

Väljaandja:
Akti liik:
Teksti liik:
Avaldamismärge:

Riigikogu
seadus
algtekst
RT I 1998, 60, 953

Eesti Vabariigi elamuseaduse muutmise ja täiendamise seadus

Vastu võetud 10.06.1998

I. Eesti Vabariigi elamuseaduses(RT 1992, 17, 254; RT I 1994,28, 426; 40, 653; 1995, 30, 380; 53,846; 1996, 42, 811) tehakse järgmised muudatused ja täiendused:

§ 1. Seaduse pealkirjast jäetakse väljasõnad «Eesti Vabariigi».

§ 2. Paragrahvi 2 tekst muudetakse järgmiselt:

«(1) Elamusuhete objektiks on eluruum. Eluruumiks loetakse elamutvõi korterit, mis on kasutatav alalisekselamiseks. Nõuded eluruumidele kehtestab Vabariigi Valitsus.

(2) Elamu on hoone, mis on ette nähtud alaliseks elamiseks.

(3) Korter on ehituslikult tegelikkuses piiritletud alaliseks omaette elamisekskasutatav elamu osa.

(4) Elamusuhete objektiks võib olla ka muu omaette ruum, mis vastabeluruumile kehtestatud nõuetele.»

§ 3. Paragrahvi 3 tekst muudetakse järgmiselt:

«(1) Eluruumi omanik on kohustatud esitama andmed temale kuuluvaeluruumi kohta hooneregistrissekandmiseks.

(2) Eluruumi omanik võib valla- või linnavalitsuse loal muutaeluruumi kasutamise otstarvet ja võtta sellekasutusse mitteeluruumina planeerimis- ja ehitusseaduses (RT I 1995, 59, 1006; 1996, 36, 738;49, 953) ehitisekohta käivate sätete kohaselt. Eluruumi kasutamise otstarbe muutminetoimub hoone teiste korteriomanike võiorteriuühistu nõusolekul.

(3) Eluruumi kustutamine hooneregistrist toimub omaniku taotluse alusel valla-või linnavalitsuse loal.»

§ 4. Paragrahvi 4 tekst muudetakse järgmiselt:

«Eluruumi kasutamise õiguslikuks aluseks on omandiõiguseluruumile, liikmelisus elamuühistus(-kooperatiivis), eluruumi üürileping või muu seaduses ettenähtudalus.»

§ 5. Paragrahvi 6 tekst muudetakse järgmiselt:

«Omanik peab tagama talle kuuluva eluruumi korrashoiu vastavalt seadustele jateistele õigusaktidele.»

§ 6. Paragrahvis 7:

1) lõike 1 punkt 1 muudetakse järgmiselt:

«1) eluruumidele esitatavate nõuete kehtestamine;»;

2) lõike 1 punkt 3 muudetakse järgmiselt:

«3) üüri arvestamise korra kehtestamine;»;

3) lõike 1 punkt 4 tunnistatakse kehtivusekaotanuks.

§ 7. Paragrahv 8 muudetakse järgmiselt:

«§ 8.Kohaliku omavalitsuse volikogu võimkondelamusuhete reguleerimisel

Kohaliku omavalitsuse volikogu võimkonda elamusuhete reguleerimisel temahaldusterritooriumil kuulub:

- 1) eluruumi või selle kasutusõigust mitteomavate, samuti elamistingimuste parandamisel abi vajavate isikute arvestuse korra kehtestamine;
- 2) munitsipaalomandis olevate eluruumide valdamise, kasutamise jätkutamise korra, sealhulgas hooldus- ja remondieeskirjade kehtestamine;
- 3) tööandja eluruumide üle arvestuse pidamise korrakehtestamine;
- 4) muude küsimuste otsustamine, mis on seadusega antud kohaliku omavalitsuse volikogu võimkonda.»

§ 8. II osa pealkiri muudetakse järgmiselt:

«II osa

ELURUUMI KASUTAMINE OMANDIÕIGUSEALUSEL».

§ 9. Paragrahvi 9 lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«(1) Omanik võib kasutada eluruumi ise, anda omaperekonnaliikmete kasutusse või lepingu alusel teiste isikute kasutusse või majutada sellesse ajutisi elanikke käesolevas seadussätetatud korras.»

§ 10. Paragrahvi 11 lõige 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«(2) Eluruumi omaniku endistel perekonnaliikmetel on vastavalt omanikuga sõlmitud kokkuleppele õiguskasutatud eluruumi üürilepingu alusel või tasuta kasutamise lepingu alusel või allüürniku õigustes vastavalt käesoleva seaduse §-de 46 ja 47 sätetele või isikliku kasutusõiguse seadmise teel vastavalt asjaõigusseaduse (RTI 1993, 39, 590; 1995, 26--28, 355; 57, 976; 1996, 45, 848; 51, 967; 1997, 52, 833; 1998, 12, 152; 30, 409) §-dele 225--228.»

§ 11. Paragrahvi 12 tekst muudetakse järgmiselt:

«(1) Eluruumi lammutamise korral seoses maasundvõõrandamisega või selle kasutusõiguse lõpetamisega riiklikeks või munitsipaalvajadusteks annab eluruumi lammutamist taotlenud institutsioonilisaks tekitatud kahjuhüvitamisele omaniku taotluse korral talle seadusega sätestatud korraskasutatud teise eluruumi.

(2) Lammutatavas eluruumis elava omaniku ja temaga koos elavad perekonnaliikmed võib lammutatavasteluruumist välja tõsta kohtu korras.»

§ 12. Paragrahv 13 muudetakse järgmiselt:

«§ 13. Korteriomanditeks jagatud elamu majandamine

Korteriomandid võivad asutada elamu ühiseks majandamiseks korteriühistu või valida ehitise ja maatumistikompleksi osade ühise majandamise muu vormi. Korteriyhistuõiguslik seisund, tegevuse alused ja lõpetamise eeskirjad sätestatakse korteriyhistuseaduses (RT I 1995, 61, 1025; 1996, 42, 811; 49, 953).»

§ 13. Paragrahvi 18 lõikest 2 jäetakse välja sõnad «füüsilisele isikule».

§ 14. Paragrahv 20 tunnistatakse kehtivuse kaotanuks.

§ 15. Paragrahvi 23 lõike 1 punktis 1 asendatakse sõna «ekspluatatsioonikulude» sõnaga «majandamiskulude».

§ 16. Paragrahvis 29:

1) lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«(1) Üürilepingu esemeks on eluruum. Üürilepingu esemeks koos eluruumiga võivad olla ka eluruumiteenindamiseks vajalikud ruumid (puukuur, pesuköök, kelder jne) ja abiruumid, kuineed on vajalikud eluruumikasutamiseks või nende kasutamises lepitakse kokku üürilepingus.»;

2) lõikest 2 jäetakse välja sõna «köök.».

§ 17. Paragrahv 30 tunnistatakse kehtivuse kaotanuks.

§ 18. Paragrahvi 31 täiendatakse lõikega 3 järgmises sõnastuses:

«(3) Eestis alalist elamisloa mitteomavate isikutega võib eluruumi üürilepingu sõlmida üksnes elamisloa kehtivuse tähtajaks.»

§ 19. Paragrahvis 33:

1) lõiget 1 täiendatakse punktiga 5järgmises sõnastuses:

«5) üürnikul puudub kehtiv elamisluba.»;

2) lõige 2 muudetakse ja sõnastataksejärgmiselt:

«(2) Kui kohus teeb käesoleva paragrahvi 1. lõikesetenahtud alustel otsuse uue üürilepingu sõlmimisestkeeldumise kohta, kuuluvad üürnik ja temaga koos elavad isikudväljakolimise keeldumise korral väljatõstmiselesteist eluruumi vastu andmata. Väljatõstmisel käesoleva paragrahvi 1. lõike punkti 3 alusel lasub kohalikulomavalitsusüksusel kohustus käesoleva seaduse § 56 nõuetelevastava eluruumi vastuandmiseks juhul, kuieluruum, millest välja tõstetakse, on riigi või munitsipaalomandis.»;

3) paragrahvi täiendatakse lõigetega 3--5järgmises sõnastuses:

«(3) Kohus võib üürilepingu tähtajamöödumisel üürnikku, kellel oli eluruumi tagastamisel kehtivüürileping ja temaga koos elavaid isikuid välja tõsta käesoleva paragrahvi 1. lõike punktide 2 ja 3 alusel ainult juhul, kuion täidetud üks alljärgnevatest tingimustest:

1) riigiasutus või valla- või linnavalitsus annabüürnikule ja temaga koos elavatele isikutele vastu teise,käesoleva seaduse § 56 nõuetele vastava eluruumi;

2) riigiasutus, valla- või linnavalitsus võiüürileandja saavutavad üürniku ja temaga koos elavate isikutegakokkuleppe neile sobiva eluruumi andmiseks. Kokkuleppeks võib olla ka senise eluruumivabastamise eestrahalse kompensatsiooni maksmine. Kokkuleppe peab olema kirjalikus vormis ja notariaalselttõestatud.

(4) Üürnik ja temaga koos elavad isikud on kohustatudüürileandja nõudel nende kasutuses oleva eluruumivabastama, kui on täidetud üks käesoleva paragrahvi 3. lõikepunktis 1 või 2 sätestatud tingimustest.

(5) Kui kohalikul omavalitsusüksusel ei ole võimalik eluruumi vastuanda, eraldab vahendid vastavateeluruumide ehitamiseks või ostmiseks riik. Vahendite taotlemise ja eraldamise korra kehtestab VabariigiValitsus.»

§ 20. Paragrahvi 34 täiendataksepärast sõnu «varem sõlmitud üürileping»sõnadega «koos selle lahutamatuksosaks olevate pooltevaheliste kirjalike kokkulepetega».

§ 21. Seadust täiendatakse§-ga 36¹ järgmises sõnastuses:

«§ 36¹. Mitme üürilepingualusel kasutatavad eluruumid

Eluruumides, kus elab mitu perekonda, on kõigil elanikel võrdsedõigused eluruumi abiruumide ja seadmetekasutamiseks, kui üürilepingus ei ole ette nähtud teisiti.»

§ 22. Paragrahv 37 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«§ 37. Üür

(1) Üür on tasu eluruumi kasutamise eest. Üürileandjal on õigus võtta tasu ka eluruumi teenindamiseksvajalike ruumide ja abiruumide kasutamise eest.

(2) Üüri sisse kuuluvad arvestuslikult järgmisedüürilepingu esemega seotud kulud, arvestatuna eluruumiüldpinna ühe ruutmeetri kohta: kulud üürilepingu esemeks olevateruumide ning nende pindala osatähtsuselevastava hoone osa hoolduseks ja remondiks (sh renoveerimiseks), samuti kulud vastava hooneümbruse osahoolduseks, tasu üürnikule osutatud ja ostetud teenuste eest ja kasum, kuiüürilepingus ei sätestata teisiti. Kasumvõib moodustada kuni 10 protsenti üürist. Üüriarvestamise korra kehtestab Vabariigi Valitsus.

(3) Lisaks üürile eluruumi kasutamise eest peab üürniktasuma veevarustuse, kanalisatsiooniteenuste ningsoojavarustuseks vajaliku soojusenergia eest, katma üürileandja maamaksukuludulatuses, mis vastab üürnikumaakasutusele, ja tasuma hoonekindlustusest üürilepingu esemeks olevateleruumidele vastava osa. Üürileandjapeab üürniku nõudmisel tagama nimetatud kulusid tõendavatearvetega tutvumise.

(4) Üürileandja võib enne elamu renoveerimistüürnikuga sõlmitud vastava kirjaliku kokkuleppe alusel nõudalisaks üürile elamu renoveerimiseks tehtud täiendavate investeeringuteväljamaksmist. Investeeritud summa võirenoveerimiseks võetud laen arvestatakse koos laenu intressidega kas üürisisse või tasutakse eespool nimetatudkokkuleppes märgitud korras ja tähtajal. Sellise kokkuleppe sõlmimisel onüürnikul õigus nõuda kehtivüürilepingu tähtaja pikendamist.»

§ 23. Seadust täiendatakse §-dega 37¹--37⁶ järgmises sõnastuses:

«§ 37¹. Üüripiirmäär

(1) Kohaliku omavalitsuse volikogul on õigus kehtestada munitsipaalomandis olevatele eluruumidele omahaldusterritooriumil üüri piirmäärad käesoleva seaduse § 37 2. lõikes sätestatud arvestades. Kohaliku omavalitsuse volikogu muudab üüri piirmäärasid üks kord 12 kuu jooksul, kui üüri mõjutavad hinnad on viimasest piirmäärade kehtestamisest arvates muutunud.

(2) Kohaliku omavalitsuse volikogu kehtestatud vastav üüripiirmäär on piirmääraks kõigi samalahaldusterritooriumil asuvate eluruumide suhtes, sõltumata omandivormist. Üürniku nõusolekul võib üürilepingus kokku leppida üüri piirmäärast erineva üüri suuruse.

§ 37². Üüri maksmise periood jaalgus

(1) Üüri makstakse perioodide kaupa. Üüri maksmise periood lepitakse kokku üürilepingus. Kui üürilepingus pole üüri maksmise perioodi äranäidatud, loetakse üüri maksmise perioodiks kalendrikuu.

(2) Üüri maksmist alustatakse üürilepingus märgitud eluruumi üleandmise tähtpäevast arvates, kui üürileandja on taganud eluruumis üürilepingus ettenähtud tingimused. Vähemalt ühe lepinguosalise nõudel koostatakse eluruumi korrasoleku akt. Kui eluruum ei ole ettenähtud ajal vaba egakorrastatud, võib üürniklepingu lõpetada.

§ 37³. Üüri maksmise viisid

(1) Üüri võib maksta pangaülekandega, sularahas või muul lepingus kindlaksmääratud viisil. Sularahasmakstava üüri vastuvõtmisel peab üürileandja andma üürnikule üüri maksmist tõendava dokumendi.

(2) Üür tuleb maksta hiljemalt jooksva kuu 15. kalendripäevaks või, kui see langeb puhkepäevale või riiklikule pühale, siis nendele järgneva päevaks üüri maksmise perioodi algusest arvates, kui maksmistähtpäevas ei ole kokku lepitud teisiti.

(3) Üüri maksimisega viivitamisel võib üürileandja nõuda üürnikult viivist kuni 0,15 protsentipäevas igaviivitatud kalendripäeva eest, alates üüri maksmise kuule järgneva kuu esimesest kuupäevast.

§ 37⁴. Üüriarve

(1) Üürileandja on kohustatud esitama üürnikule nõuetekohase üüriarve hiljemalt seitse kalendripäeva enne üüri maksmise tähtpäeva saabumist. Üüriarvelemärgitakse makseperioodil võetava üüri suurus lahtikirjutatult erinevate arvestuslike kulude ning muude maksete ja võlgnevuste ning viivistelõikes.

(2) Kui üürileandja jätab nõuetekohase üüriarve tähtpäevaks esitamata, maksab üürnik üüri hiljemalt 15. kalendripäevaks või, kui see langeb puhkepäevale või riiklikule pühale, siis nendele järgneva päevaks nõuetekohase üüriarve saamise päevast arvates.

§ 37⁵. Üüri suurendamine

(1) Üürileandjal on õigus eluruumi üürisuurendada kokkuleppel üürnikuga üks kord 12 kuu jooksul, kui üürilepingus ei ole sätestatud teisiti.

(2) Üüri suurendamise kohta peab üürileandja esitama üürnikule kirjaliku põhjenduse vähemalt kaks nädalat enne käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud kokkuleppesõlmimist.

(3) Kui üürnik ei ole nõus üüri suurendamise kokkulepet sõlmima, võib üürileandja suurendada üürühepoolselt, kui üüri mõjutavad hinnad on viimasest üürimääramisest arvates muutunud.

(4) Üürnik võib üürileandja poolt suurendatud üüri vaidlustada kohtus. Kui kohus leiab, et üürisuurendamine oli põhjendamatu, kuulub enamakstud summa üürnikule tagastamiseks. Kohtus vaidlustamine ei vabasta üürnikku üüri tähtaegse tasumise kohustusest.

§ 37⁶. Üürivähendamine

(1) Üürnikul on õigus nõuda üürileandjalt üüri vähendamist, kui lepingus ettenähtud eluruumi kasutamistingimused või eluruumi seisund halvenesid oluliselt asjaolude tõttu, mille eest üürnik ei vastuta. Kui üürileandjakeeldub üüri vähendamisest, võib üürnik teha seda kunipuuduste kõrvaldamiseni omal algatusel. Üürivähendamise konkreetsed põhjused esitatakse kirjalikult hiljemalt viie kalendripäeva jooksul pärast vähendatud üüri tasumist. Kui üürnik ei esita põhjendusi õigeaegselt või vähendab omaalgatuslikult üüri rohkem, kui on põhjendatud, kuulub vähemakstud summa tasumisele koos viivisega. Viivistarvestatakse 0,15 protsenti päevas üüri vähendamise päevast kuni vähemakstud summatasumise päevani.

(2) Kui üürnik parendab üürileandja loalüürile antud eluruume, võib poolte kokkuleppel tehtud kulusid hüvitada üüri vähendamise või üürist loobumise teel.

(3) Kui üürnik on teinud üürileandja kohustuste hulkakuuluvat remonti, võib üürnik nõuda üürivähendamist vajaliku remondi dokumentaalselt tõestatud maksumuse võrra. Üürnikul ei ole eelmainitud õigust, kui remondivajadus on tekkinud tema süül.

(4) Üürileandja ja üürniku vahelised vaidlused üüri vähendamise osas lahendab kohus. Pöördumine kohtusse ei ole aluseks osapoolte õigusaktidest ja üürilepingust tulenevate kohustustetäitmata jätmiseks.»

§ 24. Seadust täiendatakse §-dega 38¹ ja 38² järgmises sõnastuses:

«§ 38¹. Üürniku kohustushüvitada kahju

(1) Üürileandjal on õigus nõuda üürnikult üürniku, üürnikuga koos elavate isikute või nende loalüürnikukasutuses olevates ruumides viibinud isikute poolt üürilepingu esemele tekitatud kahju hüvitamist, samuti üürilepingust tulenevate kohustuste mittetäitmisest tulenevate kohustustetäitmata jätmisega tekitatud kahju hüvitamist.

(2) Üürnik ei vastuta kahju eest, mille on tekitanud üürileandja või üürileandja tellitud tööde teostaja.

(3) Üürniku makstavat kahjuhüvitist vähendatakse kohtuotsuse alusel või võib vähendada vastastikusel kokkuleppel, arvestades kahju tekkimise põhjuseid ning üürniku tehtud toiminguid kahju vähendamiseks, kõrvaldamiseks või kahju tekkimise tõkestamiseks.

§ 38². Üürilepingu osapoolte kohustused rikke ja avarii korral

(1) Üürilepingu osapooled on kohustatud teineteisele viivitamatult teatama kõikidest rikestest, avariidest ja muudest juhtudest, mis seavad ohtu nende vara säilimisele, ning rakendama abinõud nende kõrvaldamiseks.

(2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud juhtudel on üürnik kohustatud viivitamatult tagama üürileandjale pääsu tema kasutuses olevatesse ruumidesse.

(3) Üürnik on kohustatud tekkinud kahju suurenemise hüvitama, kui üürileandja kahju suurenes üürnikutegevuse tõttu käesoleva paragrahvi 1. lõikes märgitud juhtude kõrvaldamisel. Kui üürnikul pole võimalik üürileandjat nimetatud juhtudest teavitada, on tal õigus rike või avarioma vahenditega kõrvaldada ja nõuda üürileandjalt tehtud vajalike kulude hüvitamist.»

§ 25. Paragrahvi 39 tekstis asendatakse sõnad «tema perekonnaliikmete» sõnadega «temaga koos elavatetäisealiste perekonnaliikmete».

§ 26. Paragrahvi 40 täiendatakse lõikega 1¹ järgmises sõnastuses:

«(1¹) Üürnik ei tohi vastava lubava sätteta üürilepingus või üürileandja loata üürilepingus õlmimise õigust edasi anda, välja arvatud samas eluruumis elavale perekonnaliikmele.»

§ 27. Paragrahvi 41 lõike 1 punkti 3 täiendatakse sõnadega «või alatiselt lahkumisetõttu (§ 53¹)».

§ 28. Paragrahv 42 muudetakse järgmiselt:

«§ 42. Eluruumi hooldus ja remont

(1) Eluruumi hoolduseks loetakse töid, millega hoitakse elamu elamiseks kasutamiskõlblikus seisukorras ja tagatakse elanike ohutus eluruumi kasutamisel.

(2) Eluruumi remondiks (sh renoveerimiseks) loetakse ehituskonstruksioonide, tehnosüsteemide või nende osade paigaldamist, eemaldamist, asendamist või ennistamist. Remondi käigus võib tõsta elamu heakorrasasetning paigaldada täiendavaid seadmeid.

(3) Kui üürileandjal on vaja alustada eluruumis ümberehitamist või selles paiknevate ehituskonstruksioonide, nende osade või tehnosüsteemide remonti, peab ta sellest üürnikule kirjalikult ette teatama. Teatistes esitatakse eeldatav remondi liik, ulatus, algus ja kestus, samuti eeldatav üüri suurenemine pärast remondi lõppu. Nimetatud töid ei tohi alustada enne ühe kuumõödumise ette teatamise päevast arvates, kui üürnikuga ei lepita kokku teisiti. Üürnikul on õigus nõuda remondi või ümberehitamise tõttu temale tekitatud materiaalse kahju hüvitamist. Üürileandjal on õigus nõuda remondi või ümberehitamise põhjendamatust kistamisega temale tekitatud kahju hüvitamist.

(4) Hooldus- ja remondikohustuste täpsem jaotus üürileandja ja üürniku vahel määratakse kindlaksüürilepingus.»

§ 29. Seadust täiendatakse §-dega 42¹--42⁴järgmises sõnastuses:

«§ 42¹. Tehnosüsteemide hooldus-ja remondikohustuste jaotus

(1) Üürileandja vastutab elamusse paigaldatud tehnosüsteemide ja seadmete hoolduse ja remondi eest.

(2) Üürileandja ei ole kohustatud hooldama üürnikupoolt paigaldatud seadmeid ega hüvitama nenderemondikuluid, kui üürilepingus pole kokku lepitud teisiti.

§ 42². Eluruumide omavoliline ümberehitamine ja ümberseadistamine

Eluruumide omavolilisel ümberehitamisel või ümberseadistamisel on üürnik kohustatud üürileandja nõudeloma kulul taastama endise olukorra. Antud kohustus ei laiene seaduslikul alusel tehtud ümberehitustele, mida üürnikud olid teinud enne õigusvastaselt võõrandatud elamutagastamist õigustatud subjektile. Üürnikukeeldumisel on üürileandjal õigus endise olukorra taastamiseks tehtud kulud üürnikult sisse nõuda. Kui endise olukorra taastamine pole võimalik, on üürileandjal õigus nõuda hüvitist taastamiskulude ulatuses.

§ 42³. Tehnosüsteemide avariilikvideerimine

(1) Tehnosüsteemide avariiks loetakse juhtumit, mille tagajärjel tekib olukord, mis seab ohtu elamu üldseisundivõimsuse või võib üürnikule või üürileandjale põhjustada olulise varalise kahju.

(2) Üürileandja süül tekkinud avarii ning sellest tulenevate tagajärgede likvideerimise kulud tasub üürileandja. Üürniku süül toimunud avarii ja sellest tulenevate tagajärgede, samuti üürileandja loata paigaldatud seadmetest põhjustatud avarii tagajärgede likvideerimise kulud tasub avariipõhjustanud üürnik.

§ 42⁴. Üürileandjapoolne hooldus- ja remondikohustuste täitmata jätmine

Üürileandja poolt hooldus- ja remondikohustuste täitmata jätmisel teatab üürnik üürileandjale kirjalikult esimesest puudusest. Kui üürileandja ei asu ühe kuu jooksul puuduse kõrvaldama või ei lepi üürnikuga kokkupuuduste kõrvaldamisele asumise tähtaega või ületab seda, on üürnikul õigus teha üürileandja kohustuste hulkakuuluv remont oma vahenditega ja nõuda üürileandjalt dokumentaalselt tõestatud tehtud vajalike kulude hüvitamist.»

§ 30. Paragrahvi 43 teksti täiendatakse pärast sõnu «kasutamise eesmärgil» sõnadega «planeerimis- ja ehitusseaduses ehitise kohta kehtestatud vastavate nõuete kohaselt» ja jäetakse välja sõnad «ning kohaliku omavalitsusorgani loal».

§ 31. Paragrahvis 46:

1) lõikest 2 jäetakse välja esimeselause;

2) lõiget 3 täiendatakse sõnadega «, kuid see ei või olla suurem üürniku poolt makstavastüürist»;

3) paragrahvi täiendatakse lõikega 4 järgmises sõnastuses:

«(4) Üürnik vastutab üürileandja ees, et allüürnik ei kasutaks korterit teisiti, kui see on lubatud üürileandjale, ega üürilepingu kestusest kauem. Üürileandja võib allüürnikult seda isiklikult nõuda.»

§ 32. Paragrahvi 48 lõikest 2 jäetakse välja sõnad «ja lähtudes käesoleva seaduse § 4 2. lõikes märgitud normatiivaktidest».

§ 33. Paragrahv 49 tunnistatakse kehtivusekaotanuks.

§ 34. Paragrahv 50 tunnistatakse kehtivusekaotanuks.

§ 35. Seadust täiendatakse §-ga 53¹järgmises sõnastuses:

«§ 53¹. Eluruumist alatiselt lahkumine

(1) Eluruumist alatiselt lahkumiseks loetakse faktiliselt elama asumist teise kohta.

(2) Eluruumist alatiselt lahkunud üürnik või temaga kooselanud perekonnaliige kaotavad õiguse eluruumile alatiselt lahkumise päevast alates. Üürileandja hagi põhjal võib kohustunnistada üürniku ja temaga koos elavad perekonnaliikmed eluruumi kasutamise õiguse kaotanuks nende alatiselt lahkumisetõttu.

(3) Eluruumi kasutamist jätkava isiku hagi põhjal võib kohustunnistada sama eluruumi enne kasutanud isikueluruumi kasutamise õiguse kaotanuks tema alatiselt lahkumise tõttu.»

§ 36. Paragrahvis 54:

1) lõike 1 punkt 1 muudetakse järgmiselt:

«1) nad on jätnud mõjuvate põhjusteta rohkem kui kolm kuud maksmata tüüri või tasumata käesolevaseaduse § 37 3. lõikes nimetatud teenuste ja maksete eestvõti on võlgnõue tüüri ning nimetatud teenuste jamaksete eest suurem kui kolme kuu tüüri ning nimetatud teenuste ja maksetesumma. Mõjuvatest põhjustest tuleb tüüri leandjale kirjalikult teatada ühe nädala jooksul tüüri maksmise tähtaja möödumisest arvates;»;

2) paragrahvi täiendatakse lõikega 3 järgmises sõnastuses:

«(3) Üüri leandjal on õigus nõuda tüüri lepingu ennetähtaegset lõpetamist ning tüüri nik jatemaga koos elavadiisikud on kohustatud tüüri leandja nõudel nende kasutuses oleva eluruumi vabastama, kui riigiasutus, valla- või linnavalitsus või tüüri leandja annab tüüri nikule vastu teise, käesoleva seaduse § 56 nõuetele vastava eluruumi javastuuantava eluruumi tüüri leping ei ole sõlmitud halvematel tingimustel kuiseni kehtinud tüüri leping.»

§ 37. Paragrahvi 55 lõikes 2 asendatakse sõnad «riigi- või kohaliku omavalitsuse organ» sõnadega «riigiasutus või kohalik omavalitsusüksus».

§ 38. Paragrahvi 57 tekst muudetakse järgmiselt:

«(1) Käesoleva seaduse või muude seadustega vastuolus sõlmitud tüüri lepingu tunnistab kehtetuks kohus.

(2) Üüri niku tegevuse või tegevusetuse tõttu seadusegavastuolus olevaks osutunud tüüri lepingu kehtetukstunnistamisel kuuluvad tüüri nik ja temaga koos elavad isikud eluruumi vabastamisest keeldumise korral väljatõstmisele teist eluruumi vastu andmata.

(3) Üüri leandja tegevuse või tegevusetuse tõttu seadusegavastuolus olevaks osutunud tüüri lepingu kehtetukstunnistamisel kohustatakse tüüri leandjat sõlmima uue tüüri lepingu, kui tüüri nik seda nõuab.»

§ 39. Paragrahvi 58 lõige 3 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«(3) Riigi või kohaliku omavalitsusüksuse omandis oleva eluruumi tööandja eluruumi hulka või tööandja eluruumi hulgast välja arvamise otsustab eluruumi valdaja ettepanekul kohaliku omavalitsuse volikogu. Arvestusteiste isikute eluruumide kasutamise üle tööandja eluruumina ja nende väljaarvamise üle tööandja eluruumihulgast peab eluruumi asukohajärgne valla- või linnavalitsus kohaliku omavalitsuse volikogu kehtestatud korras.»

§ 40. Paragrahvi 59 tekstist jäetakse välja arv «30,» ja teksti täiendatakse pärast arvu «37» arvudega «,37¹--37⁶» ja pärast arvu «38» arvudega «, 38¹, 38²».

§ 41. Paragrahvis 61:

1) lõikes 1 asendatakse sõnad «elamut, korterit, elu- või abiruume» sõnadega «eluruume, nendeteenindamiseks vajalikke ruume või abiruume»;

2) lõige 2 tunnistatakse kehtivuse kaotanuks.

§ 42. Paragrahv 63 muudetakse järgmiselt:

«§ 63. Elamuvaidluste lahendamine

(1) Elamuvaidlused lahendatakse kohtu korras.

(2) Kohalikul omavalitsusüksusel on õigus moodustada elamuvaidluskomisjon (edaspidi *komisjon*) tüüri lepingu sõlmimisest, pikendamisest või muutmisest või tüüri määramisest või muutmisest, samuti tüüri lepingu täitmisest tulenevate teiste vaidluste kohtueelseks lahendamiseks. Komisjon tegutseb lepituskomisjonina.

(3) Üüri leandja ja tüüri niku vaheline vaidlus lahendatakse komisjonis huvitatud poolte ühise kirjaliku avaldusealusel või ühe poole kirjaliku avalduse alusel, millele on lisatud teise poolenõusolek asja lahendamiseks komisjonis. Komisjoni pöördumise tähtaeg on kaks kuud, arvatespäevast, millal isik sai või pidi teada saama oma õiguste rikkumisest. Komisjoni pöördumine on riigilõivuvaba. Komisjon ei asu vaidlust lahendama või lõpetab asja menetluse, kui samas nõudes on esitatud hagiavaldus kohtusse või kui see nõue on juba lahendatud komisjonis või kohtus või kui selle lahendamine ei kuulu komisjonipädevusse. Avalduse esitajale saadetakse vastav teade.

(4) Komisjon võib lahendada vaidlusi ka komisjoni istungile ilmunudhuvitatud poole suulise taotluse põhjal. Huvitatud poole suulise taotluse esitamisel tegutseb komisjon poolte lepitajana, piirdudes asjaarutamise ja selgitamisega.

(5) Komisjonile esitatud kirjaliku avalduse vaatavad läbi kas komisjoniesimees või aseesimees ja esimehepoolt määratud kaks komisjoni liiget, kes ei tohi olla asjast isiklikult huvitatud.

(6) Avaldus vaadatakse läbi asjaosaliste või nende esindajatejuuresolekul. Kui üks pooltest ei esita mõjuvaidpõhjusi avalduse läbivaatamise edasilükkamiseks, võib asja arutamine toimuda ka tema kohalolekuta. Avaldajalon õigus taotleda, et teine pool esitaks dokumentaalsed tõendid, samuti on tal õigus nõuda tunnistajateärakuulamist.

(7) Avalduse läbivaatamisel kuulatakse ära asjaosaliste selgitused, tutvutakse dokumentide ja muudetõenditega ning antakse neile hinnang. Avalduse läbivaatamine protokollitakse. Avalduse läbivaatamise tulemustealusel esitatakse komisjonile ettepanek otsuse kohta antud asjas. Avaldus vaadatakse läbi ja komisjon teeb otsuse kahe kuu jooksul avalduse saamise päevast arvates.

(8) Komisjoni liikmed kuuluvad otsuse tegemisest taandamisele, kui on alustarvata, et nad on isiklikult huvitatud asja lõpplahendusest või kui muud asjaolud tekitavad kahtlust nende erapooletuses. Komisjoni otsustehakse hääleteenamusega. Hääle võrdse jagunemise korral otsustab istungit juhatanud komisjoni esimehe või aseesimehe hääle. Otsusele kirjutavad alla komisjoni esimees või aseesimees ja sekretär. Otsuse ära kiri antakse või saadetakse asjaosalistele viie tööpäeva jooksul otsuse tegemisest arvates.

(9) Komisjoni otsusega mittenõustumisel võivad vaidlevad pooled pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks kohtusse ühe kuu jooksul komisjoni otsuse ära kirja saamise päevast arvates. Kohtusse pöördumise vormiks on hagiavaldus, mitte kaebus komisjoni otsuse peale. Komisjoni otsus jõustub pärast kohtusse pöördumise tähtajamõõdumist, kui kumbki pool ei esitanud kohtule avaldust. Jõustunud otsus on pooltele täitmiseks kohustuslik.

(10) Elamuvaidluskomisjoni moodustab ning tema põhikirja jätko korra kinnitab kohaliku omavalitsuse volikogu.»

§ 43. Seadust täiendatakse §-dega 73--75 järgmises sõnastuses:

«§ 73. Omandireformi käigustagastatud eluruumides tagastamise hetkel elanud üürnike õigusi reguleerib käesolev seadus Eesti Vabariigi omandireformi aluste seaduse (RT 1991, 21, 257; RT I 1997, 27, 391; 74, 1230; 1998, 12, 153; 51, 758) §-s 12¹ sätestatud erisustega. Erisusi rakendatakse kuni nimetatud seaduse § 12¹3. lõikes sätestatud tähtaja lõpuni.

§ 74. Üüri piirmäära eirakendata nende eluruumide suhtes, mille on ehitanud füüsilised võieraõiguslikud juriidilised isikud ja mis on valminud pärast 1991. aasta 20. juunit.

§ 75. Üüri piirmäära eirakendata nende elamute suhtes, mida omanik on renoveerinud, viies üürnikudajutiselt välja, ja kus teostatud tööde tagajärjel on elamistingimused oluliselt paranenud. Antud säte ei laiene eluruumile, kus üürnik elas tagastamise hetkel.»

§ 44. Seaduses asendatakse sõnad «Eesti Vabariigi Valitsus» sõnadega «Vabariigi Valitsus», sõnad «kohaliko omavalitsusorgan» sõnadega «valla- või linnavalitsus», sõna «korterüür» sõnaga «üür», sõna «omandus» sõnaga «omand», sõnad «üürile andja» sõnaga «üürileandja» ja §-des 1 ja 53 sõna «alaline» sõnaga «alaline» vastavaskäändes ning jäetakse välja sõna «tiitlipärane» vastavas käändes.

II. Rakendussätted

§ 45. Kui käesoleva seaduse jõustumisel üürnik kasutab eluruumi õiguslikul alusel, kuid keeldub kirjaliku üürilepingu sõlmimisest, rakendatakse sellise üürisuhtereguleerimisel elamuseaduse sätteid. Kirjaliku üürilepingu puudumine ei vabasta üüri tasumise kohustusest.

§ 46. Vabariigi Valitsus tagab ühe kuu jooksul pärast käesoleva seaduse jõustumist elamuseaduse teravteksti avaldamise Riigi Teatajas koos kõigi selles tehtud muudatuste ja täiendustega.

Riigikogu esimees Toomas SAVI