

Väljaandja:  
Akti liik:  
Teksti liik:  
Avaldamismärge:

Riigikogu  
seadus  
algtekst  
RT I 1993, 23, 411

# Eluruumide erastamise seadus

Vastu võetud 06.05.1993

(õ) 3. 12. 2008 17:20

Välja kuulutatud  
Vabariigi Presidendi 12.mai 1993.a.  
otsusega nr.88

## § 1. Seaduse ülesanne

(1) Käesolev seadus reguleerib suhteid, mis tekivad riigi, kohalike omavalitsuste ja teiste seadusega määratud erastamiskohustatud subjektide omanduses olevate elamute ja korterite (edaspidi: eluruum) erastamisel, määrates kindlaks erastamise objekti, subjektid, tingimused ja korra.

(2) Käesolev seadus reguleerib samuti suhteid, mis tekivad käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud subjektide omanduses olevate ehitusjärgus olevate eluruumide erastamisel.

## § 2. Seaduse eesmärk

(1) Eluruumide erastamise eesmärgiks on anda füüsilistele juriidilistele isikutele võimalus omandada nende poolt üüritud, aga ka asustamata eluruumid ning tagada selle kaudu elamute paremhooldamine ja säilimine.

(2) Riik toetab erastamist hinnapoliitikaga, annab soodustatud tingimustel laenu, näeb ette laenu osalisekustutamise võimalused ning rakendab muid abinõusiderastamisprotsessi kiirendamiseks vastavalt majanduslikele tingimustele.

## § 3. Erastamise objekt

(1) Käesoleva seaduse kohaselt on erastamise objektiks elamuvõi korter koos sellele vastava muu osaga elamust või ehitusjärgus olev elamu või korter, mis on riigi, kohaliku omavalitsuse, Eesti Vabariigi põllumajandusreformi seaduse (RT 1992, nr. 10, art. 143) §-s 3 sätestatud põllumajandusreformi kohustatud subjekti või seaduse "Kooperatiivsete, riiklik-kooperatiivsete ja ühiskondlike organisatsioonide vara taasriigistamise ja erastamise kohta" (RT 1992, nr. 24, art. 337) §-s 2 sätestatud taasriigistamise kohustatud subjekti omanduses, olenemata sellest, missuguse juriidilise isiku valduses (bilansis) see on võikelle vahendite arvel see on ehitatud.

(2) Elamust korterile vastava muu osa suuruse kindlaksmääramisel lähtutakse selle korteri üldpinna osast kogu hoone korterite üldpinnas.

(3) Hoones või hoone juurde kuuluval krundil asuvad eluruumidena mittekasutatavad ruumid erastatakse käesolevaseaduse alusel Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud korras.

(4) Erastamisele kuuluvad:

1) üürilepingu alusel kasutatavad eluruumid;

2) kõik eluruumid rekonstrueerimisele või kapitaalremontimääratud elamus;

3) asustamata eluruumid uutes, kapitaalselt remonditud, rekonstrueeritud või ehitusjärgus olevates elamutes, samuti eelmise üürniku lahkumise või surmaga vabanenud eluruumid.

(5) Erastamisele ei kuulu:

1) tööandjate eluruumid;

2) üürilepingu alusel kasutatav eluruum, juhul kui selleeluruumi üürnik või vähemalt üks temaga koos elav täisealineperekonnaliige või samas eluruumis elav üürniku täisealine endineperekonnaliige ei ole andnud selleks kirjalikku nõusolekut, kuni 1994. aasta 1. detsembrini;

3) eluruumid, mille üürniku vastu on esitatud hagi üürilepingu muutmiseks, lõpetamiseks või kehtetuks tunnistamiseks, kuni hagi lahendamiseni ettenähtud korras;

4) õigusvastaselt võõrandatud eluruumid, mille tagastamiseks või kompenseerimiseks on esitatud avaldus ettenähtud korras, kunitagastamise või kompenseerimise küsimuse lahendamiseni.

5) mitme üürilepingu alusel kasutatavad eluruumid, juhul kui vähemalt üks eluruumi üürnikest ei ole andnud kirjalikku nõusolekut, et eluruumi omanikuks saab üks üürnikest või nende perekonnaliikmetest.

(6) Riikliku või kohaliku kaitse all olevaid, samuti ajaloolistes kaitsetsoonides asuvaid eluruumid erastatakse üksnestingimusel, et selle omandaja kohustub järgima kehtestatud kaitseriiki. Nimetatud kohustuse täitmine tagatakse erastamiselsõlmitava lepinguga, milles nähakse ette sanktsioonid kaitseriiki rikkumise korral.

(7) Mitme korteriga elumute erastamine toimub käesolevaseaduse §-s 15 sätestatud tingimustel, mis fikseeritakse erastamisel sõlmitavas ostu-müügilepingus.

(8) Linnade ja valdade omavalitsuste volikogud võivad kindlaks määrata erastamisele mittekuuluvad elumud või piirkonnad, milles asuvaid eluruumid ei erastata seoses nendelammutamise, rekonstrueerimise, edasise kasutamise ja üürimajadenavõi muudel mõjuvatel põhjustel. Nimetatud põhjused avalikustatakse volikogude poolt.

(9) Erastatava eluruumi suuruse kohta on keelatud kehtestada piiranguid.

#### **§ 4. Eluruumi erastamise õigustatud subjekt**

(1) Üürilepingu alusel kasutatava eluruumi võib osta selleeluruumi üürnik või üks alaliselt temaga koos elav täisealineperekonnaliige vastavalt üürniku ja temaga koos elavate täisealiste perekonnaliikmete ja samas eluruumis elavate üürnikutäisealiste endiste perekonnaliikmete omavahelisele notariaalselt tõestatud kirjalikule kokkuleppele. Niisuguse kokkuleppepuudumisel eluruumi ostu-müügilepingut ei sõlmita.

(2) Asustamata eluruumi võib osta iga vähemalt 18-aastane Eesti Vabariigi territooriumil vähemalt viimased 5 aastat alaliselt elanud (alalist sissekirjutust või alalist elamisluba omav) isik, alates 1994. aasta 1. detsembrist ka Eesti Vabariigi registreeritud juriidiline isik.

(3) Erastatava elamu võib osana või tervikuna ostakäesoleva paragrahvi 2. lõikes nimetatud isikud. Kuni 1994. aasta 1. detsembrini võib elamu osana või tervikuna erastada ainult kõigi elamus elavate üürnike ja nendega koos elavate täisealiste perekonnaliikmete ning linna või valla kohaliku omavalitsuse volikogu nõusolekul, kui ostja ei ole vastavat elamu osaüürilepingu alusel kasutatav isik.

#### **§ 5. Eluruumi ostmise eesõigus**

(1) Eluruumi ostmise eesõigus on:

1) üürilepingu alusel kasutatava eluruumi puhul eluruumiüürnikul kuni 1994. aasta 1. detsembrini;

2) rekonstrueerimisele või kapitaalremonti määratud eluruumipuhul käesoleva seaduse § 41. lõikes nimetatud isikul tingimusel, et temale pole seoses eluruumi rekonstrueerimise või kapitaalremondiga antud teist alalist eluruumi, kuni 1994. aasta 1. detsembrini;

3) asustamata eluruumi puhul uues, kapitaalselt remonditud või rekonstrueeritud elamus (v. a. käesoleva paragrahvi 1. lõikepunktis 2 nimetatud juhul), samuti eelmise üürniku lahkumise gavabanenud eluruumi puhul: esimese eelistusena - omandireformi õigustatud subjektile tagastatud eluruumi või töödandja eluruumiüürnikel tingimusel, et nad nimetatud eluruumi vabastavad; teise eelistusena - ostmisel rahvakapitali obligatsiooni, rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaardile kantud tööaastate või õigusvastaselt võõrandatud vara kompenseerimisel väljaantud väärtpaberitega arveldavatel füüsilistel isikutel, kui nendega tasutakse vähemalt 75% eluruumi hinnast.

(2) Kõik käesoleva seaduse kohaselt erastamise objektiks olevad asustamata eluruumid ja nende erastamise õigustatud subjektid võtab arvele käesoleva paragrahvi 1. lõike punktides 2 ja 3 sätestatud tingimuste alusel vastav linna või valla omavalitsuse täitevorgan volikogu poolt kehtestatud korras.

(3) Andmed erastamise objektiks olevate asustamata eluruumide kohta esitavad käesoleva seaduse paragrahvis 6 loetletud erastamise kohustatud subjektid linna või valla omavalitsuse volikogu poolt kehtestatud korras omavalitsuse täitevorganile.

#### **§ 6. Eluruumi erastamise kohustatud subjekt**

Käesoleva seaduse kohaselt on eluruumide erastamisel kohustatud subjektideks:

1) riigile kuuluvate eluruumide puhul ettevõtte, asutus või organisatsioon, kelle valduses (bilansis) on erastatav eluruum. Nimetatud ettevõtte, asutus või organisatsioon informeeribeluruumide erastamisest eluruumi asukohajärgse linna või vallaomavalitsuse täitevorganit ja ministeeriumi, riiklikku ametit või muud keskorganit, kelle haldusalas ta on;

2) munitsipaalomandusse kuuluvate eluruumide puhul juriidiline isik, kelle valduses (bilansis) on erastatav eluruum. Nende eluruumide erastamine toimub vastava kohaliku omavalitsuse täitevorgani nõusolekul;

3) ühisesse omandusse kuuluvate elamute puhul, mille üheksomanikuks on riik või kohalik omavalitsus, seda elamut haldav ettevõtte, asutus või organisatsioon. Nende elamute või neisasuvate eluruumide erastamine toimub ministeeriumi, riikliku ameti või muu keskorgani, kelle halduses on riigi osa sellesvaras, või vastava kohaliku omavalitsuse täitevorgani ja teisteomanike nõusolekul;

4) põllumajandusreformi kohustatud subjekti omanduses oleva eluruumi puhul põllumajandusreformi kohustatud subjekt;

5) taasriigistamise kohustatud subjekti omanduses olevate eluruumide puhul taasriigistamise kohustatud subjekt.

### **§ 7. Erastatavate eluruumide hinna määramine**

(1) Erastatava eluruumi hind määratakse Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras väärtuskoeffitsientide abil, kus arvestatakse konkreetse eluruumi üldpinna ruutmeetri väärtuse erinevust käesoleva seaduse § 101. lõikes nimetatud standardelamukorteri üldpinna ruutmeetri väärtusest, samuti eluruumi kulumiseastet, heakorda ja asukohta. Eluruumi hinda alandatakse summa võrra, mille füüsiline isik on tasunud kohalikule omavalitsusele eluruumi asustamise õiguse omandamisel, kuid mitte rohkem kui eluruumi maksumuse ulatuses.

(2) Erastatava eluruumi hinna määrab erastamise kohustatud subjekt Vabariigi Valitsuse kehtestatud meetodika järgi. Erastatava eluruumi hinna kinnitab linna või valla omavalitsuse täitevorgani moodustatud komisjon.

(3) Linna või valla omavalitsuse volikogu võib alandada erastatava eluruumi hinda, juhul kui erastamise õigustatud subjektiks on:

1) toitjakaotuspensioni saav isik,

2) üksinda alaealisi lapsi kasvatavat lapsevanem, juhul kui teine lapsevanem on surnud,

3) endise NSV Liidu territooriumilt repatrieerunud Eestikodanik või Eestisse elama asunud eesti soost isik ning kuinimetatud isikule ja temaga koos elavatele perekonnaliikmetele väljaantud rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaardile kantud tööaastatest ei piisa Vabariigi Valitsuse kehtestatud sotsiaalselt põhjendatud normpinna eest tasumiseks, kuid mittesuuremas kui käesoleva seaduse § 101. lõikes sätestatud kümne tööaasta arvestusliku väärtuse ulatuses.

### **§ 8. Erastatava eluruumi eest tasumise viisid**

(1) Eluruumi erastamine toimub rahvakapitali obligatsioonide, õigusvastaselt võõrandatud varakompenseerimisel väljaantud väärtpaberite, raha, rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaardile kantud tööaastate või tööosaku eest ühismajandi varas. Sama eluruumi eest võib ostja tasuda kas ühe või mitme erineva nimetatud vahendiga. Arvelduste korra erinevate vahendite kasutamisel kehtestab Vabariigi Valitsus.

(2) Rahvakapitali obligatsioonide ja nende arvestuskaartide õigusvastaselt võõrandatud vara kompenseerimisel väljaantud väärtpaberite ning ühismajandi tööosakute kasutamise korra põllumajandusreformi ja taasriigistamise kohustatud subjektide omanduses olevate eluruumide erastamisel kehtestab Vabariigi Valitsus.

(3) Üürilepingu alusel kasutatava eluruumi võib omandada järelmaksuga. Järelmaksu tingimused määrab riigile kuuluvate eluruumide puhul Vabariigi Valitsus, munitsipaalomandusse kuuluvate eluruumide puhul kohaliku omavalitsuse volikogu, taasriigistamise kohustatud subjekti omanduses olevate eluruumide puhul kohustatud subjekt ning põllumajandusreformi kohustatud subjekti omanduses olevate eluruumide puhul kohaliku omavalitsuse volikogu põllu majandusreformi komisjoniettepanekul. Järelmaksu tingimused fikseeritakse kirjalikult eluruumi ostu-müügilepingus.

### **§ 9. Erastamine avaliku enampakkumise korras**

(1) Asustamata eluruumide erastamine toimub avaliku enampakkumise korras, juhul kui nende eluruumide ostmist eitaotle käesoleva seaduse § 51. lõike punktis 3 nimetatud ostueesõigust omavad isikud. Kui asustamata eluruumi soovivad osta mitu võrdset ostueesõigust omavat isikut, erastatakse nimetatud eluruum nende isikute vahelise enampakkumise teel. Juriidilised isikud võivad enampakkumises osaleda alates 1994. aasta 1. detsembrist.

(2) Linna või valla omavalitsuse volikogu võib rakendada enampakkumises osalejate suhtes täiendavaid piiranguid.

## § 10. Rahvakapitali obligatsioonide väljaandmine

(1) Eesti Vabariigi jurisdiktsioonile alluva territooriumialalistele elanikele 1992. aasta 1. jaanuari seisuga (nende surmakorral nende pärijatele) antakse välja rahvakapitali obligatsioonid töötamise aja (tööstaaži) alusel. Töötamise ajakindlaksmääramiseks võetakse kasutusele rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaart, mida kasutatakse korteriteerastamisel võrdsetl rahvakapitali obligatsiooniga. Rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaarte antakse väljaisikutele, kes enne 1995. aasta 1. detsembrit saavad 18-aastaseks. Üks tööaasta on ekvivalentne üheksakorruselise paneelilamu (tüüp 121-02-E) korteri üldpinna ühe ruutmeetriga. Ühe tööaasta arvestuslik väärtus on 300 krooni.

(2) Samuti antakse rahvakapitali obligatsioonid välja Eestikodanikele, kes 1992. aasta 1. jaanuari seisuga elasid alaliselt Tartu rahulepinguga määratud Eesti Vabariigi aladel, mis asuvad väljaspool Eesti Vabariigi jurisdiktsioonile alluv territooriumi, vastavalt käesolevas paragrahvis sätestatud tingimustele.

(3) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud töötamise ajakindlaksmääramisel arvestatakse isiku töötamist Eesti Vabariigi jurisdiktsioonile alluval territooriumil paiknenud ettevõtetes, asutustes ja organisatsioonides ning nende struktuuriüksustes ajavahemikus alates 1945. aasta 1. jaanuarist kuni 1992. aasta 1. jaanuarini.

(4) Töötamise aja hulka arvatakse samuti:

1) loomeliitude ja kutseühingute liikmete tegevusaeg alates loometegevuse algusest, kui see on toimunud käesoleva paragrahvi 3. lõikes nimetatud tingimustel;

2) töötamise aeg kirikus (koguduses), registreeritud usuorganisatsioonides, kui see on toimunud käesoleva paragrahvi 3. lõikes nimetatud tingimustel;

3) töötamise aeg talus enne kolhooside ja sovhoosid moodustamist, samuti töötamise aeg pereettevõtte või talupereliikmena ja individuaaltöö tegevusloa alusel käesoleva paragrahvi 3. lõikes nimetatud tingimustel, kui isik oli vähemalt 16 aastat vana;

4) I grupi invaliidi, lapsinvaliidi, kuni 18-aastase lapse eest invaliidi ja emale või isale väikelapsehooldamise aeg kuni lapse 3-aastaseks saamiseni käesoleva paragrahvi 3. lõikes nimetatud ajavahemikul ja territooriumil;

5) laste kasvatamise eest emale või tema surma korral isale võilast emata kasvatanud isale, samuti lapse hooldajale või eestkostjale täiendavalt viis aastat iga lapse kohta, keda nad kasvatavad või on kasvatanud vähemalt kaheksa aasta vanuseni;

6) õpiaeg kõrgkoolis, keskeriõppeasutuses ja kaadriettevalmistamise, kvalifikatsiooni tõstmise ja ümberkvalifitseerimise aeg koolis ja kursustel, aspirantuuris, magistratuuris, doktorantuuris või kliinilises ordinatuuris oleku aeg käesoleva paragrahvi 3. lõikes nimetatud ajavahemikul, juhul kui sellele ajale vahetult eelneval perioodil isik elas alaliselt Eesti Vabariigi jurisdiktsioonile alluval territooriumil;

7) õppeasutuse lõpetamise järel tööle suunatud isiku kohustuslik töötamise aeg väljaspool Eesti Vabariigi jurisdiktsioonile alluvat territooriumi, juhul kui tööle suunatud isik õppima käesoleval ajal Eesti Vabariigi jurisdiktsiooni all oleva territooriumi alalise elanikuna, käesoleva paragrahvi 3. lõikes nimetatud ajavahemikul;

8) käesoleval ajal Eesti Vabariigi jurisdiktsioonile alluval territooriumil asunud asutuse, ettevõtte või organisatsioonilähetusel väljaspool nimetatud territooriumi töötamise aeg käesoleva paragrahvi 3. lõikes nimetatud ajavahemikul;

9) Eesti Vabariigi jurisdiktsioonile alluval territooriumil enne kohustuslikku sõjaväeteenistust alaliselt elanud isikute endise NSV Liidu relvajõududes, ehitusvägedes, piirivalvevägedes, raudteevägedes, sisevägedes ja NSV Liidu Riikliku Julgeolekukomitee vägedes kohustusliku teenimise või sellele alternatiivses tööteenistuses viibimise aeg; samuti Eesti Vabariigi jurisdiktsiooni all oleval territooriumil sõjaväestatud tuletõrjeüksustes teenimise aeg, sõltumata sõjaväelisest auastmest, käesoleva paragrahvi 3. lõikes nimetatud ajavahemikul;

10) sõjavangis oleku aeg või õigusvastaselte represseeritud isiku vabaduskaotuse, asumisel- või väljasaatmisel oleku või küüditamise aeg, sõltumata isikuvanusest, kolmekordselt; seoses õigusvastase repressiooniga Eesti Vabariigi territooriumilt välja saadetud isiku sunnitud töötamise aeg pärast karistuse kandmist väljaspool Eesti Vabariigi jurisdiktsiooni all olevat territooriumi; Eesti Vabariigi territooriumil võõrriikide okupatsiooni vastases relvastatud vabadusvõitluses osalenud või ennast õigusvastaste repressioonide eest varjanud isiku vabadusvõitluses osalemise või enese varjamise aeg käesoleva paragrahvi 3. lõikes nimetatud ajavahemikul;

11) isiku puhul, kellel on õigus saadastoodustingimustel vanaduspensioni, riiklike elatusrahade seaduse (RT 1993, nr. 15, art. 256) paragrahvis 5 sätestatud vanaduspensioni saamiseks vajaliku pensioniõigusliku staaži ja sama seaduse paragrahvis 6 sätestatud soodustingimustel antav vanaduspensioni saamiseks vajaliku pensioniõigusliku staaži aastate vahe;

12) kuni 24 aasta vanusele alaealisena (kuni 18-aastasena) vanemateta kasvanud isikule täiendavalt 10 aastatvõi hooldusasutuses viibimise aeg, juhul kui see ületab 10 aastat;

13) I ja II grupi invaliidi invaliidsuse aeg kunipensioniõigusliku ea saabumiseni.

(5) Isikute puhul, kellel on erilisi teeneid Eesti Vabariigiees, võib Vabariigi Valitsus ministriumide esildise aluselrandina arvesse võtta tööalast tegevust, mis ei vasta käesolevaparagrahvi 3 ja 4. lõikes sätestatud tingimustele.

(6) Töötamise aja hulka loetakse töö käesoleval ajal Eesti Vabariigi jurisdiktsioonile mittealluval Tartu rahulepingumääratud Eesti Vabariigi territooriumil, samuti käesoleval ajal Eesti Vabariigi jurisdiktsioonile alluva territooriumiga vahetultpiirnevate Venemaa ja Läti administratiivüksuste (endise NSVLiidu rajoonide) territooriumil (vastavalt Vabariigi Valitsusepoolt kinnitatud nimekirjale) ning käesoleva paragrahvi 3. lõikesnimetatud ajavahemikul.

(7) Vähemalt 18-aastasele Eesti kodanikule, kes elabalaliselt Tartu rahulepinguga määratud Eesti Vabariigiterritooriumil ning kelle käesoleva seadusega määratud töötamiseaeg on lühem kui 10 aastat, loetakse rahvakapitali obligatsiooniarvestuskaardile kantav töötamise aeg võrdseks 10 aastaga.

(8) Täiendavaid tööaastaid arvestatakse endise eluruumiomanikule (tema surma korral tema pärijatele) juhul, kui temalekuulunud eluruum lammutati seoses elamu juurde kuulunud krundiärvõtmisega riiklikeks või ühiskondlikeks vajadusteks ja talleei makstud hüvitust lammutatud eluruumi eest, ei antud omandusseteist samaväärset ega paigaldatud teise kohta sama eluruumi. Täiendavate tööaastade arvestamisel võetakse aluseks lammutatud eluruumi suurus vastavalt selle üldpinna ruutmeetri väärtusele, mis määratakse käesoleva seaduse § 7 1. lõikes ettenähtudkorras. Täiendavate tööaastate tõendamise toimub selle kohalikuomavalitsuse täitevorgani poolt, kelle otsusega nimetatud eluruum lammutati.

(9) Isikul, kellele on arvestatud tööosak ühismajandivaras, on õigus rahvakapitali obligatsioonile ainult sellesulatuses, mille võrra rahvakapitali obligatsiooni rahalineväärtus on suurem nimetatud tööosaku rahalisest väärtusest.

(10) Rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaartide jarahvakapitali obligatsioonide väljaandmine toimub Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud korras.

(11) Isik, kellele antakse välja rahvakapitali obligatsiooniarvestuskaart, kannab vastutust arvestuskaarte väljastavale jätäitvale ametiisikule esitatud andmete õigsuse eest. Teadvalt valeandmeid esitanud või arvestuskaardil olevaid andmeidvõltsinud isiku arvestuskaart tühistatakse ning selle aluselsooritatud tehingud tunnistatakse kehtetuks.

(12) Arvestuskaarte väljastavad, täitvad ja registreerivad ametiisikud kannavad vastutust seaduste alusel.

## **§ 11. Rahvakapitali obligatsioonide ja arvestuskaartide kasutamine**

(1) Rahvakapitali obligatsioone võib kinkida vanematele, abikaasale, alanevatele sugulastele, õdedele ja vendadele ning nende alanevatele sugulastele tingimusel, et nad on Eestisalaliselt elanud vähemalt viimased viis aastat.

(2) Rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaardile kantud tööaastaid võib üle kanda käesoleva paragrahvi 1. lõikesnimetatud isikute arvestuskaardile. Vastava sissekandetööaastate üleandja ja vastuvõtja arvestuskaardile teeb üleandjaelukohajärgse linna või valla omavalitsuse täitevorgani pooltnimetatud ametiisik. Arvestuskaardile kantud tööaastate üleandmisel alaealisele kantakse need tööaastad tema vanema, hooldaja või eestkostja arvestuskaardile. Surnud isikutööaastate üleandmine tema pärija rahvakapitali obligatsiooniarvestuskaardile toimub pärimisõigsuse tunnistuse alusel notari poolt.

(3) Rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaardile kantud tööaastatele ja rahvakapitali obligatsioonidele pärimistunnistuseväljaandmisel, samuti tööaastate üleandmisel ja rahvakapitali obligatsioonide kinkimisel ei võeta riigilõivu.

(4) Eluruumi erastamisel võib kasutada kõigile perekonnaliikmetele väljaantud rahvakapitali obligatsiooniarvestuskaarte ja neile kuuluvaid rahvakapitali obligatsioone Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud korras.

(5) Rahvakapitali obligatsioone ja nende arvestuskaarte saabeluruumi erastamiseks kasutada kuni 1995. aasta 1. detsembrini.

(6) Rahvakapitali obligatsioonide kasutamise muu riigi- võimunitsipaalvara erastamisel ja tsiviilkäibes määrab seadusealusel Vabariigi Valitsus.

## **§ 12. Eluruumi erastamise vormistamine**

- (1) Eluruumi erastamine vormistatakse ostja (õigustatudsubjekti) ja müüja (kohustatud subjekti) vahel sõlmitavaostumüügilepinguga.
- (2) Käesoleva paragrahvi 1.lõikes nimetatud leping peabolema notariaalselt tõestatud ning kuulub notariaalorganiesitusel registreerimisele eluruumi asukohajärgses linna võivalla omavalitsuse täitevorganis kolme kuu jooksul pärast sellenotariaalset tõestamist.
- (3) Eluruumi ostu- ja müügilepingu tõestamata jätmine toobkaasa tehingu kehtetuse tsiviilseaduses ettenähtud tagajärgedega.
- (4) Eluruumide erastamisel võetakse ostjaltostu-müügilepingu sõlmimisel riigilõivu 1% eluruumiostu-müügilepingus fikseeritud maksumusest. Erastatud eluruumie loeta õigustatud subjekti tuluks ja seda ei maksustataüksikisiku tulumaksuga.
- (5) Ostu- ja müügilepingus peab olema fikseeritud eluruumimüügihind ja -tingimused, sealhulgas ostja kohustused eluruumierastamisel ning vastutus lepingust tulenevate kohustuste mittetäitmisel.

## **§ 13. Omandiõiguse tekkimine erastatavale eluruumile**

- (1) Omandiõigus erastatavale eluruumile, sealhulgasjärelmaksuga ostetud eluruumile, tekib ostu-müügilepingu notariaalse tõestamise momendist.
- (2) Enne ostu-müügilepingu tõestamist on notar kohustatudkontrollima lepingus ettenähtud summa tasumist (sh. järelmaksutingimusi), tegema kande rahvakapitali obligatsiooniarvestuskaardile ostu- ja müügilepingu sõlmimisel kasutatudtööaastate kohta ning veenduma tehingu seaduslikkuses.
- (3) Eluruumi omandiõiguse ülemineku vormistamise korrakehtestab Vabariigi Valitsus.

## **§ 14. Järelmaksuga omandatud eluruumi omaniku kohustused**

- (1) Eluruumi omandamisel järelmaksuga on eluruumi omanikkohustatud õigeaegselt ja kehtestatud määrades tasumajärelmaksu. Sanktsioonid võlgnikule (viivis, leppetrahv jne.) nähakse järelmaksu korral ette ostu-müügilepingus.
- (2) Järelmaksukohustuse täitmata jätmise korral on eluruumijärelmaksuga müünud kohustatud subjektil õigus nõuda omanikulteluruumi tagastamist, omaniku keeldumise korral aga eluruumisundvõõrandamist kohtu korras koos ostja poolt rahas tasutud eluruumi väärtuse osa väljamaksmisega Vabariigi Valitsuse pooltkehtestatud korras.

## **§ 15. Erastatud eluruumide valdamise ja kasutamisekorraldamine**

- (1) Elamutes, kus pärast korterite erastamist on viis võienam omanikku, asutavad omanikud elamu ühiseks valdamiseks jakasutamiseks korteriühistu, kusjuures ühistu liikmeks on kakäesoleva seaduse paragrahvis 6 nimetatud kohustatud subjektid erastamata korterite ja neile vastava muu elamu osaga.
- (2) Korteriühistu põhikiri kuulub registreerimisele linnavõi valla omavalitsuse täitevorganis. Korteriühistu omandabjuriidilise isiku õigused selle registreerimise päevast arvates.
- (3) Käesoleva seaduse paragrahvis 6 nimetatud kohustatudsubjekt on kohustatud elamu üle andma korteriühistule. Korteriühistu on kohustatud elamu registreerimaüleandmise-vastuvõtmise akti alusel riiklikus registris.
- (4) Korteriühistu omandiõigus elamule tekib elamuregistreerimisest riiklikus registris. Registrisse kandmatajätmise toob kaasa tehingu kehtetuse tsiviilseaduses ettenähtudtagajärgedega.
- (5) Korteriühistu näidispõhikirja kehtestab Vabariigi Valitsus.
- (6) Elamutes, kus korteriühistut ei moodustata, sõlmivadkorterioomanikud käesoleva seaduse paragrahvis 6 nimetatudkohustatud subjektidega elamu edasise haldamise lepingud.

## **§ 16. Piirangud erastatud eluruumi käsutamisel**

Järelmaksuga omandatud eluruumi ei või omanik võõrandadaenne järelmaksu tasumist, juhul kui ostja pole võtnud endalekohustust tasuda võlguolev summa järelmaksu tasumiseksettenähtud tähtjaks.

## **§ 17. Üürniku ja tema perekonnaliikmete õiguste kaitse**

- (1) Enne erastamist eluruumi omandajaga koos elanudperekonnaliige, kes ei saanud omandiõigust erastatud eluruumile, jätkab eluruumi kasutamist omaniku perekonnaliikmena.

(2) Erastatud eluruumi omaniku endised perekonnaliikmedkasutavad eluruumi vastavalt omavahelisele kokkuleppele eluruumiüürilepingu või tasuta kasutamise lepingu alusel, kokkuleppepuudumisel aga allüürniku õigustes vastavalt Eesti Vabariigielamuseadusele (RT 1992, nr. 17, art. 254).

#### **§ 18. Maaeraldus erastatud eluruumi juurde**

(1) Pärast elamu erastamist ühele või mitmele omanikule, samuti elamu üleandmisel korteriühistule määratakse kindlaks elamualune ja elamu juurde kuuluv maa (elamukrunt).

(2) Elamukrundi ostmise või lepingulisse kasutusse andmine toimub teiste õigusaktidega ettenähtud korras.

#### **§ 19. Erastamisest saadava tulu jaotamine**

(1) Riiklike ja munitsipaalruumide erastamisest laekunud raha kasutamine sätestatakse eraldi seadusega.

(2) Põllumajandusreformi kohustatud subjektide eluruumide erastamisel laekunud raha kasutatakse põllumajandusreformi seaduses ettenähtud korras.

(3) Taasriigistamise kohustatud subjektide omanduses olevate eluruumide erastamisest laekunud raha omandab taasriigistamise kohustatud subjekt.

(4) Põllumajandusreformi ja taasriigistamise kohustatud subjekti omanduses oleva eluruumi erastamisel laekunud rahvakapitali obligatsioonid, arvestuskaardile kantud tööaastaja õigusvastaselt võõrandatud vara kompenseerimisel väljaantud väärtpaberid jäävad kohustatud subjektile.

(5) Erastatud eluruumi eest saadud rahvakapitaliobligatsioonid ja teisi käesoleva seaduse § 8 1. lõikes nimetatud vahendeid ei loeta kohustatud subjekti tuluks.

#### **§ 20. Rahvakapitali obligatsioonide register**

(1) Rahvakapitali obligatsioonide registri asutab järeregistreeritavate andmete koosseisu kinnitab Riigivaraamet.

(2) Rahvakapitali obligatsioonide registri pidajaks on Riigiarvutuskeskus.

#### **§ 21. Ehitusjärgus olevate eluruumide erastamine**

(1) Käesoleva seaduse kohaselt erastatakse samutiehitusjärgus olevaid elamuid ja kortereid, mille tehnilise valmiduse aste on üle 50%.

(2) Ehitusjärgus olevaid elurume käsitletakse erastamiselasustamata eluruumidena.

(3) Ehitusjärgus oleva eluruumi hind määratakse Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras väärtuskoeffitsientide abil, kusarvestatakse ehitusjärgus oleva eluruumi üldpinna ruutmeetri projekti järgse väärtuse erinevust käesoleva seaduse § 10 1. lõikes nimetatud standardelamu korteri üldpinna väärtusest, samuti eluruumi valmiduse astet ja asukohta.

#### **§ 22. Lõppsätted**

(1) Pärast käesoleva seaduse jõustumist võib Vabariigi Valitsus kehtestatud korras lõplikult vormistada elamute ostu-müügitehingud, kus üks pooltest on täielikult või osaliselt teingu täitnud ning mis peatati Eesti Vabariigi Ülemnõukogu Presiidiumi 1990. aasta 17. juuli otsusega "Privatiseerimisprotsessi korraldamise esmajärgulistestabinõudest" (RT 1990, nr. 3, art. 40).

(2) Käesoleva seaduse jõustumise päevast tunnistatakse kehtetuks Eesti Vabariigi riiklike ja munitsipaalruumide erastamise seadus (RT 1992, nr. 17, art. 247) ja Eesti Vabariigi Ülemnõukogu 1992. aasta 4. mai otsus "Eesti Vabariigi riiklike ja munitsipaalruumide erastamise seaduse rakendamise kohta" (RT 1992, nr. 17, art. 255).

Riigikogu esimees Ü. Nugis

Õiend

Lisatud avaldamisandmed.