

Väljaandja:
Akti liik:
Teksti liik:
Redaktsiooni jõustumise kp:
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:
Avaldamismärge:

Ülemnõukogu
seadus
terviktekst
26.12.2004
31.12.2004

Elamuseadus

Vastu võetud 23.04.1992
[RT 1992, 17, 254](#)
jõustumine 01.07.1992

Muudetud järgmiste aktidega

Vastuvõtmine	Avaldamine	Jõustumine
23.03.1994	RT I 1994, 28, 426	24.04.1994
11.05.1994	RT I 1994, 40, 653	16.06.1994
22.02.1995	RT I 1995, 30, 380	31.03.1995
24.05.1995	RT I 1995, 53, 846	25.06.1995
06.06.1996	RT I 1996, 42, 811	01.10.1996
10.06.1998	RT I 1998, 60, 953	06.07.1998
terviktekst RT paberkandjal	RT I 1998, 71, 1199	
15.11.2000	RT I 2000, 88, 576	29.11.2000
09.10.2001	RT I 2001, 85, 509	01.01.2002
14.11.2001	RT I 2001, 93, 565	01.02.2002
05.06.2002	RT I 2002, 53, 336	01.07.2002
22.01.2003	RT I 2003, 15, 86	01.07.2003
09.06.2004	RT I 2004, 53, 368	01.01.2005
20.07.2004	RT I 2004, 85, 577	26.12.2004
02.12.2004	RT III 2004, 35, 362	02.12.2004

I. osa Üldsätted

§ 1. –§ 6. [Kehtetud -[RT I 2002, 53, 336](#)- jõust. 01.07.2002]

§ 7. Vabariigi Valitsuse võimkond elamusuhete reguleerimisel

(1) Valitsuse võimkonda elamusuhete reguleerimisel kuulub:

- 1) [eluruumidele esitatavate nõuete kehtestamine](#);
- 2) [eluruumi sotsiaalselt põhjendatud normi ja selle rakendamise erisuste kindlaksmääramine](#);
- 3) [kehtetu -[RT I 2004, 85, 577](#)- jõust. 26.12.2004]
- 4) [kehtetu -[RT I 1998, 60, 953](#)- jõust. 16.07.1998]
- 5) muude küsimuste otsustamine, mis on seadusega antud valitsuse võimkonda.

(2) Valitsuse võimkonda kuulub riigi omanduses olevate [eluruumide valdamise, kasutamise ja käsutamise korra kehtestamine](#).

§ 8. Kohaliku omavalitsuse volikogu võimkond elamusuhete reguleerimisel

Kohaliku omavalitsuse volikogu võimkonda elamusuhete reguleerimisel tema haldusterritooriumil kuulub:

- 1) eluruumi või selle kasutusõigust mitteomavate, samuti elamistingimuste parandamisel abi vajavate isikute arvestuse korra kehtestamine;
- 2) munitsipaalomandis olevate eluruumide valdamise, kasutamise ja käsutamise korra, sealhulgas hooldus- ja remondieeskirjade kehtestamine;
- 3) [kehtetu -[RT I 2002, 53, 336](#)- jõust. 01.07.2002]

4) muude küsimuste otsustamine, mis on seadusega antud kohaliku omavalitsuse volikogu võimkonda.

II. osa

Eluruumi kasutamine omandiõiguse alusel

§ 9. – § 13. [Kehtetud -RT I 2002, 53, 336- jõust. 01.07.2002]

III. osa

Eluruumi kasutamine elamuühistu (-kooperatiivi) liikmena

[Paragrahv 14 kehtetu alates 01.01.2005 - RT I 2004, 53, 368]

§ 14. Elamuühistu (-kooperatiivi) mõiste

(1) Elamuühistu (-kooperatiiv) on mittetulundusühistu, mille eesmärgiks on liikme valdusesse anda liikmelisuse alusel kasutamiseks eluruum omaette korterina elamuühistule (-kooperatiivile) kuuluvas elamus ning korraldada elamu, elamuühistu ja elamu teenindamiseks vajaliku maa majandamist.

(2) Elamuühistu (-kooperatiivi) liikme osamaksu suurus peab vastama tema valdusesse antava või tema valduses oleva eluruumi üldpinna suurusega vastavale osale elamu ehitismaksumusest.
[Paragrahv 15 kehtetu alates 01.01.2005 - RT I 2004, 53, 368]

§ 15. Elamuühistu (-kooperatiivi) tegevuse õiguslikud alused

Elamuühistu (-kooperatiiv) lähtub oma tegevuses käesolevast seadusest, Eesti Vabariigi ühistuseadusest, mittetulundusühingute seadusest ja oma põhikirjast.
[Paragrahv 16 kehtetu alates 01.01.2005 - RT I 2004, 53, 368]

§ 16. Elamuühistu (-kooperatiivi) liikme õiguste ja kohustuste kindlaksmääramine

Elamuühistu (-kooperatiivi) liikme õigused ja kohustused tema valduses oleva eluruumi kasutamisel sätestatakse käesolevas seaduses ja elamuühistu (-kooperatiivi) põhikirjas.
[Paragrahv 17 kehtetu alates 01.01.2005 - RT I 2004, 53, 368]

§ 17. Elamuühistu (-kooperatiivi) liikme perekonnaliikmed

(1) [Kehtetu -RT I 2002, 53, 336- jõust. 01.07.2002]

(2) Elamuühistu (-kooperatiivi) liikme perekonnaliikme õigused ja kohustused määratakse kindlaks käesolevas seaduses ja elamuühistu (-kooperatiivi) põhikirjas.

(3) Elamuühistu (-kooperatiivi) liikme elamuühistust (-kooperatiivist) väljaastumisel või väljaarvamisel on temaga koos elanud perekonnaliikmetel õigus eluruumi edasi kasutada juhul, kui mõni neist omandab osamaksu ja astub elamuühistu (-kooperatiivi) liikmeks.
[Paragrahv 18 kehtetu alates 01.01.2005 - RT I 2004, 53, 368]

§ 18. Eluruumi üürileandmine elamuühistu (-kooperatiivi) majas

(1) Elamuühistust (-kooperatiivist) väljaastunud või väljaarvatud liikme valduses olnud vabanenud eluruumi võib elamuühistu (-kooperatiiv) kuni uue liikme vastuvõtmiseni või selle eluruumi tööandja eluruumiks tunnistamiseni anda üürile vabanemisest arvates mitte kauemaks kui üheks aastaks kohustusega vabastada eluruum pärast selle tähtaja möödumist.

(2) Elamuühistu (-kooperatiivi) liige, samuti käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud eluruumi üürnik võib temaga koos elavate täisealiste perekonnaliikmete ja elamuühistu (-kooperatiivi) juhatuse kirjalikul nõusolekul anda kogu või osa tema valduses olevast eluruumist üürile.

(3) Käesoleva paragrahvi 2. lõikes nimetatud eluruumi üürilepingule kohaldatakse võlaõigusseaduse § 288.
[RT I 2002, 53, 336- jõust. 01.07.2002]
[Paragrahv 19 kehtetu alates 01.01.2005 - RT I 2004, 53, 368]

§ 19. Ajutised elanikud elamuühistu (-kooperatiivi) majas

Elamuühistu (-kooperatiivi) liige, samuti käesoleva seaduse § 18 1. lõikes nimetatud eluruumi üürnik võib temaga koos elavate täisealiste perekonnaliikmete vastastikusel kokkuleppel lubada tema kasutuses olevas eluruumis ajutiselt elada teistel isikutel (ajutistel elanikel).
[RT I 2002, 53, 336- jõust. 01.07.2002]

§ 20. [Kehtetu -RT I 1998, 60, 953- jõust. 16.07.1998]

[Paragrahv 21 kehtetu alates 01.01.2005 - RT I 2004, 53, 368]

§ 21. Osamaksu võõrandamine

(1) Elamuühistu (-kooperatiivi) liikmel on õigus talle kuuluv osamaks võõrandada isikule, kes käesoleva seaduse ja elamuühistu (-kooperatiivi) põhikirja kohaselt vastab liikme kohta sätestatud tingimustele. Abikaasade ühisomandisse kuuluva osamaksu võib elamuühistu (-kooperatiivi) liige võõrandada üksnes abikaasa eelneval kirjalikul nõusolekul.

(2) Osamaksu võõrandanud liikme õigused, kohustused ja varaline vastutus elamuühistu (-kooperatiivi) ees lähevad üle osamaksu omandajale elamuühistu (-kooperatiivi) poolt osamaksu omandaja elamuühistu (-kooperatiivi) liikmeks võtmise kohta otsuse tegemise päevast arvates.

[Paragrahv 22 kehtetu alates 01.01.2005 - RT I 2004, 53, 368]

§ 22. Elamuühistu (-kooperatiivi) liikmeks astumise eelisõigus osamaksu pärimise korral

(1) Elamuühistu (-kooperatiivi) liikmega koos elanud abikaasal on liikme surma korral eelisõigus elamuühistu (-kooperatiivi) liikmeks astumisel juhul, kui tal on õigus osale osamaksust.

(2) Pärandajaga koos elanud osamaksu või selle osa pärijal on eelisõigus astuda elamuühistu (-kooperatiivi) liikmeks juhul, kui pärandaja abikaasal selline õigus puudub või kui ta ei soovi seda kasutada.

(3) Elamuühistu (-kooperatiivi) liikmega koos elanud perekonnaliikmel, kes ei ole tema pärija, on eelisõigus astuda pärandi avanemise korral elamuühistu (-kooperatiivi) liikmeks juhul, kui pärandajaga koos elanud abikaasal või pärijatel selline õigus puudub või nad ei soovi oma õigust kasutada või kui pärijad puuduvad.

(4) Elamuühistu (-kooperatiivi) liikmele kuulunud osamaksu pärijal, kes ei elanud temaga koos, on eelisõigus astuda elamuühistu (-kooperatiivi) liikmeks juhul, kui käesoleva paragrahvi 1.–3. lõikes nimetatud isikud puuduvad või kui nad ei soovi oma eelisõigust kasutada.

(5) Vaidlused elamuühistu (-kooperatiivi) liikmeks astumise eelisõiguse üle pärandi avanemise korral lahendatakse kohtu korras.

[Paragrahv 23 kehtetu alates 01.01.2005 - RT I 2004, 53, 368]

§ 23. Elamuühistu (-kooperatiivi) liikme elamuühistust (-kooperatiivist) väljaarvamine

(1) Elamuühistu (-kooperatiivi) liige arvatakse elamuühistust (-kooperatiivist) välja tema surma korral. Samuti võidakse liige elamuühistust (-kooperatiivist) välja arvata, kui ta:

- 1) ei tasu kindlaksmääratud ajaks ettenähtud osamaksu või majandamiskulude eest;
- 2) korduvalt rikub elamuühistu (-kooperatiivi) põhikirja;
- 3) korduvalt rikub või lõhub eluruumi või ei kasuta seda sihipäraselt või oma süülise käitumisega teeb võimatuks teiste elanike kooselu temaga ühes korteris või majas;
- 4) on esitanud elamuühistusse (-kooperatiivi) vastuvõtmisel teadlikult ebaõigeid andmeid, mille tõttu tema vastuvõtmine elamuühistu (-kooperatiivi) liikmeks ei olnud õiguspärane;
- 5) on osamaksuna elamuühistule (-kooperatiivile) makstud summad saanud kuritegelikul teel.

(2) Elamuühistu (-kooperatiivi) otsuse liikme väljaarvamise ja talle tagastamisele kuuluva osamaksu suuruse kohta võib vaidlustada kohtu korras.

[Paragrahv 24 kehtetu alates 01.01.2005 - RT I 2004, 53, 368]

§ 24. Elamuühistu (-kooperatiivi) endise liikme väljatõstmine tema valduses olevast korterist

(1) Elamuühistu (-kooperatiivi) liige, kes arvati elamuühistust (-kooperatiivist) välja käesoleva seaduse § 23 1. lõike punktides 1, 4 ja 5 ettenähtud alustel, on kohustatud vabastama tema valduses oleva eluruumi. Keeldumise korral kuulub ta ühes kõigi temaga koos elavate isikutega kohtu korras väljatõstmisele teist eluruumi vastu andmata.

(2) Elamuühistu (-kooperatiivi) liige, kes arvati elamuühistust (-kooperatiivist) välja käesoleva seaduse § 23 1. lõike punktides 2 ja 3 ettenähtud alustel, kaotab eluruumi kasutamise õiguse ning kuulub väljakolimisest keeldumise korral väljatõstmisele teist eluruumi vastu andmata. Temaga koos elanud perekonnaliikmed säilitavad eluruumi kasutamise õiguse käesoleva seaduse § 17 3. lõikes ettenähtud juhtumil.

[Paragrahv 25 kehtetu alates 01.01.2005 - RT I 2004, 53, 368]

§ 25. Elamuühistu (-kooperatiivi) liikme perekonnaliikme väljatõstmine

Elamuühistu (-kooperatiivi) liikme perekonnaliikme võib kohtu korras teist eluruumi vastu andmata korterist välja tõsta käesoleva seaduse § 23 1. lõike punktis 3 märgitud alustel.
[Paragrahv 26 kehtetu alates 01.01.2005 - [RT I 2004, 53, 368](#)]

§ 26. Elamuühistu (-kooperatiivi) liikmete kindlustamine eluruumiga seoses elamu lammutamisega

Elamu lammutamise korral seoses maa sundvõõrandamisega üldistes huvides antakse seal elavatele elamuühistu (-kooperatiivi) liikmetele koos nendega elavate perekonnaliikmetega nende soovil lisaks tekitatud kahju hüvitamisele kasutada teine eluruum käesoleva seaduse § 55 2. lõikes sätestatud korras.
[Paragrahv 26¹ kehtetu alates 01.01.2005 - [RT I 2004, 53, 368](#)]

§ 26¹. Elamuühistu (-kooperatiivi) vara jaotamine

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

§ 27. [Kehtetu -RT I 1994, 28, 426 - jõust. 24.04.1994]

IV. osa

Eluruumi kasutamine eluruumi üürilepingu alusel

1. peatükk

Üldsätted

§ 28. [Kehtetu -[RT I 2002, 53, 336](#)- jõust. 01.07.2002]

§ 29. [Kehtetu -[RT I 2002, 53, 336](#)- jõust. 01.07.2002]

§ 30. [Kehtetu -[RT I 1998, 60, 953](#)- jõust. 16.07.1998]

§ 31. [Kehtetu -[RT I 2002, 53, 336](#)- jõust. 01.07.2002]

§ 32. Üürniku eesõigus uue üürilepingu sõlmimiseks

(1) Lepingujärgseid kohustusi nõuetekohaselt täitnud üürnikul on lepingu tähtaja möödumisel eesõigus uue üürilepingu sõlmimiseks, välja arvatud käesoleva seaduse §-s 33 sätestatud juhtudel.

(2) Kui enne üürilepingu tähtaja möödumist kumbki pool ei teavita teist poolt kirjalikult üürilepingu lõpetamisest või uue üürilepingu sõlmimisest, loetakse see pikenenuks viieks aastaks, kui lepingus ei ole ette nähtud teisiti.

(3) Kui üürnik, vaatamata üürileandja poolt enne lepingutähtaja möödumist tehtud ettepanekule, hoiab kõrvale uue lepingu sõlmimisest, kuid jätkab eluruumi kasutamist, on üürileandjal õigus kolme kuu möödumisel pärast kirjaliku teate väljastamist pöörduda kohtusse uue üürilepingu sõlmimiseks või selle lõpetamiseks. Selle õiguse mittekasutamise korral loetakse üürileping pikenenuks esialgses lepingus näidatud tähtjaks. Pikenenud lepingule ei kohaldata käesoleva paragrahvi 1. lõike sätteid.

(4) Käesolevat paragrahvi kohaldatakse omandireformi aluste seaduse § 12¹ lõikes 3 sätestatud eluruumi üürilepingu viieaastase tähtaja möödumisel selle üürilepingu ühekordseks pikendamiseks või uue üürilepingu sõlmimiseks.
[[RT I 2002, 53, 336](#)- jõust. 01.07.2002]

§ 33. Uue lepingu sõlmimisest keeldumine üürilepingu lõppemisel

(1) Üürniku eesõigust uue lepingu sõlmimisele (§ 32 1. lõige) võib üürileandja lepingu tähtaja möödumisel kohtus vaidlustada, kui:

- 1) üürnik korduvalt jättis täitmata oma lepingujärgsed kohustused või rikkus lepingu tingimusi;
- 2) üüritud eluruum on elamiseks vajalik üürileandjale endale või tema perekonnaliikmetele;
- 3) üürilepingu ese on välja arvatud eluruumide hulgast seoses ümberehitamisega mitteiluruumiks või füüsilise kulumise tõttu või kui see remondi käigus ei jäänud alles, oluliselt vähenes või suurenes;
- 4) üürileping oli sõlmitud tähtajaga mitte üle ühe aasta koos kohustusega vabastada eluruum pärast selle tähtaja möödumist.
- 5) üürnikul puudub kehtiv elamisluba.

(2) Kui kohus teeb käesoleva paragrahvi 1. lõikes ettenähtud alustel otsuse uue üürilepingu sõlmimisest keeldumise kohta, kuuluvad üürnik ja temaga koos elavad isikud väljakolimise keeldumise korral

väljatõstmisele teist eluruumi vastu andmata. Väljatõstmisel käesoleva paragrahvi 1. lõike punkti 3 alusel lasub kohalikul omavalitsusüksusel samaväärse eluruumi vastuandmise kohustus juhul, kui eluruum, millest välja tõstetakse, on riigi või munitsipaalomandis.

(3) Kohus võib üürilepingu tähtaja möödumisel üürnikku, kellel oli eluruumi tagastamisel kehtiv üürileping, ja temaga koos elavaid isikuid välja tõsta käesoleva paragrahvi 1. lõike punktide 2 ja 3 alusel ainult juhul, kui on täidetud üks alljärgnevatest tingimustest:

1) riigiasutus või valla- või linnavalitsus annab üürnikule ja temaga koos elavatele isikutele vastu teise, samaväärse eluruumi;

2) riigiasutus, valla- või linnavalitsus või üürileandja saavutavad üürniku ja temaga koos elavate isikutega kokkuleppe neile sobiva eluruumi andmiseks. Kokkuleppeks võib olla ka senise eluruumi vabastamise eest rahalise kompensatsiooni maksmine. Kokkulepe peab olema notariaalselt kinnitatud.

(4) Üürnik ja temaga koos elavad isikud on kohustatud üürileandja nõudel nende kasutuses oleva eluruumi vabastama, kui on täidetud üks käesoleva paragrahvi 3. lõike punktis 1 või 2 sätestatud tingimustest.

(5) Kui kohalikul omavalitsusüksusel ei ole võimalik eluruumi vastu anda, eraldab vahendid vastavate eluruumide ehitamiseks või ostmiseks riik. Vahendite taotlemise ja eraldamise korra [kehtestab Vabariigi Valitsus](#).

(6) Käesolevat paragrahvi kohaldatakse omandireformi aluste seaduse § 12¹ lõikes 3 sätestatud eluruumi üürilepingute viieaastase tähtaja möödumisel.
[RT I 2002, 53, 336- jõust. 01.07.2002]

§ 34. [Kehtetu -RT I 2002, 53, 336- jõust. 01.07.2002]

2. peatükk

Poolte õigused ja kohustused eluruumi üürilepingu järgi

§ 35. –§ 37. [Kehtetud -RT I 2002, 53, 336- jõust. 01.07.2002]

§ 37¹. Üüri piirmäär
[RT I 2002, 53, 336- jõust. 01.07.2002]

(1) Kohaliku omavalitsuse volikogul on õigus kehtestada oma haldusterritooriumil asuvatele munitsipaalomandis olevatele eluruumidele üüri piirmäärad. Kohaliku omavalitsuse volikogu muudab üüri piirmäärasid üks kord 12 kuu jooksul, kui üüri mõjutavad hinnad on viimasest piirmäärade kehtestamisest arvates muutunud.

(2) [Kehtetu -RT I 2004, 85, 577- jõust. 26.12.2004]

§ 37². –§ 61. [Kehtetud -RT I 2002, 53, 336- jõust. 01.07.2002]

V. osa

Lõppsätted

§ 62. [Kehtetu -RT I 2002, 53, 336- jõust. 01.07.2002]

§ 63. [Kehtetu -RT I 2003, 15, 86- jõust. 01.07.2003]

§ 64. [Kehtetu -RT I 2002, 53, 336- jõust. 01.07.2002]

VI. osa

Seaduse kehtestamine ja rakendamine

§ 65. Käesolev seadus jõustub 1992. aasta 1. juulist. Seaduse jõustumise hetkest kaotab kehtivuse «Eesti NSV elamukodeksi».

§ 66. [Kehtetu -RT I 2002, 53, 336- jõust. 01.07.2002]

§ 67. [Kehtetu -RT I 2002, 53, 336- jõust. 01.07.2002]

§ 68. Teenistuslikke eluruume ja ühiselamuid omavatel või kasutataval juriidilistel isikutel esitada hiljemalt 1992. aasta 1. juuniks asukohajärgsele valla- või linnavalitsusele ettepanekud nende tunnistamiseks tööandja eluruumideks vastavalt käesoleva seaduse §-le 58. Teenistuslikele eluruumidele ja ühiselamutele, mida ei ole arvatud tööandja eluruumide hulka, kohaldatakse alates 1992. aasta 1. juulist käesoleva seaduse IV osa 2. peatüki sätteid ning neis elavate üürnikega loetakse eluruumi üürileping sõlmituks viieks aastaks.

§ 69. Käesoleva seaduse vastuvõtmisest alates lõpetada:

- 1) vabanenud eluruumide asustamine vastavalt «Eesti NSV elamukodeksi» §-le 43. Nimetatud eluruumide asustamise otsustavad nende omanikud ja valdajad;
- 2) kohtumenetlus eluruumi üürilepingu muutmise nõudes «Eesti NSV elamukodeksi» § 44 ja 86 alusel. Kohtuotsused neis asjades, mida ei ole selleks ajaks täidetud, täitmisele ei kuulu;
- 3) kohtumenetlus eluruumi väljatõstmise asjades «Eesti NSV elamukodeksi» § 92 1. lõike punktide 1 ja 3 ning § 96 alusel. Kohtuotsused neis asjades, mida ei ole selleks ajaks täidetud, täitmisele ei kuulu.

§ 70. Vabariigi Valitsusel:

- 1) kehtestada alates 1992. aasta 1. juulist riigile kuuluvate elamute ja eluruumide üürile andmise kord;
- 2) esitada Eesti Vabariigi kõrgeimale riigivõimuorganile 1992. aasta 1. juuniks ettepanekud Eesti Vabariigis kehtivate seaduste kooskõlla viimiseks käesoleva seadusega;
- 3) viia oma normatiivaktid kooskõlla käesoleva seadusega.

§ 71. Kohalike omavalitsuste volikogudel määrata 1992. aasta 1. juuliks kindlaks käesoleva seaduse § 8 alusel nende võimkonda kuuluvate küsimuste lahendamise ning nende omandisse kuuluvate eluruumide üürile andmise kord.

§ 72. [Kehtetu -RT I 2002, 53, 336- jõust. 01.07.2002]

§ 73. Omandireformi käigus tagastatud eluruumides tagastamise hetkel elanud üürnike õigusi reguleerib käesolev seadus Eesti Vabariigi omandireformi aluste seaduse §-s 12¹ sätestatud erisustega. Erisusi rakendatakse kuni nimetatud seaduse § 12¹ 3. lõikes sätestatud tähtaja lõpuni.

§ 74. [Kehtetu -RT I 2002, 53, 336- jõust. 01.07.2002]

§ 75. [Kehtetu -RT I 2004, 85, 577- jõust. 26.12.2004]