

Väljaandja:	Riigikogu
Akti liik:	seadus
Teksti liik:	terviktekst
Redaktsiooni jõustumise kp:	11.06.2006
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:	Hetkel kehtiv
Avaldamismärge:	

Kaasomandis oleva elamu mõttelise osa erastamise seadus

Vastu võetud 11.12.1996
[RT I 1997, 1, 2](#)
jõustumine 18.01.1997

Muudetud järgmiste aktidega

Vastuvõtmine	Avaldamine	Jõustumine
05.05.1998	RT I 1998, 47, 696	07.06.1998
04.05.2006	RT I 2006, 25, 184	11.06.2006

§ 1. Seaduse ülesanne

Käesoleva seadusega määratakse kindlaks mõttelise osa erastamise objekt, subjektid ja erastamise tingimused kaasomandis olevas elamus, kui elamu üks kaasomanik on riik või kohalik omavalitsusüksus, samuti äriühing, kelle kõik aktsiad või osad kuuluvad riigile või kohalikule omavalitsusüksusele, või eluruumide erastamise seaduse (RT I 1993, 23, 411; 1995, 44, 671; 57, 979; 1996, 2, 28) paragrahv 6 punktides 4-6 märgitud erastamise kohustatud subjekt.

§ 2. Erastamise objekt ja erastamise ettevalmistamine

(1) Käesoleva seaduse järgi on erastamise objektiks kaasomandis oleva elamu mõtteline osa, mille omanik on riik või kohalik omavalitsusüksus, samuti äriühing, kelle kõik aktsiad või osad kuuluvad riigile või kohalikule omavalitsusüksusele, või eluruumide erastamise seaduse paragrahv 6 punktides 4-6 nimetatud eluruumide erastamise kohustatud subjekt.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 märgitud kaasomandis oleva elamu mõtteline osa erastatakse käesoleva seaduse järgi siis, kui kaasomanikud ei sõlmi elamu reaalosadeks jagamise kokkulepet või kui kaasomandis olevat elamut ei ole reaalosadeks jagatud kohtuotsusega.

(3) Elamuks käesoleva seaduse mõttes loetakse hoonet, mille eluruumide üldpind on võrdne või suurem selles hoones asuvate mitteeluruumide üldpinnaga.

(4) Enne käesoleva seaduse jõustumist tekkinud kaasomandi puhul võivad kaasomanikud elamu jagamises reaalosadeks asjaõigusseaduse (RT I 1993, 39, 590; 1995, 26-28, 355; 57, 976; 1996, 45, 848; 51, 967) järgi kokku leppida kahe aasta jooksul

(5) Pärast käesoleva seaduse jõustumist tekkinud kaasomandi puhul võivad kaasomanikud elamu jagamises reaalosadeks asjaõigusseaduse järgi kokku leppida ühe aasta jooksul, arvates kaasomandi tekkimisest.

(6) Kaasomandis oleva elamu reaalosadeks jagamise kokkulepete sõlmimiseks määrab vastav riigiasutus, kohalik omavalitsusüksus või eluruumide erastamise seaduse paragrahv 6 punktides 4-6 nimetatud erastamise kohustatud subjekt volitatud isiku, kes võib vastavaid kokkuleppeid sõlmida ja nendele alla kirjutada.

(7) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 märgitud kaasomandis oleva elamu mõttelist osa võib erastada enne käesoleva paragrahvi lõigetes 4 ja 5 sätestatud tähtaja saabumist tingimusel, et elamu kõik kaasomanikud on esitanud käesoleva seaduse paragrahvis 3 nimetatud kohustatud subjektile notariaalselt tõestatud avalduse, et nad ei nõua elamu reaalosadeks jagamist.

(8) Kui elamu kaasomanik on esitanud kohtusse hagi elamu jagamiseks reaalosadeks, võib käesoleva paragrahvi lõikes 1 märgitud kaasomandis oleva elamu mõttelist osa erastada pärast sellekohase kohtulahendi jõustumist.

(9) Vabariigi Valitsuse volitatud valitsusasutus võib kaasomandis olevas elamus kindlaks määrata riigile kuuluva elamu mõttelise osa, mis ei kuulu erastamisele. Kohaliku omavalitsuse volikogu võib kaasomandis olevas elamus eluruumide erastamise seaduse paragrahv 3 lõikes 8 sätestatud tingimustel kindlaks määrata munitsipaalomandis, samuti antud kohaliku omavalitsusüksuse territooriumil asuva põllumajandusreformi seaduse (RT 1992, 10, 143; 36, 474; RT I 1994, 52, 880; 1996, 48, 945) paragrahvis 3 sätestatud põllumajandusreformi kohustatud subjekti ning Eesti Vabariigi seaduse "Kooperatiivsete, riiklikkooperatiivsete ja ühiskondlike organisatsioonide vara taasriigistamise ja erastamise kohta" (RT 1992, 24, 337; 1993, 11, 173; RT I 1996, 2, 28) paragrahv 2 lõikes 3 sätestatud taasriigistamise kohustatud subjekti omandis oleva elamu mõttelise osa, mis ei kuulu erastamisele.

(10) Käesolev seadus ei laiene elamu mõttelise osa erastamisele, kui kaasomand on tekkinud eluruumide või mitteiluruumide erastamisest.

[RT I 1998, 47, 696- jõust. 07.06.1998]

§ 3. Erastamise kohustatud subjekt

Erastamise kohustatud subjektiks käesoleva seaduse alusel on eluruumide erastamise seaduse paragrahvis 6 sätestatud eluruumide erastamise kohustatud subjekt.

§ 4. Erastamise õigustatud subjekt

(1) Käesoleva seaduse alusel on erastamise õigustatud subjektiks:

- 1) esimese eelistusena kaasomandis oleva elamu üürnik või üks temaga alaliselt koos elav täisealine perekonnaliige vastavalt eluruumide erastamise seaduse paragrahv 4 punktis 1 sätestatud tingimustele;
- 2) teise eelistusena elamu kaasomanik, kui ta ei ole eluruumide erastamise kohustatud subjekt;
- 3) erastamisel avalikul enampakkumisel füüsiline isik või Eestis registreeritud juriidiline isik.

(2) Käesoleva seaduse alusel ei ole erastamise õigustatud subjektiks eluruumide erastamise kohustatud subjekt.

§ 5. Erastamine üürnikele

(1) Erastamise objektiks olev mõtteline osa elamust erastatakse osade kaupa nende suuruse järjekorras, alustades kõige väiksemast osast. Kohustatud subjekt määrab vastavad osad iga korteri üldpinna ja elamu kõigi eluruumide üldpinna suhtena. Nende osade summa ei tohi olla suurem, kui on erastamise objektiks olev mõtteline osa elamust. Erastamise objekt, mis on väiksem kui väikseima korteri üldpinna ja elamu kõigi eluruumide üldpinna suhe, ning see osa erastamise objektist, mis moodustub erastamise objekti ja käesoleva lõike tingimustele vastavalt määratud mõtteliste osade summa vahena, erastatakse käesoleva seaduse paragrahv 6 alusel. Iga esimest eelistust omav isik saab osta ainult ühe osa erastamise objektist.

(2) Erastamise kohustatud subjekt (paragrahv 3) teatab ühe kuu jooksul, arvates käesoleva seaduse paragrahv 2 lõigetes 4 ja 5 sätestatud tähtaja saabumisest või lõigetes 7 ja 8 sätestatud tingimuste kehtima hakkamisest, kirjalikult allkirja vastu kõikidele kaasomandis oleva elamu esimest eelistust omavatele üürnikele nende eesõigusest osta elamu mõtteline osa. Kirjalikus teates peavad olema andmed erastatavate mõtteliste osade suuruse ja alghinna kohta.

(3) Kirjalik avaldus erastamises osalemiseks tuleb esimest eelistust omaval õigustatud subjektile esitada ühe kuu jooksul kirjaliku teate saamise päevast arvates. Posti teel saadetud avaldus loetakse tähtaegselt esitatuks, kui see kannab tähtaja viimase päeva kuupäevaga postitemplit. Kirjalikus avalduses tuleb esimest eelistust omaval õigustatud subjektile näidata, millistele osadele erastamise objektiks olevast mõttelisest osast ta ostutaotluse esitab.

(4) Kui üht erastamise objekti osa taotleb mitu esimest eelistust omavat isikut, korraldatakse selle osa erastamiseks avalduse esitanud isikute vahel enampakkumine [Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras](#).

§ 6. Erastamine kaasomanikele

(1) Kui erastamisel esimest eelistust omavad isikud puuduvad või kui erastamise objekt on väiksem kui väikseima korteri üldpinna ja elamu kõigi eluruumide üldpinna suhe, teatab erastamise kohustatud subjekt (paragrahv 3) kirjalikult allkirja vastu erastamisel teist eelistust omavatele isikutele nende ostueesõigusest ühe kuu jooksul, arvates käesoleva seaduse paragrahv 2 lõigetes 4 ja 5 sätestatud tähtaja saabumisest või lõigetes 7 ja 8 sätestatud tingimuste kehtima hakkamisest. Kui erastamisel esimest eelistust omavad isikud ei soovi erastamise objekti ühegi osa suhtes ostueesõigust kasutada, informeeritakse kaasomanikke nende ostueesõigusest ühe kuu jooksul pärast seda, kui selgub, et esimest eelistust omavad isikud ostueesõigust ei kasuta. Esimest eelistust omavatele isikutele erastamata jäänud osa ostueesõigusest informeeritakse elamu kõiki kaasomanikke ühe kuu jooksul pärast esimest eelistust omavate isikutega sõlmitud ostu-müügilepingute jõustumist. Kirjalikus teates peavad olema andmed erastamisele kuuluva mõttelise osa suuruse ja alghinna kohta.

(2) Kirjalik avaldus erastamises osalemiseks tuleb elamu kaasomanikul esitada ühe kuu jooksul kirjaliku teate saamise päevast arvates. Posti teel saadetud avaldus loetakse tähtaegselt esitatuks, kui see kannab tähtaja viimase päeva kuupäevaga postitemplit.

(3) Kui elamu mõttelise osa ostmiseks on avalduse esitanud enam kui üks kaasomanikest, korraldatakse avalduse esitanud isikute vahel enampakkumine [Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras](#) .

§ 7. Erastamine avalikul enampakkumisel

(1) Kui erastamise objekti või selle osa ei ole erastatud selleks ostueesõigust omavatele isikutele, erastatakse see avalikul enampakkumisel [Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras](#) .

(2) Teade avaliku enampakkumise kohta avaldatakse ühes üleriigilises päevalehes vähemalt üks kuu enne enampakkumist. Teade peab sisaldama andmeid elamu erastatava mõttelise osa suuruse ja alghinna, enampakkumise aja ja koha ning enampakkumises osalemiseks nõutavate garantiide kohta.

§ 8. Erastamise objekti hindamine

(1) Kaasomandis oleva elamu mõttelise osa hinna määramiseks hinnatakse kõik elamus asuvad eluruumid ja mitteeluruumid eluruumide erastamise seaduse paragrahv 7 lõikes 1 sätestatud alustel.

(2) Erastatava mõttelise osa alghind on lihtmurruna väljendatud mõttelise osa korrutis elamu kõigi eluruumide ja mitteeluruumide hinna summaga.

§ 9. Erastamise objekti eest tasumine ja tulu jaotamine

(1) Erastamise objekti eest võib tasuda raha ja erastamisväärtpaberitega.

(2) Rahas tuleb tasuda kuni 3 protsenti müügihinnast. Nimetatud summa jääb erastamise kohustatud subjektile erastamisega seotud kulude kattteks.

(3) Erastamisest saadav tulu jaotatakse eluruumide erastamise seaduse paragrahvis 19 sätestatud alustel.

§ 9¹. Rakendussäte

Pärast 2006. aasta 1. märtsi on eluruumide erastamise kohustatud subjektile õigus teha erastamistoimingud ehitise mõtteliste osade kui vallasasjade suhtes. Nimetatud toimingute tegemine pärast 2006. aasta 1. märtsi ei anna ehitise mõttelise osa omandanud isikule täiendavat õigust kasutada eluruumi vallasasjana.
[RT I 2006, 25, 184- jõust. 11.06.2006]

§ 10. [Käesolevast tekstist välja jäetud]