

Väljaandja:
Akti liik:
Teksti liik:
Avaldamismärge:

Riigikogu
seadus
algtekst
RT I 1995, 57, 979

Välja kuulutanud
Vabariigi President
03.07.1995 otsus nr 578

Mitteeluruumide erastamise seadus

Vastu võetud 14.06.1995

§ 1. Seaduse ülesanne

Käesoleva seadusega määratakse kindlaks riigi ja kohaliku omavalitsusüksuseomandis olevates elamutes erastamisele kuuluvad mitteeluruumid, erastamiseõigustatud subjektid, kord, kohustatud subjektid ja tingimused.

§ 2. Erastamise objekt

(1) Käesoleva seaduse kohaselt on erastamise objektiks elamus asuvmitteeluruum koos selle suurusele vastava muu osaga elamust, mis on riigi või kohaliku omavalitsusüksuse või juriidilise isiku omandis, kus riik või kohalikomavalitsusüksus on ainus osanik, liige või aktsionär. Elamuks käesolevaseaduse mõttes loetakse hoonet, milles asuvate eluruumide üldpind on vähemaltvõrdne selles hoones asuvate mitteeluruumide üldpinnaga.

(2) Käesoleva seaduse mõttes loetakse mitteeluruumideks elamutes paiknevaidkontoriruumide, kultuurhariduslikke ruume, ateljeesid (loominguliste töötajatetööruume), kaubandusruume, kommunaal-elutarbelisi ruume, laoruumide, tööstusruumeja muid elamutes paiknevaid ruume, mis on vastavalt ehitus-(ümberehitus-)projektile või Eesti Vabariigi elamuseaduse (RT 1992, 17, 254; RTI 1994, 28, 426; 40, 653; 1995, 30, 380; 53, 846) § 3 2. lõike kohaseltkohaliku omavalitsuse otsusele ette nähtud alatiselt kasutamiseksmitteeluruumina ja on kantud hooneregistrisse.

(3) Mitteeluruumiks käesoleva seaduse tähenduses ei ole elamuteenindamiseks, elanike ühiseks või individuaalseks kasutamiseks ettenähtudabiruumid, mida erastatakse vastavalt eluruumide erastamise seadusele. Juhulkui abiruumid on antud kolmanda isiku valdusesse lepingu alusel, lähevad pärastantud elamus korteriühistu moodustamist lepingujärgsed õigused ja kohustusedeluruumide erastamise kohustatud subjektilt üle korteriühistule.

(4) Vabariigi Valitsuse poolt määratud valitsusasutusel või kohalikuomavalitsusüksuse volikogul on õigus määrata vastavalt riigi või kohalikuomavalitsusüksuse omandis olevad mitteeluruumid, mida ei erastata. Nimetatudvalitsusasutus või volikogu on kohustatud mitteerastamise otsuse jaerastamisest keeldumise põhjuse avalikustama.

(5) Mitteeluruumide erastamisel kohaldatakse eluruumide erastamise seaduse §3 5. lõike punkti 4 ja 6. lõike sätteid.

(6) Mitteeluruumide erastatakse korteriomandi esemena. Kuni vastavakorteriomandi kinnistusraamatusse kandmiseni erastatakse mitteeluruumidevallasajana.

§ 3. Mitteeluruumi erastamise õigustatud subjektid

Mitteeluruumi erastamise õigustatud subjektiks on erastamisseaduse § 3 1.lõikes sätestatud isikud.

§ 4. Mitteeluruumi erastamise kohustatud subjekt

(1) Mitteeluruumi erastamise kohustatud subjektiks on eluruumide erastamise seaduse § 6 punktides 1–3 nimetatud eluruumide erastamise kohustatud subjekt.

(2) Mitteeluruumid elamus, mille üheks omanikuks on riik või kohalikomavalitsusüksus, erastatakse käesoleva seaduse kohaselt, kui kaasomandis olevaelamu omanikud on lihtkirjaliku kokkuleppe alusel kindlaks määranud elamureaalosad ja registreerinud need hooneregistris. Mitteeluruumid elamus, millekaasomanikeks on mitteeluruumi erastamise kohustatud subjekt ja õigusvastasel tvõõrandatud vara tagasi saanud isik, erastatakse

käesoleva seaduse alusel juhul, kui kaasomanikud saavutavad kokkuleppe elamu reaalsadekindlaksmääramises, kokkuleppe mittesaavutamisel eraldi seaduse alusel.

(3) Kohustatud subjekt vastutab mitteiluruumi ostu-müügilepingu sõlmimisekstema poolt esitatavate andmete õigsuse eest.

§ 5. Erastamise korraldamine

(1) Mitteiluruume erastatakse avalikul enampakkumisel, mille korraldab mitteiluruumi erastamise kohustatud subjekt. Kuulutus, milles sisalduvad andmed erastatava mitteiluruumi ja enampakkumise toimumise kohta, tuleb avaldada ajakirjanduses vähemalt üks kuu enne enampakkumise toimumist.

(2) Erastatava mitteiluruumi alghind koosneb erastatava mitteiluruumihinnast ning korteriomandi mõtteliseks osaks oleva ehitise ja maatüki hinnast. Kui mitteiluruum erastatakse vallasasjana, on alghinnaks erastatava mitteiluruumihind. Alghinna määrab erastamise kohustatud subjekt.

(3) Mitteiluruumi ostmise eesõigus erastamisel alghinnaga on:

1) mitteiluruumi lepingu alusel kasutaval isikul, kellega sõlmiti lepingtulenevalt Eesti Vabariigi seadusest riiklike teenindus-, kaubandus- ja tootlustusettevõtete erastamise kohta (RT 1990, 22, 277; 1992, 23, 320; RT I 1993, 24, 430; 45, 639);

2) mitteiluruumi lepingu alusel kasutaval isikul, kellega sõlmiti lepingkohaliku omavalitsuse otsuse alusel tulenevalt lepingu sõlmimiseks korraldatud konkursi või enampakkumise võitmisest;

3) Kunstifondil tingimusel, et leping mitteiluruumi kasutamiseks on sõlmitud enne käesoleva seaduse jõustumist.

(4) Kui mitteiluruumi ostmise eesõigust omav isik puudub või ei kasuta taostmise eesõigust, erastatakse mitteiluruum avalikul enampakkumisel, kusjuures eluruumi ostmise eesõigus avalikul enampakkumisel enim pakutud hinnaga on antud elamu korteriühistul.

(5) Mitteiluruumide erastamise ja alghinna määramise korra kehtestab Vabariigi Valitsus käesoleva seaduse alusel.

(6) Muus osas kohaldatakse korteriomandiseadust (RT I 1994, 28, 426).

§ 6. Mitteiluruumi eest tasumine

(1) Mitteiluruumi eest võib tasuda raha ja erastamisväärtpaperitega.

(2) Rahas tuleb tasuda vähemalt 10% müügihinnast. Nimetatud summa jääberastamise kohustatud subjektile erastamisega seotud kulude katteks.

(3) Kui müügihinnast tasutakse rahas enam kui 10% ulatuses, jaotatakse raha, mis ületab nimetatud protsenti, riigi- ja munitsipaalvara erastamisest laekuvaraha kasutamise seaduse kohaselt.

§ 7. Riigi- ja munitsipaalvara erastamisest laekuva raha kasutamise seaduses tehtavad muudatused

Riigi- ja munitsipaalvara erastamisest laekuva raha kasutamise seaduses (RT I 1993, 24, 430; 1994, 33, 508) tehakse järgmised muudatused:

1) paragrahvi 4 pealkirjast jäetakse välja sõnad «(välja arvatud maa)» ja paragrahvi täiendatakse 3. lõikega järgmises sõnastuses:

«(3) Käesolevas paragrahvis sätestatud alustel kasutatakse ja jaotatakse raha, mis laekub korteriomandi, mille eseme reaalosa on munitsipaalomandis, erastamisest.»;

2) paragrahvi 5 pealkirja ja 1. lõiget täiendatakse pärast sõnu «Riiklike eluruumide» sõnadega «elamutes asuvat mitteiluruumide ja riigi omandis olevate korteriomandite».

§ 8. Erastamise seaduses tehtavad muudatused

Erastamise seaduse (RT I 1993, 45, 639; 1994, 50, 846; 79, 1329; 83, 1448; 1995, 22, 327) § 1 3. lõiget täiendatakse pärast sõna «eluruumide» sõnadega «ja elamutes asuvate mitteiluruumide».

§ 9. Eluruumide erastamise seaduses tehtavad muudatused

Eluruumide erastamise seaduses (RT I 1993, 23, 411; 1995, 44, 671) tehakse järgmised muudatused:

1) paragrahvi 3 1. lõike viimane lause muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«Kaasomandisse kuuluvates elamutes, mille omanikeks on eluruumide erastamise kohustatud subjekt ja õigusvastaselt võõrandatud vara tagasi saanud isik, asuvad eluruumid erastatakse käesoleva seaduse alusel juhul,

kuikaasomanikud saavutavad kokkuleppe elamu reaalosade kindlaksmääramises. Kuikaasomanikud ei jõua kokkuleppele, erastatakse eluruum eraldi seaduse alusel.»;

2) paragrahvi 3 2. lõige muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«(2) Korterile või mitteiluruumile vastava elamu muu osa suurusekindlaksmääramisel lähtutakse selle korteri või mitteiluruumi üldpinnaosakaalust kogu hoone korterite ja mitteiluruumide üldpinnas.»;

3) paragrahvi 6 punkti 3 täiendatakse järgmise lausega:

«Elamu reaalosade kindlaksmääramise lihtkirjalik kokkulepe peab olemaregistreeritud hooneregistris.»;

4) paragrahvi 22 täiendatakse 8. lõikega järgmises sõnastuses:

«(8) Kui mitteiluruumidega elamute puhul ei ole korterile või mitteiluruumile vastava elamu muu osa suuruse kindlaksmääramisel lähtutudkäesoleva seaduse § 3 2. lõikest, tehakse ümberarvestus mitteiluruumi erastajakulul ja registreeritakse ümberarvestuse tulemus hooneregistris.»

§ 10. Asjaõigusseaduse rakendamise seaduses tehtavad muudatused

Asjaõigusseaduse rakendamise seaduses (RT I 1993, 72/73, 1021; 1994, 53,889; 66, 1159; 94, 1609; 1995, 22, 327) tehakse järgmised muudatused:

1) paragrahvi 13 3. lõike teine lause muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«Kui erastatud eluruumi või elamus asuva mitteiluruumi juurde ei olemaakorralduslikel või ehitustehnilistel tingimustel võimalik iseseisva kinnistumoodustamine, on erastatud eluruumi või elamus asuva mitteiluruumi omanikulõigus saada maa omanikuks korteriomandiseaduses (RT I 1994, 28, 426)sätetatud alustel ja korras.»;

2) paragrahvi 13 4. lõike kolmandat lauset täiendatakse pärast sõnu«erastatud eluruumina» sõnadega «elamus asuva erastatudmitteiluruumina»;

3) paragrahvi 13 6. lõike esimest lauset täiendatakse pärast sõnu«reaalosana erastatud eluruumi» sõnadega «või elamus asuvatmitteiluruumi»;

4) paragrahvi 13 6. lõike kolmandat lauset täiendatakse pärast sõnu«välja arvatud eluruumide» sõnadega «ja elamutes asuvatmitteiluruumide»;

5) paragrahvi 13¹2. lõige muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«(2) Kaasomaniku ostueesõigust ei kohaldata eluruumide ja elamutesasuvate mitteiluruumide erastamisel. Erastatud eluruum ja elamus asuvmitteiluruum ning nende juurde kuuluv muu osa on käibes koos. Erastatudeluruumi ja elamus asuva mitteiluruumi võõrandamisel ei kohaldata kaasomanikuostueesõigust, kui kaasomanikke on rohkem kui kuus. Ostueesõigust ei oleeluruumide ja mitteiluruumide erastamise kohustatud subjektil. Kaasomanikuostueesõiguse korral laieneb see ka ehitise muu osaga seotud eluruumile ja elamus asuvale mitteiluruumile.»

Riigikogu aseesimees Arvo JUNTI