

Väljaandja:  
Akti liik:  
Teksti liik:  
Redaktsiooni jõustumise kp:  
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:  
Avaldamismärge:

Ülemnõukogu  
seadus  
terviktekst  
01.07.2015  
Hetkel kehtiv  
RT I, 23.03.2015, 98

## Elamuseadus

Vastu võetud 23.04.1992  
[RT 1992, 17, 254](#)  
jõustumine 01.07.1992

Muudetud järgmiste aktidega

Vastuvõtmine	Avaldamine	Jõustumine
23.03.1994	<a href="#">RT I 1994, 28, 426</a>	24.04.1994
11.05.1994	<a href="#">RT I 1994, 40, 653</a>	16.06.1994
22.02.1995	<a href="#">RT I 1995, 30, 380</a>	31.03.1995
24.05.1995	<a href="#">RT I 1995, 53, 846</a>	25.06.1995
06.06.1996	<a href="#">RT I 1996, 42, 811</a>	01.10.1996
10.06.1998	<a href="#">RT I 1998, 60, 953</a>	06.07.1998
terviktekst RT paberandjal	<a href="#">RT I 1998, 71, 1199</a>	
15.11.2000	<a href="#">RT I 2000, 88, 576</a>	29.11.2000
09.10.2001	<a href="#">RT I 2001, 85, 509</a>	01.01.2002
14.11.2001	<a href="#">RT I 2001, 93, 565</a>	01.02.2002
05.06.2002	<a href="#">RT I 2002, 53, 336</a>	01.07.2002
22.01.2003	<a href="#">RT I 2003, 15, 86</a>	01.07.2003
09.06.2004	<a href="#">RT I 2004, 53, 368</a>	01.01.2005
20.07.2004	<a href="#">RT I 2004, 85, 577</a>	26.12.2004
02.12.2004	<a href="#">RT III 2004, 35, 362</a>	02.12.2004
18.02.2015	<a href="#">RT I, 23.03.2015, 3</a>	01.07.2015

## I. osa Üldsätted

§ 1. –§ 6. [Kehtetud -[RT I 2002, 53, 336](#)- jõust. 01.07.2002]

### § 7. Vabariigi Valitsuse võimkond elamusuhete reguleerimisel

(1) Valitsuse võimkonda elamusuhete reguleerimisel kuulub:

- 1) [kehtetu -[RT I, 23.03.2015, 3](#)- jõust. 01.07.2015]
- 2) [eluruumi sotsiaalselt põhjendatud normi ja selle rakendamise erisuste kindlaksmääramine](#);
- 3) [kehtetu -[RT I 2004, 85, 577](#)- jõust. 26.12.2004]
- 4) [kehtetu -[RT I 1998, 60, 953](#)- jõust. 16.07.1998]
- 5) muude küsimuste otsustamine, mis on seadusega antud valitsuse võimkonda.

(2) Valitsuse võimkonda kuulub riigi omanduses olevate [eluruumide valdamise, kasutamise ja käsutamise korra kehtestamine](#).

### § 8. Kohaliku omavalitsuse volikogu võimkond elamusuhete reguleerimisel

Kohaliku omavalitsuse volikogu võimkonda elamusuhete reguleerimisel tema haldusterritooriumil kuulub:

- 1) eluruumi või selle kasutusõigust mitteomavate, samuti elamistingimuste parandamisel abi vajavate isikute arvestuse korra kehtestamine;

2) munitsipaalomandis olevate eluruumide valdamise, kasutamise ja käsutamise korra, sealhulgas hooldus- ja remondieeskirjade kehtestamine;

3) [kehtetu -RT I 2002, 53, 336- jõust. 01.07.2002]

4) muude küsimuste otsustamine, mis on seadusega antud kohaliku omavalitsuse volikogu võimkonda.

## II. osa

### Eluruumi kasutamine omandiõiguse alusel

§ 9. –§ 13. [Kehtetud -RT I 2002, 53, 336- jõust. 01.07.2002]

## III. osa

### Eluruumi kasutamine elamuühistu (-kooperatiivi) liikmena

§ 14. –§ 19. [Kehtetud -RT I 2004, 53, 368- jõust. 01.01.2005]

§ 20. [Kehtetu -RT I 1998, 60, 953- jõust. 16.07.1998]

§ 21. –§ 26<sup>1</sup>. [Kehtetud -RT I 2004, 53, 368- jõust. 01.01.2005]

§ 27. [Kehtetu -RT I 1994, 28, 426- jõust. 24.04.1994]

## IV. osa

### Eluruumi kasutamine eluruumi üürilepingu alusel

#### 1. peatükk Üldsätted

§ 28. [Kehtetu -RT I 2002, 53, 336- jõust. 01.07.2002]

§ 29. [Kehtetu -RT I 2002, 53, 336- jõust. 01.07.2002]

§ 30. [Kehtetu -RT I 1998, 60, 953- jõust. 16.07.1998]

§ 31. [Kehtetu -RT I 2002, 53, 336- jõust. 01.07.2002]

#### § 32. Üürniku eesõigus uue üürilepingu sõlmimiseks

(1) Lepingujärgseid kohustusi nõuetekohaselt täitnud üürnikul on lepingu tähtaja möödumisel eesõigus uue üürilepingu sõlmimiseks, välja arvatud käesoleva seaduse §-s 33 sätestatud juhtudel.

(2) Kui enne üürilepingu tähtaja möödumist kumbki pool ei teavita teist poolt kirjalikult üürilepingu lõpetamisest või uue üürilepingu sõlmimisest, loetakse see pikenevaks viieks aastaks, kui lepingus ei ole ette nähtud teisiti.

(3) Kui üürnik, vaatamata üürileandja poolt enne lepingutähtaja möödumist tehtud ettepanekule, hoiab kõrvale uue lepingu sõlmimisest, kuid jätkab eluruumi kasutamist, on üürileandjal õigus kolme kuu möödumisel pärast kirjaliku teate väljastamist pöörduda kohtusse uue üürilepingu sõlmimiseks või selle lõpetamiseks. Selle õiguse mittekasutamise korral loetakse üürileping pikenevaks esialgses lepingus näidatud tähtajaks. Pikenenud lepingule ei kohaldata käesoleva paragrahvi 1. lõike sätteid.

(4) Käesolevat paragrahvi kohaldatakse omandireformi aluste seaduse § 12<sup>1</sup> lõikes 3 sätestatud eluruumi üürilepingu viieaastase tähtaja möödumisel selle üürilepingu ühekordseks pikendamiseks või uue üürilepingu sõlmimiseks.

[RT I 2002, 53, 336- jõust. 01.07.2002]

#### § 33. Uue lepingu sõlmimisest keeldumine üürilepingu lõppemisel

(1) Üürniku eesõigust uue lepingu sõlmimisele (§ 32 1. lõige) võib üürileandja lepingu tähtaja möödumisel kohtus vaidlustada, kui:

1) üürnik korduvalt jättis täitmata oma lepingujärgsed kohustused või rikkus lepingu tingimusi;

2) üüritud eluruum on elamiseks vajalik üürileandjale endale või tema perekonnaliikmetele;

3) üürilepingu ese on välja arvatud eluruumide hulgast seoses ümberehitamisega mitteiluruumiks või füüsilise kulumise tõttu või kui see remondi käigus ei jäänud alles, oluliselt vähenes või suurenes;

4) üürileping oli sõlmitud tähtajaga mitte üle ühe aasta koos kohustusega vabastada eluruum pärast selle tähtaja möödumist.

5) üürnikul puudub kehtiv elamisluba.

(2) Kui kohus teeb käesoleva paragrahvi 1. lõikes ettenähtud alustel otsuse uue üürilepingu sõlmimisest keeldumise kohta, kuuluvad üürnik ja temaga koos elavad isikud väljakolimise keeldumise korral väljatõstmisele teist eluruumi vastu andmata. Väljatõstmisel käesoleva paragrahvi 1. lõike punkti 3 alusel lasub kohalikul omavalitsustüksusel samaväärse eluruumi vastuandmise kohustus juhul, kui eluruum, millest välja tõstetakse, on riigi või munitsipaalomandis.

(3) Kohus võib üürilepingu tähtaja möödumisel üürnikku, kellel oli eluruumi tagastamisel kehtiv üürileping, ja temaga koos elavaid isikuid välja tõsta käesoleva paragrahvi 1. lõike punktide 2 ja 3 alusel ainult juhul, kui on täidetud üks alljärgnevatest tingimustest:

1) riigiasutus või valla- või linnavalitsus annab üürnikule ja temaga koos elavatele isikutele vastu teise, samaväärse eluruumi;

2) riigiasutus, valla- või linnavalitsus või üürileandja saavutavad üürniku ja temaga koos elavate isikutega kokkuleppe neile sobiva eluruumi andmiseks. Kokkuleppeks võib olla ka senise eluruumi vabastamise eest rahalise kompensatsiooni maksmine. Kokkulepe peab olema notariaalselt kinnitatud.

(4) Üürnik ja temaga koos elavad isikud on kohustatud üürileandja nõudel nende kasutuses oleva eluruumi vabastama, kui on täidetud üks käesoleva paragrahvi 3. lõike punktis 1 või 2 sätestatud tingimustest.

(5) Kui kohalikul omavalitsustüksusel ei ole võimalik eluruumi vastu anda, eraldab vahendid vastavate eluruumide ehitamiseks või ostmiseks riik. Vahendite taotlemise ja eraldamise korra [kehtestab Vabariigi Valitsus](#).

(6) Käesolevat paragrahvi kohaldatakse omandireformi aluste seaduse § 12<sup>1</sup> lõikes 3 sätestatud eluruumi üürilepingute viieaastase tähtaja möödumisel.  
[RT I 2002, 53, 336- jõust. 01.07.2002]

§ 34. [Kehtetu -RT I 2002, 53, 336- jõust. 01.07.2002]

## 2. peatükk

### Poolte õigused ja kohustused eluruumi üürilepingu järgi

§ 35. –§ 37. [Kehtetud -RT I 2002, 53, 336- jõust. 01.07.2002]

#### § 37<sup>1</sup>. Üüri piirmäär

[RT I 2002, 53, 336- jõust. 01.07.2002]

(1) Kohaliku omavalitsuse volikogul on õigus kehtestada oma haldusterritooriumil asuvatele munitsipaalomandis olevatele eluruumidele üüri piirmäärad. Kohaliku omavalitsuse volikogu muudab üüri piirmäärasid üks kord 12 kuu jooksul, kui üüri mõjutavad hinnad on viimasest piirmäärade kehtestamisest arvates muutunud.

(2) [Kehtetu -RT I 2004, 85, 577- jõust. 26.12.2004]

§ 37<sup>2</sup>. –§ 61. [Kehtetud -RT I 2002, 53, 336- jõust. 01.07.2002]

## V. osa

### Lõppsätted

§ 62. [Kehtetu -RT I 2002, 53, 336- jõust. 01.07.2002]

§ 63. [Kehtetu -RT I 2003, 15, 86- jõust. 01.07.2003]

§ 64. [Kehtetu -RT I 2002, 53, 336- jõust. 01.07.2002]

## VI. osa

## Seaduse kehtestamine ja rakendamine

§ 65. Käesolev seadus jõustub 1992. aasta 1. juulist. Seaduse jõustumise hetkest kaotab kehtivuse «Eesti NSV elamukodeksi».

§ 66. [Kehtetu -RT I 2002, 53, 336- jõust. 01.07.2002]

§ 67. [Kehtetu -RT I 2002, 53, 336- jõust. 01.07.2002]

§ 68. Teenistuslikke eluruume ja ühiselamuid omavatel või kasutataval juriidilistel isikutel esitada hiljemalt 1992. aasta 1. juuniks asukohajärgsele valla- või linnavalitsusele ettepanekud nende tunnistamiseks tööandja eluruumideks vastavalt käesoleva seaduse §-le 58. Teenistuslikele eluruumidele ja ühiselamutele, mida ei ole arvatud tööandja eluruumide hulka, kohaldatakse alates 1992. aasta 1. juulist käesoleva seaduse IV osa 2. peatüki sätteid ning neis elavate üürnikega loetakse eluruumi üürileping sõlmituks viieks aastaks.

§ 69. Käesoleva seaduse vastuvõtmisest alates lõpetada:

1) vabanenud eluruumide asustamine vastavalt «Eesti NSV elamukodeksi» §-le 43. Nimetatud eluruumide asustamise otsustavad nende omanikud ja valdajad;

2) kohtumenetlus eluruumi üürilepingu muutmise nõudes «Eesti NSV elamukodeksi» § 44 ja 86 alusel.

Kohtuotsused neis asjades, mida ei ole selleks ajaks täidetud, täitmisele ei kuulu;

3) kohtumenetlus eluruumist väljatõstmise asjades «Eesti NSV elamukodeksi» § 92 1. lõike punktide 1 ja 3 ning § 96 alusel. Kohtuotsused neis asjades, mida ei ole selleks ajaks täidetud, täitmisele ei kuulu.

§ 70. Vabariigi Valitsusel:

1) kehtestada alates 1992. aasta 1. juulist riigile kuuluvate elamute ja eluruumide üürile andmise kord;

2) esitada Eesti Vabariigi kõrgeimale riigivõimuorganile 1992. aasta 1. juuniks ettepanekud Eesti Vabariigis kehtivate seaduste kooskõlla viimiseks käesoleva seadusega;

3) viia oma normatiivaktid kooskõlla käesoleva seadusega.

§ 71. Kohalike omavalitsuste volikogudel määrata 1992. aasta 1. juuliks kindlaks käesoleva seaduse § 8 alusel nende võimkonda kuuluvate küsimuste lahendamise ning nende omandisse kuuluvate eluruumide üürile andmise kord.

§ 72. [Kehtetu -RT I 2002, 53, 336- jõust. 01.07.2002]

§ 73. Omandireformi käigus tagastatud eluruumides tagastamise hetkel elanud üürnike õigusi reguleerib käesolev seadus Eesti Vabariigi omandireformi aluste seaduse §-s 12<sup>1</sup> sätestatud erisustega. Erisusi rakendatakse kuni nimetatud seaduse § 12<sup>1</sup> 3. lõikes sätestatud tähtaja lõpuni.

§ 74. [Kehtetu -RT I 2002, 53, 336- jõust. 01.07.2002]

§ 75. [Kehtetu -RT I 2004, 85, 577- jõust. 26.12.2004]