa mitteväljaandmisel ettenähtud tähtajal on üürnik kohustatud selle üle andma elamutevalitsusele või kommunaalosakonnale esemetest vabana ning heas seisukorras.

Toa väljäuürimisel omal äranägemisel või selle üleandmisel elamutevalitsusele (kommunaalosakonnale) tuleb teha vastav pealdis käesoleval lepingul.

5. Eluruumi või selle osa võib üürnik vahetada ainult elamutevalitsuse või kommunaalosakonna kirjalikul nõusolekul, kooskõlas eluruumide vahetamise kohta kehtivate määruste ja juhenditega.

Vahetamisel tuleb teha vastav pealdis käesoleval lepingul, et antud eluruumi elama asuv isik võtab üle kõik õigused ja kohused lepingu järgi. Sellele edasiandmispealdisele peavad alla kirjutama uus üürnik, endine üürnik ja majavalitseja.

6. Majavalitseja on kohustatud:

a) käesoleva lepingu kehtivuse vältel teostama elamutevalitsuse või kommunaalosakonna poolt määratud tähtajal või tarvidust mööda vajalikku kapitaalremonti üürileantud ruumis, nii elutubades kui ka ühiskasutuskohtades, kooskõlas käesolevale lepingule juurdelisatud loeteluga;

b) teostama sisemist jooksvat remonti eluruumides ja ühiskasutuskohtades, nagu: normaalse kulumise tagajärjel vananenud uste ja akende asendamine, põran-

date korrastamine üksikute laudade (parketi) uuendamise või nende ümberladumisega ja maja sisseseade sisemist jooksvat remonti korteris (ahjud, küttekolded, keskkütteseade, vesivarustus, kanalisatsioon, magistraal-elektrijuhtmed kuni valgustuspunktideni, gaasi- ja vannisisseseade);

- c) parandama sisseseade rikked eluruumides ja ühiskasutuskohtades hiljemalt 3 päeva pärast avalduse saamist üürnikult, avarii korral viivitamata;
- d) õigel ajal maja ette valmistama talveks, nii ühiskasutuskohti korteris kui ka majavalduse üldiseid sisseseadeid (välisuste parandus ja soojustamine, ahjude ja keskkütteseade parandamine jm.).

7. Juhul, kui majavalitseja määratud tähtajal ei ole tarvituks võtnud abinõusid maja sisseseade avarii või hoone vigastuste kõrvaldamiseks, mis toovad kaasa eluruumi ja ühiskasutuskohtade rikkumise, on üürnikul õigus üksi või koos teiste korteris (majas) elunevate üürnikega teostada vajalik parandus, sisse nõudes majavalitsuselt kõik nende poolt kantud kulud eelarvehindade alusel.

8. Üürnikul on õigus võtta tema kasutada olevale elamis- pinnale ajutisi allüürnikke tingimusel, et viimaste majutamisel elamispinna norm ei jääks alla 6 m² inimese kohta.

9. Üürniku ümberkolimisel koos perekonnaga alatiselt teise linna või teise ruumi lõpeb käesoleva lepingu kehtivus.

Ajutised elanikud, kes olid majutatud korterist äräläinud üürniku poolt, kuuluvad väljatõstmisele ilma teist eluruumi vastu andmata.

10. Käesolevat lepingut võidakse kohtulikult lõpetada ilma teist eluruumi vastu andmata juhtudel:

- a) kui üürnik või tema perekonnaliikmed süstemaatiliselt lõhuvad või rikuvad eluruume või ühiskasutuskohti;
- b) kui üürnik või tema perekonnaliikmed oma käitumisega teevad teistele elanikele võimatuks kooselu samas majas, korteris või toas;
- c) kui üürnik kolme kuu jooksul maksutähtpäeva möödumisest arvates ei tasu korteriüüri;
- d) kui üürnik, kes koos oma perekonnaga sõitis ajutiselt teise kohta, ei ole tagasi tulnud ruumi alalhoiu õiguse (broneerimise) tähtaja möödumisel, alalhoiu õiguse puudumisel aga — kuue kuu möödumisel, arvates ärasõidu päevast.

11. Üürnikul, kes täidab kõiki lepingujärgseid kohustusi ja kohusetruult suhtub temale antud ruumide korrashoiusse, on eesõigus lepingu uuendamiseks kasutatava ruumi kohta uueks tähtjaks.

Eluruumi korratu majandamise ja kohuste süstemaatilise mittetäitmise pärast korteri siseremondi alal, võib majavalitsus ära ütelda lepingu uuendamisest selle tähtaja möödumisel ühes üürniku samaaegse väljatõstmisega kohtukorras ilma teist eluruumi vastu andmata.

12. Lepingu ennetähtaegse lõpetamise korral on üürnik kohustatud koos temaga elunevate isikutega vabastama temale üüritud eluruumi ja selle heas seisukorras üle andma.

Majavalitsusel on õigus nõuda sisse üürnikult viimase poolt tegemata jäetud käesolevas lepingus ettenähtud korteri siseremondi väärtuse, samuti üürniku läbi tekkinud vigastuste paranduskulu.

13. Küsimused, mis ei ole ette nähtud käesolevas lepingus, lahendatakse kooskõlas kehtivate seadustega ja nende täiendamiseks ning arendamiseks kehtestatavate elamumajandusse puutuvate määrustega, eeskirjadega ja juhenditega.

14. Kõik kohtulikud vaidlused käesoleva lepingu alal kuuluvad läbivaatamisele majavalitsuse asukoha järgi.

15. Käesolev leping on koostatud kahes eksemplaris, millest üks hoitakse alal majavalitsuses, teine aga antakse üürnikule.

L i s a d : 1. Üleandmise-vastuvõtmise akt.

2. Ruumi remondi nimestik.

Allkirjad:

(majavalitseja)

.....

(üürnik)

Vorm nr. 1

A k t

korteri üleandmise-vastuvõtmise kohta

..... linnas, "....." 19... a.

Käesoleva akti koostasid ühelt poolt
(asukoht)

asuva maja nr.... majavalitseja
(perekonna-, ees- ja isanimi)

ja teiselt poolt tähendatud maja korteri nr. üürnik

..... selles, et majavalitseja
(perekonna-, ees- ja isanimi)

..... andis üle ja üürnik
(nimi) (nimi)

võttis vastu korteri nr. üldpinnaga m²
(sealhulgas elamispiinda m²), mis koosneb.
elutoast, igäühe suurus m², ja ühiskasutuskohtadest:
kööök m², esik m², klosett m², vannituba m², kusjuures selle korteri sisemised seadmed ja inventar olid järgmises seisukorras:

1. Seinad, põrandad ja laed (krohv, valgendus, värv, tapet, ventilatsioonivõrk jm.)

2. Uksed ja aknad (värv, seadised, lukud)

3. Elektriseade (juhtmete seisukord, mõõtja ja muu valgustusarmatuuri olemasolu)

4. Hollandi, rootsi ja teised ahjud või küttepatareid (korrasoleku aste, värv, valgendus)

5. Köögi sisseseade (ahjud, pliidid, pesulauad, mustaveevalamud, riiulid)

6. Vannituba (vann, vanniahi jms.)

7. Ühiskasutuskohtade muu sisseseade

Käesolev akt on lepingu lisa ja on koostatud kahes eksemplaris, millest üks hoitakse majavalitseja, teine — korteriüürniku juures.

Andis üle: majavalitseja

Võttis vastu: üürnik

Vorm nr. 2

A k t

elutoa üleandmise-vastuvõtmise kohta

..... linnas " " 19... a.

Käesoleva akti koostasid ühelt poolt

(asukoht)

asuva maja nr. majavalitseja
(perekonna- ees- ja isanimi)

ja teiselt poolt maja korteri nr. ..., toa (tubade) nr.....

üürnik selles, et majavalitseja
(perekonna-, ees- ja isanimi)

..... andis üle ja üürnik
(nimi) (nimi)

võttis vastu elutoa (elutoad) nr... elamispinnaga
ruutmeetrit, kusjuures selle (nende) sisemised seadmed ja
inventar olid järgmises seisukorras:

1. Seinad, põrandad ja laed (krohv, valgendus, värv, tapet,
ventilatsioonivõrk jm.)

2. Uksed ja aknad (värv, seadised, lukud)

3. Elektrisisseseade (juhtmete seisukord, mõõtja ja muu
valgustusarmatuuri olemasolu)

4. Hollandi, rootsi ja teised ahjud või küttepatareid (kor-
rasoleku aste, värv, valgendus)

5.

Käesolev akt on lepingu lisa ja on koostatud kahes
eksemplaris, millest üks hoitakse majavalitseja, teine — toa-
üürniku juures.

Andis üle: majavalitseja

Võttis vastu: üürnik

Vorm nr. 3

N i m e s t i k

..... asuva korteri nr
(linn, asula, tänava nimetus)

ühiskasutuskohtade esemete ja sisseseadete kohta.

1. Köögis (loetleda sissesead ja selle seisukord).

2. Köögi juures asuvates ruumides (sama).

3. Koridoris (sama).

4. Vannitoas (sama).

5. Muudes ühiskasutuskohtades (sama).

Käesolev nimestik on koostatud seisuga

" " 19... a.

Majavalitseja

Vastavalt 17. oktoobri 1937. a. määrusele on kohalike nõukogude majades elamispinna üürimise lepingu aluseks elamute-organite poolt seaduslikus korras väljaantud order eluruumi kasutamiseks.

Leping sõlmitakse üürnikuga, kellele order on antud, või ükskõik kellega tema perekonnaliikmetest viimaste kokkuleppel.

Sõltumata sellest, kellega üürniku perekonnaliikmetest on majavalitsus üürilepingu sõlminud, kõik perekonnaliikmed ja ülalpeetavad omavad võrdseid õigusi tähendatud eluruumile.

Pärast üürilepingu sõlmimist majavalitsus avab üürnikule isikuarve.

Majavalitsus võib avada või muuta isikuarvet ainult elamute-organi poolt antud orderi olemasolul.

Üürniku perekonnaliikmete ja ülalpeetavate vahel tekkivad vaidlused elamispinna kasutamise õiguse kohta, iseseisva isikuarve avamise kohta jne. otsustatakse rahvakohtu poolt.

Lepingu sõlmimisel majavalitsus annab üle ja üürnik on kohustatud vastu võtma eluruumid ja ühiskasutuskohad korteris koos inventari ja sisseseadega vastavate üleande-vastuvõtuaktide ja nimekirjade järgi.

Tsiviilkoodeksi § 174-179 on ette nähtud kord, kuidas üürnik annab vara tagasi, ja vastutus üüritud vara halvendamise ning rikkumise eest.

Eluruumide üürimise lepingut ei sõlmita:

- a) elanikega, kes elavad mitteeluruumides, s. t. majas asetsevates kontori-, kaubandus-, tööstus-, lao- ja muudes ruumides;
- b) elanikega, kes elavad korteri ühiskasutuskohtades — koridorides, köökides, vannitoas, keldris jne.;
- c) allüürnikega ja ajutiste elanikega;
- d) isikutega, kellele küll on antud isikuarve, kuid kelle vastu on esitatud kohtule hagi nende väljatõstmiseks;
- e) töötajatega, kellele elamispind on antud töölepingu alusel (majavalitseja, majahoidja, kütja jt.).

Tsiviilkoodeksi § 168 järgi on üürnik õigustatud osa üüritud varast andma allüürile.

Nagu nähtub Eesti NSV Ministrite Nõukogu 23. märtsi 1948. a. määrusega nr. 258 kinnitatud kohaliku nõukogu majas elamispinna üürimise tüüplepingu § 8-st, on üürnik õigustatud andma elamispinda allüürile ajutistele elanikele tingimusel, et elamispinna norm ei jääks alla 6 ruutmeetri inimese kohta.

Allüürnikuks loetakse isik, kellele seaduspäraselt elamispinda kasutav üürnik oma nimel andis osa üüritud eluruumist allüürile.

Allüürileping sõlmitakse üürniku ja allüürniku vahel suuliselt või kirjalikult (parem muidugi kirjalikult) kindla aja või määramata aja peale.

Korteriüür allüürnikult võtab üürnik seaduslike korteriüürimäärade järgi selle pinna eest, mis on tegelikult allüürniku kasutuses.

Allüürnikku võib välja tõsta, kui leping tühistatakse 17. oktoobri 1937. a. määruse § 30 ettenähtud alustel või kui lepingu tähtaeg lõpeb vastavalt Tsiviilkoodeksi § 155.

Ajutiseks elanikuks on isik, kelle üürnik oma üldisele elamispiinnale ajutiselt sisse kirjutab (elama paigutab) ilma teatava elamispiinnaosa allüürile andmata. Siia hulka kuuluvad ajutiselt külla, õppima, ravimisele jne. tulnud sugulased ja tuttavad.

Ajutiste elanike sissekirjutamiseks esitavad elamispiinna üürnikud majavalitsusele vastava kirjaliku avalduse. On soovitatav, et ajutised elanikud annaksid üürnikule allkirja, et nemad asuvad ajutiselt üürniku elamispiinnale.

Ajutine elanik vaatamata elamise aja kestusele ei oma mingit õigust elamispiinnale ja kuulub väljatõstmisele üürniku äraolmise puhul või kui möödub tähtaeg, mis ajani ta korterisse elama asus.

Ajutised elanikud maksavad üürnikule korteriüüri kehtiva seadusandluse alusel elamispiinna eest, mis tegelikult on nende kasutuses.

Vahetult võivad maksta korteriüüri majavalitsusele oma üürimäärade järgi need ajutised elanikud, kes asusid elama üürniku elamispiinnale viimase ajutise äraoleku puhul (lähetus välismaale, ajutine äraolek kuni 6 kuud jne.).

Kui ajutine elanik ei vabasta elamispinda üürniku nõudmisel või kui viimane ära kolib, kuulub ajutine elanik väljatõstmisele.

ELAMUTE SISEKORRA-EESKIRI JA ELUKORTERITE KASUTAMISE KORD

(Kinnitatud ENSV kommunaalmajanduse rahvakomissari poolt
3. novembril 1945)

I. Elamu kasutamine

1. Üürnikud ja kõik korteris elunevad isikud peavad korteri elu- ja kõrvalruume kasutama vastavalt nende otstarbele, kooskõlas käesoleva eeskirjaga.

2. Kõigil korteri elanikel on ühesugune õigus kasutada korteri kõrvalruume: kööki, vannituba, panipaiku jms.

3. Eluruumide üürnikud ja kõik korteris elunevad isikud on kohustatud suhtuma igati heaperemehelikult nii nende poolt vahenditult kasutatavasse elamispinnasse, selle seadmesse ja päraldisisse, kui ka õue- ja haljasalasse ning igasse muusse korteri ja majavalduse kui terviku juurde kuulvasse varasse.

4. Eluruumide üürnikel on kategooriliselt keelatud:

a) korteris ükskõik missuguste ümberehituste teostamine, sealhulgas vaheseinte kõrvaldamine või püstitamine, akna- ja ukseavade kinnitegemine või sisse-raiumine, köögi- ja teiste ühiskasutusruumide eluruumideks ümberehitamine, eluruumidesse pliitide ehitamine jms.

M ä r k u s. Ümberehitusi korteris, mis on kooskõlas ehitustehniliste ja tulekaitse nõuetega ning ei halvenda elanike elamistingimusi, võib teostada ainult elamutevalitsuse või selle puudumisel kommunaalosakonna igakordsel kirjalikul loal.

b) puude saagimine ja lõhkumine korteris ja trepikojas;

- c) omavoliline keskkütte ja soojuse reguleerimine, telefoniühenduste, elektrijuhtmistiku ja gaasiseadmete ümberehitamine või -paigutamine.

II. Korterite korrashoidmine

5. Üürnikud on kohustatud:

- a) omal kulul puhastama ja hoidma puhtana ning korras korteri eluruumid ja ühiskasutuskohad;
- b) kohalküttega elamuis teostama talveperioodil ahjude korrapärasest kütmist, hoides eluruumides normaalset soojust; aegsasti ette panema ja kinni kleepima talveaknaraamid; akende higistamisel ja jäätumisel pühkima aknaid ja aknalaudu, vältides veejooksu põrandale;

Märkus 1. Kui kahte tuba, milles elavad omavahel võõrad üürilised, kütab üks ahi, siis kütmise kord määratakse nende omavahelisel kokkuleppel, arvestades köetava ruumi mahtu ja ruumi soojendava küttekeha pinna suurust.

Märkus 2. Ühiskasutuskohtade kütmisest on kohustatud osa võtma eranditult kõik korteriüürilised.

- c) iga päev koristama ja tuulutama ruume;
- d) vähemalt üks kord nädalas pesema elu- ja kõrvalruumide põrandaid (välja arvatud parkettpõrandad) ning üks kord kuus poonima parkettpõrandaid; põranda pesemisel tuleb silmas pidada, et vesi ei tungiks õhurestidest põranda alla;
- e) hoidma vann- ning vannitoa ja käimla põrandad ning seinad puhtana ja kuivana; perioodiliselt puhastama käimla potte ja pissuaare 2% soolhappe lahusega või petrooleumiga;
- f) iga päev puhastama süljekausse ja desinfitseerima neid sooda- või keeva veega;
- g) paigutama korteri välisukse juurde jalanõude pühkimismati;
- h) koguma prügi ja muud jäätmed kaanetatud nõudesse ja kandma korterist välja majavalitsuse poolt selleks määratud kohta;
- i) hävitama rotte, hiiri, igasuguseid putukaid jms. parasiite ja nende massilisest tekkimisest või olemasolust teatama majavalitsusele ja sanitaarjärelevalve organitele;

- j) iga päev hiljemalt kella 10-ks kõrvale lükkama akna-avadelt pimendamiskatted ja eesriided;
 - k) säilitama korteris täielikku vaikust ajavahemikul kella 23-st kuni kella 6-ni ja tingimusteta rahuldama üksikute üüriliste nõudeid raadioülekannete hääletugevuse vähendamise kohta kella 6-st kuni kella 23-ni, ning välja lülitama korterist väljumisel raadiovastuvõtjad;
 - l) vähemalt üks kord kuus puhastama lagesid ja seinu tolmust ja ämblikuvõrkudest ning pesema aknaid ja uksi jne.;
 - m) tulekahjude korral viivitamata teatama sellest tule-
tõrje jaoskonda, ära näidates õnnetuskoha täpse aad-
ressi ja otsekohe võtma tarvitusele vajalikke abinõusid
tulekahju kustutamiseks või selle levimise pidurda-
miseks;
 - n) viivitamata teatama majavalitsusele või lähemasse
ambulantsi kõigist nakkushaigusjuhtudest.
6. Üürnikel on keelatud:
- a) kella 23-st kuni kella 6-ni mängimine muusikariista-
del, laulmine, raadiovastuvõtja kasutamine, müra tege-
mine jms.;

M ä r k u s. Koosolemiste korraldamine pärast kella 23-e on lubatud ainult nende majajüürnike nõusolekul, kelle rahu see võiks häirida.

- b) kütteinete, mööbli, majapidamistarvete jms. kööki, esikusse, koridori, vannituppa, palkonile, käimlasse ja uste ette kokkukuhjamine;

M ä r k u s. Ülalnimetatud esemete paigutamine ühis-
kasutuskohtadesse on lubatud ainult kõigi korteriüüriliste nõusolekul tingimusel, et vaba läbikäigu laius oleks vähemalt 1 m.

- c) pesu, riietuseseemete, põrandariiete, vaipade jms. välja-
panemine maja esi- ja raudteepoolse küljele (kus
liiguvad reisijaterongid) või nende riputamine akendele
ja palkonitele;
- d) ajutiste ahjude sisseseadmine ilma tuletõrjeorganite ja
majavalitsuse loata, samuti vigaste ahjude kasutamine;
- e) elu- ja teistes kõrvalruumides (peale köögi) priimuste
või petrooleumipliitide süütamine;

M ä r k u s. Teemasinaid võidakse kasutada ainult
neis ruumes, kus on teemasina suitsu väljatõmbe-
lõõrid.

- f) toidu valmistamine (keetmine, praadimine, küpsetamine) elutubades ja ühiskasutuskohtades peale köögi;
- g) elektrijuhtmete naeltele riputamine ja nende kinnikleepimine tapetiga, omatehtud kaitsekorkide kasutamine, elektrilapside paberi või riidega kinnimähkimine, elektrijuhtmete nõõri või traadiga kõrvaletõmbamine jne., riiete jms. lülititele ja kontaktidele riputamine, elektritriikraudade, pliitide ja muude elektrisoojendusriistade kasutamine ilma tulekindla aluseta ning nende väljalülitamata jätmine pärast kasutamist;
- h) korteris ja õuepealseis ehitistes (välja arvatud eriti selleks sisseseatud ehitised) isesüttivate ja plahvatuvate ainete, samuti kergesti süttivate vedelike hoidmine üle majapidamises tarviliku määra (petrooleumi 8 l, bensiini 1 l, leibkonna kohta), samuti korteris puude hoidmine üle 1/7 m² ühe küttekolde kohta;
- i) kergestisüttivate vedelike (petrooleum, bensiin, denatuurraat jne.) kasutamine ahju, pliidi, teemasina jne. süütamiseks;
- j) pliitide ja ahjude, samuti põlevate petrooleumilampide, priimuste ja muude selliste seadeldiste valveta jätmise kütmise või põlemise ajal, või põletusainete lampidesse, priimustesse ja petrooleumipliitidesse valamine nende põlemise ajal;
- k) puude, turba, süte ja teiste põlevate ainete kuivatamine pliidil, ahjus jt kohtades, samuti nende asetamine tuliste ahjude, pliitide, korstnate ja suitsulõõride lähedusse;
- l) petrooleumilampide, laternate jms. puulae alla riputamine ebakindlalt ja ilma lambiklaasi kohal oleva metallist kaitsekuplita või muudest hädatarvilikest ettevaatusabinõudest kinni pidamata;
- m) õuele või ehitiste puuosade lähedusse kustutamata süte või tulise tuha asetamine ja nende hoidmine mittetulekindlas nõus;
- n) korteris igasuguste pürotehniliste toodete ning materjalide valmistamine ja hoidmine;
- o) alatisel ja tagavaratrepil läbikäikude sulgemine, samuti tuletõrjeredelile, tulekaitseinventarile ja -seadmetele juurdepääsu takistamine;
- p) põõningule ja trepikotta kergestisüttivate materjalide ja esemete, samuti igasuguste majapidamistarvete ja -riistade paigutamine;

- r) pööningul, keldris, sahvris jms. kohtades lahtise tule kasutamine ja suitsetamine;
- s) akende või uste avamine ja aknaklaaside purustamine tulekahju ajal;
- t) üldkasutuskohtadesse prügi jätmine, nendega küttekollete ummistamine, ummistumisest hoidumiseks käimla pottidesse ja roiskvee valamisse prügi ja jäätmete viskamine ning solgi valamine;
- u) solgi valamine, jäätmete ning prügi loopimine selleks mittemääratud kohtadesse, samuti nende heitmine tänavale, kraavidesse ja rentsliitesse;
- v) selliste tööde teostamine kortereis, mis rikuvad ruume ja õhku, tekitavad niiskust, takistavad korterinaabrite eluruumide normaalset kasutamist ja määrivad maja-valduse vara; käsitöölistel on keelatud ilma sanitaartehnilise komisjoni vastava loata töötada korteris masinatel, mis põhjustavad eeltoodud häireid;
- õ) tuulutusseadmete ja õhurestide õhukindlalt kinnitamine;
- ä) pesupesemine ja kuivatamine korteris, ka köögis ja vannitoas;

M ä r k u s. Kodanikel, kellel on lapsi vanuses alla 3 aasta, on erandina lubatud lastepesu pesemine ja kuivatamine köögis või vannitoas, kuid mitte nende ruumide kasutamise ajal nende otseseks otstarbeks.

- ö) riitusesemete, vooditarvete, põrandariiete, vaipade, mööbli jms. puhastamine ja kloppimine korteris, trepikojas ja akendest (neid võib kloppida ja puhastada ainult õues);
- ü) lahtiselt musta pesu ja riknenud või mädaneva puuvilja ning muude selliste ainete hoidmine ühiskasutuskohtades, mis määrivad põrandat, rikuvad õhku ja põhjustavad tervishoiuvastaseid elutingimusi;
- x) korteris kodulindude ja -loomade pidamine, välja arvatud kassi ja koera pidamine ainult nende omaniku elamispiinal ja kõigi korteriüürnike nõusolekul ka ühiskasutuskohtades;

M ä r k u s 1. Koerte ja kasside poolt mustatud ühiskasutuskohad ja trepid peavad puhastama loomade omanikud.

M ä r k u s 2. Laululindude puuris pidamine on lubatud.

- y) vanni kasutamine haigestumisel nakkushaigusse.

III. Korteris ja selle seadmete remont

7. Üürnikud ja kõik korteris elunevad isikud on vajaduse kohaselt või üürilepingus ettenähtud tähtaegadel kohustatud omal kulul teostama tarviliku jooksva remondi kõigis nende poolt kasutatavais elutubades ja korteris asuvates ühiskasutuskohtades (ühiskasutuskohtades solidaarse vastutusega).

8. Üürnike poolt omal kulul teostatava kohustusliku korteri sisemise jooksva remondi hulka kuulub:

- a) lagede ja friiside valgendamine või värvimine;
- b) seinte valgendamine, värvimine või tapeetimine;
- c) laudpõrandate ja põrandaliistude värvimine õlivärviga;
- d) parkettpõrandate poonimine poonimisvahaga;
- e) korteri akende värvimine õlivärviga, välja arvatud akende fassaadile ulatuvad pinnad;
- f) korteri uste (koos piitade ja piirlaudadega) värvimine õlivärviga, välja arvatud korteri sissekäigu uste välistes pinnad;
- g) ahjude, pliitide ja soojamüüride värvitavate pindade värvimine;
- h) akende klaasimine.

Juhul, kui jooksev remont on seotud elamu või selle konstruktiivse osa kapitaalremondi teostamisega, viiakse jooksva remondi tööd majavalitsuse poolt läbi üheaegselt kapitaalremondiga, majavalitsuse kulul.

Majavalitsuse kulul ja tema poolt tehtava korteri sisemise jooksva remondi tööde hulka kuuluvad igasugused ehitiste osade ning sisseadete piiratud ulatusega parandamise või uuendamise tööd: ahjude, pliitide, vanni, vanniahjude, keskkütte-, vesivarustuse-, kanalisatsiooni-, elektri- (kuni armatuurini) ning gaasiseadmete jne. parandused ja osalised uuendamisid, samuti ka maja ühiskasutuskohtade klaasimise, tapeetimise ja maalritööde teostamine.

9. Kõik üürnike ja kolmandate isikute poolt korterile ja selle seadmetele tekitatud vigastused on üürnikud ise kohustatud omal kulul ära parandama; kui nad seda ei tee, siis parandatakse need vead majavalitsuse poolt, süüdlase üürniku arvel.

10. Korteris sisemise remondi vajadus iga korteri kohta eraldi määratakse kindlaks majavalitseja või üürnike valitud majavoliniku poolt koos eluruumide üürnikega, vastava

töödekirjelduse koostamisega. Töödekirjelduses peab tingimata olema ära tähendatud tööde teostamise tähtaeg.

11. Remonttööde kohta kocstatud ja majavalitseja ning korteri üürniku poolt allakirjutatud töödekirjeldus on ühtlasi remondi teostamise kohustuseks nii majavalitsusele enesele kui ka eluruumi üürnikele.

12. Juhul, kui majavalitsus ei täida oma kohustust p. 8 nimetatud temal lasuvate remontide teostamise suhtes, on korteri üürnikel õigus neid remonttöid läbi viia omal algatusel ning sisse nõuda majavalitsuselt teostatud tööde eest nende eelarvelist hinda.

Juhul, kui üürnikud ei täida oma kohustusi pkt. 8 nimetatud jooksva remondi suhtes, on majavalitsusel õigus need tööd läbi viia omal algatusel, sisse nõudes üürnikelt sellega seoses olevad kulud eelarveliste hindade järgi.

13. Üürniku poolt teostatud korteri sisemised remonttööd kuuluvad vastuvõtmisele majavalitseja või majavoliniku poolt 5 päeva jooksul pärast tööde lõpetamist. Vastuvõtmisel ilmnunud puudused ja tegemata jäetud tööd tulevad üürniku poolt kõrvaldada ja lõpetada vastuvõtjate poolt määratud tähtjaks. Remonttööde teostamisega ei tohi halvendada heakorra liikide ning viimistlemistööde kvaliteeti.

14. Üüritud korteri vabastamisel ei ole üürnikul õigus kõrvaldada ega ära viia tema poolt korteris tehtud korteri paremustamisi ja seadmeid, kui nende eraldamine ei toimu ruumi kahjustamata. Üürnikud on kohustatud vabastatud ruumid ja seadmed üle andma täies korras.

IV. Vigastuste kordaseadmise ning kahjustumise kord

15. Eluruumi või korteri seadme vigastusest peab korteri eest vastutaja või majavolinik majavalitsejale viivitamatult kirjalikult teatama.

16. Majavalitseja kannab kõik eluruumide ja elamu seadmete vigastused eriraamatusse ühes vigastuse põhjuse (loomulik kuluvus või kellegi süü tõttu tekkinud vigastus), vajaliku paranduse kirjeldus ja selle teostamise tähtaja ning korra äratähendamiseks.

Avarii iseloomuga, samuti eluruumi riknemist põhjustavad vigastused peab majavalitsus viivitamatult, võimalikult lühikese aja jooksul kõrvaldama.

17. Juhul, kui ruumi või seadme vigastus on tekkinud

elanike süü tõttu, koostab majavalitseja koos korteri eest vastutajaga või majavolinikuga akti, milles vigastuse äramärgimise kõrval tähendatakse ära ka kahju põhjustaja üürniku perekonna-, ees- ja isanimi ning vigastuse parandamise maksumus.

18. Üürnike poolt põhjustatud ruumi või seadme vigastuse kõrvaldamiseks majavalitsuse poolt kantud kulud nõutakse üürnikelt sisse p. 17 nimetatud akti kohaselt; summad kuni 100 rbl. — vastuvaidlemata korras notariaalkontori täitepealdise alusel; kui aga vigade kõrvaldamise maksumus ületab 100 rbl. ning üürnik keeldub selle tasumisest — nõutakse see sisse kohtu korras.

Juhul, kui ruumi või seadme vigastamises süüdi olevat isikut ei lähe korda kindlaks teha, jaotatakse majavalitsuse poolt remondiks kulutatud summa üürnike vahel vastavalt sel pinnal elunevate isikute arvule ja nõutakse sisse ülal tähendatud korras.

Üürnikud, kes tasusid majavalitsusele vigastuse kõrvaldamiseks kulutatud summa, on õigustatud süüdlaselt need kulu- tused tagasi nõudma.

19. Korteriüürnik või tema pinnal elunevad isikud, kes järjekindlalt hävitavad või rikuvad elu- ja ühiskasutusruume või teevad oma käitumisega teise sama korteri või maja- elanike kooselu talumatuks, kuuluvad väljatõstmisele kohtu korras ilma teist eluruumi vastu andmata ning leping maja- valitsuse ja üürniku vahel lõpeb enne selles ettenähtud täht- aega.

AJUTISTE ELAMISPINNA NORMIDE KOHTA

(ENSV RKN 20. oktoobri 1944. a. määrus nr. 204 —
ENSV T 1944, 6, 58)

Eesti NSV Rahvakomissaride Nõukogu määrab:

1. Määrata elamispinna normaalseks suuruseks linnades ja linna tüüpi asulais 9 m² ja sanitaarseks miinimumiks 6 m² korteri põrandapinda isiku kohta.

Elamispinna hulka ei arvata koridore, köökide, sahvrite, kaminat, ahjude, esikute, vannitubade ja muude kõrvalruu- mide all olevat põrandapinda.

Läbikäidava toa pinnaks loetakse $\frac{3}{4}$ toa üldpinnast juhul, kui sellest toast peavad alatiselt läbi käima ühiskasutuskoh- tadesse või tänavale pääsemiseks korteripidaja perekonda

mittekuuluvad, kuid samas korteris elunevad isikud. Kui tuba muutub läbikäidavaks ruumide kunstliku jaotuse tõttu, siis tuba läbikäidavaks ei loeta.

2. Täitevkomiteedel või nende organitel on keelatud majutada elanikke tihedamalt, kui seda näeb ette sanitaarne elamispinna norm.

3. Peale normaalse elamispinna võidakse anda elamispinna lisanormi vastutavatele ja teistele töötajatele, kelle töö iseloom seda nõuab. Elamispinna lisanorm antakse kas lisapinnana, mille suurus on kuni 13,5 m², või lisatoana.

Määruse p. 1 ettenähtud elamispinda võib suurendada olevalt ruumide iseloomust kuni 4,5 m², mis ei kuulu aga rakendamisele lisanormisaaajate suhtes.

4. Kui elamispinna lisanormiõiguslikel vabakutselistel oma töö iseloomu tõttu on tegemist publiku vastuvõtmisega kodus, siis võidakse neile anda lisaks eelmises punktis ettenähtud lisanormile veel eraldi ruum publiku ooteruumiks.

5. Käesoleva määruse p. 1—4 ettenähtud elamispinnast ja lisanormidest üle jääv põrandapind loetakse vabaks elamispinnaks.

Vaba elamispinda võib korteripidaja omal valikul allüürnikele välja üürida tähtajaks, mis ei ületa tema oma üürilepingu kestust. Kui korteripidaja vaba elamispind moodustab omaette sissekäiguga toa, on ta kohustatud 3 kuu *) jooksul, arvates vastava hoiatuse saamisest majavalitsuselt, selle välja üürima. Pärast tähendatud tähtaja möödumist on täitevkomiteel või tema organitel õigus kasutada vaba elamispinda oma äranägemisel.

6. Kohustada kommunaalmajanduse rahvakomissari avaldama hiljemalt 1. novembriks 1944 juhendit töötajate liikide ja isikute kohta, kellel on õigus saada elamispinna lisanormi.

* ENSV T 1946, 8, 62.

ELAMISPINNA ARVESTAMISE JA JAOTAMISE KOHTA EESTI NSV LINNADES JA ASULATES

(Väljavõte ENSV kommunaalministri 4. juuni 1947. a.
juhendist)

i. TSN täitevkomiteede esimeestel kehtestada ühe kuu jooksul täielik kord nii elamis- kui ka mitteelamispinna arvestamisel ja jaotamisel, milleks läbi viia järgmised abinõud:

a) määrata, et elamis- ja mitteelamispind jaotatakse eranditult kohaliku TSN täitevkomitee otsusega elamutevalitsuse või kommunaalosakonna ettepanekul; orderid elamis- ja mitteelamispinnale antakse välja ainult täitevkomitee otsuse alusel;

b) anda eesõigus elamispinna saamiseks: Punaarmeest demobiliseerituile, Isamaasõja invaliididele ja langenud sõjaväelaste perekondadele;

c) kohustada majavalitsejaid elamispinna vabanemisel majas sellest 24 tunni jooksul teatama elamutevalitsusele või kommunaalosakonnale; majavalitsejad, kes varjavad vaba elamispinda, võtta kohtulikule vastutusele;

d) anda välja orderid ainult omaette elamispinnale, põhiüürniku üldpinnale aga ainult luba sissekirjutamiseks;

e) orderite blanketid täita täpselt, milleks nõuda majavalitsuselt kirjalikke õiendusi vaba elamispinna ja selle täpse suuruse kohta meetrites;

f) ära keelata isikuarvete avamine ja arvete väljakirjutamine korteri peale isikuile, kes ei oma eraldi orderit, vaid elavad sissekirjutamise loa alusel põhiüürniku üldpinnal;

g) arvata orderite raamatud valjule aruandlusele kuuluvateks dokumentideks, mille õige hoidmise eest on vastutavad linnade ja maakondade täitevkomiteede esimehed.

VALJAVÖTE

ENSV Kommunaalministeeriumi Elamutemajanduse
Valitsuse 6. septembri 1947. a.
juhendist nr. E/9-32

II. Korterid ja elamispinna iseloomustavad tunnused

7. Korter koosneb eluruumidest (põhiline pind) ja teenindavaist abiruumidest — köögid, esikud, koridorid korteris, vannitoad, sahvrid, käimlad jne.

Eluruumide põrandapind, mis on oma otstarbalt ehitatud elamiseks (elutoad, köök-toad), loetakse elamispinnaks.

Teenindavate abiruumide põrandapinda elamispinna hulka ei arvata, kuigi neist mõnda kasutatakse antud momendil elamiseks.

8. Eluruumide liigi alla kuuluvad ja nende ruumide põrandapind loetakse elamispinnaks.

1) Elutoad.

Elutoaks loetakse ruum, mis on määratud elamiseks ning omab vahenditu loomuliku valgustuse ja küttekolde.

2) Köök-tuba.

Köök-toaks loetakse:

a) eluruum alatise keedukoldega;

b) eluruum, mis on lahutatud toiduvalmistamise ruumist vaheseinaga, mis ei ulatu laeni;

c) eluruum, mis on lahutatud toiduvalmistamise ruumist laeni ulatava vaheseinaga, kuid puudub uks.

Märkus 1. Köögiks loetakse toiduvalmistamise ruum alatise keedukoldega, mis on lahutatud teistest ruumidest laeni ulatavate seintega ja suletavate ustega.

Märkus 2. Kui korteris on üldine köök, siis on elanikud kohustatud seda kasutama ega või toitu valmistada oma tubades.

3) Läbikäidavad toad otsese loomuliku valgustusega.

4) Pidevalt elamiseks kasutatavad poolpimedad ja pimedad toad, olenemata sellest, kas nad on läbikäidavad või mitte.

Poolpimedaks toaks loetakse eluruum, mis saab loomuliku valgustuse mitte otseselt (vahenditult), ning pimedaks — eluruumi, mis ei oma loomuliku valgustuse ava.

- 5) Pidevalt elamiseks kasutatavad köögid keedukoldega, kui on korteris mitu kööki, välja arvatud üks, mis kõige enam rahuldab antud korteri vajadusi köögina ning milline on majavalitsuse või elamutevalitsuse poolt määratud teenindavaks pinnaks (köögiüks).
- 6) Uhiselamud iga liiki; majavalitseja ja majahoidja tasuta kasutatav elamispind; koduste töötajate toad, olenemata sellest, kas nende eest üüri makstakse või mitte, kuid tingimusel, et need toad vastavad eluruumi nõudeile; eluruumide põhiline pind, mis on mingil põhjusel ajutiselt kasutamata või tasuta kasutamisel.
- 7) Mitteeluruumides (kontori-, kaubanduse-, lao-, tööstuse-, kooli-, õppe-kasvatuslikes, garaažides jne. ruumides) olevad elamiseks määratud toad.

III. Mitteelamispinda iseloomustavad tunnused

9. Mitteelamispinnaks loetakse kõigi nende ruumide põhiline põrandapind, mis oma otstarbelt on ehitatud kaubandus-tööstuslikeks, lao- ja kontoriruumideks ning teisteks mitteeluruumideks.

VII. Maksualune pind

16. Maksualune pind koosneb elamis- ja mitteelamispinnast, mis kuulub vastavalt kehtivatele üüri- ja renditariifidele maksustamisele.

Teenindamispind (abi- ja üldkasutusruumid) ei kuulu maksustamisele ega arvestata maksualuse pinna hulka.

Maksualuse pinna hulka tuleb arvestada ka see elamis- ja mitteelamispind, mis mõnesuugustel põhjustel on antud ajutiselt tasuta kasutamiseks, siinhulgas ka majavalitseja ja majahoidja tasuta elamispind.

VIII. Pinna mõõtmine ning juurde- ja mahaarvatavad pinnad

17. Alljärgnevad pinnad kuuluvad arvestamisele koos vastava liigi pinnaga, olenevalt sellest, milliste ruumide juurde nad kuuluvad:

- 1) Kõik siseruumilised lahtised ja kinnised rõdud (koolides, teatrites, kinodes, ärides, kontorites jne.).
- 2) Seinte sisse ehitatudapid ja nišid, mis ulatuvad põrandani ning milliste kõrgus on mitte alla 2 m.

18. Alljärgnevad pinnad kuuluvad mahaarvamisele vastava liigi pinnast, olenevalt sellest, milliste ruumide juurde nad kuuluvad:

- 1) Vaheseinte, sammaste, ahjude, kaminade, korstnate ja pliitide alused pinnad ning nende ja seinte vaheline pind, kui see ei ületa 5 sm.
 - 2) Seinte sisse- ja väljaasted (nišid, uksenišid, radiaatori nišid, pilastrid, korstnajakalad, soojad müürid jne.), kui nad sügavuselt ei ületa 5 cm ja laiuselt 2 m.
19. Pindade mõõtmine toimub põrandalt arvatuna 1—1,5 m kõrguselt ning seinast seinani.

Kui ruumil on väljaulatav paneel, toimetatakse mõõtmist paneelilt ja seinalt, s. o. kahekordselt. Põrandapind arvestatakse paneelilt võetud mõõtudega.

Mõõta tuleb sentimeetrilise täpsusega, kusjuures põrandapind näidatakse ühe kümnendiku ruutmeetri täpsusega.

KORTERIÜURI VÕTMISE KORRA KOHTA LINNADES JA LINNA TUUPI ASULAIS

(ENSV RKN 30. novembri 1940. a. määrus — ENSV T 1940, 59, 722)

1. Määrata linnades ja linna tüüpi asulais töölistele ja teenijatele ning nendega võrdseiks loetud isikutele korteriüüri põhimääraks 30—44 kop. kuus elamispinna 1 m² eest.

Elamispinna hulka ei arvata koridoride, köökide, sahvrite, kaminade, ahjude, vannitubade ja muude kõrvalruumide all olevat põrandapinda.

2. Korteriüüri põhimäär elamispinna 1 m² eest määratakse kindlaks linnade ja maakondade töötava rahva saadikute nõukogude täitevkomiteede otsustega, olenevalt linnaelanike arvust ja majade ekspluatatsiooni kohalikest tingimustest, hiljemalt 10. detsembriks 1940.

3. Sõja- ja tööinvalididel, kellel pole teisi sissetulekuid peale pensioni, määrata 50%-line hinnaalandus korteriüüri põhimäärast elamispinna 1 m² eest.

4. Töölistele, teenijatele ja nendega võrdseiks loetud isikutele teenistustasuga kuus üle 150 rubla määratakse lisandus korteriüüri põhimäärale elamispinna 1 m² eest 3,3 kop. suuruses kuuteenistuse iga 10 rubla kohta, mis ületab 150 rubla.

5. Punktis 1 määratud üürimäär alaneb: a) poolkeldriruumis asuvate korterite suhtes — 10%, b) loomuliku valgustuseta ja keldriruumis asuvate korterite suhtes — 50%, d) pööninguruumis asuvate korterite suhtes — 5%, e) elektrivalgustuseta korterite suhtes — 5%, g) veevärgita majade suhtes — 10%, h) korterite suhtes, millel pole majasasuvat

klosetti — 5%, i) köök-toast koosnevate korterite suhtes — 20%, j) Tallinna linna Nõmme ja Kopli rajoonides asuvate korterite suhtes — 15%.

Punktis 1 määratud üürimäär tõuseb: a) pärast 1. jaanuari 1937 valminud majades asuvate korterite suhtes — 15%, b) pärast 1. jaanuari 1934 valminud majades asuvate korterite suhtes — 10%, d) vannitoaga korterite suhtes — 8%, e) gaasivõi elektripliidiga korterite suhtes — 4%, g) korterite suhtes, mille põrandad on kaetud parketi või linoleumiga — 5%, h) keskküttega korterite suhtes — 5%, i) soojaveearustusega korterite suhtes — 2%.

6. Määrata, et korteriüüri ülemmäär kuus, mis on arvatud töölisele, teenistujatele ja nendega võrdseiks loetud isikutele käesoleva määruse p. 3, 4 ja 5 alusel, ei või ületada 1 rubla 32 kop. ega olla alla 5,5 kop. elamispinna 1 m² eest.

7. Kodukäsitöolistelt ja käsitöolistelt, kes ei kasuta palgalisi töölisi, võtta korteriüüri käesoleva määruse p. 4, 5 ja 6 ettenähtud määral ühes 50%-lise hinnakõrgendusega.

8. Määrata, et kaupmehed ja töösturid, kodukäsitöölised ja käsitöölised, kes kasutavad palgalist tööjõudu, usukultuste teenijad* ja teised mitte-töötulust elatuvad isikud maksavad korteriüüri kuus mitte alla 2 rubla 20 kop. elamispinna 1 m² eest. Sissetuleku puhul üle 600 rubla aastas sissetuleku iga 200 rubla kohta, mis ületab 600 rubla, lisandatakse 2 rublale 20 kop. 11 kop. elamispinna 1 m² eest.

Ajalehtede, ajakirjade, tubakasaaduste ja karastusjookide jms. kioskide omanikelt võetakse korteriüüri käesoleva määruse p. 7 korras.

9. Elamispinna normaalseks suuruseks iga isiku kohta lugeda 9 m². Elamispinna- ja lisapinna- (teaduslikkudele ja teistele töötajatele) normi ülejääkide eest tasuvad kõik üürnikud nendele ettenähtud korteriüüri määrade kolmekordses suuruses, kuid mitte alla 1 rubla 32 kop. elamispinna 1 m² eest. Töölised ja teenijad ning nendega võrdseiks loetud isikud maksavad ülejääkide osa eest, mis ei ületa 4,5 m² kogu perekonna kohta, tavalisel määral.

10. Teha ülesandeks Kommunaalmajanduse Rahvakomisariaadile avaldada hiljemalt 5. detsembriks s. a. käesoleva määruse rakendamise juhend.

* Praegu kehtiva korra järgi loetakse kõik registreeritud usukultuste teenijad kasutatava elamispinna eest korteriüüri tasumisel võrdseiks vabakutselistega.

KORTERIÜURI VÕTMISE KOHTA LINNADES JA LINNA TŪUPI ASULAIS

(ENSV kommunaalmajanduse rahvakomissari 5. detsembri 1940. a. juhend — ENSV T 1940, 61, 756)

I. Korteriuuri arvutuse kord

1. Isikud, kes kasutavad elukortereid natsionaliseeritud, riigi- ja omavalistusasutistele ning -ettevõtetele ja ühiskondlikele organisatsioonidele kuuluvates majades ja ka eramajades, maksavad arvates 1. detsembrist 1940 majavalitsustele ja majaomanikele korteriuuri kooskõlas Eesti NSV Rahvakomisaride Nõukogu määrusega korteriuuri võtmise korra kohta linnades ja linna tüüpi asulais, vastavalt kasutatava elamispinna suurusele ja saadavale teenistustasule või tulule.

Uhes linnas või linna tüüpi asulas peab olema ainult üks ühtne korteriuuri põhimäär.

2. Korteriuuri hinna suuruse kindlaksmääramist natsionaliseeritud ning riigi- ja omavalitsusasutistele ning -ettevõtetele ja ühiskondlikele organisatsioonidele kuuluvates majades teostavad majavalitsejad ja eramajades majaomanikud või nende asetäitjad.

Eelmises lõikes tähendatud isikud määravad kindlaks iga eluruumi hinde, lähtudes vastavas linnas või linna tüüpi asulas määratud korteriuuri põhimäärast (ENSV Teataja 1940, 59, 722 määruse p. 1), arvesse võttes vastava eluruumi kohta käivaid korteriuuri põhimäära hinnakõrgendusi ja -alandusi, olenemata korteris elavate isikute sotsiaalsest seisundist ja nende teenistustasust või sissetulekust.

Eramajade omanikud võivad oma majade eluruumi hindele maja korrashoiu otstarbel lisandada kuni 20%

3. Elamispind arvutatakse elutubade põrandapinna järgi, mõõtes põranda seinast seinani pealt poolt põrandaliistu.

Linearseid mõõtmisi toimetatakse sentimeetrilise täpsusega.

Eluruumides asetsevate ahjude, pliitide, kaminade ja korstnajakalgade aluspinnad määratakse kindlaks ja arvutatakse elamispinna maha.

Üüri määramiseks üksikute ruumide pindala arvutuse tulemusi ümmardatakse kümnendiku ruutmeetri täpsuseni.

Elamispinna (ENSV Teataja 1940, 59, 722 määruse p. 1) hulka ei arvata seina sisse ehitatud kappide ja nišside aluseid pindu, kui niši kõrgus on alla 2 meetri.

4. Kui korter koosneb ühest toast, mis kergete vahe-seintega on lahutatud kaheks ruumiks, kusjuures ühes neist ruumidest asub pliit või mõni teine toiduvalmistamise kolle, loetakse kogu korter üüri võtmise suhtes köök-toaks.

Köök-toaks loetakse korterit, mis koosneb ainult pliidiga või mõne teise toiduvalmistamise koldega varustatud ühest eluruumist.

5. Esikuks loetakse ruumi, millest on vahenditu väljapääs tänavale või pea- või köögitrepile. Kui esik on vaheseinaga jaotatud kaheks ruumiks ja esikust eraldatud ruumis leidub aken, siis loetakse see ruum elutoaks. Akna olemasolek esikus ei ole aluseks korteriüüri võtmiseks esiku kui elamispinna eest. Esikuks mitteehitatud ruume ei loeta esikuks.

6. Läbikäidava toa hindealuseks pinnaks on $\frac{3}{4}$ toa üldpinnast juhul, kui sellest toast peavad alatiselt läbi käima ühiskasutuskohtadesse või tänavale pääsemiseks korteripidaja perekonda mittekuuluvad, kuid samas korteris elavad isikud.

7. Kui tuba muutub läbikäidavaks ruumide kunstliku jaotuse tagajärjel, siis tuba läbikäidavaks ei loeta.

8. Kui korteris elavad eri perekonnad ja nad kasutavad läbikäidavat tuba söögitoana, siis see asjaolu ei muuda läbikäidava toa iseloomu.

9. Kui üürniku perekonda mittekuuluvad korterielanikud on sunnitud läbima tema mitmet tuba, et pääseda ühiskasutuskohtadesse, siis kohaldatakse kahele läbikäidavale toale punktis 6 ettenähtud hindealuse pinna arvutust.

Kui toast käivad läbi korteris ajutiselt elavad isikud, s. o. isikud, kes ei ole sõlminud iseseisvalt üürilepingut, siis ei loeta tuba läbikäidavaks.

10. Poolkeldriruumis asuvaks korteriks loetakse keldrikorral asuvat eluruumi, mille põrand on vastu seina olevast maapinnast madalamal vähem kui 0,53 m.

Keldriruumis asuvaks korteriks loetakse keldrikorral asuvat eluruumi, mille põrand on vastu seinu olevast maapinnast madalamal üle 0,53 m.

Pööninguruumis asuvateks korteriteks loetakse ruume, millede laed on osalt kallakud, osalt horisontaalsed, kusjuures lae horisontaalosa pind on vähem 50% ruumi põrandapinnast.

Veevärgita majaks loetakse maja, mille valduses puudub veevärk, kuigi veevärk leidub samas linnaosas või samal tavaliselt asuvates teistes majades.

Kui veevärk puudub ainult kortereis, kuid vesivarustus on tehtud üldkasutamiseks hoone õuele, siis ei loeta sellist maja veevärgita majaks.

II. Üürimaksjate liigitus

11. Korteriüüri määramisel loetakse töölistega ja teenijatega võrdseiks kooli- ja ametiõpilased, töötavad vabakutselised, kindla kutseta töötajad ja ainult alimentidest elavad isikud.

12. Töötavateks vabakutselisteks loetakse insenerid, arhitektid, tehnikud, joonestajad, kirjanikud, kunstnikud, advokaadid, meditsiin- ja veterinaararstid, keskmine meditsiinipersonaal, hambaarstid ning kõik isikud, kes saavad sissetulekut erialase vaimse töö eest mitte palgalistena, vaid kokkuleppe põhjal tasuna eri tööde eest.

Kindla kutseta töötajateks loetakse isikuid, kes saavad sissetulekut juhuslikult mitmesugusel alal tehtud tööst.

Kui mõnel tööalal tegutsemine tingib töötajatelt kõrgemat üüri, siis tasutakse üüri vastavalt selle ala üürnike liigile.

13. Artellide liikmed, kes töötavad ühistöökodades, kodus või muul viisil, tasuvad korteriüüri tööliste ja teenijate kohta kindlaksmääratud normide järgi (ENSV T 1941, 3, 55).

14. Sõja- ja tööinvalidideks loetakse isikuid, kes on sotsiaalhooldamisel või sotsiaalkindlustusel ja saavad toetust või pensiooni.

15. Usukultuste teenijate hulka ei loeta kirikute vahte ja koristajaid.

III. Üürimaksjate teenistustasu ja sissetuleku kindlaksmääramise alused

16. Teenistustasuks loetakse kõiki töölise ja teenija poolt saadavaid tasusid, välja arvatud komandeerimis- ja päeva-

rahad, ühekordsed preemiad ja seaduslikus korras määratud alimendid.

Teenistustasu suuruse kindlaksmääramisel ei tule sellest maha arvutada kinnipidamisi maksude, laenude ja alimentide tasumiseks ega kinnipidamisi täitelehtede järgi.

Töötamise puhul mitmes kohas arvestatakse korteriüüri arvutamisel kõigist teenistuskohadest kokku saadav teenistustasu.

17. Tükitöötasu arvestatakse korteriüüri arvutamisel üldistel alustel eelmisel kuul tegelikult teenitud tasu suuruses.

18. Eluruumide hindede (punkt 2) juurdearvutatav lisandus 3,3 kop. suuruses elamispinna 1 m²-lt arvatakse teenistustasu igalt täielt 10 rublalt, mis on üle 150 rubla. Poolikult 10 rublalt juurdearvutusi ei tehta.

19. Vabakutselistele, kellede teenistuse suurus on kuu kohta kõikuv, tehakse eluruumide hindede lisanduse (p. 18) täiendav arvutus iga veerandaasta järele, võttes nende kuu-teenistuse aluseks kolme kuu keskmise. Kui selle tagajärjel tekib vahe tasutud kolme kuu üüri summa ja kolme kuu keskmise vahel, siis tasutakse tekkinud üüri vahe iga veerandaasta viimase kuu üüri maksmisel juurde.

20. Korteriüüri arvutamisel isikult, kes on määratud paranduslikele töödele oma töökoha järgi, ühes teenistustasu kinnipidamisega, võetakse arvesse temale antav teenistustasu, maha arvutatud kohtuotsusega kindlaksmääratud kinnipidamised.

21. Kui tööline või teenija töötab päevapalgalisena mitme tööandja juures, siis võetakse korteriüüri arvutamisel arvesse kogu tema kuuteenistustasu.

22. Iseseisvalt elavad riigi õppeasutiste õppijad, kes on vabastatud õppemaksust, välja arvatud käesoleva punkti teises ja kolmandas lõikes tähendatud õppijad, tasuvad ruumide eest 5,5 kop. 1 m² eest.

Riigi õppeasutiste õppijad ja teaduslik-uurimuslike asutiste aspirandid, kes saavad stipendiumi ja kellel samal ajal on teisi sissetuleku-allikaid, tasuvad nende poolt kasutatava pinna eest tööliste ja teenijate määrade järgi, olenevalt nende sissetuleku üldsummast, arvates selle viimase hulka stipendiumi, teenistustasu jms.

Need riigi õppeasutiste õppijaist ja teaduslik-uurimuslike asutiste aspirantidest, kellede stipendium on nende ainsaks tuluks, tasuvad nende poolt kasutatava elamispinna eest töö-

liste ja teenijate määrade järgi, olenevalt nende poolt saadava stipendiumi suurusel, maha arvatud 25%-line hinnaalandus neile määratud korteriüürist.

23. Sõja- ja tööinvaliidide korteriüüri suuruse määramisel võetakse arvesse nende kuupensioni summa.

Kui pension on määratud igale perekonnaliikmele eraldi, siis korteriüür arvutatakse kõrgema pensioniga perekonnaliikme järgi.

24. Käsitöölise, kodukäsitöölise ja artellide liikmete sisetulekuks korteriüüri arvutamisel arvatakse eelmise kuu töötasu summa.

25. Korteriüüri maksmise suhtes loetakse perekonnaliikmeiks: elamispinna eest maksja isiku abikaasa ja isikud, kes elavad temaga koos ning on tema ülalpidamisel, samuti ka tema kodutööline.

26. Korteriüür elamispinna eest, mida kasutab üks perekond, arvutatakse selle perekonnaliikme järgi, kellelt võetakse kõrgeimat korteriüüri, kusjuures selle määra alla arvatakse elamispind, mida kasutavad ta ise, abikaasa, tema ülalpidamisel olevad isikud ja tema kodutöölised.

27. Teiste isikute ülalpidamisel olevate, kuid ülalpidajatest lahus elavate isikute korteriüür määratakse kindlaks sama liigi üürniku üürihinna alusel, kes temale ülalpidamist annab, lähtudes tegelikult saadavate ülalpidamise summade suurusel.

28. Kui ühes toas elavad isikud, kes ei kuulu ühte perekonda, siis loetakse, et iga isik kasutab selle toa ühesuurust osa ning ta tasub selle osa eest oma üürimäära järgi.

IV. Tõendid korteriüüri määramiseks

29. Korteriüüri määrade arvutamiseks on töölised ja teenijad kohustatud majavalitsusele või majaomanikele esitama palgaraamatud või viimaste puudumisel töölise või teenija teenistuskohast väljaantud ametlikud teatised teenistuskohadest saadava teenistustasu suuruse kohta.

Sõja- või tööpensionärid esitavad pensioniraamatu või vastava asutise ametliku tõendi pensioni või toetuse suuruse kohta.

30. Õppijad esitavad õppeasutise tõendi stipendiumi suuruse ja õppemaksust vabastamise kohta.

31. Kodukäsitöölised, käsitöölised, artellide liikmed, töötavad vabakutselised, kaupmehed, töösturid, usukultuse teeni-

jad ja teised isikud, kes ei saa kindlat teenistustasu, esitavad tõendid eelmise kuu tulu suuruse kohta.

Kui eelmises lõikes tähendatud isikud alustavad oma tegevust esmakordselt, siis tuleb neil esitada allkiri eelmise kuu tegeliku sissetuleku kohta, kusjuures nad on vastutavad nende andmete tõelikkuse eest.

32. Enne iga uue veerandaasta algust on majavalitsejad ja majaomanikud kohustatud nõudma kõigilt üürnikelt punktides 29—31 tähendatud dokumente kui ka kontrollima neid dokumente, mis annavad õiguse lisapinnale.

33. Üürnikud on kohustatud vastavatel juhtudel oma allkirjaga tõendama, et neil ja nendega koos elavatel perekonnaliikmetel kui ka nende ülalpidamisel olevatel isikutel ei ole teisi tulusid peale nende, mis on näidatud esitatud dokumentides.

34. Teenistustasu või sissetuleku suuruse muutumisel peavad üürnikud esitama uued tõendid hiljemalt 3 päeva enne järgmise kuu üürimaksmise tähtaega.

Teenistustasu või sissetuleku suuruse muutumise korral kuu esimesel poolel teostatakse korteriüüri ümberarvutust selle kuu 1. päevast, muutumise korral kuu teisel poolel — järgmise kuu 1. päevast.

35. Kui üürnik ei ole esitanud punktides 29—31 tähendatud tõendeid, siis arvutatakse tema korteriüür selle liigi üürnikele määratud korteriüüri kõrgeima määra järgi, kuhu üürnik kuulub.

V. Lisapinnad

36. — tühistatud*.

37. Lisapinna suuruseks on kuni 13,5 m² isiku kohta.

Kui lisapinnasaaja on õigustatud saama eraldi tuba, siis võib ta selleks võtta toa omal valikul, kuid mitte kõige suuremat tuba korteris.

Uhele perekonnale ei või anda üle ühe lisapinna või lisatoa.

38. Lisatoa ja -pinna suurust võivad kohalikud nõukogud piirata.

* Vt. ENSV kommunaalmajanduse rahvakomissari juhend töötajate liikide ja isikute kohta, kellel on õigus saada elamispinna lisanormi — lk. 98.

39. Haigete liigid, kes on õigustatud saama lisapinda või lisatuba, määratakse kindlaks Tervishoiu Rahvakomissariaadi poolt kokkuleppel Kommunaalmajanduse Rahvakomissariaadiga.*

VI. Veemaksu kulude jaotus

40. Maks vee tarvitamise eest tasutakse vastavalt kohalikele veemaksutariifidele.

41. Veemaks tasutakse koos korteriüüriga ning selle mittemaksmine toob kaasa samad tagajärjed, nagu korteriüüri maksmata jätminegi.

42. Maja peale langevast veemaksusummast arvutatakse maha tänavate, kõnniteede ja õuede kastmiseks ning majade ühiskasutuskohtade puhastamiseks ära kasutatud vee maks, kui vee jaoks on ühine mõõtja.

Veemaks jaotatakse kõigi üürnike vahel proportsionaalselt majas elavate isikute arvule.

VII. Keskküttekulude jaotus

43. Eelarvele vastavalt kindlaksmääratud küttekulud jaotatakse proportsionaalselt korterite kõetavate ruumide sise-misele mahule (põrandapinna korrutis ruumide kõrgusega).

Keskküttesüsteemi remondikulud sellesse eelarvesse ei kanta, vaid need arvatakse maja üldbüdzetti.

44. Vastavalt eelmises punktis tähendatud kalkulaatsioonile kindlaksmääratud küttekulu kuuhind korterite kohta tasutakse koos korteriüüriga, olenemata majja sissekolimise või sealt väljakolimise ajast.

45. Kui tegelikud küttekulud ei ühtu p. 44 kohaselt koostatud kalkulaatsiooniga, teeb majavalitseja või majaomanik vastava ümberarvutuse, sellest viivitamata teatades kõigile maksjaile. Tekkinud vahed õiendatakse järgmisel üürimaksu tähtajal.

Keskküttesüsteemi hävimise ja majale kahju tekitamise ärahoidmiseks ei ole ruumide üürnikud keskküttega varustatud majas õigustatud keelduma keskküttele kasutamisest ega seda omavoliliselt asendada muude kütteseadeldistega.

46. Küttemaks tasutakse samadel tähtaegadel nagu korteriüüri, kusjuures maksutähtaja möödalaskmise korral vee-

* Vt. lk. 101.

takse 0,1% viivitusraha iga tähtajast üleläänud päeva eest. Oma tagajärgedelt loetakse küttemaksete mittetasumine võrdseks korteriüüri mittemaksmisega.

47. Soojaveevarustise kulud tasutakse proportsionaalselt maja elanike arvule, koos keskküttekuludega.

48. Majavalitsustel ei ole õigust keskküttekulude arvel laekunud summasid kulutada teisteks vajadusteks.

49. Keskküttehinna sisse arvatakse:

- a) küttematerjali hind (puu, turvas, põlevkivi, nafta, süsi jms.) sisseostuhindade järgi;
- b) küttematerjali tarvitamiskohale toimetamise hind ja selle koristamise ning põlemisjäätmete (šlaki) eemaldamise kulud;
- c) küttega tegeleva vajaliku koosseisu teenistuses pidamine.

VIII. Üürimaksu tähtajad

50. Korteriüür tasutakse kohaliku kommunaalmajanduse osakonna poolt määratud tähtajal.

Korteriüüris sisaldub ka maja ühiskasutuskohtade valgustuse kulu.

Tähtajaks üüri mittetasumisel võetakse viivitusraha 0,1% suuruses iga tähtajast üleläänud päeva eest. Kui viivitusraha suurus ületab võlguoleva korteriüüri poole määra iga kuu eest eraldi, siis edaspidine viivitusraha juurdearvutamine lõpetatakse.

51. Kui möödunud kuule järgneva kuu 15-daks päevaks pole selgunud üürniku töötasu või sissetuleku suurus eelmise kuu kohta, võetakse üüri vastu avansina eelmise kuu üüri-normi alusel, kusjuures üürniku tulude täpse suuruse selgumisel tehakse ümberarvutus, viivitusraha juurde arvutamata.

Võlguolevad üürid nõutakse sisse seaduslikus korras seaduses ettenähtud tagajärgedega korratu üürimaksja kohta.

IX. Lõppeeskirjad

52. Korteris möbleeritud tubade ja nende osade kasutajad maksavad üüri elamispinna eest oma üürimäära järgi käesolevas juhendis toodud alustel ja suuruses majavalitsustele või majaomanikele.

Tasu möbleeritud toa sisustuse kasutamise, toa valgustuse ja kütte eest makstakse kuus korteripidajale kohalike kommunaalmajanduse osakondade poolt määratud suuruses.

53. Üürnikul on õigus kontrollida arvestusaluseid, millede järgi temale määratakse üür ja vee- ning küttemaksud.

54. Üürnik teostab korteri või toa sisemist sanitaarremoniti temaga sõlmitud üürilepingus ettenähtud ulatuses ja tähtajal.

55. Isikud, kes on süüdi selles, et nad võtavad seaduslikus korras ettenähtust kõrgemat korteriüüri, võetakse kriminaalvastutusele. Kriminaalvastutusele võetakse ka üürnikud, kes rikuvad käesoleva juhendi eeskirju.

56. Käesoleva juhendi jõustumisena väljaantud lisapinna load kaotavad kehtivuse. Uusi lisapinna lubasid (p. 36) annavad kohalikud kommunaalmajanduse osakonnad või nende allasutised.

57. Kuni kohalike nõukogude moodustamiseni täidavad käesolevas juhendis nõukogudele ettenähtud ülesandeid linna- ja maavalitsused.

Kuni majavalitsuste moodustamiseni täidavad natsionaliseeritud majades majavalitseja ülesandeid volitatud usaldusmehed.

TOOTAJATE LIIKIDE JA ISIKUTE KOHTA, KELLEL ON ÕIGUS SAADA ELAMISPINNA LISANORMI

(ENSV kommunaalmajanduse rahvakomissari juhend —
ENSV T 1944, 8, 97)

I.

Lisanormi saamise õigus on:

- 1) advokaatidel,
- 2) arstidel,
- 3) aspirantidel kõrgemate õppeasutuste ja teaduslik-uurimislike asutiste juures,
- 4) heliloojail,
- 5) inseneridel-arhitektidel,
- 6) kirjanikel,
- 7) kujureil,
- 8) maalikunstnikel,
- 9) muusikaõpetajail (kodus, kes on registreerinud),
- 10) teenelisel rahvanäitlejail, vastutavail näitlejail ning solistidel,
- 11) NSV Liidu kangelastel,
- 12) NSV Liidu ordenikandjail,
- 13) personaal-pensionäridel,
- 14) teadlastel,
- 15) TT Punaarmee, Sõja-Merelaevastiku, Siseasjade Rahvakomissariaadi ja Riikliku Julgeoleku Rahvakomissariaadi juhtiva koosseisu sõjaväelastel, kes omavad polkovniku või kõrgemat sõjaväelist nimetust, ja üksikute sõjaväeosade komandöridel ning nende ja piirivalve, sisekaitse koosseisu kuuluvail isikuil, kes omavad eriametinimetusi;
- 16) a) järgmistel riigi- ja omavalitsusasutiste vastutavail, täie tööjuga teenistujail: peavalitsuste, valitsuste,

asutiste ja iseseisvate osakondade juhatajail ning nende asetäitjail, pearaamatupidajail, peainseneridel, juriskonsultidel, nõunikel, kohtunikel, prokuröridel, vanemal teaduslikel kaastöölistel ning teistel loetletutega võrdsel kohtadel täie tööjõuga töötajail;

- b) koolide juhatajail ja kooliõpetajail, kui nad täie tööjõuga seisavad teenistuses;
- c) riigiettevõtete alal: trustide, käitiste ja kaubastute juhatajail, peainseneridel, pearaamatupidajail ja juriskonsultidel — kui neis töötab üle 50 töölise ja teenija ning kui nad seisavad ettevõtte teenistuses täie tööjõuga;
- d) ametiühingute alal: Ametiühingute Kesknõukogu osakondade juhatajail, keskkomiteede esimeestel ja sekretäridel;
- e) ühiskondlike organisatsioonide alal: ühistegeliste ettevõtete juhatajail ning iseseisvate osakondade juhatajail, peainseneridel, pearaamatupidajail ja juriskonsultidel — kui neis ettevõtetes töötab üle 50 töölise ja teenija ning kui nad seisavad ettevõtte teenistuses täie tööjõuga, ja ajakirjanikel, kes pärast toimetuse tööd peavad töötama ka kodus.

17) Haigeil:*

II.

On lisanormiõiguslikul vabakutselisel oma töö iseloomu tõttu tegemist publiku vastuvõtmisega kodus, siis võidakse talle anda peale lisanormi veel eraldi ruum publiku ooteruumiks.

III.

Eesti NSV Rahvakomissaride Nõukogu määrustes (ENSV T 1940, 59, 722 p. 9 ning 20. okt. 1944 nr. 204 p. 3 teises lõikes) mainitud elamispinna ülejääk (kuni 4,5 m²) arvatakse lisanormi saamisel lisanormi hulka.

IV.

Punktides I ja II tähendatud töötajaile antakse teenistuskohast tõend selle kohta, et ta teenib lisanormi saamist õigus-

* Sisuliselt muudetud ENSV tervishoiuministri 4. dets. 1948. a. käskkirjaga nr. 379 — vt. lk 101.

taval ametikohal (tõendil peab tingimata olema ära tähendatud töötaja ametinimetus). Tõend tuleb esitada kohaliku kommunaalmajanduse osakonna elamutevalitsusele (selle puudumisel kommunaalmajanduse osakonnale või täitevkomiteele), kes annab lisanormisaajale lisanormikaardi. Tähendatud kaart esitatakse majavalitsejale või eramaja omanikule.

V.

Käesoleva juhendi avaldamisega lugeda kehtetuks:

- 1) kommunaalmajanduse rahvakomissari juhendi 5. XII 1940 (ENSV T 1940, 61, 756) p. 36 ühes selle juures avaldatud tabeliga isikute kohta, kellele võidakse anda lisapinda;
- 2) kommunaalmajanduse rahvakomissari juhend 13. XII 1940 (ENSV T 1940, 64, 843) ning
- 3) kommunaalmajanduse rahvakomissari käskkiri 6. I 1941 (ENSV T 1941, 3, 54).

Töötajate liikide ja isikute täiendamise kohta, kellel on õigus saada elamispinna lisanormi

(ENSV kommunaalmajanduse rahvakomissari juhend —
ENSV T 1944, 13, 170)

Täiendan lisanormiõiguslike nimekirja, mis avaldatud ENSV Teatajas 1944, 8, 97 p. 16 lit. „d“ all järgmiselt:

Ametiühingute alal töötajaist omavad lisanormi saamise õigust, peale juhendis avaldatud ametikohal töötavate, veel järgmised vastutavad, täie tööjõuga töötajad: Ametiühingute Kesknõukogu sekretär, Kesknõukogu pearaamatupidajad, Kesknõukogu töökaitse osakonna juhataja asetäitja ning juriskonsult. Keskkomiteede pearaamatupidajad. Puhkekodude ja Sanatooriumide Valitsuse juhataja, tema asetäitjad, pearaamatupidaja ning osakondade juhatajad.

HAIGETE LIIKIDE KINDLAKSMÄÄRAMISE KOHTA, KES ON ÕIGUSTATUD SAAMA LISATUBA VÕI LISAPINDA

(ENSV tervishoiuministri 4. detsembri 1948. a. käskkiri nr. 379)

1. Eesti NSV kommunaalmajanduse rahvakomissari poolt 5. dets. 1940 antud „Juhendi korteriüüri võtmise kohta linnades ja linnatüüpi asulais“ punkt 39 (ENSV T 1940, 61, 756) alusel kokkuleppel Eesti NSV kommunaalministriga määratud kindlaks haigete liigid, kes on õigustatud saama lisatuba või lisapinna, kooskõlas lisaga.

2. Lisatuba või lisapinna saamise õigust tõendavate tunnistuste väljaandmise panen ühendatud haiglatele ja polikliinikutele ning vastavatele dispanseritele, kusjuures tõendid peavad kandma vastava eriarsti ja asutise peaarsti allkirja.

3. Käesoleva käskkirja andmisega loen kehtetuks Eesti NSV tervishoiu rahvakomissari otsuse 4. jaanuarist 1941 „Haigete liikide, kes on õigustatud saama lisapinda või lisatuba, kindlaksmääramise kohta“ (ENSV T 1941, 3, 42).

Lisa

Eesti NSV tervishoiuministri
käskkirjale nr. 379, 4. 12. 48.

Nimestik

haigete kohta, kes on õigustatud saama lisatuba või lisapinda

A. Haigete liigid, kes on õigustatud saama lisatuba (eraldi toa):

I. Haiged, kes on nakkusohtlikud kaaselanikele:

1. Aktiivsel kujul kopsu- ja muude organite tuberkuloosi põdevad, Kochi pisikuid erituvad haiged, milline asjaolu on kindlaks tehtud korduva laboratoorse analüüsi teel.

2. Pidalitõbi.

II. Haiged, kellega kooselamine nende haiguse tõttu on võimatu:

1. Vaimuhaiged.

2. Haiged psühhoneurooside raskete vormidega: lange-tõbi, traumaatiline psühhoneuroos, psühhosteenia ja hüsteeria, millele kaasuvad teadvuse kaotus ja järsult avalduvad hood.

- III. Haiged, kes põevad haigusi, mille ravi ei anna tulemusi ja kellega kooselu on võimatu haiguse puhtusetuse tõttu:
1. Haiged päraku ja kusepõie uuristega, samuti kuse ja rooja pidamatusega.
 2. Haiged pahaloomuliste ohtrate eritustega kasvajatega.
 3. Haiged ohtrate eritustega mitmepaiksete nahahaigus-
tega.
 4. Haiged, kes põevad kopsugangreeni ja kopsu-
mädanikku (abstsess).
 5. Haiged jäsemete gangreeniga.

B. Haigete liigid, kes on õigustatud saama lisapinda:

1. Aktiivsel kujul kopsu- ja muude organite tuberkuloosi
põdevad haiged.
2. Haiged raskete hingamiskorratustega kopsu emfu-
seemi ja astma tagajärjel.
3. Haiged südametegevuse raskete krooniliste orgaani-
liste korratustega (endokardiit, müokardiit, rinnavool-
med jne.).
4. Rasedad kaks kuud enne ja kaks kuud pärast sünni-
tamist.

ELURUUMIDE HINDE JA KORTERIÜURI KINDLAKSMAÄRAMISE KOHTA

(ENSV kommunaalmajanduse rahvakomissari 18. detsembri
1940. a. käskkiri nr. 84 — ENSV T 1940, 66, 900)

Eesti NSV Rahvakomissaride Nõukogu määruse korteriüüri võtmise korra kohta linnades ja linna tüüpi asulais (ENSV Teataja 1940, 59, 722) ning juhendi korteriüüri võtmise kohta linnades ja linna tüüpi asulais (ENSV Teataja 1940, 61, 756) käsitamiseks panen maksma järgmised eeskirjad:

I.

Eluruumi hinde kindlaksmääramisel arvesse võetavad hinnaalandused korteri rajooni asukoha (Tallinna linna Nõmme ja Kopli rajoonid) ja heakorrasedmete (elektrivalgustuse puudumine korteris ning veevärgi ja kloseti puudumine majas) puudumise eest arvatakse kokku, kuna hinnaalandused ruumide puuduste (poolkeldri, loomuliku valgustuse ja keldri- ning pööninguruumis asuvad korterid ja kööktoad) eest kuuluvad järjekorras mahaarvamisele.

Näide. Kodanik A. elab Tallinna linna Kopli rajoonis veevärgita ja elektrivalgustusega poolkeldriruumis asuvas köök-toast koosnevas korteris.

Kui linna korteriüüri põhimääraks on 44 kop. ühe m² eest, siis saame selle korteri eluruumi ühe m² hinde järgmiselt: Saab ainult liita hinnaalandused asukoha ja heakorrasedmete eest (näiteks asukoht Koplis — 15%, veevärgi puudumine majas — 10% ja elektrivalgustuse puudumine — 5%), mis summas annab 30% või 13,2 kop. Tehes selle vähenduse põhinormist, saame 44 kop. — 13,2 kop. = 30,8 kop.

Sellest summast peab tegema järjekorras vähendused 10% poolkeldriruumi ja 20% köök-toa ja teiste hinnaalanduste eest (vähenduste järjekord ei oma tähtsust). Pärast 10% vähenduse kohaldamist 30,8 kop. suuruses ehk ümmarguselt 3,08 kop. (korterihinde arvutamisel on lubatud ümmarguseks tegemised ainult kopika kümnendik osadeni. Ummardamised tervete kopikateni ei ole lubatud) jääb 30,8 — 3,08 = 27,72 kop. ja pärast teist 20% vähenduse kohaldamist 5,54 kop. suuruses, saame jäägina 22,18 — 22,2 kop., mis ongi kodanik A. korteri eluruumi hindeks ühe m² eest.

Kaugemates rajoonides asuvates ja heakorra seadmeteta majades tuleb sageli teha hinnaalandusi ka üksikute eluruumide puuduste tõttu. Kõigi nende hinnaalanduste üheaegset kohaldamist neil juhtudel toimetatakse järgmiselt.

Korteriüüri põhimäärast tehakse esmalt summaliselt hinnaalandusi kauguse ja heakorra seadmete puudumise eest, mille järgi saadud jäägi kohta kohaldatakse hinnaalandusi järjekorras üksikute ruumide puuduste eest.

Näide. Linnas korteriüüri põhimääraga 40 kop. 1 m² eest kuus ja hinnaalandusega veevärgi puudumisel 10% ning kloseti puudumisel majas 5% suuruses, leidub veevärgita ja klosetita majas loomuliku valgustuseta köök-toast koosnev korter.

Selle toa eluruumi hinde määramiseks liidetakse esmalt hinnaalandused heakorra seadmete puudumise eest (10% veevärgi ja 5% kloseti puudumise eest), mis summas annab 15% või 6 kopikat. Tehes selle hinnaalanduse põhimäärast, saame 40 kop. — 6 kop. = 34 kop.

Sellest summast (s. o. 34 kop.) tehakse järjekorras hinnaalandused: 50% loomuliku valgustuse puudumisel ja 20% köök-toa eest (nagu tähendatud, ei oma tähtsust nende hinnaalanduste järjekord). Pärast 50% hinnaalanduse kohaldamist jääb 17 kopikat ja pärast teist 20% või 3,4 kop. suurust hinnaalandust, saadakse jäägina 13,6 kop., mis ongi antud toa hindeks 1 m² eest.

Ülalnäidatud hinnaalanduste kohaldamise kord peab majavalitsuste töötajatele olema kindlalt selge, kuna kõrvalekaldamised sellest korrast viivad ebaõigele eluruumi hinde arvutamisele ja toovad endaga kaasa kas korteriüüri vähemvõtu majavalitsuste poolt või siis elanikelt ebaõiglase üüri nõudmise.

Nii eelmises näites, hinnaalanduste kohaldamine heakorra

seadmete puudumise eest järjestikku, mitte aga summaliselt, kõrgendab eluruumi hinnet ja nimelt: 40 kop. — 4 kop. (10% hinnaalandust põhimäärast veevärgi puudumise eest) = 36 kop.; 36 kop. — 1,8 kop. (5% hinnaalandust põhimäärast kloseti puudumise eest) = 34,2 kop.

Nii osutub eluruumi hinne 0,2 kop. võrra kõrgemaks, kui ta peaks olema hinnaalanduse õige arvutuse juures summaliselt.

Kui aga hinnaalandusi ruumi puuduste eest kohaldada summaliselt järjestikkuse asemel, siis osutub eluruumi hinne madalamaks majavalitsuse kahjuks.

Kui eelmises näites liita hinnaalanduste protsendid ruumi puuduste eest (50% loomuliku valgustuse puudumisel ja 20% köök-toa eest), siis hinnaalanduse üldmäär annaks 70% ja eluruumi hinne kujuneks summana: 34 kop. — 23,8 kop. (70%) = 10,2 kopikat 13,6 kop. asemel, mis on saadud hinnaalanduste järjestikku kohaldamise tulemusena.

Eluruumi minimaal-hinne ei või olla alla 5,5 kop. 1 m² eest kuus. Seepärast kui hinnaalanduste tulemusena ruumide puuduste puhul eluruumide hinne kujuneb vähemaks kui 5,5 kop., siis määratakse ta kindlaks 5,5 kop. suuruses ja edasine hinnaalanduste kohaldamine lõpetatakse.

II.

Eluruumi hinde kindlaksmääramisel arvesse võetavad hinnakõrgendused arvatakse kokku ning liidetakse korteriüüri põhimäärale.

Näide. Kodanik B. elab pärast 1. jaanuari 1934 valminud majas ning tema korter on varustatud vannitoaga, keskküttega ja soojaveevarustusega ning põrandad kaetud linoleumiga. Linnas on korteriüüri põhimääraks 40 kop. ühe m² eest.

Hinnakõrgendused pärast 1. jaanuari 1934 valminud maja eest 10%, vannitoa eest — 8%, keskkütte eest — 5%, soojaveevarustuse eest — 2% ja linoleumiga kaetud põranda eest 5%, teevad kokku 30% või 12 kop. Seega oleks kodanik B. korteri eluruumi hindeks (40 + 12 = 52) 52 kop. ühe m² eest.

III.

Kui eluruumi hinde kindlaksmääramisel tuleb kohaldada üheaegselt nii hinnakõrgendusi kui ka hinnaalandusi, siis tulevad hinnakõrgendustest esiteks arvata maha liidetavad

hinnaalandused (p. 1), saadud jääk (võib olla positiivne või negatiivne) liita üüri põhimääraga ning saadud summast arvata maha liitmisele mittekuuluvad hinnaalandused järjekorras.

Näide. Kodanik G. elab pärast 1. jaanuari 1937 valminud gaasipliidi, keskkütte ja vanniga maja põõninguruumis asuvas köök-toast koosnevas korteris. Linnas on korteriüüri põhimääraks 35 kop.

Käesoleval juhul tulevad hinnakõrgendused liita järgmiselt: pärast 1. jaanuari 1937 valminud maja eest 15%, gaasipliidi eest 4%, keskkütte eest 5% ja vanni eest 8%, kokku 32%, saame 11,2 kop. hinnakõrgenduste arvel, mis liites korteriüüri põhimääraga annab tulemuseks $35 + 11,2 = 46,2$ kop.

Sellest maha arvates hinnaalanduse põõninguruumi eest — 5% või 2,1 kop., jääb $46,2 - 2,1 = 44,1$ kopikat, millest tuleb veel maha arvata köök-toa eest — 20%, jääb $44,1 - 8,82 = 35,28$ kopikat või ümmardatult 35,3 kopikat, mis on kodanik G. korteri eluruumi hindeks ühe m² eest.

IV.

Eluruumi hinde kindlaksmääramine sissetuleku korral üle 150 rubla kuus.

Näide. Kodanik A. teenib kuus 320 rubla, tema kasutada oleva korteri eluruumi hindeks on 28 kop. ühe m² eest. Kodanik A. üüri kindlakstegemiseks tuleb tema 320 rubla suurusest teenistustasust arvata maha 150 rubla, jääb 170 rubla, s. o. 17 täiskümmet, viimast arvu korrutades 3,3 kop. saame: $3,3 \text{ kop.} \times 17 = 56,1$ kop., mis liidetakse eluruumi hindele, s. o. 28 kopikale. Tulemusena saame 84,1 kop., mis ongi kodanik A. korteriüüriks ühe m² eest.

Kui nende 3,3 kop. juurdearvamise tulemusena igalt 150 rubla ületavalt täielt 10 rublalt korteriüürinorm ületab 1 rbl. 32 kop., siis üüri arvutamine toimub selle piirdelise normi 1 rubla 32 kop. suuruses ühe m² eest.

Näide. Kodanik B. teenib kuus 520 rubla. Tema kasutada oleva korteri eluruumi hindeks on 40 kop. ühe m² eest. Kodanik B. korteriüürinormi kindlakstegemiseks tuleb tema 520-rublalisest teenistusest arvata maha 150 rubla, saame 370 rubla; 37 täiskümmet korrutatakse 3,3 kopikale, mis annab 1 rbl. 22,1 kop. See summa lisandatakse korteri eluruumi hindele 40 kop. suuruses. Saadud summa 1 rbl. 62,1 kop. ületab piirdelise normi 1 rbl. 32 kop. Seepärast tuleb kodanik

B-le korteriüüri arvutada piirdelise normi — 1 rbl. 32 kop. järgi.

Lisandusi korteri eluruumi hindele 3,3 kop. suuruses igalt 150 rubla ületavalt teenistuse täielt 10 rublalt tehakse olenemata korteri hindest. Seepärast võib juhtuda, et kõrge kuuteenistuse puhul ka puudustega korteris ulatub üürinorm vaid 1 rbl. 32 kopikani.

Näide. Kodanik C. kuuteenistusega 540 rubla elab keldrikorral asuvas ja köök-toast koosnevas korteris. Mõlemad hinnaalandused toa puuduste eest — 50% (keldrikord) ja 20% (köök-tuba) tehakse eluruumi hinde äramääramiseks üüri põhimäärast. Põhimäära juures 44 kop. on kodanik C. eluruumi hindeks: 44 kop.—22 kop. (50%)=22 kop.—4,4 kop. (20%)=17,6 kop. Lisandused eluruumi hindele 540-rublalise kuuteenistuse juures 150 rubla ületavalt 39-lt täiskümnelt annavad: 3,3 kop.×39=1 rubla 28,7 kop. ja eluruumi hinne võrdub: 17,6 kop.+1 rbl. 28,7 kop.=1 rubla 46,3 kop., mis ületab piirdelise määra 1 rubla 32 kop. suuruses.

Järelikult, kodanik C. peab maksma üüri 1 rubla 32 kop. ühe m² eest kuus, kuigi ta kasutab puudustega eluruumi.

Töötasu juures alla 150 rubla kuus arvatakse korteriüüri eluruumi hinde alusel.

V.

Üüri tasumine elamispinna ülejääkide eest. Korteriüürnik maksab kindlaksmääratud normi järgi enese ja tema ülalpidada olevate perekonnaliikmete, nende hulgas ka kodutöölise elamispinna eest 9 m² piirides isiku kohta. Kasutatava pinna ülejääkide eest aga tasutakse kolmekordses suuruses juhul, kui need ülejäägid ületavad 4,5 m² perekonna kohta, mille eest tasutakse tavalisel' määral.

Näide. Kodanik D. ühes abikaasa ja kodutöölisega elab 37 m² suuruses korteris. Kasutatava korteri eluruumi hindeks on 33 kop. ühe m² eest, üürinorm aga kodanik D-l, arvutatud tema 700 rubla suuruse kuusissetuleku alusel, on 1 rbl. 32 kop. ühe m² eest. Kodanik D. on õigustatud maksma tavalisel määral: algnorm 9 m²×3=27 m², millele lisandub 4,5 m², s. o. kokku 31,5 m². Sel viisil on kodanik D. elamispinna ülejäägiks 5,5 m². Kuna kodanik D. töötasujärgne üür 1 rbl. 32 kop. on suurem korteri 1 m² hindest (33 kop.), siis ülejäägi eest tasutakse kolmekordselt tema üürinormi, s. o. 1 rbl. 32 kopikat×3=3 rbl. 96 kop. ühe m² eest.

VI.

Kui eluruumi üürija kasutab elamispinda lubatud normi suuruses (9 m² isiku peale), siis üür selle ruumi eest määratakse üürihinna korrumamisega eluruumi pinna ruutmeetritega.

Näide. Kuuest inimesest koosnev E-de perekond, ühes arvatud ka kodutöeline, elab 50 m² suuruses korteris. E. korteri üüriks on, lähtudes kõrgemast sissetulekust perekonnas — 400 rbl., 1 rbl. 26,5 kop. ühe m² eest. Kodanik E. korteriüür sel juhul on: 1 rbl. 26,5 kop. $\times 50 = 63$ rbl. 25 kop.

Kui üürnik kasutab kahte või rohkem erineva eluruumi hindega tuba, mistõttu nende tubade üür ei ole ühesugune, siis pinna ülejääke arvatakse puudustega toa järgi, mille eest tasutakse madalama eluruumi hinde alusel.

Näide. Kodanik G. kasutab kahte tuba, milledest üks on puudusteta, teine aga loomuliku valgustusega. Esimese toa eluruumi hindeks on 41 kop. ja teise 35,2 kop. Kodanik G. üüriks on, arvestades tema 350 rbl. suurust töötasu, puudusteta toa eest 1 rbl. 10 kop. ühe m² eest, loomuliku valgustusega toas aga 1 rbl. 01,2 kop. Kodanik G. elamispinna ülejäägiks on 3 m². Tasu selle ülejäägi eest tuleb arvutada loomuliku valgustusega toa üüri kolmekordses suuruses, s. o. 1 rbl. 01,2 kop. $\times 3 = 3$ rbl. 03,6 kop. ühe m² eest.

VII.

Korteriüüri arutamisel kaupmeestele ja töösturitele, kodukäsitöölisele ja käsitöölisele, kes kasutavad palgalist tööjõudu, usukultuste teenijatele* ja teistele mittetöötulust elatuvatele isikutele, võetakse aluseks nende üürimäär mitte alla 2 rbl. 20 kop. suuruses 1 m² eest kuus, kusjuures siis ei saa kohaldada nende kohta korteriüüri alandamisi ja järelikult ka kõrgendamisi olenevalt rajooni asukohast, heakorrasedemetest või ruumide puudustest.

Näide. Kaupmees A., sissetulekuga 3200 rubla aastas, kasutab koos abikaasaga veevärgita maja pööninguruumis asuvat köök-tuba üldpinnaga 25 m²; korteris puudub elektrivalgustus ning majas asuv klosett. Korteriüüri põhimääraks linnas on 44 kopikat 1 m² eest.

Kod. A. kuulub kaupmehena üürimaksjate liiki, kes tasub

* Vt. joonealune märkus lk. 88.

üüri oma normi ulatuses mitte alla 2 rbl. 20 kop. kuus 1 m² eest ja tema korteriüür kujuneb järgmiselt:

Kod. A. aastatulu kohaselt tuleb lisandada tema üürimäärale 3200 — 600 = 2600 rbl. kohta iga 200 rubla pealt 11 kopikat, s. o. $2600/200 \times 11 = 1,43$ rbl., mida algmääraga liites saame kod. A. üürimääraks $2,20 + 1,43 = 3,63$ rbl., normikohase 1 m² eest kuus ja elamispinna ülejääkide eest 1 m² eest $3,63 \times 3 = 10,89$ rbl.

Normikohast pinda on kod. A-1 koos abikaasaga $9 \text{ m}^2 \times 2 = 18 \text{ m}^2$ ja pinna ülejääki: $25 \text{ m}^2 - 18 \text{ m}^2 = 7 \text{ m}^2$, mille eest temal tuleb tasuda kolmekordselt.

Seega tuleb kod. A-1 oma korteri eest tasuda kuus $3,63 \times 18 + 10,89 \times 7 = 141,57$ rbl.*

Et korteriüüri õigesti arvutada ja võtta, on vajalik:

1) teada korteriüüri põhimäärade ühe ruutmeetri eest vastavas linnas või töölisalendis;

2) õigesti hinnata iga eluruumi, arvestada alandusi ja juurdearvamisi (määrata üüritaks igale eluruumile — korterile või üksikule toale);

3) teada iga toa suurust, arvestada alandusi elamispinna mõõtmise järgi;

4) alati teada üürniku perekonnaliikmete ja ülalpeetavate arvu, kes elavad vastaval pinnal;

5) teada üürniku ja iga tema perekonnaliikme töötasu või tulu.

Vastavalt ENSV kommunaalministri käskkirjale 23. detsembrist 1947 nr. 252 NSV Liidu ordenitega autasustatuile arvestada alates 1948. a. jaanuarikuust nende poolt kasutatavate elamispinna eest korteriüüri ühisel alusel elanikkonnaga.

Elamispinna eest üüri maksmise suhtes loetakse perekonnaliikmeteks üürnik ja temaga koos elavad abikaasa, lapsed, ülalpeetavad ja majateenijad.

Perekonnaliikme mõiste elamuõiguses määravad mitte ainult sugulussuhted, vaid üldse majandusliku kooselu suhted.

Näiteks isast, emast, täisealistest tütardest ja iseseisvat tulu omavast pojast koosnev perekond elab kolmetoalises korteris ja omab ühe üürilepingu ning isikuarve, omab ühist majapidamist ja maksab üüri ühe perekonnaliikme kõrgema üürimäärade järgi.

Sama perekond võib taotleda elamutevalitsuselt elamispinna jaotamist ja ühe toa kinnistamist vanematele, teise kinnistamist pojale ning kolmanda kinnistamist tütardele jne. ning iseseisvat isikuarvete avamist.

Korteriüür ühe perekonna kasutuses oleva elamispinna eest arvutatakse perekonnaliikme kõrgema töötasu või tulu järgi.

Elamispinna ülejääkide eest, mis ületavad seaduses ettenähtud norme ja lisapinda, maksavad kõik üürnikud üüri nende

* On toodud õiendatud kujul. Õiendus on avaldatud ENSV T 1940, 71, 986.

korteriüürimäärade kolmekordses suuruses, kuid mitte alla 1 rubla 32 kopika elamispinna ruutmeetrilt.

Korteriüüri arvutamisel elamispinna ülejääkide eest ei võeta arvesse allüürnikke ja ajutisi elanikke.

Näide.

Üürniku perekond koosneb neljast inimesest ja kasutab kolme tuba üldise elamispinna 67,5 ruutmeetrilt.

Samal pinnal elab kaks allüürnikku ja üks ajutine elanik.

Ükski üürniku perekonnaliikmetest ei oma lisapinnaõigust, järelikult normi järgi tuleb üüri maksta $4 \times 9 = 36 + 4,5 = 40,5$ ruutmeetri eest.

Elamispinna ülejääk on seega $67,5 - 40,5 = 27$ ruutmeetrilt.

Kui olenevalt üürniku või tema perekonnaliikmete töötasust või tulust ta maksab üüri elamispinna normi 1 ruutmeetri eest 1 rubla 07 kopikat, siis ta maksab lisapinna 1 ruutmeetri eest 3 rubla 21 kopikat ja korteriüüri arvestus on järgmine:

$40,5 \text{ m}^2 \times 1 \text{ rbl. } 07 \text{ kop.} = 43 \text{ rbl. } 34 \text{ kop. ja}$

$27 \text{ m}^2 \times 3 \text{ rbl. } 21 \text{ kop.} = 86 \text{ rbl. } 67 \text{ kop., kokku } 130 \text{ rbl. } 01 \text{ kop.}$

Kui tööliste, teenistujate ja nendega võrdsustatud isikute korteriüüri piirmäär on 1 rubla 32 kopikat ruutmeetrilt, siis elamispinna ülejäägi piirmäär on 3 rubla 96 kopikat ruutmeetrilt.

*

Meie seadusandlus ei näe ette erilist korda elektrienergia eest maksmise jaotamiseks elanike vahel korteris, kus elab mitu perekonda, kuid väljakujunenud praktika järgi on jaotuse põhimõtte järgmine:

Tarvitamise jaotuse aluseks arvatakse elektrienergia vastuvõtjate võimsust (elektrilambid, elektripliidid, raadiovastuvõtjad jm.) ja nende kasutamise tundide arv (voolutarvitamise aeg).

Tasu osa ühiselt kasutatavates kohtades tarvitatud elektrienergia eest (elektrilambid, elektripliidid jm.) jaotatakse proportsionaalselt elanike arvule (täiskasvanud ja lapsed) korteris.

Oletame, et korterilt, mis koosneb neljast toast, köögist, koridorist, vannitoast ja tualetiruumist ja kus eluneb 3 perekonda (vaata skeem) arvestatakse teatud aja eest tasu elektrienergia eest 40 rubla.

Üldse on korteris üles seatud elektrilampe võimsusega $60 + 100 + (40 + 100) + 4 \times 25 = 400$ vatti. Muid elektriseadeldisi korteris ei ole. Kui oletada, et kõik elektrilambid korteris põlesid võrdse arvu tunde, siis tuleb elektrilambi kindlaksmääratud võimsuse ühe vati kohta $\frac{40 \text{ rubla}}{400 \text{ vatti}} = 0,1$ rubla (10 kop.) ja üldiselt kasutatavates kohtades on kulutatud elektrienergiat $4 \times 25 \text{ vatti} \times 0,1 \text{ rubla} = 10$ rubla.

Viimane summa tuleb jaotada korterielanike vahel proportsionaalselt perekonnaliikmete arvule, kaasa arvates lapsed, allüürnikud ja ajutised elanikud.

Käesoleval juhul tuleb iga elaniku kohta

$$\frac{10 \text{ rubla}}{8 \text{ rubla}} = 1,25 \text{ rubla ühelt isikult.}$$

Järelikult arvestatakse kod. A-lt $60 \times 0,1 \text{ rubla} + 1 \text{ isik} \times$
 vatti

$$\times 1,25 \text{ rubla} = 7 \text{ rubla } 25 \text{ kop.}$$

1 isikult

kod. B-lt arvestatakse $100 \times 0,1 + 3 \times 1,25 = 13 \text{ rubla } 75 \text{ kop.}$

kod. C-lt $(40 + 100) \times 0,1 + 4 \times 1,25 = 19 \text{ rubla,}$

mis üldsummas moodustab 40 rubla.

Kod. A tuba nr. 1 1 lamp à 60 w 1 isik.	Kod. B. tuba nr. 2 1 lamp à 100 w 3 isikut	Kod. C. tuba nr. 3 1 lamp à 40 w 4 isikut	Kod. C. tuba nr. 4 1 lamp à 100 w
Koridor 1 lamp à 25 vatti			Köök 1 lamp à 25 w
Tualetiruum 1 lamp à 25 vatti		Vannituba 1 lamp à 25 vatti	

TÖÖLIS-TALUPOEGADE PUNAVÄE JA NSV LIIDU SISEASJADE RAHVAKOMISSARIAADI PIIRIVALVE- JA SISEKAITSEVÄGEDE KOOSSEISU KUULUVATE ISIKUTE KORTERIÜURI KOHTA

(ENSV RKN 4. veebruari 1941. a. määrus nr. 162 —
 ENSV T 1941, 17, 203)

Eesti NSV Rahvakomissaride Nõukogu m ä ä r a b :

Avaldada teadmiseks ja täitmiseks NSV Liidu Kesktäitevkomitee ja NSV Liidu Rahvakomissaride Nõukogu määrus 17. aprillist 1936, nr. 53/736 Töölis-Talupoegade Punaväe ja NSV Liidu Siseasjade Rahvakomissariaadi piirivalve- ja sisekaitsevägede kaadri komandeeriva ja juhtiva koosseisu, üleajateenistusliku kaadri noorema komandeeriva ja juhtiva koosseisu ja üleajateenistusliku reameeste koosseisu sõjaväelaste korteriüüri määrade kohta (LSKK 1936, nr. 21, art 186 ja 1937, nr. 65, art. 290) käesolevale lisandatud tõlkes.

m ä ä r u s

Töolis-Talupoegade Punaväe ja NSV Liidu Siseasjade Rahvakomissariaadi piirivalve- ja sisekaitsevägede kaadri komandeeriva ja juhtiva koosseisu, üleajateenistusliku kaadri noorema komandeeriva ja juhtiva koosseisu ja üleajateenistusliku reameeste koosseisu sõjaväelaste korteriüüri määrade kohta.

Kuni edaspidise elamute eest tasumise korra üldise läbi vaatamiseni NSV Liidu Kesktaitevkomitee ja Rahvakomissaride Nõukogu määravad:

I.

1. Töolis-Talupoegade Punaväe ja NSV Liidu Siseasjade Rahvakomissariaadi piirivalve- ja sisekaitsevägede kaadri komandeeriva ja juhtiva koosseisu sõjaväelaste, samuti NSV Liidu Siseasjade Rahvakomissariaadi Riikliku Julgeoleku Peavalitsuse ja Töolis-Talupoegade Miilitsa juhtiva koosseisu eriteenistusastmega isikute kohta määrata kindlaks lisandatud tabelis tähendatud korteriüürimäärad.

2. Töolis-Talupoegade Punaväe ja NSV Liidu Siseasjade Rahvakomissariaadi piirivalve- ja sisekaitsevägede üleajateenistusliku kaadri reameeste ja noorema komandeeriva ja juhtiva koosseisu sõjaväelastele määrata korteriüüriks 220 rubla mitteületava kuuteenistuse puhul 15 kop. 1 m² eest ja 220 rubla ületava kuuteenistuse puhul 25 kop. 1 m² eest.

3. Korteriüüri määramisel p. 1 ja 2 tähendatud sõjaväelastele ja NSV Liidu Siseasjade Rahvakomissariaadi Riikliku Julgeoleku Peavalitsuse juhtiva koosseisu isikutele arvestada nende kogu palgatasu, välja arvatud teenistusvanusetasud, toidurahad ja teenistuse puhul kaugemates maakohtades makstavad tasud.

4. Määrata, et kõigile teistele NSV Liidu Siseasjade Rahvakomissariaadi organite (Töolis-Talupoegade Miilitsa, välja arvatud juhtiva koosseisu eriteenistusastmega isikud, Tuletõrje ja Metsavalve Valitsuse, Perekonnaseisuaktide Osakonna, Riikliku Plaanistamise ja Kartograafia Peavalitsuse, Maanteede Peavalitsuse jne.) töötajatele, samuti ka muude ametkondade sõjaväestatud organisatsioonide töötajatele

laienevad tööliste ja teenijate kohta kindlaksmääratud korteriüüri-normid üldistel alustel.

5. Teha NSV Liidu Kesktäitevkomitee juures asuvale Üleliidulisele Kommunaalmajanduse Asjade Nõukogule ülesandeks viie päeva jooksul anda liiduvabariikide kommunaalmajanduse rahvakomissariaatidele juhendid käesoleva määruse kohaldamiseks, kooskõlastades need juhendid NSV Liidu Riigikaitse ja Siseasjade Rahvakomissariaadiga.

6. Korteriüüri käesoleva määruse alusel võtta alates 1936. a. aprillikuu üürist.

II.

7. Vastavalt käesoleva määruse punktidele 1—4 teha NSV Liidu kehtivates seadustes järgmised muudatused:

1) Sõnastada NSV Liidu KTK ja RKN 4. juuni 1926. a. määruse Korteriüürist ja elamute kasutamise korraldamise abinõudest linnades ja asulates p. 6¹ (LSKK 1926, nr. 44, art. 312 ja 1930, nr. 23, art. 252, III j., p. 5) ja NSVL KTK ja RKN poolt 23. aprillil 1930 kinnitatud Töölis-Talupoegade Punaväe sõjaväelaste, sõjaväeteenistuskohuslaste ja nende perekondade soodustuste koodeksi p. 98 (LSKK 1930, nr. 23, art. 253) järgmiselt:

Kaadri komandeeriva ja juhtiva koosseisu, üleajateenistuliku kaadri noorema komandeeriva ja juhtiva ning reameeste koosseisu sõjaväelased maksavad kasutatava elamispinna eest majades, kus korteriüüri võetakse kohalike nõukogude määrade järgi, soodustatud määrade alusel vastavalt eriseadustele.

2) Ära muuta:

- a) NSVL KTK ja RKN 16. veebruari 1930. a. määrus Soodustustest erilise riikliku tähtsusega ettevõtete ja seadeldiste sõjaväestatud kaitse ja sõjaväestatud tuletõrje isikliku koosseisu kohta" (LSKK 1930, nr. 15, art. 158);
- b) Töölis-Talupoegade Miilitsa 25. mai 1931. a. põhimääruse p. 49 (LSKK 1931, nr. 33, art. 247);
- c) NSVL KTK ja RKN 7. oktoobri 1933. a. määrus Soodustustest Osoaviahimi organisatsioonides töötajate sõjalist ettevalmistamist teostavaile TT Punaväe juhtiva koosseisu isikutele (LSKK 1933, nr. 62, art. 370).

Tabel

korteriüüri määrade kohta TT Punaväe ja NSVL Sise RK piirivalve- ja sisekaitsevägede kaadri komandeeriva ja juhtiva koosseisu sõjaväelastele ning NSVL Sise RK Riikliku Julgeoleku Peavalitsuse juhtiva koosseisu isikutele.

Palk kuus (rbl.)	Korteriüüri norm 1m ² eest kuus (kop.)
kuni 300	30
301—350	35
351—400	40
401—450	45
451—500	50
501—550	55
551—600	60
601—650	65
651—700	70
701—750	75
alates 751	80

**TOOLIS-TALUPOEGADE PUNAVÄE, SÕJA-MERE-
LAEVASTIKU, NSV LIIDU SISEASJADE RAHVA-
KOMISSARIAADI PIIRIVALVE- JA SISEKAITSEVÄGEDE
JA RIIKLIKU JULGEOLEKU RAHVAKOMISSARIAADI
KOOSSEISU KUULUVATE ISIKUTE KORTERIÜURI
MÄÄRUSE RAKENDAMISE KOHTA**

(ENSV RKN 14. juuni 1941. a. määrus nr. 1169 —
ENSV T 1941, 62, 986)

Eesti NSV Rahvakomissaride Nõukogu määrab:

1. Avaldada teadmiseks ja täitmiseks NSV Liidu Kesktäitevkomitee juures asuva Uleliidulise Kommunaalmajanduse Asjade Nõukogu ringkiri 28. aprillist 1936 — NSV Liidu Kesktäitevkomitee ja Rahvakomissaride Nõukogu määruse 17. aprillist 1936 „Töolis-Talupoegade Punaväe ja NSV Liidu Siseasjade Rahvakomissariaadi piirivalve- ja sisekaitsevägede

kaadri komandeeriva ja juhtiva koosseisu, üleajateenistusliku kaadri noorema komandeeriva ja juhtiva koosseisu ja üleajateenistusliku reameeste koosseisu sõjaväelaste korteriüüride määrade kohta" rakendamise korra kohta käesolevale lisandatud tõlkes.

2. Eesti NSV Rahvakomissaride Nõukogu määruse 4. aprillist 1941. nr. 615 — soodustatud korteriüüri võtmise kohta isikutelt, kellele on annetatud NSVL ordenid, ja juhtiva koosseisu sõjaväelastelt (ENSV Teataja 1941, 40, 599) p. 2 sõnastada järgmises redaktsioonis:

„2. Töolis-Talupoegade Punaarmee, Sõja-Merelaevastiku, Siseasjade Rahvakomissariaadi ja Riikliku Julgeoleku Rahvakomissariaadi juhtiva koosseisu sõjaväelastel, kes omavad polkovniku või kõrgema sõjaväelise nimetuse (ning neile nimetuselt vastavatel isikutel teistest sõjaväeliikidest), ja üksikute sõjaväeosade komandöridel ja komissaridel on õigus lisatoale või -elamispinnale 13,5 m² ulatuses, peale isiku kohta kindlaksmääratud normi 9 m² suuruses, kusjuures lisapinna eest tasutakse ühekordselt“.

NSV Liidu Kesktäitevkomitee juures asuva Üleliidulise Kommunaalmajanduse Asjade Nõukogu ringkiri NSV Liidu Kesktäitevkomitee ja Rahvakomissaride Nõukogu määruse „Töolis-Talupoegade Punaväe ja NSV Liidu Siseasjade Rahvakomissariaadi piirivalve- ja sisekaitsevägede kaadri komandeeriva ja juhtiva koosseisu, üleajateenistusliku kaadri noorema komandeeriva ja juhtiva koosseisu ja üleajateenistusliku reameeste koosseisu sõjaväelaste korteriüüri määrade kohta“ rakendamise kohta

NSV Liidu Kesktäitevkomitee ja Rahvakomissaride Nõukogu 17. aprilli 1936. a. määruse nr. 53/736 „TT Punaväe ja SaRK-i sõjaväelaste korteriüüri määrade kohta“ p. 5 alusel NSVL Kesktäitevkomitee juures asuv Üleliiduline Kommunaalmajanduse Asjade Nõukogu paneb ette liiduvabariikide ja Gruusia, Armeenia ning Aserbaidžani NSV kommunaalmajanduse rahvakomissariatidele anda välja juhendid NSV Liidu Kesktäitevkomitee ja Rahvakomissaride Nõukogu ülnimetatud määruse rakendamiseks, võttes juhiseks alljärgneva:

1. Töolis-Talupoegade Punaväe ja NSV Liidu Siseasjade Rahvakomissariaadi piirivalve- ja sisekaitsevägede kaadri komandeeriva ja juhtiva koosseisu sõjaväelased ning NSV

Liidu Siseasjade Rahvakomissariaadi Riikliku Julgeoleku Peavalitsuse juhtiva koosseisu eriteenistusastmega isikud maksavad üüri eluruumide eest järgmiste määrade järgi:

Palk kuus (rbl.)	Korteriüüri norm 1 m ² eest kuus (kop.)
kuni 300	30
301—350	35
351—400	40
401—450	45
451—500	50
501—550	55
551—600	60
601—650	65
651—700	70
701—750	75
alates 751	80

Märkus. P. 1 nimetatud sõjaväelased maksavad elamispinna ülejääkide eest harilikul määral.

2. Töölis-Talupoegade Punaväe ja NSV Liidu Siseasjade Rahvakomissariaadi piirivalve- ja sisekaitsevägede üleajateenistusliku kaadri reamehed ja noorema komandeeriva ja juhtiva koosseisu sõjaväelased, kuuteenistusega mitte üle 220 rbl., maksavad korteriüüri 15 kop. 1 m² eest ja kuuteenistusega üle 220 rbl., maksavad korteriüüri 25 kop. 1 m² eest.

3. Korteriüüri arvutamisel punktides 1 ja 2 tähendatud isikutele võetakse arvesse kogu nende poolt saadav palk, välja arvatud:

- lisaprotsendid väljateenitud aja eest;
- toiduainete asemel väljamakstav kompensatsioon;
- elamisrahad kaugetes kohtades teenimise eest.

4. P. 1 ja 2 tähendatud korteriüüri määrasid ei või kohalikud nõukogud tõsta ega alandada olenevalt maja territoriaalsest asendist, heakorrast ja kvaliteedist või maksja perekonnaseisust.

5. P. 1 ja 2 mainitud isikutel, kellele on annetatud üks või mitu NSV Liidu ordenit, on õigus tasuda eluruumide eest üüri omal valikul, kas alustel, mis on maksuma pandud isikutele, kelledele on annetatud ordenid, tööliste ja teenijate määrade järgi 10 kuni 50% hinnaalandusega või käesoleva juhendi p. 1 ja 2 ettenähtud määrade järgi, ilma mingisuguste hinnaalandusteta.

6. Juhtudel, kui koos p. 1 ja 2 tähendatud isikutega elavad perekonnad, kes omavad iseseisva teenistuse, määratakse korteriüür kindlaks TT Punaväe sõjaväelaste või Siseasjade Rahvakomissariaadi Riikliku Julgeoleku Peavalitsuse juhtivasse koosseisu kuuluvate isikute teenistuse (teenistustasu) järgi.

7. Juhul, kui TT Punaväe või Siseasjade Rahvakomissariaadi Riikliku Julgeoleku Peavalitsuse juhtivasse koosseisu kuuluv isik saadetakse sõjaväeõppeasutisse või viibib laagris, kestval komandeeringul või staažil, tingimusel, et temale ajutise viibimise kohas ei ole antud tasuta või asutise või väeosa poolt tasuta ruume, siis alatise elukoha korteriüür määratakse kindlaks 50% ulatuses p. 1 ja 2 ettenähtud määradest.

8. TT Punaväe sõjaväelase või Siseasjade Rahvakomissariaadi Riikliku Julgeoleku Peavalitsuse juhtivasse koosseisu kuuluva isiku surma puhul tema perekonnaliikmetel jääb õigus, kuue kuu jooksul arvates tema surmast, maksta korteriüüri määral, mis ette nähtud p. 1 ja 2. Kuue kuu möödumisel määratakse korteriüür üldistel alustel.

9. Õigus tasumaksmiseks elamispinna eest p. 1 ja 2 tähendatud määrade järgi tõestatakse ametikoha teatisega juurdelisatud vormi kohaselt.

Teatise esitatakse üürimaksjate poolt majavalitsusele kord aastas ning samuti kõigil teenistustasu muutumise juhtudel. Teatise õigeaegselt mitteesitamine teenistustasu suurenemise kohta toob endaga kaasa korteriüüri ümberarvestuse arvates teenistustasu muutumisest, kusjuures üldistel alustel arvatakse juurde viivitusraha kogu õigeaegselt mittemakstud korteriüüri summalt.

10. Tasu kommunaalteenuste (veevärk, kanalisatsioon, valgustus ja gaas), samuti keskkütte ja mustusaukude puhastuse eest vedelast mustusest majades, kus puudub kanalisatsioon, võetakse sõjaväelastelt peale korteriüüri üldistel alustel.

11. P. 1 ja 2 ettenähtud korteriüürimäärad ei laiene:

- a) TT Miilitsa, tuletõrje ja metsakaitse valitsuse, perekonnaseisu kirjade osakondade, riikliku kaardistamise ja kartograafia valitsuse, maanteede peavalitsuse ja teiste NSV Liidu Siseasjade Rahvakomissariaadi organite töötajatele, välja arvatud p. 1 ja 2 tähendatud Siseasjade Rahvakomissariaadi piirivalve ja sisekaitse sõjaväelased ja SaRK-i Riikliku Julgeoleku Peavalitsuse juhtiva koosseisu isikud;

- b) teiste ametkondade kõigi sõjaväeliselt korrastatud organisatsiooni töötajale;
- c) Siseasjade Rahvakomissariaadi piirivalve ja sisekaitse ning Riigikaitse Rahvakomissariaadi organite vabapalgalistele töötajatele, nende hulgas ka määralistel juhtiva koosseisu kohtadel teenivatele.

12. NSV Liidu Kesktäitevkomitee ja Rahvakomissaride Nõukogu määrus 17. aprillist 1936 „TT Punaväe ja SaRK-i sõjaväelaste korteriüüri määrade kohta“ laieneb kõigile nationaliseeritud, munitsipaliseeritud, kooperatiiv- ja eramajadele, välja arvatud tööliste elamuehituslike kooperatiivide ja hoonestajate majad, milledes eluruumide eest makstakse üüri üldistel alustel.

13. Korteriüüri käesolevas juhendis ettenähtud alustel arvatakse alates 1936. a. aprillikuu korteriüürist.

14. Kõigil juhtudel, mis ei ole ette nähtud NSV Liidu Kesktäitevkomitee ja Rahvakomissaride Nõukogu määruses 17. aprillist 1936 ning käesolevas juhendis, kohaldatakse eeskirju, mis ette nähtud tööliste ja teenijate korteriüüri kohta.

Lisa: teatise vorm.

Asutise või väeosa
nurgastamp.

Teatis

Välja antud esitamiseks majavalitsusele selles, et
 (sõjaväeline
 aukraad või erinimetus)
 (perekonna-, ees- ja isanimi) saab alates 194. . . a.
 palka, välja arvatud lisaprotsendid väljateenitud aja eest,
 toiduainete asemel väljamakstav kompensatsioon ja elamis-
 rahad, mis makstakse teenistuse puhul kaugemal asuvates
 kohtades, rubla kuus ning omab õiguse tasu-
 miseks tema poolt kasutatava elamispinna eest määrade järgi,
 mis on kindlaks määratud NSV Liidu KTK ja RKN määrusega
 17. aprillist 1936 nr. 53/736 „TT Punaväe ja SaRK-i sõjaväelaste
 korteriüüri määrade kohta“.

Ametiisiku allkiri, kes on teatise välja andnud

Asutise või väeosa pitser.

KOHALIKE NÕUKOGUDE ELAMUFONDI KESKKUTTEGA ELAMUTE KUTTEGA VARUMISE JA KUTTEKULUDE ARVUTAMISE NING JAOTAMISE KORD

(Väljavõte ENSV Kommunaalministeeriumi Kolleegiumi
9. jaanuari 1947. a. otsusest, mis kinnitatud ENSV kommunaalministri
29. jaanuari 1947. a. käskkirjaga nr. 23)

Kohalike nõukogude elamufondi keskküttega elamutes kütmise eest hoolitsemine ja kütte soetamine on majavalitsete kohuseks. Nemad peavad hoolt kandma, et kõik nende valdusse kuuluvad keskküttega majad oleksid õigeaegselt korrastatud ja kütteperioodi alguseks küttega varustatud, kütmise vältel kontrollima küttematerjali otstarbekat kasutamist, hoidudes üleliigsetest kulutustest.

Keskküttesüsteemi hävimise ja majale kahju tekitamise ärahoidmiseks ei ole ruumide üürnikud keskküttega varustatud majas õigustatud keelduma keskkütte kasutamisest, ega seda omavoliliselt asendada muude kütteseadeldistega.

II. Keskkütte kulude eelarve koostamine

4. Küttekulude eelarve järgneva kütteperioodi kohta koostatakse majavalitseja poolt hiljemalt 1. juuniks. Koostatud eelarve esitab majavalitseja majaelanike üldkoosolekule tutvumiseks ja seisukoha võtmiseks. Juhul, kui majaelanike üldkoosolek majavalitseja poolt esitatud eelarvet heaks ei kiida, koostab majavalitseja majaelanike üldkoosoleku protokollil alusel hiljemalt ühe nädala jooksul uue eelarve või esitab lahkuminevad küsimused kommunaalosakonna (elamutevalitsuse) juhatajale otsustamiseks, kui ta ei pea üldkoosoleku seisukohti põhjendatuks. Kommunaalosakonna (elamutevalitsuse) juhataja otsus on lõplik.

Eelarve peab andma täieliku ülevaate küttekulude kohta ühes üksikasjaliste arvutuste äranäitamiseega.

5. Eelarves peab olema eraldi ära näidatud:

A. Üldised näitajad.

B. Küttematerjali omahind (sisseostuhind).

C. " " veokulud.

D. " " ettevalmistamise kulud.

E. Kütja palk ning lisatasud.

F. Põletisjäätmete äraveo kulud.

G. Mitmesugused muud kulud.

A. Üldised näitajad

6. Siin tuleb ära näidata antud keskküttega maja kohta:

a) hoone väliskubatuur (maht) m^3 -tes,

b) köetavate ruumide sisemine maht m^3 -tes,

c) kütteperioodi alguse ja lõpu kuupäevad,

d) kütteperioodi kestvus päevades,

e) küttenorm 1 m^3 hoone väliskubatuuri kohta kütteperioodiks tingkütteaine kg-des,

f) eluruumide keskmine sisetemperatuur (+ 18° C).

B. Küttematerjalide omahind

7. Kütteaine omahinnaks võetakse vajaliku küttematerjali kohta eelarve koostamise ajal kehtiv hind.

C. Küttematerjali veokulud

8. Majavalitseja poolt küttematerjalide kohalevedamiseks tööjõu ja transpordivahendite kulud kalkuleeritakse ja tasutakse järgmistes ENSV Teatajates väljakuulutatud tasumäärade ja tariifide alusel:

a) tööjõudude tasumäärad ENSV Teataja 1945. a., nr. 7, art. 93,

b) hobuveokite tariifid — ENSV Teataja 1945. a., nr. 6, art. 85 ja parandused — ENSV Teataja, nr. 8, art. 123,

c) autotranspordi tariifid — ENSV Teataja 1946. a., nr. 32, art. 261.

D. Kütteaine ettevalmistamine

9. Kütteaine ettevalmistamine toimub majavalitseja korraldusel selleks palgatud tööjõuga, kellele tasutakse alljärgnevate üksushindade järgi (juurde arvatud toiduainete kallinemine):

- a) Küttepuude saagimine — 1 m³ kohta 1,89 rbl.
- b) Küttepuude lõhkumine — 1 m³ kohta 0,57 rbl.
- i) Küttepuude riita ladumine — 1 m³ kohta 0,25 rbl.

III. Keskküttekulude jaotus ruumide kasutajate vahel ja selle tasumise kord

23. Keskküttekulud jaotatakse üürnike ja rentnike vahel proportsionaalselt köetavate ruumide sisemisele mahule.

24. Köetavate ruumide sisemise mahu arvutamisel (põrandapinna korrutis ruumide kõrgusega) võetakse arvesse kõigi elu- ja mitteeluruumide maht, mis on köetavad otseselt või kaudselt, s. t. ruumid, kus on olemas küttekehad, samuti ruumid, milles küll küttekehad puuduvad, kuid mis saavad soojuse teistelt otseselt köetavaist ruumidest.

25. Keskküttekulude jaotamine toimub vastavalt majaelanike üldkoosoleku poolt heakskiidetud küttekulude eelarvele.

26. Vastavalt eelmises punktis tähendatud kalkultatsioonile kindlaksmääratud küttekulu kuuhind (iga kuu 1/12 aasta küttekuludest) korterite või üksikute ruumide kohta tasutakse koos korteriüüriga või rendiga, olenemata majja sissekolimise või sealt väljakolimise ajast.

Küttekulude sissenõudmist alatakse koos juuliku üüriga ning lõpliku arvestuse järele viimane väljamaks peab toimuma koos kütteperioodile järgneva juuniku üüriga.

27. Kui tegelikud küttekulud ei ühtu ptk. II kohaselt koostatud eelarvega, teeb majavalitseja vastava ümberarvutuse kvartali lõpul ning teatab sellest maksjaile üürnike ja rentnike üldkoosolekul. Tekkinud vahed õiendatakse järgneva kvartali jooksul.

28. Küttemaks tasutakse samadel tähtaegadel nagu korteriüürigi, kusjuures maksutähtaja möödalaskmise korral võetakse 0,1% viivitusraha iga tähtajast üleläänud päeva eest. Oma tagajärgedelt loetakse küttemaksete mittetasumine võrdseks korteriüüri või rendi mittemaksmisega.

29. Isevarumise korras kütteinete muretsejail tuleb kütteinete (võimalikult eelarves ettenähtud liiki) kohale vedada temale eelarves tingühikutena ettenähtud hulgal.

30. Kui osa majaelanikke varuvad kütet endaalgatusel, siis nende poolt kohaletoodud kütteaine võetakse arvele ja hinnatakse samadel alustel kui majavalitsuse poolt kohale toodud kütteainegi (eelarve kohaselt ja üksushinnetega).

31. Kui kõik majaelanikud varuvad kütet endaalgatusel, siis majavalitseja ei arvesta kütteaine maksumust, vaid arvestab toodud kütteained ümber tingkütteainele, võttes aluseks eelarves ettenähtud tingkütteaine vajadust.

IV. Kütte soetamine ja väljaostmine

32. Keskküttega majade kütmiseks vajaliku kütteaine varumine on majavalitseja kohuseks. Küttematerjalide muretsemist kohalikus küttevarumise organisatsioonis (trust) tuleb alata kohe pärast eelarve kinnitamist.

33. Küttematerjalide väljaostmiseks antakse pangast majavalitsejale lühiajalist laenu. Saadud laen ja selle protsendid kustutatakse üürnikelt ja rentnikelt eelarve kohaselt laekuvate üüri ja rendi summadega.

34. Majavalitsusel ei ole õigust keskküttekulude arvel laekunud summasid kulutada teisteks vajadusteks.

35. Kütteainete vastuvõtmist teostab majavalitseja koos majaelanike poolt selleks volitatud üürnikega (kes on valitud majaelanike üldkoosolekul ja nende valimine fikseeritud protokolliga).

OMAVOLILISELT OMA VALDUSESSE VÕETUD KORTERITE VABASTAMISE KOHTA

(ENSV RKN 20. oktoobri 1944. a. määrus nr. 205 —
ENSV T 1944, 6, 57)

Vastavalt NSV Liidu Rahvakomissaride Nõukogu määrusele 1. juulist 1943 nr. 712 Eesti NSV Rahvakomissaride Nõukogu määrab:

1. Isikud, kes omavoliliselt, ilma täitevkomitee või tema organite poolt antud orderita võtavad oma valdusesse kortereid või elamispidu ja keelduvad korterit vabastamast, kuuluvad korterist väljatõstmisele administratiivkorras ilma neile elamispidu ette nägemata.

2. Korterist väljatõstmist teostavad miilitsaorganid väljatõstmisest huvitatud asutise, ettevõtte, organisatsiooni või isiku avalduse põhjal prokuröri sanktsiooniga.

3. Süüdlased omavolilise korteri või elamispinna oma valdusesse võtmises, samuti ametiisikud, kes selleks kaasa aitavad, võetakse kriminaalvastutusele.

Kui administratiivkorras väljatõstmisele kuuluvad isikud vabatahtlikult ei vabasta nende valduses olevaid ruume, annab huvitatud asutise, ettevõtte või organisatsiooni juhataja, majavalitsus või eraisik vastava avalduse prokuratuurile sundväljatõstmiseks.

Prokuratuuriorganid peavad kontrollima administratiivkorras väljatõstmise seaduspärasust ja andma nõusoleku (sanktsiooni) väljatõstmiseks või keelduma seda andmast.

Prokuratuuri sanktsioon antakse vahetult miilitsaorganitele täitmiseks.

Vastavalt NSVL prokuröri 6. juuli 1943. a. käskkirjale nr. 49 on prokurörid kohustatud 24 tunni jooksul kontrollima NSVL 1. juuli 1943. a. määruse nr. 712 alusel esitatud väljatõstmise nõudmise õigsust ja pärast seda otsustama sanktsiooni andmise küsimuse.

Väljatõstmine tuleb teostada seitsme päeva jooksul pärast sanktsiooni andmist.

Elamispinna üürnike administratiivkorras väljatõstmine vastavalt NSVL Kesktäitevkomitee ja Rahvakomissaride Nõukogu 17. oktoobri 1937. a. määruse p. 31 toimub prokuröri sanktsiooniga miilitsaorganite poolt NSVL Sise RK ja prokuröri 27. märtsi 1938. a. juhendi alusel.

ELURUUMIDE KASUTAMISE ÕIGSUSE KOHTA ETTEVÕTETE, ORGANISATSIOONIDE JA ASUTISTE VAHEL TEKKIVATE VAIDLUSTE LAHENDAMISE KORRAST

(NSV Liidu Ülemkohtu pleenumi 11. juuni 1948. a. määrus nr. 11/10/U)

NSV Liidu kohtuminister esitas NSVL Kohtu Rahvakomisariaadi põhimääruse § 7 punkt „V“ kohaselt küsimuse NSV Liidu Ülemkohtu pleenumi ees kohtutele juhtivate eeskirjade andmisest ettevõtete, organisatsioonide ja asutiste vahel eluruumide kasutamise õiguse küsimuses tekkivate vaidluste lahendamise korra kohta.

NSV Liidu Ülemkohtu pleenum määrab anda kohtutele järgmised eeskirjad:

Vaidlused ettevõtete, organisatsioonide ja asutiste vahel eluruumide kasutamise õiguse kohta kuuluvad lahendamisele Riikliku Arbitraaži poolt Riikliku Arbitraaži põhimääruse § 2 alusel (Kesktäitevkomitee ja RKN-i määrus 3. maist 1931).

Küsimus nende ruumide vabastamise kohta neis elunevatest isikutest lahendatakse asjaomaste ettevõtete, asutiste või organisatsioonide avalduse põhjal sõltuvalt konkreetsetest asjaoludest või administratiivkorras NSV Liidu Kesktäitevkomitee ja RKN-i 17. oktoobri 1937. a. määruse § 31 alusel või kohtu korras sama määruse § 32 alusel.

Ettevõtteid, asutisi või organisatsioone, kellelt on võetud elamispinna kasutamise õigus vastavalt Riikliku Arbitraaži otsusele, võivad kohtud kaasa tõmmata asja arutamisele kaas-
kostjatena või kolmandate isikutena vastavalt VNFSV Tsiviil-
protsessi Koodeksi § 167 ja teiste liiduvabariikide tsiviil-
protsessi koodeksite paragrahvidele.

* * *

Vaidlused eluruumide kasutamise õiguse kohta võib mõnikord ühendada hoone enda kuuluvuse küsimusega. Seega tuleb asutiste, ettevõtete ja organisatsioonide vahel hoone õigusliku kuuluvuse kohta vaidluse tekkimisel silmas pidada, et iga hoone eeldatakse olevat munitsipaalne hoone, kui pretendendi poolt ei tõestata vastupidist hoone kuuluvuse kohta.

Tõestamise raskus ei lasu elamute- või kommunaalorganil, vaid pretendeerival organisatsioonil.

Põhilisteks dokumentideks, mis tõestavad hoone valduse ja kruntide kasutamise õigust, loetakse:

1. Hoonete notariaalselt kinnitatud ostu-, müügi-, vahetuse- ja kinklepingud;

2. hoonestamisõiguse lepingud;

3. omandi- ja hoonestamisõigust tõestavad kohtuorganite otsused;

4. rendilepingud;

5. väljavõtted notariaalkontorite registritest hoonete võõrandamise lepingu või hoonestamisõiguse lepingu tõestamise kohta.

Kaudselt võivad seda õigust tõestada järgmised dokumendid:

a) võlakohustused hoonete ehitamiseks saadud pangalaenude alal;

b) ehituse alla kruntide eraldamise ja üleandmise aktid;

c) kohalike tööraha saadikute nõukogude täitevkomiteede otsused kruntide eraldamise ja ehitusloa kohta;

d) kindlustuspoliisid;

e) dokumendid, mis tõestavad maarendise ja hoonetemaksu maksmist;

f) inventeerimisorganite dokumendid;

g) majaraamatud.

Hoonete võtmine asutiste, ettevõtete või organisatsioonide bilanssi tuleb tingimata tõestada selleks ettenähtud vastavate seaduslike dokumentidega.

Eesti NSV Kommunaalministeeriumi Vabariikliku Inventeerimisbüroo organid teostavad kohtadel (linnades, töölis- ja suvitusasulates) hoonete arvestust fondide järgi ja täpsustavad nende valdusõigust.

SISUKORD

1. Eessõna	4
2. Väljavõtteid Eesti NSV Konstitutsioonist (Põhiseadusest) . .	5
3. Väljavõtteid Tsiviilkoodeksist	5
4. Elamufondi alalhoidmisest ja elamumajanduse parandamisest linnades (NSVL KTK ja RKN määrus 17. oktoobrist 1937 nr. 112/1843)	9
5. Kohtupraktika kohta NSVL KTK ja RKN 17. oktoobri 1937. a. määruse „Elamufondi alalhoidmisest ja elamumajanduse parandamisest linnades“ kohaldamisel (NSVL Ülemkohtu pleenumi 12. detsembri 1940. a. määrus nr. 46/23/u)	29
6. Soodustuste kohta korteri alal Isamaasõja rindeil langenud või teadmata kadunuks jäänud sõjaväelaste ja partisanide perekondadele. (ENSV Ministrite Nõukogu 25. augusti 1948. a. määrus nr. 805)	40
7. Maja valitsemise ja majandamise põhikorra kohta (ENSV Ministrite Nõukogu 23. märtsi 1948. a. määrus nr. 258)	41
8. Kohaliku nõukogu majavalitsuse põhimäärus (Lisa nr. 1 ENSV Ministrite Nõukogu 23. märtsi 1948. a. määrusele nr. 258)	43
9. Majavalitsuse taastamise ja eksploatatsiooni kaastöökomisjonini põhimäärus (Lisa nr. 2 ENSV Ministrite Nõukogu 23. märtsi 1948. a. määrusele nr. 258)	58
10. Majavalitsuste juures asuvate seltsimehelike kohtute organiseerimise ja töö juhend (Lisa nr. 3 ENSV Ministrite Nõukogu 23. märtsi 1948. a. määrusele nr. 258)	61
11. Kohaliku nõukogu majades eluruumi üürimise tüüpleping (Lisa nr. 4 ENSV Ministrite Nõukogu 23. märtsi 1948. a. määrusele nr. 258)	66
12. Elamute sisekorra-eeskiri ja elukorterite kasutamise kord (ENSV kommunaalmajanduse rahvakomissari juhend 3. novembrist 1945)	75
13. Ajutiste elamispinna normide kohta (ENSV RKN 20. oktoobri 1944. a. määrus nr. 204)	82
14. Elamispinna arvestamise ja jaotamise kohta Eesti NSV linnades ja asulates (Väljavõte ENSV kommunaalministri 4. juuni 1947. a. juhendist)	84
15. Korteri ja elamispinna iseloomustavad tunnused (Väljavõte ENSV Kommunaalministeeriumi Elamutemajanduse Valitsuse 6. septembri 1947. a. juhendist nr. E/9-32)	85

16. Korteriuüri võtmise korra kohta linnades ja linna tüüpi asulais (ENSV RKN 30. novembri 1940. a. määrus)	87
17. Korteriuüri võtmise kohta linnades ja linna tüüpi asulais (ENSV kommunaalmajanduse rahvakomissari 5. detsembri 1940. a. juhend)	89
18. Töötajate liikide ja isikute kohta, kellel on õigus saada elamispinna lisanormi (ENSV kommunaalmajanduse rahvakomissari juhend)	98
19. Haigete liikide kindlaksmääramise kohta, kes on õigustatud saada lisatuba või lisapinda (ENSV tervishoiuministri 4. detsembri 1948. a. käskkiri nr. 379)	101
20. Eluruumide hinde ja korteriuüri kindlaksmääramise kohta (ENSV kommunaalmajanduse rahvakomissari 18. detsembri 1940. a. käskkiri nr. 84)	103
21. Töölis-Talupoegade Punaväe ja NSV Liidu Siseasjade Rahvakomissariaadi piirivalve- ja sisekaitsevägede koosseisu kuuluvate isikute korteriuüri kohta (ENSV RKN 4. veebruari 1941. a. määrus nr. 162)	111
22. Töölis-Talupoegade Punaväe, Sõja-Merelaevastiku, NSV Liidu Siseasjade Rahvakomissariaadi piirivalve- ja sisekaitsevägede ja Riikliku Julgeoleku Rahvakomissariaadi koosseisu kuuluvate isikute korteriuüri määruse rakendamise kohta (ENSV RKN 14. juuni 1941. a. määrus nr. 1169)	114
23. Kohalike nõukogude elamufondi keskküttega elamute küttega varumise ja küttekulude arvutamise ning jaotamise kord (Väljavõte ENSV Kommunaalministeeriumi Kolleegiumi 9. jaanuari 1947. a. otsusest)	119
24. Omavoliliselt oma valdusesse võetud korterite vabastamise kohta (ENSV RKN 20. oktoobri 1944. a. määrus nr. 205)	123
25. Eluruumide kasutamise õiguse kohta ettevõtete, organisatsioonide ja asutiste vahel tekkivate vaidluste lahendamise korrast (NSV Liidu Ülemkohtu pleenumi 11. juuni 1948. a. määrus nr. 11/10/u)	124

Vastutav toimetaja J. Lüüs

Ladumisele antud 27. XII 1948. Trükkimisele antud 23. II 1949. Trükipoognaid 8. Arvutuspoognaid 8,13. Tähti trükipoognas 42 600. Paber 61×86, ¹/₁₆. Tiraaž 7000. MB-02252. Tellimine nr. 4795. Trükikoda „Kommunist“, Tallinn, Pikk 2.

На эстонском языке.

A. В. Раудсон. Жилищное законодательство. Сборник важнейших законов постановлений, приказов и инструктивных материалов с комментариями.

30

Rbl. 3

A

17 564

191 274

TÜ RAAMATUKOGU



1 0300 00495048 3