

Väljaandja:
Akti liik:
Teksti liik:
Avaldamismärge:

Riigikogu
seadus
algtekst
RT I 2000, 99, 638

Eluruumide erastamise seadus [terviktekst muudatustega kuni 15.11.2000]

Vastu võetud 06.05.1993
RT I 1993, 23, 411

Terviktekst

ELURUUMIDE ERASTAMISE SEADUS

Muudatusi sisaldava paragrahvi lõpus sulgudes on viide seadus(t)ele (vastuvõtmise kuupäev), millega on kehtestatud praegune sõnastus. Tähistamata on 16. märtsi 1994. a seadusega kogu tekstis tehtud muudatus, millega asendati sõna «omanduses» sõnaga «omandis». Terviktekst avaldatakse 15. novembri 2000. a seaduse § 35 alusel.

§ 1. Seaduse ülesanne

- (1) Käesolev seadus reguleerib suhteid, mis tekivad riigi, kohalike omavalitsuste ja teiste seadusega määratud erastamise kohustatud subjektide omandis olevate elamute ja korterite (edaspidi *eluruum*) erastamisel, määrares kindlaks erastamise objekti, subjektid, tingimused ja korra.
- (2) Käesolev seadus reguleerib samuti suhteid, mis tekivad käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud subjektide omandis olevate ehitusjärgus olevate eluruumide erastamisel.

§ 2. Seaduse eesmärk

- (1) Eluruumide erastamise eesmärgiks on anda füüsilistele ja juriidilistele isikutele võimalus omandada nende poolt üüritud, aga ka asustamata eluruumid ning tagada selle kaudu elamute parem hooldamine ja säilimine.
- (2) Riik toetab erastamist hinnapoliitikaga, annab soodustatud tingimustel laenu, näeb ette laenu osalise kustutamise võimalused ning rakendab muid abinõusid erastamisprotsessi kiirendamiseks vastavalt majanduslikele tingimustele.

§ 3. Erastamise objekt

- (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 osatüingu, kelle ainuke osa kuulub kohalikule omavalitsusüksusele, omandis (edaspidi *munitsipaalomandisse kuuluvad eluruumid*).

(¹) Eesti Vabariigi omandireformi aluste seaduse (RT 1991, 21, 257; RT I 1997, 27, 391; 74, 1230; 1998, 12, 153; 51, 758; 103, 1697; 1999, 23, 354; 82, 751; 96, 847; 2000, 47, 288; 51, 324) § 40 alusel ja käesoleva seaduse kohaselt on erastamise objektiks eluruum koos sellele vastava muu osaga elamust või ehitusjärgus olev eluruum, mis on põllumajandusreformi seaduse (RT 1992, 10, 143; 36, 474; RT I 1994, 52, 880; 1996, 48, 945; 1997, 13, 210; 16, 264) §-s 3 sätestatud kohustatud subjekti või seaduse «Kooperatiivsete, riiklik-kooperatiivsete ja ühiskondlike organisatsioonide vara taasriigistamise ja erastamise kohta» (RT 1992, 24, 337; 1993, 11, 173; RT I 1996, 2, 28; 1997, 13, 210; 1999, 27, 386) § 2 3. lõikes sätestatud taasriigistamise ja erastamise kohustatud subjekti (edaspidi *taasriigistamise kohustatud subjekt*) omandis ja oli nende omandis vastavate seaduste jõustumise hetkel. Erastamise objektiks on ka eluruum, mis on põllumajandusreformi või taasriigistamise kohustatud subjekti omandist üle läinud tema õigusjärgsele juriidilisele isikule või põllumajandusreformi või taasriigistamise kohustatud subjektide reformi käigus moodustunud uuele juriidilisele isikule.

- (2) Korteri või mitteiluruumile vastava elamu muu osa suuruse kindlaksmääramisel lähtutakse selle korteri või mitteiluruumi üldpinna osakaalust kogu hoone korterite ja mitteiluruumide üldpinnas. Nimetatud osa määratletakse mõttelise osana.

(3) Abiruumid, mis asuvad elamus või elamuga ühisel krundil, kuuluvad erastamisele käesoleva seaduse alusel Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud korras. Abiruumideks loetakse elamus või elamuga ühisel krundil paiknevates hoonetes asuvaid ruume, mis ehitusprojekti kohaselt on ette nähtud elamu teenindamiseks või elanike ühiseks või individuaalseks kasutamiseks. Samuti loetakse abiruumideks endisi eluruumi, mida vastavalt kohaliku omavalitsuse otsusele ei ole tunnistatud mitteiluruumideks, olenemata sellest, kuidas nimetatud ruume tegelikkuses kasutatakse.

(4) Erastamisele kuuluvad:

- 1) üürilepingu alusel kasutatavad eluruumid;
- 2) kõik eluruumid rekonstrueerimisele või kapitaalremonti määratud 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)[välja jäetud – 23.02.1995]
- 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, kuni tagastamise küsimuse lahendamiseni või õigustatud subjekti notariaalselt tõestatud allkirjaga kirjaliku loobumiseni vara tagastamise nõudest;
- 5)[kehtetu – 14.12.1994]
- 6) riigivara registrisse kantud eluruumid ja riigivara registrisse kantud hoonetes asuvad eluruumid;
- 7) erastatud eluruumid, mille kohalik omavalitsusüksus on saanud oma omandisse pärast käesoleva seaduse jõustumist;
- 8) kohaliku omavalitsuse volikogu poolt sotsiaalkorteriks tunnistatud eluruumid.

(6) Riikliku kaitse all olevaid, samuti ajaloolistes kaitsetsoonides asuvaid eluruumi erastatakse üksnes tingimusel, et selle omandaja kohustub järgima kehtestatud kaitsereežiimi. Nimetatud kohustuse täitmise tagamiseks antakse eluruumi omandajale kaitsekohustuse teatis.

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

(8) Linna ja valla omavalitsuse volikogu võib kindlaks määrata eluruumid, mida ei erastata seoses nende lammutamise, rekonstrueerimise, edasise kasutamisega üürilepingu alusel või muul mõjuval põhjusel üldistes huvides. Nimetatud põhjused avalikustab volikogu ajalehes, kus avaldatakse omavalitsusüksuse ametlikud teated.

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

(10) Mitme üürilepingu alusel kasutatavad eluruumid erastatakse nende üürnikele kaasomandina Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras.

(11) Kaasomandisse kuuluvates elamutes, mille üheks omanikuks on eluruumide erastamise kohustatud subjekt, asuvad eluruumid erastatakse käesoleva seaduse alusel juhul, kui kaasomanikud saavutavad kokkuleppe elamu reaalsade kindlaksmääramiseks. Kui kaasomanikud ei jõua kokkuleppele, erastatakse eluruum eraldi seaduse alusel.

(12) Eluruum on erastamise objektiks, kui see on kohustatud subjekti omandis käesoleva seaduse jõustumisel või on antud kohustatud subjekti omandisse erastamiseseaduse (RT I 1993, 45, 639; 1997, 9, 78; 1998, 12, 153; 30, 411; 2000, 51, 324) või Eesti Vabariigi põllumajandusreformi seaduse alusel.

(13) Riigivara registris olev eluruum võõrandatakse riigivaraseaduses (RT I 1995, 22, 327; 1996, 36, 738; 40, 773; 48, 942; 81, 1446; 1997, 45, 724; 1998, 30, 409; 1999, 10, 155; 16, 271; 2000, 39, 239; 49, 306; 51, 319) sätestatud alustel ja korras.[16.03.1994; 14.12.1994; 23.02.1995, 14.06.1995; 20.12.1995; 29.01.1997; 17.02.1999; 15.11.2000]

§ 4. Eluruumi erastamise õigustatud subjekt

Eluruumi erastamise õigustatud subjektiks on:

- 1) üürilepingu alusel kasutatava eluruumi üürnik või üks alaliselt temaga koos elav täisealine perekonnaliige vastavalt üürniku ja temaga koos elavate täisealiste perekonnaliikmete ja samas eluruumis elavate üürniku täisealiste endiste perekonnaliikmete omavahelisele kohustatud subjekti poolt kinnitatud kirjalikule kokkuleppele;
- 2) vähemalt 18-aastane Eesti kodanik;
- 3) vähemalt 18-aastane välismaalane, kellel on välismaalaste seaduses (RT I 1993, 44, 637; 1999, 50, 548; 54, 582; 71, 686; 88, 808; 101, 900; 2000, 25, 148; 33, 197; 40, 254) sätestatud alaline või tähtajaline elamisloa Eesti Vabariigis, kuni elamisloa saamiseni ka Eestisse enne 1990. aasta 1. juulit asunud ja jätkuvalt Eestis elav välismaalane, kellel oli Eesti NSV alaline sissekirjutus;

4) Eesti Vabariigis registreeritud juriidiline isik, kes on erastamise seaduse § 3 1. lõike kohaselt erastamise õigustatud subjekt – alates 1995. aasta 1. märtsist.[23.02.1995; 17.02.1999]

§ 5. Eluruumi ostmise eesõigus

(1) Eluruumi ostmise eesõigus on:

- 1) üürilepingu alusel kasutatava eluruumi puhul eluruumi üürnikul või ühel temaga koos elaval täisealisel perekonnaliikmel, kui avaldus eluruumi erastamiseks on esitatud 1995. aasta 1. märtsiks;
- 2) Eesti Vabariigi maareformi seaduse (RT 1991, 34, 426; RT I 2000, 70, 441; 88, 576) § 10 1. lõikes nimetatud ehitiste hulka kuuluva asustamata eluruumi puhul isikul, kes on tunnistanud omandireformi õigustatud subjektiks ja kes on esitanud taotluse maa tagastamiseks, millel asub nimetatud eluruum;
- 3) asustamata eluruumi puhul uues, kapitaalselt remonditud või rekonstrueeritud elamus (v.a käesoleva paragrahvi 1. lõike punktis 2 nimetatud juhul), samuti eelmise üürniku lahkumise, väljatõstmise või surma tõttu vabanenud eluruumi puhul: esimese eelistusena – omandireformi õigustatud subjektile tagastatud eluruumi või töödandja eluruumi üürnikul tingimusel, et üürnik ja kõik temaga koos elavad isikud nimetatud eluruumi vabastavad; teise eelistusena – füüsilistel isikutel;
- 4) üürilepingu alusel kasutatava eluruumi puhul käesoleva seaduse § 4 punktides 2 ja 3 nimetatud isikutel, kui eluruumi üürnik ja temaga koos elavad täisealised perekonnaliikmed on selleks andnud valla- või linnavalitsuse poolt kehtestatud korras kinnitatud kirjaliku nõusoleku ja avaldus eluruumi erastamiseks on selleks nõusoleku saanud isiku poolt esitatud 1995. aasta 1. märtsiks;
- 5) käesoleva seaduse § 3 5. lõike punktis 4 nimetatud eluruumi üürnikul või ühel täisealisel temaga koos elaval perekonnaliikmel vastavalt käesoleva seaduse § 4 punkti 1 kohasele kokkuleppele ka pärast 1995. aasta 1. märtsi, juhul kui avaldus eluruumi erastamiseks on esitatud kolme kuu jooksul pärast kohalikul omavalitsusel kirjaliku teate saamist, et üürilepingu alusel kasutatav eluruum on erastamise objektiks.

(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 vastava linna või valla omavalitsuse täitevorgan volikogu poolt kehtestatud korras.

(3) Andmed erastamise objektiks olevate asustamata eluruumide kohta esitavad käesoleva seaduse §-s 6 loetletud erastamise kohustatud subjektid linna või valla omavalitsuse volikogu poolt kehtestatud korras omavalitsuse täitevorganile. Andmed erastamise objektiks olevate asustamata eluruumide kohta peavad olema kättesaadavad asjast huvitatud isikutele ja eluruumide erastamist korraldavale valitsusasutusele. Kohalik omavalitsus on kohustatud kaasama asustamata ja vabanenud eluruumide üürile andmise ja eluruumide avalikul enampakkumisel erastamise otsustamise juurde tagastatud majade omanike ja nendes majades elavate üürnike ühenduste esindajaid.

(4) Käesoleva seaduse kohaselt erastamise objektiks olevaid kohaliku omavalitsusüksuse omandisse kuuluvaid asustamata eluruume uutes, kapitaalselt remonditud või rekonstrueeritud elamutes (v.a käesoleva paragrahvi 1. lõike punktis 2 nimetatud juhul), samuti eelmise üürniku lahkumise, väljatõstmise või surma tõttu vabanenud eluruume võib kuni erastamiseni üürile anda vaid käesoleva paragrahvi 1. lõike punktis 3 märgitud esimesi eelistusi omavatele isikutele. Teistele isikutele võib nimetatud eluruume üürile anda üksnes kohaliku omavalitsuse volikogu igakordse otsusega, milles näidatakse ära, kellele eluruum üürile antakse. Üürilepingu võib ümber vormistada ka Eesti Vabariigi elumuseaduse (RT 1992, 17, 254; RT I 1998, 71, 1199) § 40 alusel.[16.03.1994; 23.02.1995; 29.01.1997]

§ 6. Eluruumi erastamise kohustatud subjekt

(1) Käesoleva seaduse kohaselt on eluruumide erastamisel kohustatud subjektideks:

- 1) riigile kuuluvate eluruumide puhul ettevõtte, asutus või organisatsioon, sealhulgas avalik-õiguslik juriidiline isik, kelle valduses (bilansis) on erastatav eluruum. Nimetatud ettevõtte, asutus või organisatsioon informeerib eluruumide erastamisest eluruumi asukohajärgse linna või valla omavalitsuse täitevorganit ja ministeeriumi, riiklikku ametit või muud keskorganit, kelle haldusalas ta on;
- 2) munitsipaalomandisse kuuluvate eluruumide puhul juriidiline isik, kelle valduses (bilansis) on erastatav eluruum. Nende eluruumide erastamine toimub vastava kohaliku omavalitsuse täitevorgani nõusolekul;
- 3) ühisesse omandisse kuuluvate elamute puhul, mille üheks omanikuks on riik või kohalik omavalitsus, seda elamut haldav ettevõtte, asutus või organisatsioon. Nende elamute või neis asuvate eluruumide erastamine toimub ministeeriumi, riikliku ameti või muu keskorgani, kelle halduses on riigi osa selles varas, või vastava kohaliku omavalitsuse täitevorgani ja teiste omanike nõusolekul. Elamu reaalosade kindlaksmääramise lihtkirjalik kokkulepe peab olema registreeritud hooneregistris;
- 4) põllumajandusreformi kohustatud subjekti omandis oleva eluruumi puhul põllumajandusreformi kohustatud subjekt;
- 5) taasriigistamise kohustatud subjekti omandis olevate eluruumide puhul taasriigistamise kohustatud subjekt;
- 6) põllumajandusreformi ja taasriigistamise kohustatud subjektide omandis olevate eluruumide üleminekul põllumajandusreformi ja taasriigistamise käigus moodustunud uute juriidiliste isikute omandisse laienevad nimetatud isikutele käesolevas seaduses sätestatud eluruumide erastamise kohustatud subjektide õigused ja kohustused.

(2) Kui eluruumide erastamise kohustatud subjekt on seaduses sätestatud korras oma tegevuse lõpetanud, täidab talle pandud ülesandeid tema õigusjärglane. Kui õigusjärglane puudub, korraldab uue kohustatud subjekti leidmiseks avaliku konkursi munitsipaalomandisse kuuluvate eluruumide puhul linna- või vallavalitsus, muude eluruumide puhul ministeerium, kelle valitsemisalas tegevuse lõpetanud kohustatud subjekt oli. Kui eluruumide erastamise kohustatud subjekt ei olnud kellegi valitsemisalas, korraldab uue kohustatud subjekti leidmiseks avaliku konkursi eluruumi asukoha järgne maavanem.[16.03.1994; 14.06.1995; 29.01.1997; 17.02.1999]

§ 7. Erastatavate eluruumide hinna määramine

(1) Erastatava eluruumi hind määratakse Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras väärtuskoefitsientide abil, kus arvestatakse konkreetse eluruumi üldpinna ruutmeetri väärtuse erinevust käesoleva seaduse § 10 1. lõikes nimetatud standardelamu korteri üldpinna ruutmeetri väärtusest, samuti eluruumi kulumise astet, heakorda ja asukohta. Eluruumi hinda alandatakse selle ostueesõigusega erastamisel summa võrra, mille eluruumi üürnik või temaga koos elav või elanud perekonnaliige on tasunud kohalikule omavalitsusüksusele eluruumi asustamisõiguse omandamise eest. Kui üürilepingu alusel kasutatav eluruum on ehitatud üürniku kulul seaduslikus korras ja majavalidajaga sõlmitud lepingu alusel pööningule, keldrisse või abiruumidesse või juurdeehitusena, siis alandatakse eluruumi erastamisel sellele üürnikule või tema perekonnaliikmele eluruumi hinda ulatuses, mida on ehituskuludena võimalik dokumenteerida või hindamisaktiga kindlaks määrata, 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 kasvatav lapsevanem, kui teine lapsevanem on surnud,
- 3) endise NSV Liidu territooriumilt repatrieerunud Eesti kodanik või Eestisse elama asunud eesti soost isik,
- 4) I või II grupi invaliid ning kui punktides 1–4 nimetatud isikule ja temaga koos elavatele perekonnaliikmetele väljaantud rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaardile kantud tööaastatest ei piisa Vabariigi Valitsuse kehtestatud sotsiaalselt põhjendatud normpinna eest tasumiseks, kuid mitte suuremas kui käesoleva seaduse § 10 1. lõikes sätestatud 10 tööaasta arvestusliku väärtuse ulatuses.[16.03.1994; 23.02.1995; 29.01.1997]

§ 8. Erastatava eluruumi eest tasumise viisid

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

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

(3) Isik, kes kasutab eluruumi üürilepingu alusel, samuti käesoleva seaduse § 5 1. lõike punktis 3 nimetatud esimest eelistust omavad isikud võivad omandada eluruumi järeelmaksuga. Järeelmaksu tingimused määrab riigile kuuluvate eluruumide puhul Vabariigi Valitsus, munitsipaalomandisse kuuluvate eluruumide puhul kohaliku omavalitsuse volikogu, taasriigistamise kohustatud subjekti omandis olevate eluruumide puhul kohustatud subjekt ning põllumajandusreformi kohustatud subjekti omandis olevate eluruumide puhul kohaliku omavalitsuse volikogu põllumajandusreformi komisjoni ettepanekul. Järeelmaksu tingimused fikseeritakse kirjalikult eluruumi ostu-müügilepingus.

(4) Taasriigistamise kohustatud subjektiks oleva majanditevahelise organisatsiooni poolt väljaantud väärtpabereid võib kasutada sellesama kohustatud subjekti omandis oleva eluruumi erastamiseks. Põllumajandusreformi kohustatud subjekti poolt väljaantud tööosakut ühismajandi varas võib kasutada sellesama kohustatud subjekti omandis oleva eluruumi erastamiseks.[16.03.1994; 28.06.1994]

§ 9. Erastamine avaliku enampakkumise korras

(1) Avalikul enampakkumisel erastatakse asustamata eluruumi ja eelmise üürniku lahkumise, väljatõstmise või surma tõttu vabanenud eluruumi, kui seda soovivad osta mitu võrdset ostueesõigust omavat isikut, kes on vastavalt käesoleva seaduse § 5 2. lõikele end arvele võtnud, ja üürilepingu alusel kasutatavat eluruumi, mille eesõigusega erastamiseks ei ole esitatud avaldust käesoleva seaduse §-s 5 sätestatud tähtaegadeks, või kui avalduse esitanud isik on tunnistanud eluruumi erastamise õigusest loobunuks.

(2) Avaliku enampakkumise korraldab eluruumide erastamise kohustatud subjekt Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud korras. Andmed erastatavate eluruumide kohta avaldatakse ajakirjanduses vähemalt üks kuu enne enampakkumise toimumist.

(3) Kohaliku omavalitsuse volikogu võib rakendada kohaliku omavalitsusüksuse omandis olevate eluruumide erastamiseks korraldataval avalikul enampakkumisel osalejate suhtes piiranguid ja kehtestada erastamise lisatingimusi.

(4) Avalikul enampakkumisel erastatava eluruumi alghind määratakse käesoleva seaduse § 7 1. lõikes sätestatud alustel.

(5) Avalikul enampakkumisel erastatud eluruumi eest saab tasuda käesoleva seaduse §-s 8 sätestatud viisil.[23.02.1995; 20.12.1995; 29.01.1997]

§ 10. Rahvakapitali obligatsioonide väljaandmine

(1) Eesti Vabariigi jurisdiktsioonile alluva territooriumi alalistele elanikele 1992. aasta 1. jaanuari seisuga (nende surma korral nende pärijatele) antakse välja rahvakapitali obligatsioonid töötamise aja (tööstaaži) alusel. Töötamise aja kindlaksmääramiseks võetakse kasutusele rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaart, mida kasutatakse korterite erastamisel võrdselt rahvakapitali obligatsiooniga. Rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaarte ja rahvakapitali obligatsioone antakse välja isikutele, kes 1995. aasta 1. detsembriks saavad vähemalt 18-aastaseks. Üks tööaasta on ekvivalentne üheksakorruselise paneelilamu (tüüp 121-02-E) korteri üldpinna ühe ruutmeetriga. Ühe tööaasta arvestuslik väärtus on 300 krooni. Isik võib omada ainult ühte Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud korras registreeritud arvestuskaarti.

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

(3) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud töötamise aja kindlaksmääramisel arvestatakse isiku töötamist Eesti Vabariigi jurisdiktsioonile alluval territooriumil paiknenud ettevõtetes, asutustes ja organisatsioonides ning nende struktuuriüksustes ajavahemikul 1945. aasta 1. jaanuarist kuni 1992. aasta 1. jaanuarini, välja arvatud käesoleva paragrahvi 13. lõikes sätestatud juhtudel.

(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 kuni talu likvideerimiseni ja kolhoosi või sovhoosi või mujale tööle asumiseni, samuti töötamise aeg pereettevõtte või talupere liikmena 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 lapsest invaliidi ja emale või isale väikelapse hooldamise aeg kuni lapse 3-aastaseks saamiseni käesoleva paragrahvi 3. lõikes nimetatud ajavahemikul ja territooriumil;

5) laste kasvatamise eest emale või tema surma korral isale või last 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 ja keskeriõppeasutuses, kaadri ettevalmistamise, kvalifikatsiooni tõstmise ja ümberkvalifitseerimise aeg koolis ja kursustel ning aspirantuuris, magistrantuuris, doktorantuuris ja kliinilises ordinatuuris oleku aeg käesoleva paragrahvi 3. lõikes nimetatud ajavahemikul, juhul kui õpiajal või sellele ajale 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 suunatu läks õppeasutusse 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 organisatsiooni lähetusel 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 õigusvastaseltselt repressioonid isiku vabadusekaotuse, asumisel või väljasaatmisel oleku või küüditamise aeg, sõltumata isiku vanusest, 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 okupatsiooniga 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 saada soodustingimustel vanaduspensioni, riiklike elatusrahade seaduse (RT 1993, 15, 256; RT I 1993, 35, 542; 74, 1055; 1994, 23, 384; 24, 397; 51, 855; 72, 1261; 1995, 14, 168; 61, 1027; 68, 1139; 95, 1631; 1996, 22, 437; 45, 849; 86, 1539; 1997, 77, 1309; 81, 1366; 1998, 17, 266; 61,

982; 64/65, 1009; 107, 1767; 1999, 10, 150; 97, 857) §-s 5 sätestatud vanaduspensioni saamiseks vajaliku pensioniõigusliku staaži ja sama seaduse §-s 6 sätestatud soodustingimustel antava vanaduspensioni saamiseks vajaliku pensioniõigusliku staaži aastate vahe;

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

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

(5) Erilistel asjaoludel võib Vabariigi Valitsus ministeeriumi esildise alusel lubada arvesse võtta isiku tööalast tegevust, mis ei vasta käesoleva paragrahvi 3. ja 4. lõikes sätestatud tingimustele, samuti välja anda rahvakapitali obligatsiooni, kui isik on asunud Eesti Vabariigi jurisdiktsioonile alluvale territooriumile alaliselt elama pärast 1992. aasta 1. jaanuari või kui isik töötab Eesti Vabariigis asuva asutuse, ettevõtte või organisatsiooni lähetusel väljaspool Eesti Vabariigi territooriumi.

(6) Töötamise aja hulka loetakse töö käesoleval ajal Eesti Vabariigi jurisdiktsioonile mittealluval Tartu rahulepinguga määratud Eesti Vabariigi territooriumil, samuti käesoleval ajal Eesti Vabariigi jurisdiktsioonile alluva territooriumiga vahetult piirnevate Venemaa ja Läti administratiivüksuste (endise NSV Liidu rajoonide) territooriumil (vastavalt Vabariigi Valitsuse poolt kinnitatud nimekirjale) ning käesoleva paragrahvi 3. lõikes nimetatud ajavahemikul.

(7) Vähemalt 18-aastasele Eesti kodanikule, kes elab alaliselt Tartu rahulepinguga määratud Eesti Vabariigi territooriumil ning kelle käesoleva seadusega määratud töötamise aeg on lühem kui 10 aastat, loetakse rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaardile kantav töötamise aeg võrdseks 10 aastaga.

(8) Täiendavaid tööaastaid arvestatakse endise eluruumi omanikule (tema surma korral tema pärijatele) juhul, kui temale kuulunud eluruum lammutati seoses elamu juurde kuulunud krundi äravõtmisega riiklikeks või ühiskondlikeks vajadusteks ja talle ei makstud hüvitust lammutatud eluruumi eest, ei antud omandisse teist 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 ettenähtud korras. Täiendavate tööaastade tõendamine toimub selle kohaliku omavalitsuse täitevorgani poolt, kelle otsusega nimetatud eluruum lammutati.

(9) Isikul, kellele on arvestatud tööosak ühismajandi varas, on õigus rahvakapitali obligatsioonile ainult selles ulatuses, mille võrra rahvakapitali obligatsiooni rahaline väärtus on suurem nimetatud tööosaku rahalisest väärtusest. Isikul, kellele on arvestatud tööosak ühismajandi varas, mis jääb talle täielikult või osaliselt välja andmata põllumajandusreformi käigus riigimajandi moodustamise tõttu, on õigus saada rahvakapitali obligatsioon arvestusliku rahalise väärtusega, mis võrdub saamata jäänud tööosaku rahalise väärtusega.

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

(11) Isik, kellele antakse välja rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaart, kannab vastutust arvestuskaarte väljastavale, täitvale või registreerivale ametiisikule esitatud andmete õigsuse eest. Võltsitud või ebaseaduslikult registreeritud arvestuskaart on täielikult või osaliselt tühine. Vaidluse korral tühistab võltsitud või ebaseaduslikult registreeritud arvestuskaardi kohus. Tühiselt arvestuskaardilt tööaastade võõrandamine on tühine. Kui tühise arvestuskaardi alusel omandatakse eluruum, on kohustatud subjektil õigus nõuda lepingus kindlaksmääratud hinna tasumist või taotleda tehingu kehtetuks tunnistamist kohtu korras.

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

(13) Töötamise aja hulka ei arvata teenistusaega ohvitseri auastmes endise NSV Liidu Riikliku Julgeoleku Komitee ja endise ENSV Riikliku Julgeoleku Komitee asutustes.

(14) Rahvakapitali obligatsioonide väljaandmine lõpetatakse 1996. aasta 1. veebruaril. [16.03.1994; 23.02.1995; 20.12.1995]

§ 11. Rahvakapitali obligatsioonide ja arvestuskaartide kasutamine

(1)[kehtetu – 30.06.1994]

(2)[kehtetu – 29.01.1997]

(3)[kehtetu – 30.06.1994]

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

(5) Rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaarti saab eluruumi erastamiseks kasutada kuni 1995. aasta 15. detsembrini.

(6) Rahvakapitali obligatsioonide kasutamise muu riigi- või munitsipaalvara erastamisel ja tsiviilkäibes määrab seaduse alusel Vabariigi Valitsus. [23.02.1995]

§ 12. Eluruumi erastamise vormistamine

- (1) Eluruumi erastamine vormistatakse ostja (õigustatud subjekti) ja müüja (kohustatud subjekti) vahel sõlmitava ostu-müügilepinguga.
- (2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud leping peab olema notariaalselt tõestatud ning kuulub notari esitusel registreerimisele asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (RT I 1993, 72/73, 1021; 1999, 44, 510; 2000, 51, 325; 88, 576) § 13 7. lõike kohaselt.
- (3) Eluruumi ostu- ja müügilepingu tõestamata jätmine toob kaasa tehingu kehtetuse tsiviilseaduses ettenähtud tagajärgedega.
- (4) Ostu-müügilepingu sõlmimisel võtab eluruumi müüja ostjalt erastamise kulude katteks tasu, mis ei tohi ületada 1% eluruumi ostu-müügilepingus fikseeritud eluruumi maksumusest. Nimetatud tasu maksab ostja eluruumi müüjale rahas.
- (5) Ostu- ja müügilepingus peab olema fikseeritud eluruumi müügihind ja -tingimused, sealhulgas ostja kohustused eluruumi erastamisel ning vastutus lepingust tulenevate kohustuste mittetäitmisel.
- (6) Kui isik, kes on esitanud avalduse eluruumi erastamiseks, hoidub ostu-müügilepingu sõlmimisest, tunnistatakse ta Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud korras eluruumi erastamise õigusest loobunuks. [16.03.1994; 23.02.1995]

§ 13. Omandiõiguse tekkimine erastatavale eluruumile

- (1) Omandiõigus erastatavale eluruumile, sealhulgas järeelmaksuga ostetud eluruumile tekib vastavalt asjaõigusseaduse (RT I 1993, 39, 590; 1999, 44, 509) §-le 92.
- (2) Enne ostu-müügilepingu tõestamist on notar kohustatud kontrollima lepingus ettenähtud summa tasumist, järeelmaksuga ostmise korral järeelmaksutingimuste vastavust käesoleva seaduse § 8 3. lõike alusel kehtestatud järeelmaksutingimustele, tegema Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud korras kande rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaardile ning veenduma tehingu seaduslikkuses. Kohustatud subjekt vastutab ostu-müügitehingu sõlmimiseks esitatavate andmete õigsuse eest.
- (3) Eluruumi omandiõiguse ülemineku vormistamise korra kehtestab Vabariigi Valitsus. [16.03.1994; 14.12.1994]

§ 14. Järeelmaksuga omandatud eluruumi omaniku kohustused

- (1) Eluruumi omandamisel järeelmaksuga on eluruumi omanik kohustatud õigeaegselt ja kehtestatud määrades tasuma järeelmaksu. Sanktsioonid võlgnikule (viivis, leppetrahv jne) nähakse järeelmaksu korral ette ostu-müügilepingus.
- (2) Kui ostja on jätnud järeelmaksu maksmata kahel järjestikusel tähtajal, võib kohustatud subjekt nõuda lepingu kehtetuks tunnistamist, eluruumi tagastamist, tasu eluruumi kasutamise eest ning kahjude hüvitamist. Kohustatud subjekti nõuded tasaarvestatakse ostja poolt tasutud summade arvelt ning ülejääk tagastatakse Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras. [29.01.1997]
Paragrahvi 15 sõnastus kuni 30.06.2001

§ 15. Erastatud eluruumide haldamise korraldamine

- (1) Erastatud eluruumide omanikud võivad asutada elamu ühiseks majandamiseks korteriühistu või valida elamu mõtteliste osade ühise majandamise muu vormi. Asutatud korteriühistu liikmeks on ka käesoleva seaduse §-s 6 nimetatud eluruumide erastamise kohustatud subjekt erastamata korterite ja nendele vastava muu osaga elamust.
- (2) [kehtetu – 17.02.1999]
- (3) Korteriühistute moodustamise ja tegevuse alused sätestatakse teiste õigusaktidega. [23.02.1995; 17.02.1999]
Paragrahvi 15 sõnastus alates 1.07.2001

§ 15. Erastatud eluruumide haldamise korraldamine

- (1) Erastatud eluruumidega elamus võivad omanikud asutada elamu ühiseks haldamiseks korteriühistu. Korteriühistu liikmeks on ka käesoleva seaduse §-s 6 nimetatud kohustatud subjekt erastamata korterite ja neile vastava muu osaga elamust. Elamutes, kus ei ole korteriühistut moodustatud ega haldamist korteriomanikele üle antud, korraldab elamu haldamist kuni 2002. aasta 31. detsembrini eluruumide erastamise kohustatud subjekt või isik, kellele on haldamine õigusaktides sätestatud korras üle antud ja kellele on erastatud eluruumide omanikud kohustatud maksma majandamiskulusid korteriomandiseaduse järgi. Eluruumide erastamise kohustatud subjektile või isikule, kellele on haldamine üle antud, kohaldatakse selles õigussuhtes

korteriomandiseaduses valitseja kohta käivaid sätteid. Korteriomanikud võivad korteriomandiseaduse alusel tehtud otsusega valitsejaks oleva isiku tagandada.

(2) Elamu, kus korteriomanikud on elamu haldamiseks sõlminud ühise tegutsemise lepingu, jääb lepingu kehtima niivõrd, kui võrd see ei ole vastuolus korteriomandiseadusega.

(3) Korteriühistute moodustamise ja tegevuse alused sätestatakse teiste õigusaktidega [23.02.1995; 15.11.2000A]

§ 15¹. Elamu haldamine kuni haldamise üleandmiseni korteriühistule või eluruumide omanikele

Lõige 1 kehtib kuni 30.06.2001

(1) Elamu haldamise üleandmiseni korteriühistule või eluruumide omanikele korraldab elamu haldamist eluruumide erastamise kohustatud subjekt, kellele eluruumi omanik on kohustatud maksma halduskulude eest vastavalt sõlmitud pooltevahelisele kirjalikule kokkuleppele. Nimetatud kirjaliku kokkuleppe sõlmimiseni maksab eluruumi omanik halduskulude eest samadel alustel teiste sama elamu eluruumide omanikega või vastavalt sama eluruumi eelmise omanikuga sõlmitud kokkuleppele.

Lõige 2 kehtib kuni 30.06.2001

(2) Halduskulud käesoleva seaduse tähenduses on elamu haldaja vajalikud kulud eluruumide ja nende pindala osatähtsusele vastava elamu ja elamu ümbruse osa hoolduseks ja remondiks ning tasu haldaja poolt elamu haldamiseks osutatud ja ostetud teenuste eest, arvestatuna eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta, kui pooltevahelises kirjalikus kokkuleppes ei sätestata teisiti. Lisaks halduskuludele peab eluruumi omanik tasuma veevarustuse, kanalisatsiooniteenuste ja soojavarustuseks vajaliku soojusenergia eest ning maksma maamaksu. Lõige 3 kehtib kuni 30.06.2001

(3) Eluruumi hoolduseks käesoleva seaduse tähenduses loetakse töid, millega hoitakse elamu kasutamiskõlblikus 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. Hooldus- ja remonditöid tehakse vastava elamu eluruumide omanikelt laekuvate summade ulatuses, välja arvatud avariitööd.

Lõige 4 kehtib kuni 30.06.2001

(4) Elamu haldajal on eluruumide omanike enamuse nõusolekul õigus suurendada või vähendada elamu halduskuludes eluruumide remondiks ettenähtud summasid. Elamu haldaja on kohustatud pidama halduskulude arvestust iga elamu kohta eraldi.

(5) Eluruumide erastamise kohustatud subjekt annab elamu haldamise korteriühistule või eluruumide omanikele üle kolme kuu jooksul pärast vastava avalduse saamist, kui pooled ei lepi kokku teisiti. Elamu haldamise üleandmise korra kehtestab Vabariigi Valitsus. [17.02.1999; 15.11.2000A]

§ 15². Elamu haldamise üleminek eluruumide erastamise kohustatud subjektile

(1) Eluruumide erastamise kohustatud subjektile on eluruumide omanike enamuse nõusolekul õigus anda elamu haldamine koos sellest tulenevate lepinguliste õiguste ja kohustustega üle linna- või vallavalitsuse poolt korraldatud avalikul konkursil valitud füüsilisele või juriidilisele isikule. Elamu haldamise üleandmisel vabaneb eluruumide erastamise kohustatud subjekt elamu haldamisest tulenevate kohustuste täitmisest.

(2) Kui eluruumide erastamise kohustatud subjekt on lõpetanud oma tegevuse ilma õigusjärglaseta, leitakse uus kohustatud subjekt käesoleva seaduse § 6 2. lõikes sätestatud viisil.

(3) Linna- või vallavalitsuse poolt konkursi korras valitud haldaja korraldab elamu haldamist eluruumide erastamise kohustatud subjektiga samadel alustel kuni haldamise üleandmiseni korteriühistule või eluruumide omanikele. [17.02.1999]

§ 16. Piirangud erastatud eluruumi käsutamisel

Järelmaksuga omandatud eluruumi ei või omanik võõrandada enne järelmaksu tasumist, juhul kui ostja pole võtnud endale kohustust tasuda võlgu olev summa järelmaksu tasumiseks ettenähtud tähtajaks. Kuni järelmaksu tasumiseni võib eluruumi pantida üksnes kohustatud subjekti nõusolekul järelmaksu tasumiseks. [29.01.1997]

§ 17. Üürniku ja tema perekonnaliikmete õiguste kaitse

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

(2) Erastatud eluruumi omaniku endised perekonnaliikmed kasutavad eluruumi vastavalt omavahelisele kokkuleppele eluruumi üürilepingu või tasuta kasutamise lepingu alusel, kokkuleppe puudumisel aga allüürniku õigustes vastavalt Eesti Vabariigi elamuseadusele.

§ 18. Maaeraldus erastatud eluruumi juurde

Erastatavate eluruumide alune ja nende teenindamiseks vajalik maa erastatakse või antakse lepinguliselt kasutusse.[23.02.1995; 15.11.2000]

§ 19. Erastamisest saadava tulu jaotamine

- (1) Riiklike ja munitsipaaluruumide erastamisest laekunud raha kasutamine sätestatakse eraldi seadusega.
- (2) Põllumajandusreformi kohustatud subjektide eluruumide erastamisel laekunud raha kasutatakse põllumajandusreformi seaduses ettenähtud korras.
- (3) Taasriigistamise kohustatud subjektide omandis olevate eluruumide erastamisest laekunud raha omandab taasriigistamise kohustatud subjekt.
- (4) Põllumajandusreformi ja taasriigistamise kohustatud subjekti omandis oleva eluruumi erastamisel laekunud rahvakapitali obligatsioonid, arvestuskaardile kantud tööaastad ja õigusvastaselt võõrandatud vara kompenseerimisel väljaantud väärtpaberid jäävad kohustatud subjektile.
- (5) Erastatud eluruumi eest saadud rahvakapitali obligatsioone ja teisi käesoleva seaduse § 8 1. lõikes nimetatud vahendeid ei loeta kohustatud subjekti tuluks.
- (6) Põllumajandusreformi või taasriigistamise kohustatud subjekti poolt eluruumide erastamisel vastuvõetud rahvakapitali obligatsioonide eest võib kohustatud subjekt osta erastamiseseaduse § 28 3. lõikes nimetatud vara. Põllumajandusreformi kohustatud subjekt võib kokkuleppel õigustatud subjektiga kasutada vastuvõetud rahvakapitali obligatsioone ühistatud vara kompenseerimiseks. Taasriigistamise kohustatud subjekt võib talle eluruumide erastamise eest laekunud erastamisväärtpaberitega tasuda ostueesõigusega erastatava maa eest täies ulatuses.[16.03.1994; 20.12.1995]

§ 20. Rahvakapitali obligatsioonide register

- (1) Rahvakapitali obligatsioonide registri asutab Vabariigi Valitsus.
- (2) Rahvakapitali obligatsioonide registri pidajaks on Riigiarvutuskeskus.[16.03.1994]

§ 21. Ehitusjärgus olevate eluruumide erastamine

- (1) Käesoleva seaduse kohaselt erastatakse samuti ehitusjärgus olevaid elamuid ja kortereid, mille tehnilise valmiduse aste on üle 50%.
- (2) Ehitusjärgus olevaid elurume käsitatakse erastamisel asustamata eluruumidena, välja arvatud juhul, kui füüsilised isikud on kehtestatud korras osalenud eluruumi ehitamisel oma vahenditega. Nimetatud isikutel on õigus erastada ehitusjärgus eluruumi käesoleva seaduse § 5 1. lõike punktis 1 sätestatud korras.
- (3) Ehitusjärgus oleva eluruumi hind määratakse Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras väärtuskoeffitsientide abil, kus arvestatakse ehitusjärgus oleva eluruumi üldpinna ruutmeetri projektijärgse väärtuse erinevust käesoleva seaduse § 10 1. lõikes nimetatud standardelamu korteri üldpinna väärtusest, samuti eluruumi valmiduse astet ja asukohta.[23.02.1995]

§ 21¹.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.[15.11.2000]

§ 21².Ehitise teenindamiseks vajaliku maatüki kindlaksmääramine

Kui ehitise püstitamisel ei määratud kindlaks selle teenindamiseks vajalikku maatükki, määrab valla- või linnavalitsus korteriomandi seadmisel ehitise teenindamiseks vajalikuks maatükiks selle ehitise aluse maa. Enne vastavate toimingute alustamist teavitab valla- või linnavalitsus sellest korteriühistut või elurume vallasasjana omavaid isikuid. Kui korteriühistu või elurume vallasasjana omavad isikud soovivad kinnistada ehitisealusest maast suuremat maatükki või vaidlustavad ehitise teenindamiseks määratud maatüki suuruse või piirid, peab korteriühistu või peavad elurume vallasasjana omavad isikud esitama valla- või linnavalitsusele määratud tähtpäevaks asjakohase taotluse. Ehitise teenindamiseks vajaliku maatüki võib kindlaks määrata plaani- või kaardimaterjali alusel.[15.11.2000]

§ 21³.Korteriomandi seadmise avalduste esitamise tähtaeg

Avaldusi korteriomandi seadmiseks saab esitada 2001. aasta 31. detsembrini. Kui eluruumide erastamise kohustatud subjekt, korteriühistu või eluruumi 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.[15.11.2000]

§ 21⁴.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 mitteeluruumide, 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 § 21⁵. lõikes sätestatud dokumendid esitada ka korteriühistu või teevad seda eluruumi 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.[15.11.2000]

§ 21⁵.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 § 22³1. lõikes sätestatud erisusi ja § 22³2. 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 § 21⁴6. lõike punktides 1, 2 või 3 nimetatud isik, siis ei koormata korteriomandit avalik-õigusliku reaalkoormatisega.

(3) Kui korteriomandi omanikuna kantakse kinnistusraamatusse käesoleva seaduse § 21⁴6. 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 reaalkoormatisega 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 § 21⁴1. 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.[15.11.2000]

§ 21⁶.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.[15.11.2000]

§ 21⁷.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 § 21⁴6. 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.[15.11.2000]

§ 21⁸.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 § 22³1. lõikes sätestatud erisusi ja § 22³2. 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.[15.11.2000]

§ 21⁹.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 poolthääle 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 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 juhatust 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 korteriomanditena kinnistusraamatusse korteriomanike nimele. Korteriühistu poolt erastatud maa eest tasumata summa maksmise kohustus läheb üle korteriomanikele võrdeliselt neile kuuluvate mõtteliste osadega maatükist.[15.11.2000]

§ 21¹⁰.Kohustuste üleminek

Erastatud ja käesoleva seaduse §-de 21⁸ ning 21⁹ 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 § 21⁸3. lõikes ja § 21⁹5. lõikes märgitud summa) tasumise kohustus üle korteriomandi omandajale.[15.11.2000]

§ 21¹¹.Kohaliku omavalitsuse ostueesõiguse kohaldamata jätmise

Korteriomandi võõrandamisel ei kohaldata asjaõigusseaduse rakendamise seaduse §-s 20 sätestatud kohaliku omavalitsuse üldist ostueesõigust.[15.11.2000]

§ 21¹².Riigilõivust vabastamine

Erastatava korteriomandi registriosa ja moodustatava korteriomandi registriosa avamine ning avalik-õigusliku reaalkoormatise sissekandmine on riigilõivuvaba.[15.11.2000]

§ 22. Lõppsätted

(1) Pärast käesoleva seaduse jõustumist võib Vabariigi Valitsus kehtestatud korras lõplikult vormistada elamute ostu-müügitehingud, kus üks pooltest on täielikult või osaliselt tehingu täitnud ning mis peatati Eesti Vabariigi Ülemnõukogu Presiidiumi 1990. aasta 17. juuli otsusega «Privatiseerimisprotsessi korraldamise esmajärgulistest abinõudest» (RT 1990, 3, 40; RT I 1993, 72/73, 1021).

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

(3) Kui põllumajandusreformi kohustatud subjektile kuuluva erastatava eluruumi ja selle juurde kuuluvate majapidamise abihoonete hind on kooskõlas Eesti Vabariigi põllumajandusreformi seadusega kindlaks määratud enne käesoleva seaduse jõustumist, siis müüakse erastatav eluruum ja majapidamise abihooned reformikomisjoni poolt kinnitatud hinnaga.

(4) Põllumajandusreformi kohustatud subjekti omandis oleva eluruumi erastamise reformikava või reformikomisjoni otsuse alusel, mis on vastu võetud enne käesoleva seaduse jõustumist, kohaldatakse Eesti Vabariigi põllumajandusreformi seaduse § 24 2. lõikes sätestatud soodustust riigilõivust vabastamise kohta.

(5) Kui eluruumi üürileping sõlmitakse või vormistatakse ümber pärast 1995. aasta 1. märtsi, on eluruumi üürnikul või § 4 punkti 1 kohasel kokkuleppel üürnikuga koos elaval täisealisel perekonnaliikmel eluruumi ostmise eesõigus, kui avaldus eluruumi erastamiseks on esitatud kolme kuu jooksul pärast eluruumi üürilepingu sõlmimist või ümbervormistamist.

(6) Linna- ja vallavolikogud võivad kehtestada oma haldusterritooriumil üürilepingu alusel kasutatava eluruumi erastamiseks käesoleva seaduse § 5 1. lõike punktide 1 ja 4 kohaselt esitatud eluruumi erastamise avalduse lahendamise tähtaja.

(6¹) Avaldusi üürilepingu alusel kasutatavate eluruumide erastamiseks vastavalt käesoleva paragrahvi 5. lõikele saab esitada 2001. aasta 1. juunini, välja arvatud käesoleva paragrahvi 6². 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.

(6²) Käesoleva paragrahvi 6¹. 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.

(7) Vabanenud eluruumi puhul, mille erastamise eesõigus on üle antud käesoleva seaduse § 5 1. lõike punktis 4 sätestatud viisil enne selle üürniku surma, ei kohaldata käesoleva seaduse § 5 1. lõike punkti 3 sätteid. See eluruum erastatakse isikule, kes on saanud selleks nõusoleku ja esitanud avalduse käesoleva seaduse § 5 1. lõike punktis 4 sätestatud viisil.

(8) Kui mitteeluruumidega elamute puhul ei ole korterile või mitteeluruumile vastava elamu muu osa suuruse kindlaksmääramisel lähtutud käesoleva seaduse § 3 2. lõikest, tehakse ümberarvestus mitteeluruumi erastaja kulul ja registreeritakse ümberarvestuse tulemus hooneregistris.

(9) Järelevalvet eluruumide erastamise seaduslikkuse üle teostab Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras munitsipaalomandisse kuuluvate eluruumide puhul maavanem, muude eluruumide puhul majandusminister. Majandusministril on õigus teha maavanemale taotlus järelevalvemenetluse alustamiseks. Kui majandusminister või maavanem leiab, et kohustatud subjekt on rikkunud seadust, on tal õigus pöörduda kohtusse. Majandusminister või maavanem võib enne kohtusse pöördumist teha kohustatud subjektile kirjaliku ettekirjutuse rikkumise kõrvaldamiseks.

(10) Eluruumide erastamise kohustatud subjektil või elamu haldajal või korteriühistel on õigus saada hooneregistris informatsiooni tema halduses olevate elamute eluruumide omanike poolt tehtud võõrandamistingute kohta.

(11) Kui õigusaktidest tulenevalt ei ole korterile või mitteeluruumile vastava elamu muu osa kindlaksmääramisel lähtutud korteri või mitteeluruumi üldpinna osakaalust kogu hoone korterite ja mitteeluruumide üldpinnas või kui eluruumide erastamisel määratud mõtteliste osade summa erineb ühest, siis on kohustatud subjekt 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 hariliku murruna.[27.10.1993; 23.02.1995; 14.06.1995; 20.12.1995; 29.01.1997; 17.02.1999; 15.11.2000]

§ 23. Seaduse rakendamine

(1) Käesoleva seaduse §-d 21⁵ ja 21⁸ 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.[15.11.2000]