

Väljaandja:
Akti liik:
Teksti liik:
Avaldamismärge:

Riigikogu
seadus
algtekst
RT I 1999, 27, 386

Elamureformiga seonduvate õigusaktide muutmise seadus

Vastu võetud 17.02.1999

Välja kuulutatud
Vabariigi Presidendi 9. märtsi 1999. aotsusega nr 546

I. Korterühistuseaduses (RT I1995, 61, 1025; 1996, 42, 811; 49, 953; 1998, 59, 941) tehakse järgmisedmuudatused ja täiendused:

§ 1. Paragrahvi 5täiendatakse lõikega 5 järgmises sõnastuses:

«(5) Kui korteriomand kuulub mitmele omanikule, võetaksekorterühistu liikmeks üks omanikest vastavaltnelevahelisele kirjalikule kokkuleppele. Korteriomanike vaidlused liikmeks astumise ülelahendab kohus.»

§ 2. Paragrahv 6 muudetakseja sõnastatakse järgmiselt:

«§ 6. Korterühistu vara

(1) Korterühistu kui mittetulundusühistu võibomandada põhikirjaliste ülesannete täitmiseks vajalikku vara.Korterühistu vara tekib tema liikmete osamaksudest, ühistu tegevusest saadavasttulust ja muudest laekumistest.

(2) Korterühistu ei saa omandada korteriomandit, mille esememõtteliste osade majandamiseks ta onasutatud, kui sellega korterühistu liikmete arv väheneb alla kolme.

(3) Korterühistul on osakapital ja muud sihtotstarbelised kapitalid.»

§ 3. Paragrahv 7 muudetakseja sõnastatakse järgmiselt:

«§ 7. Osamaks

(1) Korterühistu liikme osamaksu suurus korterühistuvaras on võrdeline tema korteriomandi eseme osaksoleva ehitise ja maatüki mõttelise osa suurusega, kui korterühistupõhikirjas ei sätestata teisiti. Osamaksutasumine on kohustuslik. Osamaks määratakse ühesugustel alustelkõigile korterühistu liikmetele.

(2) Korteriomandi võõrandamisel ja pärimisel hinnatakse selleväärtust koos korteriomaniiku varalistekohustustega korterühistu suhtes ja osamaksuga korterühistu varas.

(3) Korteriomandi võõrandamisel või pärimisel onkorteriomandi omandaja kohustatud korterühistuletasuma korteriomandi võõrandaja või pärandaja poolt tasumatajäänud majandamiskulude ja muude maksete eest.

(4) Majandamiskulude maksimisega viivitamisel võib korterühistujuhatuse nõuda korteriomaniikult viivistkuni 0,07 protsenti maksmata jäänud summalt päevas iga viivitatudkalendripäeva eest majandamiskuludemaksmise kuule järgneva kuu esimesest kuupäevast arvates.»

§ 4. Paragrahv 10tunnistatakse kehtetuks.

§ 5. Paragrahvi 11lõiked 3 ja 4 tunnistatakse kehtetuks.

§ 6. Paragrahvis 13:

1) lõige 2 muudetakse ja sõnastataksejärgmiselt:

«(2) Korterühistu juhatuse otsus jõustub kümnendalpäeval, arvates päevast, mil see tehti teatavaks kõigilekorterühistu liikmetele põhikirjas sätestatud korras.»;

2) paragrahvi täiendatakse lõikega 4 järgmises sõnastuses:

«(4) Korterühistu otsused elamu majandamise ja säilitamiseks vajalike toimingute tegemise ning majandamiskulude kandmise kohta on kõigile korteriühistu liikmetele kohustuslikud.»

§ 7. Paragrahvi 16 tekstmuudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

(1) Erastatud korteritega elamus asutatakse korteriühistu eluruumide erastamise seaduse (RT I 1993, 23,411; 1995, 44, 671; 57, 979; 1996, 2, 28; 1997, 13, 210) §-s 15 sätestatud alusel. Korterühistuasutamisdokumentide ettevalmistamise ja asutamiskoosoleku kokkukutsumise korraldabeluruumide erastamise kohustatud subjekt oma initsiatiivil või korteriomanike algatusel.

(2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud juhul loetakse korteriühistu moodustatuks, kui selle asutajatele kuulub korteriomandite eseme mõtteliste osade kaudu suurem osa ehitisest jamaatükist.

(3) Korteriomaniigid, kellele kuulub korteriomandite eseme mõtteliste osade kaudu suurem osa ehitisest jamaatükist, võivad valida ka korteriomandite eseme mõtteliste osade ühise majandamise muu vormi. Seadussätetud korra kohaselt asutatud korteriühistut võib ümberkujundada või likvideerida.

(4) Senine elamu haldaja on kohustatud kolme kuu jooksul korteriühisturegistrisse kandmisest korteriühistule üle andma Vabariigi Valitsuse korras loetletud elamut puudutavate dokumentide, 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.»

§ 8. Paragrahvi 17 täiendatakse lõikega 8 järgmises sõnastuses:

«(8) Käesoleva seaduse §-des 16 ja 17 vallasajana erastatud eluruumi kohta sätestatud kohaldatakse kaendiste korteriühingute liikmete korterite tagastamise ja kompenseerimise seaduse (RT I 1993, 35, 546; 1997, 13, 210) § 3 1. lõike alusel tagastatud või omandisseantud eluruumide puhul.»

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

§ 9. Paragrahvis 3:

1) lõike 5 punkt 6 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«6) riigivara registrisse kantud eluruumid ja riigivara registrisse kantud hoonetes asuvad eluruumid;»;

2) lõiget 5 täiendatakse punktidega 7 ja 8 järgmises sõnastuses:

«7) eluruumid, mille kohalik omavalitsusüksus on saanud omaomandisse pärast käesoleva seaduse jõustumist pärimisseaduse (RT I 1996, 38, 752; 1999, 10, 155) §-s 18 ettenähtud korras;

8) kohaliku omavalitsuse volikogu poolt sotsiaalkorteriks tunnistatud eluruumid.»;

3) lõike 8 esimest lauset täiendatakse pärast sõnu «mõjuval põhjusel» sõnadega «üldistes huvides».

§ 10. Paragrahvi 4 punktist 4 jäetakse välja sõnad «ja kelle põhikirjasmääratud tegevusalaks on eluruumide haldamine ja tüürileandmine».

§ 11. Paragrahvi 6 senine tekst loetakse lõikeks 1 ja paragrahvi täiendatakse lõikega 2 järgmises sõnastuses:

«(2) Kui eluruumide erastamise kohustatud subjekt on seadussätetud korras oma tegevuse lõpetanud, täidab talle pandud ülesandeid tema õigusjärglane. Kui õigusjärglane puudub, korraldab uue kohustatud subjektileidmiseks 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 subjektileidmiseks avaliku konkursi eluruumi asukoha järgne maavanem.»

§ 12. Paragrahvis 15:

1) lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«(1) Erastatud eluruumide omanikud võivad asutada elamuühiseks 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 nende levastava muu osaga elamust.»;

2) lõige 2 tunnistatakse kehtetuks.

§ 13. Seadust täiendatakse §-dega 15¹ ja 15² järgmises sõnastuses:

«§ 15¹. Elamu haldamine kuni haldamiseüleandamiseni korteriühistule või eluruumide omanikele

(1) Elamu haldamise üleandamiseni korteriühistule või eluruumide omanikele korraldab elamu haldamiseluruumide erastamise kohustatud subjekt, kellele eluruumi omanik on kohustatud maksmahalduskulude eestvastavalt sõlmitud pooltevahelisele kirjalikule kokkuleppele. Nimetatud kirjalikukokkuleppe sõlmimiseni maksabeluruumi omanik halduskulude eest samadel alustel teiste sama elamu eluruumide omanikegavõi vastavalt samaeluruumi eelmise omanikuga sõlmitud kokkuleppele.

(2) Halduskulud käesoleva seaduse tähenduses on elamu haldajavajalikud kulud eluruumide ja nende pindalaosa tähtsusele vastava elamu ja elamu ümbruse osa hoolduseks ja remondiks ning tasu haldaja poolt elamuhaldamiseks osutatud ja ostetud teenuste eest, arvestatuna eluruumi üldpinna üheruutmeetri kohta, kuipooltevahelises kirjalikus kokkuleppes ei sätestata teisiti. Lisaks halduskuludele peabeluruumi omanik tasumaveevärsustuse, kanalisatsiooniteenuste ja soojavarustuseks vajaliku soojusenergia eest ning maksma maamaksu.

(3) Eluruumi hoolduseks käesoleva seaduse tähenduses loetaksetöid, millega hoitakse elamukasutamiskõlblikus seisukorras ja tagatakse elamu ümbruse korrashoid. Eluruumiremondiks käesoleva seaduse tähenduses loetakse ehituskonstruksioonide, tehnosüsteemide või nendeosade paigaldamist, eemaldamist, asendamist või ennistamist. Remondi käigus võib tõsta elamuheakorrasaset ning paigaldada täiendavaid seadmeid. Hooldus- ja remonditöid tehakse vastava elamu eluruumide omanikelt laekuvatesummade ulatuses, välja arvatud avariitöid.

(4) Elamu haldajal on eluruumide omanike enamuse nõusolekulõigus suurendada või vähendada elamuhalduskuludes 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. Elamuhaldamise üleandmise korra kehtestab Vabariigi Valitsus.

§ 15². Elamu haldamise üleminek eluruumide erastamise kohustatud subjektile

(1) Eluruumide erastamise kohustatud subjektile on eluruumide omanike enamuse nõusolekul õigus andaelamu haldamine koos sellest tulenevate lepinguliste õiguste ja kohustustega ülelinna- või vallavalitsuse poolt korraldatud avalikul konkursil valitud füüsilisele või juriidilisele isikule. Elamu haldamise üleandmisel vabanebeluruumide erastamise kohustatud subjekt elamu haldamisest tulenevate kohustustetäitmisest.

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

(3) Linna- või vallavalitsuse poolt konkursi korras valitud haldajakorraldab elamu haldamist eluruumide erastamise kohustatud subjektiga samadel alustel kuni haldamise üleandamiseni korteriühistule või eluruumide omanikele.»

§ 14. Paragrahvi 22 täiendatakse lõigetega 10 ja 11 järgmises sõnastuses:

«(10) Eluruumide erastamise kohustatud subjektile või elamu haldajale või korteriühistule on õigus saada hooneregistris informatsiooni tema halduses olevate elamute eluruumide omanike poolt tehtud võõrandamistingute kohta.

(11) Kui õigusaktidest tulenevalt ei ole korterile või mitteiluruumile vastava elamu muu osakindlaksmääramisel lähtutud korteri või mitteiluruumi üldpinnaosakaalust kogu hoone korterite ja mitteiluruumide üldpinna või kui eluruumide erastamisel määratud mõtteliste osade summa erineb ühest, siison kohustatud subjektile kohustus Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud korras lihtkirjalikul parandada tekkinud viga. Mõttelise osa suurus väljendatakse harilikult murruna.»

III. Asjaõigusseaduse rakendamise seaduses (RT I 1993, 72/73, 1021; 75, õiend; 1994, 53, 889; 66, 1159; 94, 1609; 1995, 22, 327; 57, 979; 1996, 36, 738; 1997, 1, 2; 13, 210; 1998, 113/114, 1877; 1999, 10, 155) tehakse järgmised muudatused:

§ 15. Paragrahvis 13:

1) lõike 3 teises lauses jäetakse väljasõna «erastatud»;

2) lõike 6 viiendas lauses asendatakse sõnad «1999. aasta 31. detsembrini» sõnadega «2001. aasta 31. detsembrini» ja kuuendas lauses sõnad «1999. aasta 31. detsembrit» sõnadega «2001. aasta 31. detsembrit».

IV. Eesti Vabariigi seaduses «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) tehakse järgmine täiendus:

§ 16. Paragrahvi 3 täiendatakse lõikega 3 järgmises sõnastuses:

«(3) Taasriigistamisele kuulub ka taasriigistamise kohustatud subjektile tasuta üle antud õigusvastaselt võõrandatud vara, mida ei tagastata õigustatud subjektile seetõttu, et selle eest maksti talle riigi poolt kompensatsiooni.»

V. Mitteeluruumide erastamise seaduses (RT I 1995, 57, 979; 1996, 2, 27; 1997, 13, 210) tehakse järgmine muudatus:

§ 17. Paragrahvi 5 lõige 6 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«(6) Mitteeluruumide erastamise ja alghinna määramise ning alghinna muutmise korra kehtestab käesolevaseaduse alusel Vabariigi Valitsus.»

VI. Riigilõivuseaduses (RT I 1997, 80, 1344; 86, 1461; 87, 1466 ja 1467; 93, 1563; 1998, 2, 47; 4, 63; 23, 321; 36/37, 552 ja 553; 52/53, 771; 57, 859; 59, 941; 60, 951; 61, 979 ja 985; 64/65, 1004, 1005 ja 1008; 86/87, 1408; 97, 1519; 103, 1701; 108/109, 1783; 111, 1829; 1999, 16, 275; 23, 355) tehakse järgmine täiendus:

§ 18. Seadust täiendatakse §-ga 216¹ järgmises sõnastuses:

«§ 216¹. Riigilõivustvabastamine

Korteriühistu registrisse kandmine ja korteriühistu kohtamittetulundusühingute ja sihtasutuste registrisse kantud andmete muutmine või täiendamine on kuni 2000. aasta 31. detsembrini riigilõivuvaba.»

VII. Korteriomandiseaduses (RT I 1994, 28, 426; 1997, 13, 210; 93, 1566; 1998, 59, 941; 107, 1764; 108/109, õiend) tehakse järgmised muudatused:

§ 19. Paragrahvis 16:

1) lõikes 1 asendatakse sõnad «Eesti Vabariigi maareformi seaduse (RT 1991, 34, 426; RT I 1996, 41, 796)» sõnadega «maareformi seaduse (RT 1991, 34, 426; RT I 1996, 41, 796; 1997, 13, 210; 37/38, 570; 81, 1363; 93, 1556; 1998, 12, 153; 103, 1698) § 22³ 1. lõikes sätestatud erisusi ja»;

2) paragrahvi täiendatakse lõikega 1¹ järgmises sõnastuses:

«(1¹) Endiste korteriühingute liikmete korteritetagastamise ja kompenseerimise seaduse (RT I 1993, 35, 546; 1997, 13, 210) § 3 1. lõike alusel tagastatud võiomandisse antud eluruumi korteriomandi registris saavutamisel koormatakse korteriomand avalik-õigusliku reaalkoormatiseiga käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud alusel.»;

3) lõiget 5 täiendatakse lausega järgmises sõnastuses: «Elamus, milles on 24 korterit või alla selle, eikoormata reaalkoormatiseiga korteriomandeid osas, mis nende korteriomandite maamõtteliste osade summana ei ületa kogu selle elamu aluse maa kahekordset ulatust.»

§ 20. Paragrahvis 18:

1) lõikes 1 asendatakse sõnad «Eesti Vabariigi maareformi seaduse» sõnadega «maareformi seaduse § 22³ 1. lõikes sätestatud erisusi ja»;

2) lõiget 3 täiendatakse lausega järgmises sõnastuses: «Elamus, milles on 24 korterit või alla selle, antakse maa korteriomanike kaasomandisse tasuta kuni elamu aluse maa kahekordses ulatuses.»;

3) lõiget 4 täiendatakse lausega järgmises sõnastuses: «Elamuühistu (-kooperatiivi) omandisse antakse maatasuta kuni elamu aluse maa kahekordses ulatuses, kui elamus on 24 korterit või alla selle.»

§ 21. Paragrahvi 19 täiendatakse lõikega 3¹ järgmises sõnastuses:

«(3¹) Kui elamu korterivaldajate koosolek otsustab elamubaasil korteriühistu asutamise, on senise elamuühistu (-kooperatiivi) juhatus kohustatud kuu aja jooksul pärast uue ühistu registreerimist ühistu juhatuse ja senise korterivaldaja vahelise lihtkirjaliku kokkuleppega üle andma korterivaldajakasutuses oleva korteri temaomandisse.»

VIII. Rakendussätted

§ 22. Enne käesolevaseaduse jõustumist toimunud korteriomandite ja elamuühistute (-kooperatiivide) maaerastamine jääb jõusse. Kui isik, kelle kinnisasi enne käesolevaseaduse jõustumist on koormatud avalik-õiguslikureaalkoormatise või hüpoteegiga, ei ole maa või selle mõttelise osahinda käesoleva seaduse ajaks veel tervikunatasunud, võib ta nõuda reaalkoormatise või hüpoteegivähendamist või kustutamist vastavalt maa osas, milletasuta omandisse andmine ja korteriomandite reaalkoormatisest vabastamine on sätestatud käesoleva seadusega korteriomandiseaduses tehtud muudatustega. Kinnistusraamatusse kande tegemise aluseks on korteri- või elamuomaniku notariaalselt tõestatud avaldus koos Vabariigi Valitsuse poolt määratud isiku või asutuse õiendiga, millega määratakse kindlaks vähendatava või kustutatava koormatiserahaline väärtus. Maa või koormatise eestjuba tasutud summa ei kuulu tagastamisele.

§ 23. Vabariigi Valitsus tagab ühe kuu jooksul pärast käesoleva seaduse jõustumist korteriühistuseaduse teksti avaldamise Riigi Teatajas koos kõigi selles tehtud muudatuste jätkendustega.

Riigikogu esimees Toomas SAVI