

Väljaandja:  
Akti liik:  
Teksti liik:  
Avaldamismärge:

Riigikogu  
seadus  
algtekst  
RT I 2000, 88, 576

# Elamureformiga seonduvate seaduste muutmise seadus

Vastu võetud 15.11.2000

Välja kuulutatud  
Vabariigi Presidendi 24. novembri 2000. a otsusega nr 928

**I. Eluruumide erastamise seaduses**(RT I 1993, 23, 411; 1995, 44, 671; 57, 979; 1996, 2, 28; 1997, 13, 210; 1999, 27, 386) tehakse järgmised muudatused ja täiendused:

## § 1. Paragrahvi 3:

1) lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

« (1) Erastamise objektiks on elamu või korter koos sellele vastava muu osaga ehitisest või ehitusjärgus olev elamu või korter, mis on riigi või riigi äriühingu omandis (edaspidi *riigile kuuluvad eluruumid*) või kohaliku omavalitsusüksuse või aktsiaseltsi, kelle kõik aktsiad kuuluvad kohalikule omavalitsusüksusele, või osäühingu, kelle ainuke osa kuulub kohalikule omavalitsusüksusele, omandis (edaspidi *munitsipaalomandisse kuuluvad eluruumid*).»;

2) lõike 5 punkt 7 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

« 7) erastatud eluruumid, mille kohalik omavalitsusüksus on saanud oma omandisse pärast käesoleva seaduse jõustumist;»;

3) lõige 9 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

« (9) Kohustatud subjektil on keelatud kehtestada piiranguid erastatava eluruumi suuruse või erastamise tingimuste kohta.»

## § 2. Paragrahvi 18 tekst muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«Erastatavate eluruumide alune ja nende teenindamiseks vajalik maa erastatakse või antakse lepinguliselt kasutusse.»

## § 3. Seadust täiendatakse §-dega 21<sup>1</sup>–21<sup>12</sup> järgmises sõnastuses:

### «§ 21<sup>1</sup>. Korteriomandi tekkimine erastamisel

Korteriomandi omanikuks on õigus saada eluruumi vallasasjana omaval isikul. Avalduse korteriomandi seadmiseks, milles sisaldub taotlus ehitise teenindamiseks vajaliku maatüki kindlaksmääramiseks, esitab valla- või linnavalitsusele eluruumide erastamise kohustatud subjekt. Vastava avalduse võib esitada ka korteriühistu või teevad seda eluruumi vallasasjana omavad isikud.

### § 21<sup>2</sup>. Ehitise teenindamiseks vajaliku maatüki kindlaksmääramine

Kui ehitise püstitamisel ei määratud kindlaks selle teenindamiseks vajalikku maatükki, määrab valla- või linnavalitsus korteriomandi seadmise ehitise teenindamiseks vajalikuks maatükiks selle ehitise aluse maa. Enne vastavate toimingute alustamist teavitab valla- või linnavalitsus sellest korteriühistut või eluruumi vallasasjana omavaid isikuid. Kui korteriühistu või eluruumi vallasasjana omavad isikud soovivad kinnistada ehitisealusest maast suuremat maatükki või vaidlustavad ehitise teenindamiseks määratud maatüki suuruse või piirid, peab korteriühistu või peavad eluruumi vallasasjana omavad isikud esitama valla- või linnavalitsusele määratud tähtpäevaks asjakohase taotluse. Ehitise teenindamiseks vajaliku maatüki võib kindlaks määrata plaani- või kaardimaterjali alusel.

### § 21<sup>3</sup>. Korteriomandi seadmise avalduste esitamise tähtaeg

Avaldusi korteriomandi seadmiseks saab esitada 2001. aasta 31. detsembrini. Kui eluruumide erastamise kohustatud subjekt, korteriühistu või eluruume vallasasjana omavad isikud ei ole nimetatud tähtpäevaks avaldust esitanud, munitsipaliseeritakse nende ehitiste teenindamiseks vajalik maa valla- või linnavalitsuse taotlusel. Kui kohalik omavalitsusüksus ei soovi maad munitsipaliseerida, jäetakse maa riigi omandisse.

#### **§ 21<sup>4</sup>.Korteriomandi kinnistamine**

(1) Korteriomandite kinnistamiseks peab eluruumide erastamise kohustatud subjekt esitama kinnistusametile ühepoolse notariaalselt tõestatud kinnistamisavalduse ja Vabariigi Valitsuse määratud asutuse poolt väljaantud dokumendi (plaani) ehitise, eluruumide ja mitteiluruumide, reaalosade ja mõtteliste osade suuruse ja paiknemise kohta ning muud seadusest tulenevad kinnistamiseks vajalikud dokumendid. Kui eluruumide erastamise kohustatud subjekt on lõpetanud oma tegevuse seaduses sätestatud korras, peab käesolevas lõikes nimetatud dokumendid esitama Vabariigi Valitsuse poolt määratud asutus. Korteriomandi seadmiseiga seotud kulud tasub õigustatud subjekt Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras. Korteriomand kinnistatakse pärast korteriomandi seadmiseiga seotud kulude tasumist. Korteriomandi seadmiseiga seotud kuludid võib katta vastava elamu remondirahade arvel.

(2) Korteriomandite kinnistamiseks võib kinnistamisavalduse ja muud käesoleva paragrahvi 1. lõikes ning käesoleva seaduse § 21<sup>5</sup>. lõikes sätestatud dokumendid esitada ka korteriühistu või teevad seda eluruume vallasasjana omavad isikud.

(3) Kinnistamisavalduse tõestanud notar esitab koopia tema poolt tõestatud kinnistamisavaldusest ehitise asukoha järgsele hooneregistrile 15 päeva jooksul, alates avalduse tõestamisest. Pärast kinnistamisavalduse koopia laekumist teeb hooneregister notariaalseks tehinguks väljastatavale õiendile märke, et on esitatud avaldus korteriomandi kinnistamiseks.

(4) Eluruumi vallasasjana võõrandamise korral sõlmitakse pärast notariaalselt tõestatud kinnistamisavalduse esitamist koos võlaõiguslepinguga ka asjaõigusleping eluruumi omandaja kandmiseks kinnistusraamatusse.

(5) Korteriomandi omanikuna kantakse kinnistusraamatusse eluruumi vallasasjana omav isik. Kande aluseks on lisaks käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud kinnistusametile esitav hooneregistri tõend.

(6) Korteriomandi, mille esemeks olev reaaloosa on erastamata eluruum, omanikuna kantakse kinnistusraamatusse:

- 1) riik, kui eluruumi erastamise kohustatud subjektiks on käesoleva seaduse § 6 1. lõike punktis 1 nimetatud isik;
- 2) kohalik omavalitsusüksus, kui eluruumi erastamise kohustatud subjektiks on käesoleva seaduse § 6 1. lõike punktis 2 nimetatud isik;
- 3) vastavalt riik või kohalik omavalitsusüksus, kui eluruumi erastamise kohustatud subjektiks on käesoleva seaduse § 6 1. lõike punktis 3 nimetatud isik;
- 4) põllumajandusreformi kohustatud subjekt, kui eluruumi erastamise kohustatud subjektiks on käesoleva seaduse § 6 1. lõike punktis 4 nimetatud isik;
- 5) taasriigistamise kohustatud subjekt, kui eluruumi erastamise kohustatud subjektiks on käesoleva seaduse § 6 1. lõike punktis 5 nimetatud isik.

#### **§ 21<sup>5</sup>.Avalik-õiguslik reaalkoormatis**

(1) Eluruumi vallasasjana omandanud isikule kuuluva korteriomandi registriosa avamisel koormatakse korteriomand avalik-õigusliku reaalkoormatisega riigi kasuks osas, mis korteriomandite maa mõtteliste osade summamana ületab selle ehitise aluse maa ulatust, välja arvatud, kui maa mõttelise osa hind on tervikuna tasutud. Reaalkoormatise rahaliseks väärtuseks on korteriomandi mõtteliseks osaks oleva maa mõttelise osa hind, mis määratakse maa maksustamishinna alusel, arvestades maareformi seaduse § 22<sup>3</sup>1. lõikes sätestatud erisusi ja § 22<sup>3</sup>2. lõikes sätestatud koefitsienti. Korteriomandi omanik maksab reaalkoormatise eest tasumisel intressi 10 protsenti igal aastal tasutavalt summalt ja viivist tähtaegselt tasumata summalt 0,1 protsenti iga viivitatud päeva eest.

(2) Kui korteriomandi omanikuna kantakse kinnistusraamatusse käesoleva seaduse § 21<sup>4</sup>6. lõike punktides 1, 2 või 3 nimetatud isik, siis ei koormata korteriomandit avalik-õigusliku reaalkoormatiseiga.

(3) Kui korteriomandi omanikuna kantakse kinnistusraamatusse käesoleva seaduse § 21<sup>4</sup>6. lõike punktides 4 või 5 nimetatud isik, kuulub maa mõttelise osa hind, milleks on maa maksustamishind, tervikuna tasumisele enne korteriomandi kinnistamist.

(4) Endiste korteriühingute liikmete korterite tagastamise ja kompenseerimise seaduse (RT I 1993, 35, 546; 1997, 13, 210) § 3 1. lõike alusel tagastatud või omandisse antud eluruumi korteriomandi registriosa avamisel koormatakse korteriomand avalik-õigusliku reaalkoormatiseiga käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud alustel.

(5) Notariaalselt tõestatud ühepoolse avalduse avalik-õigusliku reaalkoormatise kandmiseks kinnistusraamatusse esitab eluruumi erastamise kohustatud subjekt koos teiste käesoleva seaduse § 21<sup>4</sup>1. lõikes märgitud

dokumentidega ja Vabariigi Valitsuse poolt määratud isiku või asutuse õiendiga, millega määratakse kindlaks reaalkoormatise kestus, rahaline väärtus ja iga-aastase makse suurus.

(6) Korteriomandi erastamisel kantakse käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud avalik-õiguslik reaalkoormatis riigi kasuks kinnistusraamatusse kohustatud subjekti ja korteriomandi erastanud isiku vahel sõlmitud notariaalselt tõestatud ostu-müügilepingu ja asjaõiguslepingu alusel.

(7) Reaalkoormatis kustutatakse korteriomaniiku ühepoolse notariaalselt tõestatud avalduse alusel, kui korteriomaniik on tasunud kogu reaalkoormatise rahalise väärtuse.

#### **§ 21<sup>6</sup>.Korteriomandi seadmine kaasomandis olevas ehitises**

Kui kaasomaniikud sõlmivad notariaalselt tõestatud jagamislepingu kaasomandis oleva ehitise jagamiseks reaalosadeks ja registreerivad reaalosad hooneregistris, kohaldatakse korteriomandi seadmisel käesoleva seaduse sätteid.

#### **§ 21<sup>7</sup>.Käesoleva seaduse kohaldamine korteriomandi eseme erastamisel**

(1) Erastamise objektiks on korteriomandi ese, mille reaalosa on erastamise objektiks vastavalt käesoleva seaduse §-le 3, kui kinnistusraamatusse on korteriomandi omanikuna kantud käesoleva seaduse § 21<sup>4</sup>6. lõike punktides 1, 2 või 3 nimetatud isikud.

(2) Korteriomandi eseme erastamise õigustatud ja kohustatud subjektid on käesoleva seaduse §-des 4 ja 6 nimetatud isikud. Korteriomandi eseme erastamisel sõlmitakse kohustatud ja õigustatud subjekti vahel notariaalselt tõestatud ostu-müügileping ja asjaõigusleping.

(3) Korteriomandi eseme erastamisel on ostueesõigus käesoleva seaduse §-s 5 nimetatud isikutel.

(4) Korteriomandi eseme reaalosa ja selle suurusele vastava ehitise mõttelise osa hind määratakse kindlaks käesoleva seaduse §-s 7 sätestatud alustel ja korras.

(5) Korteriomandi eseme, samuti reaalkoormatise eest võib tasuda käesoleva seaduse §-s 8 sätestatud viisil. Korteriomandi eseme reaalosaks oleva eluruumi ja sellele vastava ehitise mõttelise osa eest võib tasuda järelmaksuga.

(6) Asustamata ja ehitusjärgus olevat korteriomandi eset erastatakse käesoleva seaduse §-des 9 ja 21 sätestatud alustel ja korras.

#### **§ 21<sup>8</sup>.Korteriomandite tekkimine elamuühistule (-kooperatiivile) kuuluvas elamus**

(1) Elamuühistul (-kooperatiivil) on korterivaldajate – ühistuliikmete (edaspidi *korterivaldajad*) üldkoosoleku otsusel õigus erastada elamuühistule (-kooperatiivile) kuuluva elamu alune ja selle teenindamiseks vajalik maa Vabariigi Valitsuse poolt määratud korras ja tähtajaks. Maa müügihind määratakse maa maksustamishinna alusel, arvestades maareformi seaduse § 22<sup>3</sup>1. lõikes sätestatud erisusi ja § 22<sup>3</sup>2. lõikes sätestatud koefitsienti.

(2) Kui elamuühistu (-kooperatiivi) üldkoosolek otsustab erastatud maa ja selle oluliseks osaks saava elamu jagamise korteriomanditeks ja elamuühistu (-kooperatiivi) reorganiseerimise korterühistuks, kantakse elamuühistu (-kooperatiivi) notariaalselt tõestatud avalduse, riigiga sõlmitud võõrandamistehingu ja muude seaduses sätestatud dokumentide alusel elamuühistu (-kooperatiivi) poolt erastatud maa kinnistusraamatusse korteriomanditena korterivaldajate nimele.

(3) Korteriomandite tekkimisel läheb elamuühistu (-kooperatiivi) poolt erastatud maa eest tasumata summa maksmise kohustus üle korteriomanikele võrdeliselt neile kuuluvate mõtteliste osadega maatükist. Kui maatükk koormatakse järelmaksu tagamiseks hüpoteegiga, tuleb korteriomandite seadmisel hüpoteek jagada elamuühistu (-kooperatiivi) avalduse alusel ja maavanema nõusolekul osahüpoteekideks. Korteriomandite seadmisel antakse maa korteriomaniike kaasomandisse tasuta elamu aluse maa ulatuses.

(4) Kui elamuühistu (-kooperatiiv) erastab elamu aluse ja selle teenindamiseks vajaliku maa ja üldkoosolek otsustab jääda elamuühistuks (-kooperatiiviks), kantakse erastatud maa kinnistusraamatusse elamuühistu (-kooperatiivi) nimele seadusega sätestatud korras. Elamuühistu (-kooperatiivi) elamu alune ja selle teenindamiseks vajalik maa antakse elamuühistu (-kooperatiivi) omandisse tasuta elamu aluse maa ulatuses.

#### **§ 21<sup>9</sup>.Elamuühistust (-kooperatiivist) eraldumine**

(1) Elamuühistule (-kooperatiivile) kuuluva elamu korterivaldajate koosolek võib otsustada senisest elamuühistust (-kooperatiivist) eraldumise ja elamu baasil korteriühistu või uue elamuühistu asutamise. Uue ühistu asutamisel loetakse kõik elamu korterivaldajad uue ühistu liikmeteks.

(2) Elamu korterivaldajate koosolek kutsutakse kokku vähemalt ühe kümnendiku korterivaldajate initsiatiivil nende poolt allkirjutatud teate alusel, kus peab olema näidatud koosoleku toimumise aeg, koht ja päevakord. Koosolek on otsustusvõimeline, kui kohal on üle poole elamu korterivaldajatest. Elamuühistust (-kooperatiivist) eraldumise ja uue ühistu asutamise otsuse vastuvõtmiseks on vajalik koosolekust osavõtjate vähemalt kahekolmandikuline poolthälte enamus.

(3) Kui korterivaldajate koosolek otsustab elamu baasil asutada uue ühistu, on senise elamuühistu (-kooperatiivi) juhatus kohustatud kuu aja jooksul pärast uue ühistu registreerimist kirjaliku akti alusel üle andma elamu ja uue ühistu liikmete osamaksud senises elamuühistus (-kooperatiivis), samuti muud üleantava elamu ja osamaksudega seotud varalised õigused ja kohustused. Kui pooled ei saavuta kokkulepet üleantava vara koosseisus, lahendab vaidluse kohus ühe poole nõudel. Kui jõustunud kohtuotsusega kohustatakse senise elamuühistu juhatus andma elamu üle asutatud ühistule, loetakse elamu üleantuks kohtuotsuse jõustumisest.

(4) Kui elamu korterivaldajate koosolek otsustab elamu baasil korteriühistu asutamise, on senise elamuühistu (-kooperatiivi) juhatus kohustatud kuu aja jooksul pärast korteriomanike taotluse esitamist ühistu juhatuse ja senise korterivaldaja vahelise lihtkirjaliku kokkuleppega üle andma korterivaldaja kasutuses oleva korteri tema omandisse.

(5) Asutatud korteriühistul on õigus erastada tema halduses oleva elamu alune ja selle teenindamiseks vajalik maa Vabariigi Valitsuse poolt määratud korras ja tähtaja jooksul. Korteriühistu notariaalselt tõestatud avalduse ja seaduses sätestatud dokumentide alusel kantakse ühistu poolt erastatud maa korteriomanidena kinnistusraamatusse korteriomanike nimele. Korteriühistu poolt erastatud maa eest tasumata summa maksmise kohustus läheb üle korteriomanikele võrdeliselt neile kuuluvate mõtteliste osadega maatükist.

### **§ 21<sup>10</sup>. Kohustuste üleminek**

Erastatud ja käesoleva seaduse §-de 21<sup>8</sup> ning 21<sup>9</sup> alusel tekkinud korteriomandi võõrandamisel ja pärimisel läheb korteriomandi eseme või selle osa eest erastamisel tasumata jäänud summa (avalik-õiguslik reaalkoormatis, käesoleva seaduse §-s 14 märgitud järeelmaksu summa, käesoleva seaduse § 21<sup>8</sup>3. lõikes ja § 21<sup>9</sup>5. lõikes märgitud summa) tasumise kohustus üle korteriomandi omandajale.

### **§ 21<sup>11</sup>. Kohaliku omavalitsuse ostueesõiguse kohaldamata jätmise**

Korteriomandi võõrandamisel ei kohaldata asjaõigusseaduse rakendamise seaduse §-s 20 sätestatud kohaliku omavalitsuse üldist ostueesõigust.

### **§ 21<sup>12</sup>. Riigilõivust vabastamine**

Erastatava korteriomandi registriosa ja moodustatava korteriomandi registriosa avamine ning avalik-õigusliku reaalkoormatise sissekandmine on riigilõivuvaba.»

### **§ 4. Paragrahvi 22:**

1) täiendatakse lõigetega 6<sup>1</sup> ja 6<sup>2</sup> järgmises sõnastuses:

« (6<sup>1</sup>) Avaldusi üürilepingu alusel kasutatavate eluruumide erastamiseks vastavalt käesoleva paragrahvi 5. lõikele saab esitada 2001. aasta 1. juunini, välja arvatud käesoleva paragrahvi 6<sup>2</sup>. lõikes nimetatud juhul. Kohustatud subjektidel tuleb erastamise toimingud nimetatud tähtpäevaks esitatud avalduste osas lõpetada 2001. aasta 31. detsembriks, välja arvatud juhul, kui eluruumi erastamisel on esitatud kohtule kaebus ja kohtuvaidlus ei ole lõppenud.

(6<sup>2</sup>) Käesoleva paragrahvi 6<sup>1</sup>. lõikes sätestatud avalduste esitamise tähtpäev ei kehti õigusvastaselt võõrandatud eluruumide puhul, mis kuni nimetatud tähtpäevani ei kuulu erastamisele vastavalt käesoleva seaduse § 3 5. lõike punktile 4.»;

2) lõige 11 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

« (11) Kui õigusaktidest tulenevalt ei ole korterile või mitteiluruumile vastava elamu muu osa kindlaksmääramisel lähtunud korteri või mitteiluruumi üldpinna osakaalust kogu hoone korterite ja mitteiluruumide üldpinnas või kui eluruumide erastamisel määratud mõtteliste osade summa erineb ühest, siis on kohustatud subjektil kohustus Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud korras ühepoolset lihtkirjalikult parandada tekkinud viga. Vea parandamisest tingitud mõttelise osa suuruse muutuse registreerib kohustatud subjekt hooneregistris, kuid mitte enne kahe kuu möödumist korteriomanike teavitamisest. Mõttelise osa suurus väljendatakse harilikku murruna.»

§ 5. Seadust täiendatakse §-ga 23 järgmises sõnastuses:

## «§ 23. Seaduse rakendamine

(1) Käesoleva seaduse §-d 21<sup>5</sup> ja 21<sup>8</sup> jõustuvad 2001. aasta 1. jaanuaril.

(2) Kui korteriomandi seadmine või elamuühistu (-kooperatiivi) poolt maa erastamine on algatatud enne 2001. aasta 1. jaanuari, viiakse see lõpule enne 2001. aasta 1. jaanuari kehtinud alustel ja korras. Korteriomandi seadmise või elamuühistu (-kooperatiivi) poolt maa erastamise algatamiseks loetakse eluruumide erastamise kohustatud subjekti, korteriühistu, eluruume vallasasjana omavate isikute või elamuühistu (-kooperatiivi) avalduse esitamist valla- või linnavalitsusele korteriomandi seadmiseks või maa ostueesõigusega erastamiseks.»

**II. Korteriomandiseaduse**(RT I 1994, 28, 426; 1997, 13, 210; 93, 1566; 1998, 59, 941; 107, 1764; 108/109, õiend; 1999, 27, 386) §-d 14, 15, 16–22 ja 24 tunnistatakse kehtetuks, kusjuures §-de 16, 18 ja 24 osas jõustub kehtetuks tunnistamine käesoleva seaduse §-s 34 sätestatud ajal.

**III. Mitteeluruumide erastamise seaduses**(RT I 1995, 57, 979; 1996, 2, 27; 1997, 13, 210; 1999, 27, 386; 82, 754) tehakse järgmised muudatused ja täiendused:

### § 6. Paragrahvi 2:

1) lõige 1<sup>1</sup> tunnistatakse kehtetuks;

2) lõiked 2–4 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

« (2) Käesoleva seaduse mõttes loetakse mitteeluruumideks elamutes paiknevaid kontoriruumi, kultuurhariduslikke ruume, ateljeesid (loominguliste töötajate tööruume), kaubandusruume, kommunaal-elutarbelisi ruume, laoruumi, tööstusruume ja muid elamutes paiknevaid ruume, mis on vastavalt ehitus(ümberehitus-)projektile, kasutusloale või elamuseaduse (RT 1992, 17, 254; RT I 1998, 71, 1199) § 3 2. lõike kohaselt valla- või linnavalitsuse loal ette nähtud alaliselt kasutamiseks mitteeluruumina. Enne mitteeluruumi erastamist tuleb mitteeluruum kanda hooneregistrisse.

(3) Mitteeluruumiks käesoleva seaduse tähenduses ei ole elamu teenindamiseks, elanike ühiseks või individuaalseks kasutamiseks ettenähtud abiruumid, mida erastatakse vastavalt eluruumide erastamise seadusele (RT I 1993, 23, 411; 1995, 44, 671; 57, 979; 1996, 2, 28; 1997, 13, 210; 1999, 27, 386). Kui abiruumid on antud kolmanda isiku valdusse lepingu alusel, lähevad pärast antud elamus korteriühistu moodustamist või elamu haldamise üleandmist korteriomanikele lepingujärgsed õigused ja kohustused eluruumide erastamise kohustatud subjektilt üle korteriühistule või korteriomanikele.

(4) Vabariigi Valitsuse poolt määratud valitsusasutusel või kohaliku omavalitsusüksuse volikogul on õigus määrata vastavalt riigi või kohaliku omavalitsusüksuse omandis olevad mitteeluruumid, mida ei erastata mõjuvatel põhjustel üldistes huvides. Nimetatud valitsusasutus või volikogu on kohustatud mitteeerastamise otsuse ja erastamisest keeldumise põhjuse avalikustama ajalehes, kus avaldatakse kohaliku omavalitsusüksuse ametlikud teated.»

### § 7. Paragrahvi 5:

1) lõiked 2–4 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

« (2) Erastatava mitteeluruumi alghind on turuhind, mis määratakse kindlaks antud piirkonna samalaadsete ruumide müügihindade alusel. Alghinna määrab erastamise kohustatud subjekt.

(3) Mitteeluruumi ostueesõigus erastamisel alghinnaga on:

1) esimese eelistusena Kunstifondil, kui leping mitteeluruumi kasutamiseks ateljee või stuudiona on sõlmitud enne käesoleva seaduse jõustumist ja avaldus mitteeluruumi erastamiseks on esitatud enne 2001. aasta 1. detsembrit;

2) teise eelistusena mitteeluruumi lepingu alusel kasutaval isikul, kui leping mitteeluruumi kasutamiseks on sõlmitud enne elamureformiga seonduvate seaduste muutmise seaduse jõustumist ja avaldus mitteeluruumi erastamiseks on esitatud enne 2001. aasta 1. detsembrit ning käesoleva lõike punktis 1 nimetatud isik puudub;

3) kolmanda eelistusena elamu korteriühistul, kus asub erastatav mitteeluruum, või kui korteriühistu puudub, siis elamu korterite omanikel ühiselt või ühel või osal neist vähemalt poolte korteriomanike kirjalikul nõusolekul, kui avaldus mitteeluruumi erastamiseks on esitatud enne 2001. aasta 1. detsembrit ning käesoleva lõike punktides 1 ja 2 nimetatud isikud puuduvad.

(4) Kui mitteeluruumi ostueesõigust omav isik puudub või ta ei kasuta oma ostueesõigust, erastatakse mitteeluruum avalikul enampakkumisel.»;

2) lõige 5 tunnistatakse kehtetuks;

3)lõige 7 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

« (7) Muus osas kohaldatakse eluruumide erastamise seadust.»

§ 8.Paragrahvi 6 lõiked 2 ja 3 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

« (2) Rahas tuleb tasuda vähemalt 20 protsenti müügihinnast. Nimetatud summa jääb erastamise kohustatud subjektile erastamisega seotud kulude katteks.

(3) Kui müügihinnas tasutakse rahas enam kui 20 protsendi ulatuses, jaotatakse raha, mis ületab nimetatud protsenti, erastamisest laekuva raha kasutamise seaduse (RT I 1996, 26, 529; 1997, 13, 210; 28, 424; 1998, 97, 1521; 1999, 23, 352 ja 356; 54, 583; 95, 841) kohaselt.»

§ 9.Seadust täiendatakse §-dega 6<sup>1</sup> ja 6<sup>2</sup> järgmises sõnastuses:

«§ 6<sup>1</sup>.Erastatud mitteeluruumide haldamise korraldamine

Erastatud mitteeluruumide haldamisel kohaldatakse eluruumide erastamise seaduse §-de 15<sup>1</sup> ja 15<sup>2</sup> sätteid.

§ 6<sup>2</sup>.Korteriomandi tekkimine erastamisel

Korteriomandi seadmisel kohaldatakse eluruumide erastamise seaduse sätteid.»

§ 10.Seadust täiendatakse §-ga 11 järgmises sõnastuses:

«§ 11. Seaduse rakendamine

Kui mitteeluruumid on ehitatud enne planeerimis- ja ehitusseaduse (RT I 1995, 59, 1006; 1996, 36, 738; 49, 953; 1999, 27, 380; 29, 398 ja 399; 95, 843; 2000, 54, 348) jõustumist ja nende kohta puuduvad käesoleva seaduse § 2 2. lõikes ettenähtud dokumendid, on kohustatud subjektil õigus ühe aasta jooksul, elamureformiga seonduvate seaduste muutmise seaduse jõustumisest, kanda nimetatud ruumid mitteeluruumidena hooneregistrisse valla- või linnavalitsuse otsuse alusel.»

**IV. Asjaõigusseaduse rakendamise seaduses**(RT I 1993, 72/73, 1021; 1999, 44, 510; 2000, 51, 325) tehakse järgmised muudatused ja täiendused:

§ 11.Paragrahvi 13 lõiked 3 ja 4 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

« (3) Ehitise omanikul on õigus saada maa omanikuks maareformi seaduses sätestatud alustel ja korras. Kui eluruumi või elamus asuva mitteeluruumi juurde ei ole maakorralduslikel või ehitustehnilistel tingimustel võimalik iseseisva kinnistu moodustamine, on eluruumi või elamus asuva mitteeluruumi omanikul õigus saada maa omanikuks eluruumide erastamise seaduses (RT I 1993, 23, 411; 1995, 44, 671; 57, 979; 1996, 2, 28; 1997, 13, 210; 1999, 27, 386) sätestatud alustel ja korras. Ehitisealune maa ei kuulu teistele isikutele tagastamisele, erastamisele, munitsipaalomandisse andmisele ega riigi omandisse jätmisele, kui seadusest ei tulene teisiti.

(4) Asjaõigusseaduse rakendamisega seotud õigusaktide muutmise seaduse jõustumisel loetakse tsiviilkäibes olevad ehitise reaalosad mõttelisteks osadeks, kui käesolev seadus ei sätesta teisiti. Mõttelise osa suuruseks on ehitise reaalosa üldpinna ja ehitise reaalosade üldpinna suhe. Ehitise reaalosa võib tsiviilkäibes olla vaid korteriomandina, korterihoonestusõigusena, erastatud eluruumina, elamus asuva erastatud mitteeluruumina, elamuühistu liikme omandisse antud korterina, endise korteriühingu liikme omandisse antud korterina või ehitise kaasomandi lõpetamisel tekkiva ehitise reaalosana. Ehitise jagamine kaasomandi lõpetamisel ei või olla vastuolus ehitise olemusega ja maakorralduse nõuetega. Ehitist võib reaalosadeks jagada vaid tervikuna.»

§ 12.Paragrahvi 13<sup>3</sup>:

1)lõikest 3 jäetakse välja lause:

«Pandipidajal on õigus eelnevalt avaldada märke kandmist kinnistusraamatusse.»;

2)paragrahvi täiendatakse lõikega 3<sup>1</sup> järgmises sõnastuses:

« (3<sup>1</sup>) Pandiga koormatud ehitise juurde kuuluva maa esmakinnistamisel kantakse maa erastamise või tagastamise korraldaja avalduse alusel esimesele järjekohale või riigi kasuks seatavale hüpoteegile järgnevale järjekohale eelmärke riiklikust hooneregistrist nähtuva pandipidaja kasuks. Eelmärke sissekandmiseks ei ole vaja kinnisasja omaniku nõusolekut. Eelmärke kinnistamine ja hooneregistri tõendi väljastamine erastamise või tagastamise korraldajale on riigilõivuvaba.»

**V. Korteriühistuseaduses**(RT I 1995, 61, 1025; 1999, 42, 498) tehakse järgmised muudatused ja täiendused:

§ 13.Seadust täiendatakse §-ga 5<sup>1</sup> järgmises sõnastuses:

## **«§ 5<sup>1</sup>.Korteriühistu liikme õiguste ja kohustuste üleminek**

Korteriühistu olemasolul lähevad korteriomandi võõrandamisel või pärimisel korteriomandi võõrandajale või pärandajale kuuluvad korteriühistu liikme õigused ja kohustused üle korteriomandi omandajale korteriomandi ülemineku hetkest.»

§ 14.Paragrahvi 6 lõige 3 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

« (3) Korteriühistul on osakapital.»

§ 15.Paragrahvi 8 lõige 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

« (2) Korteriomanikud võivad teha korteriühistule ettemakseid korteriühistu valduses olevate ehitiste mõtteliste osade remondiks ja muudeks põhikirjas ettenähtud kulutuste katmiseks.»

§ 16.Seadust täiendatakse §-ga 10<sup>1</sup>järgmises sõnastuses:

## **«§ 10<sup>1</sup>. Osalemine üldkoosolekul**

Üldkoosolekul võib osaleda ja hääletada korteriühistu liige või tema esindaja, kellele on antud lihtkirjalik volikiri. Esindajaks võib olla korteriomaniku abikaasa, täisealine perekonnaliige, korteri kaasomanik või teine ühistu liige.»

§ 17.Paragrahvi 15:

1)pealkiri muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

**«§ 15. Majandustegevuse aastakava ja majandusaasta aruanne»;**

2)lõige 3 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

« (3) Korteriühistu põhikirjas võib ette näha, et majandusaasta aruandele lisatakse audiitori otsus.»

§ 18.Seadust täiendatakse §-ga 15<sup>1</sup>järgmises sõnastuses:

## **«§ 15<sup>1</sup>.Majandamiskulud**

(1) Majandamiskulud käesoleva seaduse tähenduses on korteriühistu vajalikud kulud eluruumide ja nende pindala osatähtsusele vastava elamu ja elamu ümbruse osa hoolduseks ja remondiks ning tasu korteriühistu poolt elamu majandamiseks osutatud ja ostetud teenuste eest, arvestatuna eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta, kui korteriühistu põhikirjas ei sätestata teisiti. Lisaks majandamiskuludele peab eluruumi omanik tasuma veevarustuse, kanalisatsiooniteenuste ja soojavarustuseks vajaliku soojusenergia eest ning maksma maamaksu.

(2) Eluruumi hoolduseks käesoleva seaduse tähenduses loetakse töid, millega hoitakse elamu kasutuskõlblikus seisukorras ja tagatakse elamu ümbruse korrashoid. Eluruumi remondiks käesoleva seaduse tähenduses loetakse ehituskonstruksioonide, tehnosüsteemide või nende osade paigaldamist, eemaldamist, asendamist või ennistamist. Remondi käigus võib tõsta elamu heakorrasaset ning paigaldada täiendavaid seadmeid.»

§ 19.Paragrahvi 16:

1)lõiked 1 ja 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

« (1) Erastatud eluruumidega elamutes lähtutakse korteriühistu asutamisel eluruumide erastamise seaduse §-s 15 sätestatust.

(2) Enam kui poolte korteriomandite erastamise järel võivad korteriühistu liikmed korteriühistu likvideerida ja valida korteriomandite eseme mõtteliste osade majandamise muu vormi. Erastamise kohustatud subjekt sellisel hääletamisel ei osale ja nõustub enamuse otsusega.»;

2)lõige 3 tunnistatakse kehtetuks;

3)lõige 4 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

« (4) Senine elamu haldaja on kohustatud kolme kuu jooksul, arvates korteriühistu registrisse kandmisest, korteriühistule üle andma Vabariigi Valitsuse korras loetletud dokumendid elamu kohta. Vajaliku dokumentatsiooni puudumisel tuleb see vastava elamu remondirahade eest taastada ja korteriühistule üle anda. Kõik elamu majandamiseks sõlmitud lepingud lõpevad kolme kuu jooksul pärast nende üleandmist ühistule, kui

ühistu neid ei pikenda. Kui vastava elamu remondirahade summa ei ole piisav dokumentatsiooni taastamiseks, hüvitab korteriühistu dokumentatsiooni taastamise kulud. Korteriühistu üldkoosoleku otsusega on ühistel õigus loobuda nimetatud dokumentide taastamise nõudest.»

4)paragrahvi täiendatakse lõikega 5 järgmises sõnastuses:

« (5) Eluruumide erastamise kohustatud subjekt määrab volitatud isiku, kes vastutab korteriühistu moodustamise eest, kui korteriühistu moodustatakse kohustatud subjekti initsiatiivil. Volitatud isik esindab kohustatud subjekti korteriühistus, mille liikmeks ta on juhul, kui eluruum on erastamata.»

§ 20.Paragrahvis 17:

1)lõige 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

« (2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud korteriühistu liikmeks erastamata eluruumide osas on eluruumide erastamise kohustatud subjekt.»

2)lõige 7 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

« (7) Elamuühistust korteriühistu moodustamine toimub eluruumide erastamise seaduse §-des 21<sup>8</sup> ja 21<sup>9</sup> sätestatud korras, kuni 2001. aasta 1. jaanuarini korteriomandiseaduse §-s 18 ja eluruumide erastamise seaduse §-s 21<sup>9</sup> sätestatud korras, välja arvatud käesolevas paragrahvis sätestatud juhul. Elamuühistu tegevuse lõpetamisel võivad omanikud asutada elamu ühiseks majandamiseks korteriühistu või valida elamu mõtteliste osade majandamise muu vormi.»

§ 21.Paragrahvi 18 senine tekst nimetatakse lõikeks 1 ja paragrahvi täiendatakse lõikega 2 järgmises sõnastuses:

« (2) Korteriühistus, kus kõik korterid ei ole kinnistatud, on korteriomaniik kohustatud pärast omandiõiguse ülemineku päeva omandiõiguse üleminekust korteriühistut teavitama.»

**VI. Mittetulundusühingute seaduse**(RT I 1996, 42, 811; 1998, 96, 1515; 1999, 10, 155; 23, 355; 67, 658; 2000, 55, 365) § 95 täiendatakse lõigetega 12<sup>1</sup> ja 12<sup>2</sup> järgmises sõnastuses:

« (12<sup>1</sup>) Kui pärast ühenduse lõppenuks lugemist ja registrist kustutamist ilmneb, et ühendusel on täiendavat vara, mida likvideerimismenetluses ei käsitletud, algatab kohus registrist kustutatud ühenduse liikme avalduse alusel likvideerimise järelmenetluse, millele rakendatakse likvideerimismenetluse kohta käivaid sätteid. Järelmenetluse algatamisel tuleb algatamise teates märkida, et tegemist on järelmenetlusega. Järelmenetluses ei ole registrist kustutatud ühenduse võlausaldajatel õigust esitada jagatava vara suhtes nõudeid.

(12<sup>2</sup>) Kui pärast ühenduse lõppenuks lugemist ja registrist kustutamist ilmneb, et ühendusel on vara, kuid likvideerimismenetlus on läbi viimata või on vara ettevõtteregestris registreerimata mittetulundusühistul, mis on asutatud enne mittetulundusühingute ja nende liitude seaduse jõustumist kehtinud õigusaktide kohaselt, algatab kohus huvitatud isiku avalduse alusel likvideerimismenetluse, millele kohaldatakse käesoleva paragrahvi sätteid.»

**VII. Elamuseaduses**(RT 1992, 17, 254; RT I 1998, 71, 1199) tehakse järgmised muudatused ja täiendused:

§ 22.Paragrahv 6 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«§ 6. Omaniku kohustused eluruumi korrashoiul

Omanik peab tagama talle kuuluva eluruumi hoolduse ja remondi vastavalt seadustele ja teistele õigusaktidele.»

§ 23.Seadust täiendatakse §-ga 26<sup>1</sup> järgmises sõnastuses:

«§ 26<sup>1</sup>.Elamuühistu (-kooperatiivi) vara jaotamine

Elamuühistu (-kooperatiivi) lõpetamisel jaotatakse elamuühistu (-kooperatiivi) vara selle liikmete vahel vastavalt liikme kasutuses oleva eluruumi suurusele notariaalselt tõestatud jaotusplaani alusel.»

§ 24.Paragrahvi 28 lõige 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

« (2) Üürilepingu järgi võib üürileandjaks olla eluruumi omanik.»

§ 25.Paragrahvi 32 lõiked 2 ja 3 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

« (2) Kui enne üürilepingu tähtaja möödumist kumbki pool ei teavita teist poolt kirjalikult üürilepingu lõpetamisest või uue üürilepingu sõlmimisest, loetakse see pikenenuks 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 pikenenuks esialgses lepingus näidatud tähtjaks. Pikenenud lepingule ei kohaldata käesoleva paragrahvi 1. lõike sätteid.»

§ 26. Paragrahv 34 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

#### «§ 34. Üürilepingu kehtivus eluruumi üleminekul teisele omanikule

Eluruumi omandiõiguse üleminekul teisele isikule jääb varem sõlmitud üürileping koos selle lahutamatuks osaks olevate pooltevaheliste kirjalike kokkulepetega jösse ka uue omaniku suhtes.»

§ 27. Paragrahvi 37<sup>4</sup> täiendatakse lõikega 3 järgmises sõnastuses:

«(3) Nõuetekohase üüriarve vastuvõtmisest keeldumine ei vabasta üürnikku lepingujärgsete kohustuste nõuetekohasest täitmisest.»

§ 28. Paragrahvi 57 lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«(1) Käesoleva seaduse või muude seadustega vastuolus sõlmitud üürilepingu tunnistab tühiseks kohus.»

§ 29. Paragrahv 75 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«§ 75. Üüri piirmäära ei rakendata nende elamute suhtes, mida omanik on renoveerinud, viies üürnikud ajutiselt välja, ja kus teostatud tööde tagajärjel on elamistingimused oluliselt paranenud.»

**VIII. Maareformi seaduses**(RT 1991, 34, 426; RT I 2000, 70, 441) tehakse järgmised muudatused ja täiendused:

§ 30. Paragrahvi 20 lõige 3 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«(3) Kui elamus vallasasjana omatava eluruumi või mitteiluruumi juurde ei ole iseseisva kinnistu moodustamine maakorralduse nõuetest või ehitustehnilistest tingimustest tulenevalt võimalik või otstarbekas, on eluruumi või mitteiluruumi omanikul õigus saada maa omanikuks eluruumide erastamise seaduses (RT I 1993, 23, 411; 1995, 44, 671; 57, 979; 1996, 2, 28; 1997, 13, 210; 1999, 27, 386) sätestatud alustel ja korras.»

§ 31. Paragrahvi 22<sup>3</sup> lõike 1 teine lause muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«Kuni 2002. aasta 1. jaanuarini on maa ostueesõigusega erastamisel müügihinnaks 1993. aasta maa maksustamishind.»

§ 32. Paragrahvi 23:

1) lõiget 5<sup>1</sup> täiendatakse punktiga 6 järgmises sõnastuses:

«(6) kinnistamisavaldus pandipidaja kasuks eelmärke kandmiseks kinnistusraamatusse, kui riikliku hooneregistri tõendilt nähtub erastataval maal paiknevat ehitist koormav pandiõigus.»;

2) lõiget 5<sup>3</sup> täiendatakse lausega järgmises sõnastuses:

«Hüpoteegi seadmisel ei või kokku leppida asjaõigusseaduse (RT I 1993, 39, 590; 1999, 44, 509) § 332 1. lõikes sätestatud nõude mittekehtimise suhtes.»

#### **IX. Seaduse rakendamine**

§ 33. Käesolev seadus jõustub Riigi Teatajas avaldamisele järgneval päeval.

§ 34. Käesoleva seaduse II osas nimetatud korteriomandiseaduse §-de 16, 18 ja 24 kehtetuks tunnistamine jõustub 2001. aasta 1. jaanuaril.

§ 35. Vabariigi Valitsus tagab käesoleva seaduse jõustumisest alates ühe kuu jooksul eluruumide erastamise seaduse tervikteksti avaldamise Riigi Teatajas koos kõigi selles tehtud muudatuste ja täiendustega.

Riigikogu esimees Toomas SAVI