



TARTU ÜLIKOOL

**TSIVIILÕIGUSLIKKE  
NORMATIIVAKTE  
III**

**Elamuõiguslikke akte**

**TARTU 1993**

**TARTU ÜLIKOOL**  
Tsiivil- ja kaubandusõiguse  
õppetool

**TSIVIILÕIGUSLIKKE  
NORMATIIVAKTE  
III**

Elamuõiguslikke akte

**TARTU 1993**

**Koostanud H. Sepp  
J. Kull**

**TSIVIILÕIGUSLIKKE NORMATIIVAKTE III**

**Tartu Ülikool**

**EE2400 Tartu, Ülikooli 18**

**2,83. 3,0. 300. T. 454.**

**TÜ trüükikoda. EE 2400 Tartu, Tiigi, 78**

Elamusuhteid vabariigis reguleerivad Eesti Vabariigi elamuseaduses sisalduvate normide kõrval veel mitmesugustest seadustest alamalseisvates normatiivaktides sisalduvad normid. Käesoleva kogumiku eesmärgiks on teha tähtsamad neist elamuõiguslikest aktidest kergemini kättesaadavaks Elamuõiguse valikkursust õppivatele üliõpilastele.

Kogumikusse on võetud olulisemad elamuõiguslikud normatiivaktid seisuga 1. november 1993.a.

November 1993.a.

Koostajad

## SISUKORD

1. Eesti Vabariigi elamuseadus. Vastu võetud 23.aprillil 1992.a. - RT. - 1992 - N. 17.- art. 254. ....	5
2. Eluruumide erastamise seadus. Vastu võetud 6. mail 1993.a. - RT. - 1993 - N. 23. - art. 411. ....	16
3. Endiste korteriühingute liikmete korterite tagastamise ja kompen- seerimise ja kompenseerimise seadus. Vastu võetud 2. juunil 1993.a. - RT. - 1993 - N. 35. - art. 546. ....	25
4. Eluruumide erastamise korraldamine. Vabariigi Valitsuse 1. juuli määrusega nr. 198. - RT. - 1993 - N. 46. - art. 641 .....	26
5. Eluruumide erastamise kord. Kinnitatud Vabariigi Valitsuse 1. juuli 1993.a. määrusega nr. 198. - RT. - 1993 - N. 46 - art. 641 .....	27
6. Eluruumide järeelmaksuga ostmise kord. Kinnitatud Vabariigi Valitsuse 1. juuli 1993.a. määrusega nr. 198. - RT. - 1993 - N. 46. - art. 641 .....	30
7. Hüvitusfondi seadus. Vastu võetud 2. juunil 1993. - RT. - 1993. -N.35 - art. 544. ....	32
8. Rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaardi täitmine ja eluruumide erastamisel kasutamine. Vabariigi Valitsuse määrus 22. juunist 1993.a. N. 185 - RT. - 1993 - N. 41. - art. 611. ....	33
9. Rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaardi täitmise ja eluruumide erastamise kasutamise juhend. Kinnitatud Vabariigi Valitsuse 22. juuni 1993.a. määrusega nr. 185 - RT. - 1993 N. 41. - art. 611 .....	34
10. Korteriüürireformi esimese etapi parandamine ja teisele etapile üleminek. Vabariigi Valitsuse määrus 11. juunist 1993.a. N. 172. - RT. - 1993 - N. 35. - art. 549 .....	44
11. Korteriüürireformi läbiviimine. Vabariigi Valitsuse määrus 12. augustist 1993. N. 254. - RT. - 1993 - N 58. - art. 806 .....	44
12. Eluruumide üürileandmisel rakendatavad korteriüüri arvestamise metoodilised alused. Kinnitatud Vabariigi Valitsuse 12. augusti 1993.a. määrusega nr. 254. - RT. - 1993 N. - 58. - art. 806. ....	45
13. Elatustoetuse määramise alused. Kinnitatud Vabariigi Valitsuse 18. oktoobri 1993.a. määrusega nr. 316. - RT. - 1993 N. 67. - art. 956 .....	46

# EESTI VABARIIGI ELAMUSEADUS

## I OSA

### ÜLDÄTTED

#### § 1. Elamuseaduse ülesanded

Elamuseadus reguleerib suhteid, mis tekivad eluruumide alaliseks elamiseks andmisel ja kasutamisel (elamusuhted) ning on aluseks Eesti Vabariigis elamusuhteid reguleerivatele teistele normatiivaktidele.

#### § 2. Elamusuhete objekt

(1) Elamusuhete objektiks on eluruum. Eluruumiks loetakse elumut. korterit või muud omaette ruumi, mis koosneb ühest või mitmest toast.

(2) Elamu on hoone, mis on ehitatud alaliseks elamiseks ja mis on võetud selleks kasutusse vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud korrale.

(3) Korter on ühest või mitmest toast ja abiruumidest koosnev elamu osa, mis võimaldab alatist elamist ning vastab Eesti normidele.

(4) Elamusuhete objektiks võib olla ka muu omaette ruum, mis vastavalt Eesti normidele kuulub eluruumide hulka.

#### § 3. Eluruumide registreerimine

(1) Eluruumi omanik on kohustatud esitama andmed temale kuuluva eluruumi kohta hooneregistrisse kandmiseks Eesti Vabariigi registrite seadusega kehtestatud korras.

(2) Eluruumide kustutamine hooneregistrist, samuti ajutine kasutamine mitteeluruumina võib toimuda ainult omaniku või tema poolt selleks volitatud isiku taotluse alusel kohaliku omavalitsusorgani otsusel.

#### § 4. Eluruumide kasutamise õiguslikud alused

(1) Eluruumide kasutamise õiguslikeks alusteks on omandiõigus eluruumile, liikmelisus elamukooperatiivis, eluruumi üürileping või muu seaduses ettenähtud alus.

(2) Eluruumi kasutamisel peab omanik lähtuma Eesti Vabariigi immigratsiooniseadusest ja registreerimise eeskirjadest.

#### § 5. Elamuõiguse tagatised

Mitte kedagi ei tohi eluruumist välja tõsta või piirata tema poolt eluruumi kasutamise õigust teisiti kui käesolevas seaduses sätestatud alustel ja korras.

#### § 6. Omaniku kohustused eluruumi korrashotul

(1) Omanik peab tagama talle kuuluva eluruumi korrashoiu vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse ja kohaliku omavalitsuse normatiivaktidele.

(2) Eluruumi korrashoiu kohustuse täielik või osaline üleandmine teisele isikule (sh. üürnikule) ei vabasta omanikku selle kohustuse täitmise tagamisest.

#### § 7. Eesti Vabariigi Valitsuse võimkond elamusuhete reguleerimisel

(1) Valitsuse võimkonda elamusuhete reguleerimisel kuulub:

1) eluruumide riikliku registri pidamise korra kehtestamine;

2) eluruumi sotsiaalselt põhjendatud normi kindlaksmääramine;

3) korteriüüri aluste kehtestamine;

4) korteriühistute ja muude elamualaste juriidiliste isikute tegevuse aluste kehtestamine;

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 organite võimkond elamusuhete reguleerimisel

(1) Kohaliku omavalitsuse organite võimkonda elamusuhete reguleerimisel tema haldusterritooriumil kuulub:

1) eluruumi mitteomavate, samuti elamistingimuste parandamisel abi vajavate isikute arvestuse korra kehtestamine;

2) eluruumide andmise ja vahetamise registreerimise korra kehtestamine;

3) eluruumide kasutamise eeskirjade kehtestamine;

4) eluruumide tehnilise seisukorra ning majavalduste territooriumide (krundi) korrashoivalaste eeskirjade kehtestamine;

5) muude küsimuste otsustamine, mis on seadusega antud nende võimkonda.

(2) Kohaliku omavalitsuse volikogu võimkonda kuulub munitsipaalomanduses olevate eluruumide valdamise, kasutamise ja käsutamise korra kehtestamine.

## II OSA

### ELURUUMI KASUTAMINE ERAOMANDIÕIGUSE ALUSEL

#### § 9. Omaniku õigused eluruumile

(1) Omanik võib kasutada eluruumi enda ja oma perekonnaliikmete elamiseks, anda seda lepingu alusel teiste isikute kasutusse ning majutada sellesse ajutisi elanikke seaduses sätestatud korras.

(2) Ajutiste elanike suhtes kohaldatakse käesoleva seaduse § 48 sätteid.

#### § 10. Eluruumi omaniku perekonnaliikmed

(1) Eluruumi omaniku perekonnaliikmed on tema abikaasa, nende lapsed ja vanemad.

(2) Teisi isikuid, sealhulgas töövõimetuid ülalpeetavaid võidakse tunnistada perekonnaliikmeteks, kui nad elavad omanikuga koos ja neil on ühine majapidamine.

#### § 11. Eluruumi omaniku perekonnaliikmete õigused ja kohustused

(1) Eluruumi omaniku perekonnaliikmetel, keda ta on majutanud teieku kuuluvasse eluruumi, on õigus kasutada ruume võrdselt omani-

kuga, kui nende majutamisei ei olnud teisiti kokku lepitud. Neil on õigus majutada neile omaniku poolt kasutada antud ruumidesse oma alaealisi lapsi: teiste perekonnaliikmete majutamine on lubatud ainult omaniku loal.

(2) Eluruumi omaniku endise perekonnaliikme suhtes kohaldatakse käesoleva seaduse § 46 ja 47 sätteid.

(3) Eluruumi omaniku ja tema perekonnaliikmete, samuti tema endiste perekonnaliikmete vahelisi vaidlusi ruumide kasutamise korra ning kulutuste kandmisest osavõtu kohta lahendatakse kohtu korras.

#### § 12. Teise eluruumi andmine omanikule eluruumi lammutamise korral

(1) Eluruumi lammutamisel seoses maa sundvõrandamisega või selle kasutusõiguse lõpetamisega riiklikeks või munitsipaalvajadusteks võidakse selles eluruumis elav omanik ja tema koos elavad perekonnaliikmed lammutatavast eluruumist väljakolimisest keeldumisele välja tõsta kohtu korras.

(2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud isikutele antakse nende soovil lisaks tekitatud kahju hüvitamisele teine eluruum Eesti Vabariigi seadustes sätestatud korras.

#### § 13. Kaasomanduses oleva elamu majandamine

(1) Korteriomanikud peavad neile kaasomandiõiguse alusel kuuluva elamu (hoone) või selle osa ühiseks majandamiseks asutama korteriühistu või muu juriidilise isiku või sõlmima ühise tegutsemise lepingu.

(2) Korteriühistu liikmel ei ole teisele ühistu liikmele kuuluva eluruumi ostu eesõigust.

(3) Korteriühistu omandab juriidilise isiku õigused põhikirja registreerimise momendist kohaliku omavalitsuse organil.

### III OSA

#### ELURUUMI KASUTAMINE ELAMUKOOPERATIIVI LIIKMENA

##### § 14. Elamukooperatiiv elamusuhete sub'ektina

(1) Elamukooperatiivi ülesandeks on oma liikmete kindlustamine omaette korteriga elamukooperatiivile kuuluvas elamus.

(2) Elamukooperatiivi moodustamise ja tegevuse kord sätestatakse käesoleva seaduse ja elamukooperatiivi põhikirjaga.

(3) Elamukooperatiivi põhikirja võtab vastu elamukooperatiivi astuda soovivate isikute üldkoosolek. Elamukooperatiiv loetakse asutatuks ja ta omandab juriidilise isiku õigused põhikirja registreerimise momendist kohaliku omavalitsuse organis.

##### § 15. Liikmelisuse tekkimine elamukooperatiivis

(1) Elamukooperatiivi astuvate isikute ring määratakse kindlaks elamukooperatiivi asutamiskoosolekul. Liikmete vahetumine toimub käesolevas seaduses ja elamukooperatiivi põhikirjas ettenähtud korras.

(2) Isik loetakse elamukooperatiivi liikmeks võetuks alates elamukooperatiivi vastavast otsusest.

##### § 16. Elamukooperatiivi liikme õiguste ja kohustuste kindlaksmääramine

Elamukooperatiivi liikme õigused ja kohustused ning eluruumi kasutamise tingimused sätestatakse käesolevas seaduses ja elamukooperatiivi põhikirjas.

##### § 17. Elamukooperatiivi liikme perekonnaliikmed

(1) Elamukooperatiivi liikme perekonnaliikmeteks on käesoleva seaduse §-s 10 nimetatud isikud.

(2) Elamukooperatiivi liikme perekonnaliikmete õigused ja kohustused määratakse kindlaks elamukooperatiivi põhikirjas.

(3) Liikmelisuse lõppemisel elamukooperatiivis on endise liikmega koos elanud perekonnaliikmetel õigus kooperatiivkorterit edasi kasutada juhul, kui mõni neist võetakse elamukooperatiivi liikmeks.

(4) Elamukooperatiivi liikme endiste perekonnaliikmete suhtes, kellel ei ole õigust osakule, kohaldatakse käesoleva seaduse § 46 ja 47 sätteid.

##### § 18. Osamaksete summa (osaku) üleandmine perekonnaliikmetele

(1) Elamukooperatiivi liikmel on õigus talle kuuluv osak üle anda temaga alatiselt koos elavale täisealisele perekonnaliikmele, kui see astub elamukooperatiivi liikmeks lahkunud liikme asemel. Abikaasade ühisomandusse kuuluva osaku üleandmine on lubatud üksnes teise abikaasa nõusolekul.

(2) Osaku üleandmise vormistamisest keeldumist elamukooperatiivi või kohaliku omavalitsuse organi poolt võib elamukooperatiivi liige vaidlustada kohtus.

##### § 19. Kooperatiivkorterit üürile andmine

(1) Elamukooperatiivi liige võib temaga koos elavate perekonnaliikmete ja elamukooperatiivi nõusolekul anda kogu tema kasutuses oleva eluruumi või osa sellest üürile teistele isikutele.

(2) Eluruumi üürilepingule kooperatiivkorteris kohaldatakse käesoleva seaduse § 46 ja 47 sätteid.

##### § 20. Ajutised elanikud kooperatiivkorteris

(1) Elamukooperatiivi liige ja temaga koos elavad perekonnaliikmed võivad vastastikusel kokkuleppel lubada nende kasutuses olevas eluruumis ajutiselt elada teistel isikutel (ajutistel elanikel) nendega üürilepingut sõlmimata.

(2) Ajutistele elanikele kooperatiivkorteris kohaldatakse käesoleva seaduse § 48 sätteid.

##### § 21. Kooperatiivkorterit kasutamiseõiguse vahetamine

(1) Elamukooperatiivi liikmel on õigus temaga koos elavate perekonnaliikmete ja elamukooperatiivi nõusolekul vahetada tema kasutuses oleva eluruumi kasutamiseõiguse teise, elamukooperatiivile mittekuuluva eluruumi või selle kasutamiseõiguse vastu tingimusel, et kooperatiivkorteris elama asuv isik võetakse elamukooperatiivi liikmeks.

(2) Kui elamukooperatiivi liige ja tema perekonnaliikmed ei saavuta vahetamise suhtes kokkulepet, võib elamukooperatiivi liige või tema perekonnaliige, kellel on õigus osale osakust, nõuda kasutatava eluruumi kasutamiseõiguse vahetamist kohtu korras.

#### § 22. Elamukooperatiivi liikmeks astumise eelisõigus pärandi avane misel korral

(1) Elamukooperatiivi liikmega koos elanud abikaasal on elamukooperatiivi liikme surma korral eelisõigus elamukooperatiivi liikmeks astumisele juhul, kui tal on õigus osale osakust.

(2) Pärandajaga koos elanud pärijal on eelisõigus astuda elamukooperatiivi liikmeks juhul, kui elamukooperatiivi liikme lesel selline õigus puudub või kui ta ei soovi seda õigust kasutada.

(3) Elamukooperatiivi liikmega koos elanud perekonnaliikmel, kes ei ole tema pärija, on eelisõigus astuda pärandi avane misel korral elamukooperatiivi liikmeks juhul, kui lesel või pärijatel selline õigus puudub või nad ei soovi oma õigust kasutada või kui pärijad puuduvad.

(4) Elamukooperatiivi liikme pärijal, kes ei elanud temaga koos, on eelisõigus astuda elamukooperatiivi liikmeks juhul, kui käesoleva paragrahvi 1.—3. lõikes nimetatud isikud puuduvad või kui nad ei soovi oma eelisõigust kasutada.

(5) Vaidlused elamukooperatiivi liikmeks astumise eelisõiguse üle pärandi avane misel korral lahendatakse kohtu korras.

#### § 23. Elamukooperatiivi liikme elamukooperatiivist väljaheitmine

(1) Elamukooperatiivi liikme võib elamukooperatiivi põhikirjas ettenähtud korras elamukooperatiivist välja heita, kui ta:

1) ei tasu kindlaksmääratud ajaks ettenähtud rahasummat enne kooperatiivelamu ehitamise algust või jätab korduvalt tasumata osamaksu või eksploatatsioonikuude eest;

2) korduvalt rikub elamukooperatiivi põhikirja;

3) korduvalt rikub või lõhub eluruumi või ei kasuta seda elamiseks või oma tüüliku käitumisega teeb võimatuks teiste elanike koostelu temaga ühes korteris või majas;

4) on esitanud elamukooperatiivi vastuvõtmisel teadlikult ebaõigeid andmeid, mille tõttu tema vastuvõtmine elamukooperatiivi liikmeks ei olnud õiguspärane;

5) on asunud alaliselt elama teise elukohta;

6) on esialgse sissemaksena või osamaksetena elamukooperatiivile tasutud summad saanud kuritegelikult teel.

(2) Elamukooperatiivi otsuse liikme väljaheitmise kohta ja talle väljamaksmisele kuuluva summa suuruse kohta võib vaidlustada kohtu korras.

#### § 24. Elamukooperatiivi endise liikme väljatõstmine tema kasutuses olevast korterist

(1) Elamukooperatiivi liige, kes heideti elamukooperatiivist välja käesoleva seaduse § 23 1. lõike punktides 1, 4 ja 6 ettenähtud alustel, on kohustatud vabastama tema kasutuses oleva korteri. Keeldumise korral kuulub ta ühes kõigi temaga koos elavate isikutega kohtu korras väljatõstmisele teist eluruumi vastu andmata.

(2) Käesoleva seaduse § 23 1. lõike punktides 2, 3 ja 5 ettenähtud alustel elamukooperatiivist väljaheidatud liige kaotab eluruumi kasutamise õiguse elamukooperatiivi majas ning kuulub väljakolimise keeldumise korral väljatõstmisele teist eluruumi vastu andmata. Temaga koos elanud perekonnaliikmed säilitavad kooperatiivkorterit kasutamise õiguse käesoleva seaduse § 17 3. lõikes ettenähtud korras.

#### § 25. Elamukooperatiivi liikme perekonnaliikme väljatõstmine

Elamukooperatiivi liikme perekonnaliikme võib kohtu korras teist eluruumi vastu andmata kooperatiivkorterit välja tõsta käesoleva seaduse § 23 1. lõike punktides 3 ja 5 märgitud alustel.

**§ 26. Elamukooperatiivi liikmete kindlustamine eluruumiga seoses kooperatiivelamu lammutamisega**

Kooperatiivelamu lammutamise korral seoses maa sundvõõrandamisega või kasutusõiguse lõpetamisega riiklikeks või munitsipaalvajadusteks antakse seal elavatele elamukooperatiivi liikmetele koos nendega elavate perekonnaliikmetega nende soovil lisaks tekitatud kahju hüvitamiseks teine eluruum Eesti Vabariigi seadustes sätestatud korras.

**§ 27. Omandiõiguse teke kooperatiivkorterile**

(1) Osaku täielikul tasumisel tekib elamukooperatiivi liikmel omandiõigus tema kasutuses olevale korterile, kui elamukooperatiivi põhikirjas ei sätestata teisiti.

(2) Elamukooperatiivi liige peab enne tema kasutuses olevale korterile omandiõiguse vormistamist koos teiste omanikega lahendama kaasomanduses oleva elamu edasise majandamise korra (§ 13).

(3) Korteri omandiõiguse vormistamise korra kehtestab Eesti Vabariigi Valitsus.

**IV OSA**

**ELURUUMI KASUTAMINE ELURUUMI ÜÜRILEPINGU ALUSEL**

**1. peatük k**

**Üldsätted**

**§ 28. Üürilepingu mõiste**

(1) Üürilepingu järgi kohustub eluruumi üürile andja andma teise isiku (üürniku) kasutusse eluruumi selles elamiseks kokkulepitud tähtsaja jooksul ja tingimustel, üürnik aga kohustub kasutama üüritud eluruumi vastavalt selle otstarbele ja maksma üüri.

(2) Üürilepingu järgi võib üürile andjaks olla eluruumi omanik või tema poolt selleks volitatud isik.

(3) Eluruumi tasuta kasutamisel kohaldatakse eluruumi üürilepingut reguleerivaid sätteid.

**§ 29. Üürilepingu ese**

(1) Üürilepingu esemeks võib olla elamu, omaette korter või muu omaette eluruum, mis koosneb ühest või mitmest toast.

(2) Üürilepingu iseseisvaks esemeks ei või olla toa osa või tuba, mis on seotud teise toaga ühise sissekäiguga (külgnevad ühendatud toad), kaudselt köetav tuba, samuti abiruumid (köök, koridor jne.).

**§ 30. Eluruumi üürile andmine**

(1) Eluruumi üürile andmisel peab üürile andja järgima käesoleva seaduse § 4 2. lõikes märgitud normatiivakte ning kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud eluruumide andmise registreerimise korda (§ 8 punkt 2).

(2) Eesti Vabariigis alatiast elamisluba mitteomavate isikutega võib eluruumi üürilepingu sõlmida üksnes sõjutise elamise tähtajaks.

**§ 31. Üürilepingu vorm ja tähtaeg**

(1) Üürileping sõlmitakse kirjalikult.

(2) Üürileping on tähtajaline leping. Kui lepingus ei ole tähtaega ära näidatud, loetakse see sõimituks viieks aastaks.

**§ 32. Üürniku eesõigus uue üürilepingu sõlmimiseks**

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

(2) Kui enne üürilepingu tähtaja möödumist kumbki pool ei taotle üürilepingu lõpetamist või uue lepingu sõlmimist, loetakse see pikenevaks viieks aastaks, kui lepingus ei ole teisiti ette nähtud.

(3) Kui üürnik, vaatamata üürile andja poolt enne lepingutähtaja möödumist tehtud ettepanekule hoiab kõrvale uue lepingu sõlmimisest, kuid jätkab eluruumi kasutamist, on üürile andjal õigus pöörduda kolme kuu jooksul kohtusse uue lepingu sõlmimiseks või lepingu lõpetamiseks. Selle õiguse mittekasutamisel loetakse leping pikenevaks esialgses lepin-

gus näidatud perioodiks. Pikenenud lepingule ei kohaldata käesoleva paragrahvi 1. lõike sätteid.

**§ 33. Uue lepingu sõlmimisest keeldumine üürilepingu lõppemisel**

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

1) üürnik korduvalt jättis täitmata oma lepingujärgsed kohustused või rikkus lepingu tingimusi;

2) üüritud eluruum on elamiseks vajalik üürile andjale endale või tema perekonnaliikmetele;

3) üürilepingu ese on välja arvatud eluruumide hulgast seoses ümberhitamisega mitteeluruumiks 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.

(2) Kui kohus teeb käesolevas paragrahvis 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 2 alusel lasub kohalikul omavalitsusel kohustus käesoleva seaduse §-le 56 vastava eluruumi vastuandmiseks juhul, kui eluruum millest välja tõsteti, oli varem riiklikus või munitsipaalomanduses.

**§ 34. Üürilepingu kehtivus eluruumi üleminekul teisele omanikule**

Eluruumi omandiõiguse või tüütipärase valduse üleminekul teisele isikule jääb varem sõlmitud üürileping jõusse ka uue omaniku või tüütipärase valdaja suhtes.

## 2. peatükk

### Poolte õigused ja kohustused eluruumi üürilepingu järgi

**§ 35. Üürniku õigus oma perekonnaliikmete majutamiseks**

(1) Üürniku perekonnaliikmete ring määratakse kindlaks kooskõlas käesoleva seaduse §-ga 10.

(2) Üürnikul on õigus majutada temale üürile antud eluruumi oma abikaasat ja alaealisi lapsi. Teiste käesoleva seaduse §-s 10 nimetatud isikute majutamist lubatakse ainult üürile andja ja üürnikuga koos elavate täiskasvanud perekonnaliikmete kirjalikul nõusolekul. Üürile andja keeldumist loa andmisest nende isikute majutamiseks võib vaidlustada kohtu korras.

**§ 36. Üürniku perekonnaliikmete õigused ja kohustused**

(1) Üürnikuga koos elavad perekonnaliikmed kasutavad üürnikuga võrdselt kõiki õigusi ja kannavad kõiki kohustusi, mis tulenevad üürilepingust, kui nende isikute majutamisel ei olnud teistugust kokkulepet. Täisealised perekonnaliikmed kannavad üürnikuga solidaarset varalist vastutust nimetatud lepingust tulenevate kohustuste järgi.

(2) Kui käesoleva seaduse §-s 10 tähendatud isikud lakkasid olemast üürniku perekonnaliikmed, kuid elavad edasi samas eluruumis, on neil samasugused õigused ja kohustused kui üürnikul ja tema perekonnaliikmetel.

**§ 37. Korteritüür ning tasu kommunaalteenuste eest**

(1) Tasu suurus eluruumi kasutamise eest (korteriüür) ning selle tasumise kord ja tähtajad määratakse kindlaks eluruumi üürilepinguga, lähtudes Eesti Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud alustest (§ 7 1. lõike punkt 3).

(2) Lisaks üürile eluruumi kasutamise eest peab üürnik tasuma kommunaal- ja muude talle osutatavate teenuste eest.

**§ 38. Üürniku ajutine äraolek**

(1) Üürniku või tema täisealiste perekonnaliikmete ajutine äraolek ei vabasta neid ühegi üürilepingujärgse kohustuse täitmisest.

(2) Üürilepingus võidakse ette näha tingimused ja tähtajad, mille saabumisel ajutiselt ära olev üürnik või tema perekonnaliige kaotavad õiguse eluruumile.

(3) Isik tunnistatakse eluruumi kasutamise õiguse kaotanuks tema äraoleku tõttu kohtu korras.

### § 39. Üürilepingu muutmine

Üürilepingu muutmist lubatakse ainult üürniku, tema perekonnaliikmete ja üürile andja kirjalikul nõusolekul, kui käesolevas seaduses ei ole teisiti ette nähtud.

### § 40. Üürilepingu muutmine perekonnaliikme üürnikuks tunnistamise korral

(1) Üürniku surma, alatise lahkumise või väljatõstmise korral on ühel temaga koos elanud perekonnaliikmetest nende omavahelisel kokkuleppel õigus nõuda enda tunnistamist üürnikuks esialgse üürniku asemel varem sõlmitud üürilepingu järgi.

(2) Üürile andja keeldumist tunnistada perekonnaliige üürnikuks üürilepingu järgi, samuti perekonnaliikmete vahelisi lahkavamusi üürilepingu sõlmimiseks ühega neist lahendatakse kohtus.

### § 41. Üürilepingu muutmine üürniku või tema perekonnaliikme väljatõstmise korral

(1) Üürniku, temaga koos elava perekonnaliikme või üürile andja nõudel võidakse teist eluruumi vastu andmata kohtu korras välja tõsta üürilepingu alusel eluruumi kasutavad isikud:

1) kes oma süülise käitumisega teevad võimatuks teiste isikute kooselu temaga samas korteris või majas;

2) kellelt on ära võetud vanemlikud õigused, kui nende kooselu lastega, kelle suhtes vanemlikud õigused on ära võetud, on tunnistatud võimatuks;

3) kes on tunnistatud eluruumi kasutamise õiguse kaotanuks äraoleku tõttu (§ 38 2 lõige).

(2) Üürniku või mõne temaga koos elava perekonnaliikme väljatõstmisel käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud alusel säilitavad teised perekonnaliikmed eluruumi kasutamise õiguse sõlmitud üürilepingu järgi.

### § 42. Eluruumi remont

(1) Eluruumi remondi kohustuste jaotus üürile andja ja üürniku vahel määratakse kindlaks üürilepinguga.

(2) Remondialaste kohustuste (§ 6) täitmata jätmisel üürile andja poolt on üürnikul edasilükkamatu vajaduse korral õigus teha remont ise ja nõuda selle maksumus sisse üürile andjalt.

### § 43. Elu- ja abiruumide ümberehitamine

Eluruumi ja abiruumide ümberehitamine üürniku poolt võib toimuda eluruumi heakorra parandamise või abiruumide ratsionaalsema kasutamise eesmärgil ja seda tohib teha ainult tema perekonnaliikmete ja üürile andja nõusolekul ning kohaliku omavalitsusorgani loal.

### § 44. Eluruumide vabastamine remondi ajaks

(1) Eluruumi remondi korral, kui seda ei ole võimalik teha ilma üürniku ja kõigi temaga koos elavate isikute väljakolimiseta, on üürile andja kohustatud üürniku nõudel andma remondi ajaks nende kasutusse teise eluruumi, lõpetamata seejuures remonditava eluruumi üürilepingut.

(2) Kui üürnik ja temaga koos elavad isikud keelduvad remondi ajaks teise eluruumi ümber kolimast, on üürile andjal õigus nõuda nende ümbermajutamist kohtu korras.

(3) Pärast remondi lõpetamist on üürnik ühes kõigi temaga koos elavate isikutega kohustatud vabastama neile remondi ajaks antud eluruumi ja neil on õigus asuda tagasi remonditud eluruumi.

(4) Üürnik on kohustatud maksuma korteriüüri ainult talle remondi ajaks antud eluruumi eest, kuid mitte rohkem kui ta tasus remondis oleva eluruumi eest.

(5) Kui üürileping oli sõlmitud tähtajaga mitte alla viie aasta ja lepingu esemeks olev eluruum remondi käigus ei jää alles, oluliselt väheneb või suureneb, on üürile andja kohustatud üürniku ja tema perekonnaliikmete nõudel andma neile enne remondi algust üürilepingu kehtivuse ajaks teise samaväärse eluruumi.

(6) Eluruumi remondiga seotud üürniku ja temaga koos elavate isikute ümbermajutamise kulud kannab üürile andja, kui üürilepingus ei ole ette nähtud teisiti.

#### § 45. Varisemisohilikuks muutunud eluruumis elava üürniku õiguste kaitse

(1) Kui eluruum on remondikohustuste mittetäitmise tõttu üürile andja süül muutunud varisemisohilikuks, on üürnikul ja temaga koos elavatel perekonnaliikmetel õigus nõuda üürile andjalt nende kindlustamist üürilepingu kehtivuse ajaks teise eluruumiga.

(2) Üürile andja keeldumisel varisemisohilikuks muutunud eluruumi asemele teist eluruumi vastu andmast on üürnikul õigus sõlmida lepingu kehtivuse ajaks eluruumi üürilepingu oma äranägemisel teise üürileandjaga ja nõuda kogu tema poolt lepingu järgi tasutatav summa sisse käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud üürileandjalt.

(3) Vaidlused, mis tekivad varisemisohilikuks muutunud eluruumi üürnikule teise eluruumi andmisel või sellega seotud kulude tasumisel, lahendatakse kohtu korras.

#### § 46. Eluruumi allüürimine

(1) Üürnikul on õigus temaga koos elavate perekonnaliikmete ja üürile andja kirjalikul nõusolekul anda allüürile käesoleva seaduse § 29 1. lõike tingimustele vastav osa tema poolt üüritud eluruumist, üürniku ja kõigi tema perekonnaliikmete ajutise lahkumise korral aga kogu kasutatava eluruumi, jäädes ise üürilepingu järgi vastutavaks üürile andja ees. Allüürileping tuleb sõlmida kirjalikus vormis.

(2) Üürile andja peab eluruumi allüürimiseks nõusoleku andmisel juhinduma käesoleva seaduse § 4 2. lõikes nimetatud normatiivaktidega. Kui korteris elab mitu üürnikku, on eluruumi allüürile andmiseks vajalik kõigi üürnike ja nendega koos elavate täisealiste perekonnaliikmete kirjalik nõusolek.

(3) Tasu suurus eluruumi kasutamise eest allüürilepingu järgi määratakse kindlaks poolte kokkuleppel.

#### § 47. Allüürilepingu lõppemine ja lõpetamine

(1) Allüürilepingu tähtaja mõõdamisel leping lõpeb ja allüürnikul ei ole õigust nõuda uue lepingu sõlmimist. Kui allüürileping on sõlmitud tähtaega määramata, on üürnik kohustatud allüürilepingu lõpetamisest kolm kuud ette teatama.

(2) Allüürilepingu ennetähtaegne lõpetamine on lubatud käesoleva seaduse § 41 1. lõikes ja §-s 54 ettenähtud alustel.

(3) Üürilepingu lõppemisega lõpeb samaaegselt ka allüürileping.

(4) Kui allüürnik keeldub allüürilepingu lõppemisel või lõpetamisel eluruumi vabastamast, kuulub ta ühes temaga koos elavate isikutega kohtu korras väljatõstmisele ilma teist eluruumi vastu andmata.

#### § 48. Ajutised elanikud

(1) Üürnik ja temaga koos elavad perekonnaliikmed võivad vastastikusel kokkuleppel lubada nende poolt üüritud eluruumis tasuta ajutiselt elada teistel isikutel (ajutistel elanikel) nendega allüürilepingut sõlmimata.

(2) Ajutiste elanike majutamist tähtajaga üle poolteise kuu lubatakse vaid üürile andja nõusolekul ja lähtudes käesoleva seaduse § 4 2. lõikes märgitud normatiivaktidest.

(3) Ajutiste elanikega võrdsustatakse koduabilised, lapsehoidjad ja teised isikud, kes on üürniku või tema perekonnaliikmega lõõsahätes või elavad nende juures eestkostja või hooldajana.

(4) Ajutised elanikud on kohustatud üürilepingu lõppemisel või lõpetamisel, samuti üürniku või tema perekonnaliikmete nõudmisel mis tahes ajal viivitamatult vabastama eluruumi. Keeldumise korral kuuluvad ajutised elanikud kohtu korras väljatõstmisele ilma teist eluruumi vastu andmata.

#### § 49. Üürniku õigus eluruumi kasutamiseõiguse vahetamisele

(1) Kui üürilepingus ei ole teisiti kokku lepitud, on üürnikul õigus temaga koos elavate perekonnaliikmete ja üürile andja kirjalikul nõusolekul vahetada tema poolt kasutatava eluruumi kasutamiseõiguse teise eluruumi kasutamiseõiguse vastu.

(2) Kui üürniku ja temaga koos elavate perekonnaliikmete vahel ei ole saavutatud kokkulepet vahetamiseks, on igaühel neist õigus nõuda kohtu korras kasutamissoiguse sundvahetamist eraldi eluruumide kasutamissoiguse vastu.

(3) Eluruumi kasutamissoiguse vahetamiseks nõusoleku andmisel peab üürile andja juhendumata käesoleva seaduse § 4 2 lõikes märgitud normatiivaktidest.

(4) Üürile andja keeldumist eluruumi kasutamissoiguse vahetamiseks nõusoleku andmisest võib üürnik vaidlustada kohtu korras.

#### **§ 50. Eluruumide kasutamissoiguse vahetuse kehtetuks tunnistamine**

(1) Käesoleva seadusega vastuolus teostatud eluruumide kasutamissoiguse vahetus tunnistatakse kehtetuks kohtu korras.

(2) Eluruumide kasutamissoiguse vahetuse võib kohus tunnistada kehtetuks ka tehingute kehtetuks tunnistamise üldistel alustel.

(3) Kui eluruumide kasutamissoiguse vahetus tunnistatakse kehtetuks, kuuluvad pooled majutamisele endistesse eluruumidesse.

#### **§ 51. Üürilepingu lõppemine ja lõpetamine**

(1) Üürileping lõpeb tähtaja möödumisel.

(2) Enne tähtaja möödumist võib üürilepingu lõpetada:

1) poolte kokkuleppel;

2) üürniku või üürile andja algatusel;

3) kohaliku omavalitsusorgani nõudel.

(3) Üürileping lõpeb või see võidakse lõpetada ka kohustiste lõppemise ja lõpetamise üldistel alustel.

#### **§ 52. Üürilepingu ennetähtaegne lõpetamine poolte kokkuleppel**

Üürilepingu ennetähtaegselt lõpetamiseks poolte kokkuleppel peab olema kõigi üürnikuga koos elavate perekonnaliikmete kirjalik nõusolek.

#### **§ 53. Üürilepingu ennetähtaegne lõpetamine üürniku algatuseel**

Üürnikul on temaga koos elavate perekonnaliikmete kirjalikul nõusolekul õigus igal ajal eluruumi üürilepingu lõpetada, teatades sellest üürile andjale vähemalt kolm kuud ette. Üürniku ja temaga koos elavate perekonnaliikmete lahkumise korral alaliseks elama teise kohta loetakse eluruumi üürilepingu lõppenuks alates lahkumise päevast.

#### **§ 54. Üürilepingu ennetähtaegne lõpetamine üürile andja algatuseel**

(1) Üürile andja võib nõuda üürilepingu ennetähtaegselt lõpetamist ning väljakolimise keeldumise korral üürniku ja kõigi temaga koos elavate isikute väljatõstmist kohtu korras teist eluruumi vastu andmata, kui:

1) nad on jätnud mõjuvate põhjusteta rohkem kui kolm kuud maksimata korteriüüri või tasumata kommunaalteenuste eest;

2) nad on andnud üürilepingu alusel kasutatava eluruumi alüürile kehtivat korda rikkudes;

3) nad lõhuvad või rikuvad elu- ja abiruumi või ei kasuta neid sihipäraselt;

4) üürnik ja kõik temaga koos elavad perekonnaliikmed kuuluvad eluruumist väljatõstmisele käesoleva seaduse § 41 1. lõike punktides 1 ja 3 toodud alustel;

5) üürileping oli sõlmitud tähtajaga alla viie aasta ja lepingu esemeks olev eluruum remondi käigus ei jää alles, oluliselt väheneb või suureneb.

(2) Kui eluruumi ähvardab varisemine, on üürile andjal kohustus majutada üürnik ja temaga koos elavad isikud nende soovil lepingu kehtivuse ajaks ümber teise eluruumi. Üürniku ja tema perekonnaliikmete ümberasumisest keeldumise korral on üürile andjal õigus nõuda nende väljatõstmist teise eluruumi kohtu korras.

### § 55. Üürilepingu ennetähtaegne lõpetamine kohaliku omavalitsusorgani nõudel

(1) Kohaliku omavalitsusorgani nõudel võib üürilepingu lõpetada ja üürniku ning temaga koos elavad perekonnaliikmed nende nõudel teise eluruumi ümber majutada, kui maja, milles eluruum asub, kuulub lammutamisele seoses maa sundvõõrandamisega või kasutusõiguse lõpetamisega riiklikeks või munitsipaalvajadusteks. Väljakolimise keeldumise korral lahendatakse vaidlus kohtu korras.

(2) Kui eluruumi üürileping lõpetatakse käesoleva paragrahvi 1. lõikes toodud alusel, annab üürnikule ja temaga koos elavatele perekonnaliikmetele teise eluruumi riigi- või kohaliku omavalitsuse organ, kelle vajadusteks elamu lammutati. Vaidlused teise eluruumi andmise osas lahendatakse kohtus.

### § 56. Vastuantavale eluruumile esitatavad nõuded

(1) Vastuantav eluruum peab asuma samas asulas ja ei või olla väiksem ega vähem heakorrasstatud kui väljatõistetava poolt varem kasutatud eluruum.

(2) Kui üürnik kasutas omaette korterit või rohkem kui ühte tuba, tuleb talle vastu anda vastavalt kas omaette korter või sama arvuga tubadest koosnev eluruum.

(3) Kui seni kasutatud eluruum oli oluliselt suurem eluruumi sotsiaalselt põhjendatud normist (§ 7 1. lõike punkt 2), antakse teine eluruum vastavalt sellele normile.

(4) Väljatõistetavale antav eluruum peab olema näidatud kohtuotsuses väljatõstmise kohta.

### § 57. Üürilepingu kehtetuks tunnistamine

(1) Üürilepingu, mis on sõlmitud vastuolus käesoleva seaduse või muude seadustega, tunnistab kehtetuks kohus.

(2) Üürilepingu kehtetuks tunnistamisel kuuluvad üürnik ja temaga koos elavad isikud eluruumi vabastamisest keeldumise korral väljatõstmisele teist eluruumi vastu andmata.

## 3. peatükk

### Tööandja eluruumide kasutamine

#### § 58. Tööandja eluruum

(1) Tööandja eluruum on määratud isiku majutamiseks, kes on eluruumi omaniku või tiitlipärase valdajaga töö- või teenistussuhetes.

(2) Tööandja eluruumi kasutamiseks sõlmib tööandja temaga töö- või teenistussuhetes oleva isikuga töötamise ajaks kirjaliku üürilepingu, milles peab olema märgitud, et lepingu esemeks on tööandja eluruum.

(3) Eluruumi arvamise tööandja eluruumi hulka otsustab kohaliku omavalitsuse organ.

#### § 59. Poolte õigused ja kohustused tööandja eluruumi üürilepingu järgi

Tööandja eluruumi kasutamisele laienevad poolte õigused ja kohustused, mis tulenevad käesoleva seaduse §-st 28, 30, 35, 37, 38, 42—48, § 54 1. lõike punktidest 1—3 ja 2. lõikest, §-st 55 ja 57.

#### § 60. Tööandja eluruumi üürilepingu lõppemine ja selle tagajärjed

(1) Tööandja eluruumi üürileping lõpeb samaaegselt töölepingu lõppemisega.

(2) Tööandja eluruumi üürileping võidakse lõpetada ka käesoleva seaduse § 41 1. lõikes toodud alustel.

(3) Tööandja eluruumi üürilepingu lõppemisel ja lõpetamisel kuulub üürnik eluruumi vabastamisest keeldumise korral koos kõigi temaga koos elavate isikutega kohtu korras väljatõstmisele teist eluruumi vastu andmata.

(4) Tööandja eluruumist ei saa välja tõsta teist eluruumi vastu andmata:

1) isikuid, kes on töötanud neile eluruumi andnud tööandja juures vähemalt 10 aastat;

2) tööandja eluruumi saanud isiku surma korral tema perekonnaliikmeid;

3) tööandja eluruumi saanud isikuid, kes on jäänud vanaduspensionile või invaliidistunud töö- või teenistusülesannete täitmisel;

4) isikuid, kes on vabastatud töökohalt, millega seoses neile oli antud tööandja eluruum, kuid ei ole lõpetanud töö- või teenistussuhteid tööandjaga;

5) isikuid, kes on vallandatud seoses ettevõtte, asutuse või organisatsiooni likvideerimisega või töötajate arvu vähendamise või koosseisude koondamisega.

(5) Väljatõstetavale antav eluruum peab olema näidatud kohtuotsuses väljatõstmise kohta.

## V OSA

### LÕPPSÄTTED

#### § 61. Tekitatud kahjude hüvitamine

(1) Isikud, kes on rikkunud elamut, korterit, elu- või abiruumi, tehnoseadmeid, heakorraobjekte või haljastust majade ümbruses, on kohustatud hüvitama omanikule või tiitlipärasele valdajale tekitatud kahju tsiviilseadusandlusega sätestatud korras.

(2) Eluruumi üürilepingust tulenevate kohustuste mittenoetukohase täitmise või täitmata jätmisega tekitatud kahju hüvitatakse tsiviilseadusandlusega sätestatud korras.

#### § 62. Väljatõstmine omavoliliselt hõlvatud eluruumist või mitteeeluruumist

Isik, kes on omavoliliselt hõivanud eluruumi või mitteeeluruumi seal elamiseks, tõstetakse välja teist eluruumi vastu andmata kohtu korras.

#### § 63. Elamuvaidluste lahendamise kord

Elamuvaidlusi lahendavad vastavalt tsiviilseadusandlusele kohus ja teised selleks volitatud riigorganid.

#### § 64. Elamuseaduse kohaldamise välisriikide kodanike suhtes

Kui Eesti Vabariigile kohustusliku rahvusvahelise lepinguga ei ole kehtestatud teistsugust korda, kohaldatakse Eesti Vabariigis elavate välisriikide kodanike ja kodakondsuseta isikute suhtes käesoleva seaduse eeskirju.

## VI OSA

### SEADUSE KEHTESTAMINE JA RAKENDAMINE

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

§ 66. Kuni Eesti Vabariigis elamuseuhteid reguleerivate normatiivaktide kooskõlla viimiseni käesoleva seadusega kohaldatakse nimetatuid normatiivakte, kuivõrd need ei ole vastuolus käesoleva seadusega.

§ 67. Vastavalt käesoleva seaduse § 31 2. lõikele lugeda tähtajatult sõlmitud eluruumi üürilepingud sõlmituks viieks aastaks, alates käesoleva seaduse jõustumise päevast.

§ 68. Teenistuslike eluruumi ja ühiselamuid omavatel või kasutatavatel juriidilistel isikutel esitada hiljemalt 1992. aasta 1. juuniks asukohajärgsele kohaliku omavalitsuse organile 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 üürimeega loetakse eluruumi üürileping sõlmituks viieks aastaks.

§ 69. Käesoleva seaduse vastuvõtmisest alates lõpetada:

1) vabanenud eluruumide asustamine vastavalt «Eesti NSV elamukoodeksi» §-le 43. Nimetatud eluruumide asustamise otsustavad need omanikud ja tiitlipärased valdajad;

2) kohtumenetlus eluruumi üürilepingu muutmise nõudes «Eesti NSV elamukoodeksi» § 44 ja 86 alusel. Kohtuotsused neis asjades, mida ei ole selleks ajaks täidetud, täitmisele ei kuulu;

3) kohtumenetlus eluruumist väljatõstmise asjades «Eesti NSV elamukoodeksi» § 92 1. lõike punktide 1 ja 3 ning § 96 alusel. Kohtuotsused neis asjades, mida ei ole selleks ajaks täidetud, täitmisele ei kuulu.

§ 70. Eesti 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 Vabariigi 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 omandusse kuuluvate eluruumide üürile andmise kord.

§ 72. Elamu- ja elamuehituskooperatiividel viia oma põhikirjad 1992. aasta 1. juuliks kooskõlla käesoleva seadusega või lahendada nende reorganiseerimise küsimus korteriühistuks vastavalt käesoleva seaduse §-le 27.

## ELURUUMIDE ERASTAMISE SEADUS

Vastu võetud 6. mail 1993.

§ 1. Seaduse ülesanne

(1) Käesolev seadus reguleerib suhteid, mis tekivad riigi, kohalike omavalitsuste ja teiste seadusega määratud erastamise kohustatud subjektide omanduses olevate elamute ja korterite (edaspidi eluruum) erastamisel, määrates kindlaks erastamise objekti, subjektid, tingimused ja korra.

(2) Käesolev seadus reguleerib samuti suhteid, mis tekivad käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud subjektide omanduses 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) Käesoleva seaduse kohaselt on erastamise objektiks elamu või korter koos sellele vastava muu osaga elamust või ehitusjärgus olev elamu või korter, mis on riigi, kohaliku omavalitsuse, Eesti Vabariigi põllumajandusreformi seaduse (RT 1992, 10, 143) §-s 3 sätestatud põllumajandusreformi kohustatud subjekti või seaduse «Kooperatiivsete, riiklik-kooperatiivsete ja ühiskondlike organisatsioonide vara taasriigistamise ja erastamise kohta» (RT 1992, 24, 337)

§-s 2 sätestatud taasriigistamise kohustatud subjekti omanduses, olenemata sellest, missuguse juriidilise isiku valduses (bilansis) see on või kelle vahendite arvel see on ehitatud.

(2) Elamust korterile vastava muu osa suuruse kindlaksmääramisel lähtutakse selle korteri üldpinna osast kogu hoone korterite üldpinnas.

(3) Hoones või hoone juurde kuuluval krundil asuvad eluruumidena mittekasutatavad ruumid erastatakse käesoleva seaduse alusel Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud korras.

(4) Erastamisele kuuluvad:

1) üürilepingu alusel kasutatavad eluruumid;

2) kõik eluruumid rekonstrueerimisele või kapitaalremoti 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) üürilepingu alusel kasutatav eluruum, juhul kui selle eluruumi üürnik või vähemalt üks temaga koos elav täisealine perekonnaliige või samas eluruumis elav üürniku täisealine endine perekonnaliige ei ole andnud selleks kirjalikku nõusolekut, kuni 1994. aasta 1. detsembrini;

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 või kompenseerimise küsimuse lahendamiseni;

5) mitme üürilepingu alusel kasutatavad eluruumid, juhul kui vähemalt üks eluruumi üürnikest ei ole andnud kirjalikku nõusolekut, et eluruumi omanikuks saab üks üürnikest või nende perekonnaliikmetest.

(6) Riikliku või kohaliku kaitse all olevaid, samuti ajaloolistes kaitsetsoonides asuvaid eluruume erastatakse üksnes tingimusel, et selle omandaja kohustub järgima kehtestatud kaitserižiimi. Nimetatud kohustuse täitmine tagatakse erastamisel sõlmitava lepinguga, milles nähakse ette sanktsioonid kaitserižiimi rikkumise korral.

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

(8) Linnade ja valdade omavalitsuste volikogud võivad kindlaks määrata erastamisele mittekuuluvad elamud või piirkonnad, milles asuvaid eluruume ei erastata seoses nende lammutamise, rekonstrueerimise, edasise kasutamisega üürimajadena või muudel mõjuvatel põhjustel. Nimetatud põhjused avalikustatakse volikogude poolt.

(9) Erastatava eluruumi suuruse kohta on keelatud kehtestada piiranguid.

#### § 4. Eluruumi erastamise õigustatud subjekt

(1) Üürilepingu alusel kasutatava eluruumi võib osta selle 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 notariaalselt tõestatud kirjalikule kokkuleppele. Nisuguse kokkuleppe puudumisel eluruumi ostu-müügilepingut ei sõlmita.

(2) Asustamata eluruumi võib osta iga vähemalt 18-aastane Eesti Vabariigi territooriumil vähemalt viimased 5 aastat alaliselt elanud (alalist sissekirjutust või alalist elamisluba omav) isik, alates 1994. aasta 1. detsembrist ka Eesti Vabariigis registreeritud jurilidiline isik.

(3) Erastatava elamu võivad osana või tervikuna osta käesoleva paragrahvi 2. lõikes nimetatud isikud. Kuni 1994. aasta 1. detsembrini võib elamu osana või tervikuna erastada ainult kõigi elamus elavate üürnike ja nendega koos elavate täisealiste perekonnaliikmete ning linna või valla kohaliku omavalitsuse volikogu nõusolekul, kui ostja ei ole vastavat elamu osa tüüriolepingu alusel kasutatav isik.

#### § 5. Eluruumi ostmise eesõigus

(1) Eluruumi ostmise eesõigus on:

1) tüüriolepingu alusel kasutatava eluruumi puhul eluruumi üürnikul kuni 1994. aasta 1. detsembrini;

2) rekonstrueerimisele või kapitaalremonti määratud eluruumi punul käesoleva seaduse § 4 1. lõikes nimetatud isikul tingimusel, et temale pole seoses eluruumi rekonstrueerimise või kapitaalremondiga antud teist alalist eluruumi, kuni 1994. aasta 1. detsembrini;

3) asustamata eluruumi puhul uues, kapitaalselt remonditud või rekonstrueeritud elamus (v.a. käesoleva paragrahvi 1. lõike punktis 2 nimetatud juhul), samuti eelmise üürniku lahkumisega vabanenud eluruumi puhul: esimese eelistusena — omandireformi õigustatud subjektile tagastatud eluruumi või töandja eluruumi üürnikel tingimusel, et nad nimetatud eluruumi vabastavad; teise eelistusena — ostmisel rahvakapitali obligatsiooni, rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaardile kantud tööaastate või õigusvastaselt võõrandatud vara kompenseerimisel väljaantud väärtpaperitega arveldavatel füüsilistel isikutel, kui nendega tasutakse vähemalt 75% eluruumi hinnast.

(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) Andmeid 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.

#### § 6. Eluruumi erastamise kohustatud subjekt

Käesoleva seaduse kohaselt on eluruumide erastamisel kohustatud subjektideks:

1) riigile kuuluvate eluruumide puhul ettevõtte, asutus või organisatsioon, 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) munitsipaalomandusse kuuluvate eluruumide puhul jurilidiline isik, kelle valduses (bilansis) on erastatav eluruum. Nende eluruumide erastamine toimub vastava kohaliku omavalitsuse täitevorgan nõusolekul;

3) ühisesse omandusse 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 keskorganit, kelle halduses on riigi osa selles varas, või vastava kohaliku omavalitsuse täitevorganit ja teiste omanike nõusolekul;

4) põllumajandusreformi kohustatud subjekti omanduses oleva eluruumi puhul põllumajandusreformi kohustatud subjekt;

5) taasriigistamise kohustatud subjekti omanduses olevate eluruumide puhul taasriigistamise kohustatud subjekt.

#### § 7. Erastatavate eluruumide hinna määramine

(1) Erastatava eluruumi hind määratakse Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras väärtuskoeffitsientide 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 summa võrra, mille füüsiline isik on tasunud kohalikule omavalitsusele eluruumi asustamise õiguse omandamisel, 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 täitevorgan moodustatud komisjon.

(3) Linna või valla omavalitsuse volikogu võib alandada erastatava eluruumi hinda, juhul kui erastamise õigustatud subjektiks on:

1) toitjakaotuspensiooni saav isik,

2) üksinda alaealisi lapsi kasvatav lapsevanem, juhul kui teine lapsevanem on surnud,

3) endise NSV Liidu territooriumilt repatrieerunud Eesti kodanik või Eestisse elama asunud eesti soost isik ning kui 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 kümne tööaasta arvestusliku väärtuse ulatuses.

#### § 8. Erastatava eluruumi eest tasumise viisid

(1) Eluruumi erastamine toimub rahvakapitali obligatsioonide, õigusvastaselt võõrandatud vara kompenseerimisel väljaantud väärt-paberite, raha, rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaardile kantud tööaastate või töösaku eest ühismajandi varas. Sama eluruumi eest võib ostja tasuda kas ühe või mitme erineva nimetatud vahendiga. Arvelduste korra erinevate vahendite kasutamisel kehtestab Vabariigi Valitsus.

(2) Rahvakapitali obligatsioonide ja nende arvestuskaartide, õigusvastaselt võõrandatud vara kompenseerimisel väljaantud väärt-paberite ning ühismajandi töösakute kasutamise korra põllumajandusreformi ja taasriigistamise kohustatud subjektide omanduses olevate eluruumide erastamisel kehtestab Vabariigi Valitsus.

(3) Üürilepingu alusel kasutatava eluruumi võib omandada järeelmaksuga. Järeelmaksu tingimused määrab riigile kuuluvate eluruumide puhul Vabariigi Valitsus, munitsipaalomandusse kuuluvate eluruumide puhul kohaliku omavalitsuse volikogu, taasriigistamise kohustatud subjekti omanduses olevate eluruumide puhul kohustatud subjekt ning põllumajandusreformi kohustatud subjekti omanduses olevate eluruumide puhul kohaliku omavalitsuse volikogu põllumajandusreformi komisjoni ettepanekul. Järeelmaksu tingimused fikseeritakse kirjalikult eluruumi ostu-müügilepingus.

#### § 9. Erastamine avaliku enampankumise korras

(1) Asustamata eluruumide erastamine toimub avaliku enampankumise korras, juhul kui nende eluruumide ostmist ei taotle käesoleva seaduse § 5 1. lõike punktis 3 nimetatud ostueesõigust omavad isikud. Kui asustamata eluruumi soovivad osta mitu võrdset ostueesõigust omavat isikut, erastatakse nimetatud eluruum nende isikute vahelise enampankumise teel. Juriidilised isikud võivad enampankumises osaleda alates 1994. aasta 1. detsembrist.

(2) Linna või valla omavalitsuse volikogu võib rakendada enam-pakkumises osalejate suhtes täiendavaid piiranguid.

#### § 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 (tööstaazi) alusel. Töötamise aja kindlaksmääramiseks võetakse kasutusele rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaart, mida kasutatakse korterite erastamisel võrdselt rahvakapitali obligatsiooniga. Rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaarte antakse välja isikutele, kes enne 1995. aasta 1. detsembrit saavad 18-aastaseks. Üks tööaasta on ekvivalentne üheksakorruselise paneelilamu (tüüp 121-02-E) korteri üldpinna ühe ruutmeetriga. Ühe tööaasta arvestuslik väärtus on 300 krooni.

(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 ajavahemikus alates 1945. aasta 1. jaanuarist kuni 1992. aasta 1. jaanuarini.

(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 enne kolhooside ja sovhooside moodustamist, 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, keskeriõppeasutuses ja kaadri ettevalmistamise, kvalifikatsiooni tõstmise ja ümberkvalifitseerimise aeg koolis ja kursustel, aspirantuuris, magistratuuris, doktorantuuris või kliinilises ordinatuuris oleku aeg käesoleva paragrahvi 3. lõikes nimetatud ajavahemikul, juhul kui sellele ajale vahetult eelneval perioodil isik elas alaliselt Eesti Vabariigi jurisdiktsioonile alluval territooriumil;

7) õppeasutuse lõpetamise järel tööle suunatud isiku kohustuslik töötamise aeg vajajate esu vaoarigi jurisdiktsioonile alluval territooriumi, juhul kui tööle suunatu läks õppeasutusse õppima käesoleval ajal esu vabariigi jurisdiktsiooni all oleva territooriumi alalise elanikuna, käesoleva paragrahvi 3. lõikes nimetatud ajavahemikul;

8) käesoleval ajal Eesti Vabariigi jurisdiktsioonile alluval territooriumi 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 Rikliku Julgeolekukomitee vägedes kohustusliku teenimise või sellele alternatiivses tööteenistuses viibimise aeg; samuti Eesti Vabariigi jurisdiktsiooni all oleval territooriumil sõjaväetatud tuletõrjeüksustes teenimise aeg, sõltumata sõjaväelisest auastmest, käesoleva paragrahvi 3. lõikes nimetatud ajavahemikul;

10) sõjavangis oleku aeg või õigusvastaselt represseeritud 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 okupatsiooni 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 vanaduspensionii, riiklike elatusrahade seaduse (RT 1993, 15, 256) §-s 5 sätestatud vanaduspensionii saamiseks vajaliku pensioniõigustliku staazi ja sama seaduse §-s 6 sätestatud soodustingimustel antava vanaduspensionii saamiseks vajaliku pensioniõigusliku staazi aastate vahe;

12) kuni 24 aasta vanusele alaealisena (kuni 18-aastasena) vanaemateta 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 ega saabumiseni.

(5) Isikute puhul, kellel on erilisi teeneid Eesti Vabariigi ees, võib Vabariigi Valitsus ministeeriumide esildise alusel eriarvne arvesse võtta tööalast tegevust, mis ei vasta käesoleva paragrahvi 3. ja 4. lõikes sätestatud tingimustele.

(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 piirnevat 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 omandusse teist samaväärset ega paigaldatud teise kohta sama eluruumi. Täiendavate tööaastate arvestamisel võetakse arvesse lammutatud eluruumi suurus vastavalt selle üldpinna ruutmeetri väärtusele, mis määratakse käesoleva seaduse § 7 1. lõikes ettenähtud korras. Täiendavate tööaastate tõendamise toimib selle kohaliku omavalitsuse täitevorganil 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.

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

(11) Isik, kellele antakse välja rahvakapitali obligatsioonide arvestuskaart, kannab vastutust arvestuskaarte väljastavale ja täitvale ametisikule esitatud andmete õigsuse eest. Teadvalt valeandmeid esitanud või arvestuskaardil olevaid andmeid võltsinud isiku arvestuskaart tühistatakse ning selle alusel sooritatud tehingud tunnistatakse kehtetuks.

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

#### § 11. Rahvakapitali obligatsioonide ja arvestuskaartide kasutamine

(1) Rahvakapitali obligatsioon võib kinkida vanematele, abikaasale, alanevatele sugulastele, õdedele ja vendadele ning nende alanevatele sugulastele tingimusel, et nad on Eestis alaliselt elanud vähemalt viimased viis aastat.

(2) Rahvakapitali obligatsioonide arvestuskaardile kantud tööaastad võib üle kanda käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud isikute arvestuskaardile. Vastava sissekande tööaastate üleandja ja vastuvõtja arvestuskaardile teeb üleandja elukohajärgse linna või valla omavalitsuse täitevorgani poolt nimetatud ametisik. Arvestuskaardile kantud tööaastate üleandmisel alaealisele kantakse need tööaastad tema vanema, hooldaja või eestkostja arvestuskaardile. Surnud isiku tööaastate üleandmine tema pärija rahvakapitali obligatsioonide arvestuskaardile toimub pärimisõiguse tunnistuse alusel notari poolt.

(3) Rahvakapitali obligatsioonide arvestuskaardile kantud tööaastate ja rahvakapitali obligatsioonide pärimistunnistuse väljaandmisel, samuti tööaastate üleandmisel ja rahvakapitali obligatsioonide kinkimisel ei võeta riigilõivu.

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

(5) Rahvakapitali obligatsioonide ja nende arvestuskaarte saab eluruumi erastamiseks kasutada kuni 1995. aasta 1. detsembrini.

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

#### § 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 notariaalorgani esitusele registreerimisele eluruumi asukohajärgses linna või valla omavalitsuse täitevorganis kolme kuu jooksul pärast selle notariaalset tõestamist.

(3) Eluruumi ostu- ja müügilepingu tõestamata jätmine toob kaasa tehingu kehtetuse tsiviilseaduses ettenähtud tagajärgedega.

(4) Eluruumide erastamisel võetakse ostjalt ostu-müügilepingu sõlmimisel riigilõivu 1% eluruumi ostu-müügilepingus fikseeritud maksumusest. Erastatud eluruumi ei loeta õigustatud subjekti tuluks ja seda ei maksustata üksikisiku tulumaksuga.

(5) Ostu- ja müügilepingus peab olema fikseeritud eluruumi müügihind ja -tingimused, sealhulgas ostja kohustused eluruumi erastamisel ning vastutus lepingust tulenevate kohustuste mittetäitmisel.

### § 13. Omandiõiguse tekkimine erastatavale eluruumile

(1) Omandiõigus erastatavale eluruumile, sealhulgas järeilmaksuga ostetud eluruumile, tekib ostu-müügilepingu notariaalse tõestamise momendist.

(2) Enne ostu-müügilepingu tõestamist on notar kohustatud kontrollima lepingus ettenähtud summa tasumist (sh. järeilmaksu tingimusi), tegema kande rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaardile ostu- ja müügilepingu sõlmimisel kasutatud tööaastate kohta ning veendumata tehingu seaduslikkuses.

(3) Eluruumi omandiõiguse ülemineku vormistamise korra kehtestab Vabariigi Valitsus.

### § 14. Järeilmaksuga omandatud eluruumi omaniku kohustused

(1) Eluruumi omandamisel järeilmaksuga on eluruumi omanik kohustatud õigeaegselt ja kehtestatud määrades tasuma järeilmaksu. Sanksioonid võlgnikule (viivis, leppetrahv jne.) nähakse järeilmaksu korral ette ostu-müügilepingus.

(2) Järeilmaksukohustuse täitmata jätmise korral on eluruumi järeilmaksuga müünud kohustatud subjektil õigus nõuda omanikult eluruumi tagastamist, omaniku keeldumise korral aga eluruumi sundvõõrandamist kohtu korras koos ostja poolt rahas tasutud eluruumi väärtuse osa väljamaksmisega Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud korras.

### § 15. Erastatud eluruumide valdamise ja kasutamise korraldamine

(1) Elamutes, kus pärast korterite erastamist on viis või enam omanikku, asutavad omanikud elamu ühiseks valdamiseks ja kasutamiseks korteriühistu, kusjuures ühistu liikmeks on ka käesoleva seaduse §-s 6 nimetatud kohustatud subjektid erastamata korterite ja neile vastava muu elamu osaga.

(2) Korteriyühistu põhikiri kuulub registreerimisele linna või valla omavalitsuse täitevorganis. Korteriyühistu omandab juriidilise isiku õigused selle registreerimise päevast arvates.

(3) Käesoleva seaduse §-s 6 nimetatud kohustatud subjekt on kohustatud elamu üle andma korteriyühistule. Korteriyühistu on kohustatud elamu registreerima üleandmise-vastuvõtmise akti alusel riiklikus registris.

(4) Korteriyühistu omandiõigus elamule tekib elamu registreerimisest riiklikus registris. Registrisse kandmata jätmine toob kaasa tehingu kehtetuse tsiviilseaduses ettenähtud tagajärgedega.

(5) Korteriyühistu näidispõhikirja kehtestab Vabariigi Valitsus.

(6) Elamutes, kus korteriyühistut ei moodustata, sõlmivad korterioomanikud käesoleva seaduse §-s 6 nimetatud kohustatud subjekti-dega elamu edasise haldamise lepingud.

### § 16. Põhiringud erastatud eluruumi kasutamisel

Järeilmaksuga omandatud eluruumi ei või omanik võõrandada enne järeilmaksu tasumist, juhul kui ostja pole võtnud endale kohustust tasuda võlguolev summa järeilmaksu tasumiseks ettenähtud tähtaajaks.

### § 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 (RT 1992, 17, 254).

#### § 18. Materjalidus erastatud eluruumi juurde

(1) Pärast elamu erastamist ühele või mitmele omanikule, samuti elamu üleandmisel korteriühistule määratakse kindlaks elamualune ja elamu juurde kuuluv maa (elamukrunt).

(2) Elamukruundi ostmine või lepingulisse kasutusse andmine toimub teiste õigusaktidega ettenähtud korras.

#### § 19. Erastamisest saadava tulu jaotamine

(1) Riiklike ja munitsipaalaluruumide erastamisest laekunud raha kasutamine sätestatakse eraldi seadusega.

(2) Põllumajandusreformi kohustatud subjektide eluruumide erastamisel laekunud raha kasutatakse põllumajandusreformi seaduses ettenähtud korras.

(3) Taasriigistamise kohustatud subjektide omanduses olevate eluruumide erastamisest laekunud raha omandab taasriigistamise kohustatud subjekt.

(4) Põllumajandusreformi ja taasriigistamise kohustatud subjekti omanduses 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.

#### § 20. Rahvakapitali obligatsioonide register

(1) Rahvakapitali obligatsioonide registri asutab ja registreeritavate andmete koosseisu kinnitab Riigivaraamet.

(2) Rahvakapitali obligatsioonide registri pidajaks on Riigiarvutuskeskus.

#### § 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 eluruumide käsitletakse erastamisel asustamata eluruumidena.

(3) Ehitusjärgus oleva eluruumi hind määratakse Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras väärtuskoefitsientide 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.

#### § 22. Lõppsätted

(1) Pärast käesoleva seaduse jõustumist võib Vabariigi Valitsus kehtestatud korras tõepikult 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).

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

Kinnitatud  
Vabariigi Valitsuse  
1. juuli 1993. a. määrusega nr. 198

## ENDISTE KORTERIÜHINGUTE LIIKMETE KORTERITE TAGASTAMISE JA KOMPENSEERIMISE SEADUS

Vastu võetud 2. juunil 1993.

§ 1. (1) Käesolev seadus reguleerib endistelt korteriühingutelt õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamist ja kompenseerimist endiste korteriühingute liikmetele või nende pärijatele.

(2) Korteriühinguteks loetakse käesolevas seaduses kõiki ühendusi, kes juriidiliste isikutena oma liikmete vahendeid kaasates ehitavad või omandasid elamuid oma liikmetele eluruumi muretsemiseks ning kelle põhikiri oli pädevas riigorganismis registreeritud.

§ 2. (1) Kui korteriühing oli andnud oma liikme omandusse korteriühingu poolt ehitatud või omandatud elamu ning see elamu võõrandati korteriühingu varana õigusvastaselt, tagastatakse võõrandatud elamu või kompenseeritakse selle maksumus endise korteriühingu liikmele või tema pärijatele.

(2) Kui endise korteriühingu liikme omandusse koos käesoleva paragrahvi 1. lõikes näidatud elamuga oli antud ka elamut teenindav maa, tagastatakse see või kompenseeritakse selle maksumus omandireformi aluste seaduses (RT 1991, 21, 257 ja 45, 565; 1992, 19, 275 ja 33, 420; 1993, 15, 253 ja 254) ja Eesti Vabariigi maa-reformi seaduses (RT 1991, 34, 426; 1992, 10, 145 ja I 1993, 20, 354) sätestatud korras.

§ 3. (1) Kui korteriühingult õigusvastaselt võõrandatud elamus asuv korter oli korteriühingu liikme omanduses või osamaksu alusel tema kasutuses, loetakse korter omandireformi objektiks ning antakse endise korteriühingu liikme või tema pärijate omandusse või kompenseeritakse neile selle maksumus.

(2) Kui endise korteriühingu omanduses oli elamu juurde kuuluv maa ja abihooned, kompenseeritakse nende maksumus korteriühingu liikmetele või nende pärijatele proportsionaalselt liikme osamaksu osatähtsusega endise korteriühingu kapitalis.

§ 4. (1) Kui endise korteriühingu liige on surnud, antakse käesoleva seaduse § 3 1. lõikes nimetatud juhtudel korter selle pärija omandusse, kes elab selles korteris ja taotleb omandiõigust korterile.

(2) Kui korteris elab mitu pärijat, kes taotleavad omandiõigust korterile, peavad nad kokku leppima, kelle omandusse korter antakse.

(3) Kui korteri omandusse taotlevaid pärijaid on mitu ja mitte keegi neist ei ela selles korteris, peavad nad kokku leppima, kelle omandusse korter antakse. Kui pärijad kokkulepet ei saavuta, korter ühegi pärija omandusse ei anta ning neil on õigus saada kompensatsiooni.

(4) Pärija, kes saab korteri enda omandusse, tasub teistele pärijatele kompensatsiooni vastavalt nende osale. Kompensatsiooni maksmise tähtaegades peavad pärijad kokku leppima.

§ 5. (1) Käesoleva seaduse objektiks oleva vara tagastamine ja kompenseerimine toimub Eesti Vabariigi omandireformi aluste seaduses sätestatud tingimustel ja korras, kusjuures pärijateks loetakse Eesti Vabariigi omandireformi aluste seaduse §-s 8 nimetatud isikud.

(2) Käesoleva seaduse alusel korteri enda omandusse saanud isiku ja selles korteris elavate teiste isikute vahelised suhted reguleeritakse Eesti Vabariigi elamuseaduse (RT 1992, 17, 254) sätetega.

§ 6. Käesolevast seadusest tulenevad endiste korteriühingute liikmete või nende pärijate taotlused vaadatakse läbi nende poolt maa- või linnavalitsustele juba esitatud avalduste alusel, kusjuures taotlejatel on õigus neisse teha käesolevast seadusest tulenevaid täiendusi ja täpsustusi.

§ 7. Tunnistatakse kehtetuks:

1) Eesti Vabariigi seadus «Endiste korteriühingute liikmete õigustest õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamisel ja kompenseerimisel» (RT 1992, 33, 421);

2) Eesti Vabariigi omandireformi aluste seaduse § 9 osalise muutmise seadus (RT 1993, 15, 254).

§ 8. Käesolev seadus jõustub Riigi Teatajas avaldamise päevast.

### Eluruumide erastamise korraldamine

Vabariigi Valitsuse määrus 1. juulist 1993. a. Nr. 198

Lähtudes eluruumide erastamise seadusest (RT 1993, 23, 411) Vabariigi Valitsus määrab:

1. Kinnitada juurdelisatud:

1) «Eluruumide erastamise kord»;

2) «Elamute erastamise väärtushinnangu koefitsientide määramise juhend»;

3) «Eesti Vabariigi Ülemnõukogu Presiidiumi 17. juuli 1990. a. otsusega «Privatiseerimisprotsessi korraldamise esmajärgulistest abinõudest» (RT 1990, 3, 40) peatatud elamute ostu-müügitehingute lõpliku vormistamise kord»;

4) «Eluruumide järeelmaksuga ostmise kord».

2. Teha kohaliku omavalitsuse volikogudele ja täitevorganitele ettepanek:

1) viia hiljemalt 1. augustiks 1993. a. oma eluruumide erastamist käsitlevad otsused ja normdokumendid kooskõlla eluruumide erastamise seaduse ja käesoleva määrusega kinnitatud juhendmaterjalidega;

2) informeerida oma haldusterritooriumil erastamise kohustatud subjekte ja elanikke muudatustest eluruumide erastamise tingimustes ja korras;

3) lahendada eluruumide erastamisel tekkivad ning seaduse ja käesoleva määrusega reguleerimata küsimused oma haldusterritooriumil.

3. Lugeeda eluruumide sotsiaalselt põhjendatud normiks eluruumide erastamisel 18 nr eluruumide üldpinda perekonna iga liikme ja lisaks 15 m<sup>2</sup> perekonna kohta.

4. Ministeeriumidel ja riiklikel ametitel ning kõigil erastamise kohustatud subjektide kõrgemalseisvatel organitel kontrollida ja suunata nende halduses olevate ettevõtete, asutuste ja organisatsioonide tegevust eluruumide erastamisel ja vajaduse korral osutada neile abi.

5. Tunnistada kehtetuks Vabariigi Valitsuse 5. augusti 1992. a. määrus nr. 225 «Eluruumide erastamise korraldamise kohta» (RT 1992, 32, 416), välja arvatud määruse punkti 1 alapunkt 3 korteriühistu näidis põhikirja kinnitamise kohta.

## Eluruumide erastamise kord

### I. Üldsätted

1. Käesolev kord kehtib riigi, kohaliku omavalitsuse, põllumajandusreformi seaduse (RT 1992, 10, 143) §-s 3 sätestatud põllumajandusreformi kohustatud subjekti või seaduse «Kooperatiivsete, riiklik-kooperatiivsete ja ühiskondlike organisatsioonide vara taasriigistamise ja erastamise kohta» (RT 1992, 24, 337) §-s 2 sätestatud taasriigistamise kohustatud subjekti omanduses olevate, üürilepingu alusel kasutatavate ja asustamata, sh. ehitusjärgus olevate elamute ja korterite (edaspidi – eluruum) erastamisel üksikisikutele ja alates 1. detsembrist 1994. a. ka Eesti Vabariigis registreeritud juriidilistele isikutele.

2. Üürilepingu alusel kasutatavaid elurume erastatakse kuni 1. detsembrini 1994. a. eelkõige selle eluruumi üürnikule või ühele alaliselt temaga koos elavale täisealisele perekonnaliikmele vastavalt üürniku ja temaga koos elavate täisealiste perekonnaliikmete ning samas eluruumis elavate üürniku täisealiste endiste perekonnaliikmete omavahelisele, käesoleva korra lisas 2 ettenähtud vormi kohasele, notariaalselt tõestatud kokkuleppele. Mitme üürilepingu alusel kasutatavaid elurume erastatakse eluruumi kõigi üürnike kirjalikul nõusolekul (käesoleva korra lisas 3 ettenähtud vormi kohane kokkulepe) sellega, et eluruumi omanikuks saab üks üürnikest või tema perekonnaliikmetest.

3. Rekonstrueerimisele või kapitaalremonti määratud elurume erastatakse käesoleva korra punkti 2 alusel, kui selle eluruumi üürnikule ei ole seoses eluruumi rekonstrueerimisega või kapitaalremondiga antud teist alalist eluruumi.

4. Asustamata eluruumideks loetakse elurume uutes, kapitaalselt remonditud või rekonstrueeritud elamutes, mille osas ei ole sõlmitud üürilepinguid, samuti elurume, mis on vabanenud seoses eelmise üürnikuga sõlmitud üürilepingu lõppemisega, ja ehitusjärgus olevaid elurume.

Ehitusjärgus olevateks eluruumideks loetakse elamuid ja kortereid, mille tehnilise valmiduse aste on üle 50 protsendi vastavalt «Elamute erastamise väärtushinnangu koefitsientide määramise juhendile».

5. Asustamata eluruumide erastamine toimub vastavalt eluruumide erastamise seadusele ja käesolevale korrale. Asustamata eluruumi võib osta iga vähemalt 18-aastane Eesti Vabariigi territooriumil vähemalt viimased 5 aastat alaliselt elanud (alalist sissekirjutust või alalist elamisluba omav) isik. Erastamise objektiks olevad asustamata eluruumid ja nende erastamise õigustatud subjektid määratakse kindlaks vastavalt eluruumide erastamise seaduse §-s 5 sätestatud korrale.

6. Kohalik omavalitsus võrdleb elutingimusi (keskkonna seisund, infrastruktuur) linna (asula) eri piirkondades ning määrab vajaduse korral igale piirkonnale seal asuvate elamute erastamiseks võrdlus- ehk tsoonikoefitsiendi (0,5 kuni 1,5 etalontsooni (1,0) suhtes). Samas piirkonnas asuvate elamute erastamisel rakendatakse nende hindamisel sama tsoonikoefitsienti.

7. Elamuid või kortereid erastatakse koos nende vastava muu osaga elamust ning vajaduse korral koos majapidamis-abihoonetega. Elamus korterile vastava muu osa suuruse kindlaksmääramisel lähtutakse selle korteri üldpinna osast kogu hoone korterite üldpinna. Korteri üldpinna hulka loetakse kõigi korteris olevate ruumide põrandapinna summa ning sisseehitatud seinakappid, lodžade, rõdude, verandade, terrasside ja külmade panipaikade põrandapind. Seejuures tuleb arvestada järgmisi vähenduskoefitsiente: lodžad, külmad verandad ja külmad panipaigad – 0,5 ning rõdud ja terrassid – 0,3.

Elamus ja selle juurde kuuluval krundil eluruumidena mittekasutatavad ruumid erastatakse teiste õigusaktidega ettenähtud korras.

8. Erastatav elamu peab olema registreeritud kohalikus tehnilise inventariseerimise büroos (hooneregistris). Seni registreerimata elamu kohta esitab eluruumide erastamise kohustatud subjekt tehnilise inventariseerimise büroole (hooneregistrile) elamu omandiõiguse dokumendid ja vajalikud tehnilised andmed või tellimuse inventariseerimiseks. Elamu täielik inventariseerimine kooskõlastatakse eluruumide ostjatega.

9. Elamus, kus pärast korterite erastamist on viis või enam omanikku, asutavad omanikud elamu ühiseks valdamiseks ja kasutamiseks korteriühistu, kusjuures korteriühistu liikmeks on ka eluruumide erastamise kohustatud subjektid erastamata korterite ja neile vastava muu elamuosaga.

10. Pärast elamu erastamist ühele või mitmele omanikule, samuti ülendmist korteriühistule määratakse kindlaks elumalume ja elamu juurde kuuluv maa (elamukrunt). Elamukrundi ostmise või lepingulisse kasutusse andmine toimub teiste õigusaktidega ettenähtud korras.

11. Kohustatud subjekt jääb elamu edasiseks haldajaks kuni korteriühistu põhikirja registreerimiseni.

Eluruumi omanik tasub elamu haldamiskulude eest kuni korteriühistu moodustamiseni vastavalt kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud teenustasutariifidele ning pärast korteriühistu moodustamist vastavalt korteriühistu poolt kehtestatud haldamiskuludele. Tarbitud kommunaalteenuste eest tasutakse vastavalt kehtestatud tariifidele.

Elamutes, kus korteriühistut ei asutata (4 või vähem omanikku), sõlmivad korteriomaniikud elamu haldamiseks ühise tegutsemise lepingu.

## II. Erastatava eluruumi hindamine

12. Isikud, kes soovivad eluruumi osta, esitavad eluruumi erastamise kohustatud subjektile kahes eksemplaris täidetud, käesoleva korra lisas 1 ettenähtud vormi kohase avalduse, millest üks eksemplar jääb pärast andmete kontrollimist eluruumi erastamise õigustatud subjektile. Peale selle tuleb õigustatud subjektül kohustatud subjektile ette näidata käesoleva korra lisas 2 ettenähtud vormi kohane, veel notariaalselt tõestamata kokkulepe, mis jääb õigustatud subjektile.

Lisaks nimetatud dokumentidele peab mitme üürilepingu alusel kasutatava eluruumi erastamise õigustatud subjekt esitama käesoleva korra lisas 3 ettenähtud vormi kohase üürnikevahelise kokkuleppe, mis on kinnitatud erastatava eluruumi asukoha järgses kohalikus omavalitsuses.

13. Kohustatud subjekt määrab pärast eluruumide erastamise seaduse §-s 6 ettenähtud kohustuste täitmist hindaja, kes arvutab elamu ja vajaduse korral eluruumi juurde kuuluvate majapidamis-abihoonete väärtushinnangu koefitsiendi «Elamute erastamise väärtushinnangu koefitsientide määramise juhendi» kohaselt või vajaliku kvalifikatsiooniga töötajate puudumisel esitab tellimuse tehnilise inventariseerimise büroole või kohaliku omavalitsuse poolt määratud hindajale.

14. Hindaja määrab elamu ja vajaduse korral majapidamis-abihoonete väärtushinnangu koefitsiendid, arvestades kohaliku omavalitsuse poolt määratud tsoonikoefitsienti, koostab käesoleva korra lisades 4 ja 5 ettenähtud vormi kohase «Elamu väärtushinnangu koefitsiendi määramise akti» ja «Eluruumi juurde kuuluva majapidamis-abihoone arvestusliku üldpinna määramise ja hindamise akti», millele kirjutavad alla hindaja ja elamu valdaja.

Juhul kui on tegemist chitusjärgus oleva elamuga, tuleb üldine väärtushinnangu koefitsient läbi korrutada elamu tehnilist valmidust iseloomustava koefitsiendiga, mille määrab hindaja «Elamute erastamise väärtushinnangu koefitsientide määramise juhendi» alusel ning fikseerib selle «Elamu väärtushinnangu koefitsiendi määramise akti» punktis 3.

15. Arvestades elamu väärtushinnangu koefitsienti, koostatakse käesoleva korra lisas 6 ettenähtud vormi kohane «Eluruumi hindamise akti». Nimetatud akt ja vajaduse korral koostatav «Eluruumi juurde kuuluva majapidamis-abihoone arvestusliku üldpinna määramise ja hindamise akti» vormistatakse kahes eksemplaris, millest üks jääb erastamise kohustatud subjektile, teine väljastatakse eluruumi erastamiseks avalduse esitanud isikule.

16. Eluruumi erastamise kohustatud subjekt esitab «Eluruumi hindamise akti» ja vajaduse korral «Eluruumi juurde kuuluva majapidamis-abihoone arvestusliku üldpinna määramise ja hindamise akti» kinnitamiseks linna või vala omavalitsuse täitevorgani poolt moodustatud komisjonile.

## III. Eluruumi erastamise ja omandiõiguse ülemineku vormistamine

17. Eluruumi ostja otsustab vastavalt «Eluruumi hindamise aktis» esitatud eluruumi hinnale ja majapidamis-abihoone olemasolu korral ka «Eluruumi juurde kuuluva majapidamis-abihoone arvestusliku üldpinna määramise ja hindamise aktis» esitatud hoone hinnale ning eluruumide erastamise seaduse §-s 8 sätestatud erastatava eluruumi eest tasumise viisidele, kuidas ta erastatava eluruumi eest tasub.

18. Eluruumi erastamine vormistatakse ostja (õigustatud subjekt) ja müüja (kohustatud subjekt) vahel sõlmitava, käesoleva korra lisas 7 esitatud ostu-müügilepinguga.

19. Ostu-müügilepingu vormistamise korral tuleb ostjal tasuda lepingus eluruumi erastamiseks ettenähtud summa rahvakapitali obligatsioonide, õigusvastasel võõrandatud vara kompenseerimisel väljaantud väärtpaberite, raha, rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaardile kantud tööaastate või töösakuga ühismajandi varas. Sama eluruumi eest võib ostja tasuda kas ühe või mitme erineva nimetatud vahendiga. Rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaardile kantud tööaastate arvestusliku rahalise väärtuse kasutamisel eluruumi erastamisel tehakse vastav kanne arvestuskaardi pöördel olevasse käibetabelisse.

20. Üürilepingu alusel kasutatavat eluruumi võib omandada ka järelmaksuga. Eluruumi ostmisel järelmaksuga fikseeritakse see ostu-müügilepingus. Järelmaksu tingimused määratakse kindlaks eluruumide erastamise seaduse § 8 lõikes 3 ettenähtud korras.

21. Enne ostu-müügilepingu tõestamist on notar kohustatud kontrollima lepingus ettenähtud summa tasumist (sh. järelmaksu tingimusi), tegema kande rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaardile ostu-müügilepingu sõlmimisel kasutatud tööaastate kohta ning veenduma tehingu seaduslikkuses.

Kohustatud subjekt kannab vastutust tema poolt notarile ostu-müügilepingu seaduslikkuse tagamiseks oluliste tõendite ja dokumentide esitamise eest.

22. Eluruumide erastamise kohustatud subjekt esitab notarile tõendi omandiõiguse registreerimise kohta tehnilise inventariseerimise büroos (hooneregistris). Enne 1. jaanuari 1945. a. ehitatud elumute erastamisel tuleb kohustatud subjektidel esitada notarile kohaliku omavalitsuse poolt väljaantud tõend selle kohta, et ei ole tegemist õigusvastasel võõrandatud eluruumiga, mille tagastamiseks või kompenseerimiseks on esitatud avaldus ettenähtud korras, «Eluruumi hindamise akt» ja «Eluruumi juurde kuuluva majapidamisabihoone arvestusliku üldpinna määramise ja hindamise akt», mille on kinnitanud kohaliku omavalitsuse komisjon. Põllumajandusreformi seaduse kohustatud subjekti omanduses oleva eluruumi erastamisel nõuab notar põllumajandusreformi komisjoni luba. Asustamata eluruumi erastamisel enampakkumise korras peab kohustatud subjekt esitama notarile dokumendi, milles on fikseeritud enampakkumise tulemused. Ostu-müügilepingu tõestamiseks tuleb eluruumi ostjal notarile esitada üürniku, temaga koos elavate täisealiste perekonnaliikmete ja samas eluruumis elavate üürniku täisealiste endiste perekonnaliikmete omavaheline kirjalik, notariaalselt tõestatud kokkulepe ning kohustatud subjekti poolt kontrollitud avaldus eluruumi erastamiseks, samuti dokumendid ostu-müügilepingus ettenähtud summa tasumise ja eluruumi hinna alandamise kohta, kui see on toimunud, ja tõend riigilõivu tasumise kohta ostu-müügilepingu punktis 2 nimetatud summalt.

Vajaduse korral võib notar nõuda lepinguosalistelt täiendavalt tõendeid eluruumide erastamise seaduses sätestatud nõuete täitmiseks.

23. Omandiõiguse erastatavale eluruumile, sealhulgas järelmaksuga ostetud eluruumile tekib ostjal ostu-müügilepingu notariaalse tõestamise hetkest.

24. Ostu-müügileping kuulub notariaalorgani esitusel registreerimisele eluruumi asukoha järgses kohaliku omavalitsuse täitevorganis kolme kuu jooksul pärast selle notariaalselt tõestamist.

25. Eluruumi ostja on kohustatud ühe kuu jooksul pärast eluruumi ostu-müügilepingu notariaalselt tõestamist registreerima tema poolt omandatud eluruumi omandiõiguse asukohajärgses tehnilise inventariseerimise büroos (hooneregistris).

### Eluruumide järelmaksuga ostmise kord

1. Järelmaksuga võib omandada tüüripepingu alusel kasutatavaid eluruume.
2. Riigile kuuluvate eluruumide ostmise järelmaksuga fikseeritakse ostja (õigustatud subjekt) ja müüja (kohustatud subjekt) vahel sõlmitavas ostu-müügilepingus ning järelmaksu kohustuses, millest tuleneb nõudeõigus õigustatud subjekti vastu.
3. Järelmaksu kohustus koostatakse käesoleva korra lisas ettenähtud vormi kohase eraldi dokumentina koos ostu-müügilepinguga kahes ühesuguses eksemplaris, millest üks jääb õigustatud subjekti, teine kohustatud subjekti kätte.
4. Järelmaksu kohustuste üle arvepidamise korraldamiseks määrab Rahandusministeerium registripidaja. Registripidaja avab ostja (õigustatud subjekt) kohta järelmaksu kohustuses ettenähtud tähtaegade lõikes. Registripidajal on pangakonto, kuhu laekuvad järelmaksuga tasutavad summad.
5. Ostja (õigustatud subjekt) kannab järelmaksuga tasutava summa registripidaja arveldusarvele maksekorraldusega, kus peavad olema märgitud ostja ees- ja perekonnanimi, ostetud eluruumi aadress ning järelmaksu kohustuse number, mille annab registripidaja.
6. Eluruumi ostmisel järelmaksuga tasuvad 30-aastased ja vanemad isikud järelmaksu 10 aasta ja alla 30-aastased isikud 20 aasta jooksul ostupäevast arvates.
7. Järelmaksu tasutakse 4 korda aastas võrdsetes osades iga jooksva kvartali viimaseks kuupäevaks. Kohustuses peab olema kirjas kvartalis tasumisele kuuluv summa.
8. Eluruumi ostmisel järelmaksuga rakendatakse laenuintressi, mille iga-aastase suuruse määrab Rahandusministeerium.
9. Järelmaksu mittetähtaegsel tasumisel rakendatakse sanktsiooni, mis on kirjas järelmaksu kohustuses. Viivist maksab õigustatud subjekt vastavalt Rahandusministeeriumi poolt kehtestatud viivise aastaintressile viivisesummalt, jätkates samas intresside maksmist tagastamata põhisummalt.
10. 1993. aasta järelmaksu kohustuse intress on 17 protsenti ja viivise aastaintress on 34 protsenti.
11. Järelmaksu õigeaegseks ja kehtestatud määrades tasumise tagamiseks on õigustatud subjekt kohustatud tegema hüpoteegi ostetud eluruumi kohta. Hüpoteek kuulub järelmaksu kohustuse juurde.
12. Järelmaksu kohustuse täitmata jätmise korral on eluruumi järelmaksuga müünud kohustatud subjektil õigus nõuda omanikult eluruumi tagastamist, omaniku keeldumise korral aga eluruumi sundvõõrandamist kohtu korras koos ostja poolt sularahas tasutud eluruumi väärtuse osa väljamaksmisega Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud korras vastavalt eluruumide erastamise seadise § 14 lõikele 2.
13. Järelmaksu kohustusega võtab õigustatud subjekt endale kohustuse tasuda ostetud eluruumi ja selle juurde kuuluva mõttelise osa elumust ning ostetud eluruumi juurde kuuluvate majapidamis-abihoonete eest järelmaksuga.
14. Igal järelmaksu kohustusel peab olema järjekorranumber ja kuupäev. Järelmaksu kohustus sõlmitakse kirjalikult ja sinna kantakse ostja ees- ja perekonnanimi ning ostetud eluruumi täielik aadress, ühtlasi märgitakse selles, millise kohaliku omavalitsuse territooriumil ostetud eluruum asub. Järelmaksu kohustuses peab olema märgitud ostu-müügilepingu alusel järelmaksu kohustusega tasumisele kuuluv summa.
15. Järelmaksu tingimustena peab kohustuses olema kirjas:
  - järelmaksu tasumise aeg aastates;
  - järelmaksu tasumise esimene tähtaeg (millal peab olema tasutud esimene osa võlasummast ja intressidest);
  - järelmaksu tasumise viimane tähtaeg (millal peab olema tasutud kogu järelmaks).
16. Järelmaksu kohustusele kirjutavad alla õigustatud subjekt ja kohustatud subjekti esindaja.

17. Kohalikel omavalitsustel on soovitat lähtuda munitsipaalomandusse kuuluvate eluruumide järelmaksuga ostmise korra kehtestamisel käesoleva korra sätetest.

Lisa  
«Eluruumide järelmaksuga ostmise korra» juurde

(kuupäev)

### JÄRELMAKSU KOHUSTUS nr. ....

Mina, .....  
(ees- ja perekonnanimi)

olen ostnud järelmaksuga eluruumi ja selle juurde kuuluvad majapidamis-  
abihooned, mis asuvad .....  
(aadress)

.....  
(kohaliku omavalitsuse nimi)

territooriumil.  
Ostu-müügilepingu alusel kohustun tasuma järelmaksu .....

.....  
(summa sõnade ja numbritega)

krooni ja järelmaksu jääksummale lisanduva iga-aastase intressi järgmistel  
tingimustel:

Järelmaksu tasumise aeg on ..... aastat ja see toimub  
(sõnadega)

kvartalite kaupa.

Järelmaksu tasumise esimene tähtaeg on: .....

Järelmaksu tasumise viimane tähtaeg on: .....  
seega kokku ..... kvartalit, kusjuures igas kvartalis tuleb  
tasuda ..... krooni pluss intress, mis arvutatakse tagas-  
tamata võlasummalt.

Järelmaksu tasumisega viivitamise korral kohustun maksma nõudeõigust  
omavale isikule viivist vastavalt Rahandusministeeriumi poolt kehtestatud viivise  
aastaintressile, jätkates samas vastavalt tagasimaksu graafikule intresside  
maksmist tagastamata põhisummalt.

Järelmaksu summa õigeaegselt ja kehtestatud määra des tasumise taga-  
miseks on pandiiks eelnimetatud, minule kuuluv kinnisasi, mille kohta kohustun  
tegema hüpoteegi, mis kuulub käesoleva järelmaksu kohustuse juurde.

Nõudeõigust omav isik teatab ostjale (õigustatud subjekt) enne järelmaksu  
tasumise esimese tähtaja saabumist tähtitud kirjaga järelmaksu tasumise koha ja  
arve numbri. Nimetatud andmete muutumisest teatab ta samuti eelnimetatud  
viisil.

### JÄRELMAKSU KOHUSTUSE TÄITMISE TÄHTAJAD

Järelmaksu kohustuse algsumma .....  
(kuupäev)

Tasumisaeg on ..... kvartalit ..... kvartalis ..... %

Tasumise tähtaeg	Tasutav algsumma	%	Protsendi maksu summa	Summa tasuda	Jääk- summa	Tasumise kuupäev

.....  
(õigustatud subjekti allkiri)

.....  
(kohustatud subjekti allkiri)

## HÜVITUSFONDI SEADUS

Vastu võetud 2. juunil 1993.

### § 1. Seaduse ülesanne

Käesolev seadus määrab kindlaks Hüvitusfondi (edaspidi fond) tegevuse eesmärgi ja põhitingimused ning asutamise korra.

### § 2. Fondi õiguslik staatus

(1) Fond on Vabariigi Valitsuse poolt asutatud riigi omanduses olev kasumit taotlev majandusorganisatsioon krediidiasutuse õigustes, kes tegutseb rahandusministri valitsemisalas.

(2) Fond tegutseb käesoleva seaduse ja Vabariigi Valitsuse poolt kinnitatud põhikirja alusel.

### § 3. Fondi tegevuse eesmärk

(1) Fondi tegevuse eesmärgiks on rahvakapitali obligatsioonide ja õigusvastaselt võõrandatud vara kompenseerimise väärtpaberite (edaspidi erastamisväärtpaberid) olemisest tulenevate rahalistest nõuetest rahuldamine.

(2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud eesmärgil fond:

1) emiteerib, müüb ja ostab tagasi fondi obligatsioone;

2) maksab fondi obligatsioonide omanikele intresse fondi poolt teenitud kasumi arvel.

### § 4. Fondi majandustegevuse alused

(1) Seadusele vastavalt laekub fondi osa riigi- ja munitsipaalvara erastamisest saadavast rahast, mis moodustab fondi põhikapitali.

(2) Fond kasutab oma põhikapitali ettevõtluse krediteerimiseks kommertsbankade või teiste krediidiasutuste kaudu ning aktsiate või osatähtede ostmiseks.

(3) Fond hoiab oma rahalisi vahendeid pangas, mille aktsiakapitali kontrollipakk kuulub riigile.

### § 5. Hüvitusfondi juhtimine, vastutus ja tegevuse kontroll

(1) Fondi kõrgemaks juhtimisorganiks on Riigikogu poolt kolmeks aastaks nimetatud seitsmeliikmeline fondi nõukogu, kuhu kuulub vähemalt üks Eesti Panga esindaja, kelle nimetab Eesti Panga president, ja üks Rahandusministeeriumi esindaja, kelle nimetab rahandusminister.

(2) Fondi täitev-korraldavat tegevust juhib fondi nõukogu poolt ametisse kinnitatud tegevdirektor.

(3) Fondi majandusaasta põhitulemused ja bilanss avaldatakse pärast iga majandusaasta lõppu ajakirjanduses.

(4) Fondi tegevust kontrollib Riigikontroll, samuti fondi nõukogu poolt nimetatud audiitor.

(5) Riik ei vastuta fondi ja fond ei vastuta riigi kohustuste eest.

### § 6. Hüvitusfondi obligatsioonid

(1) Fondi obligatsioon on fondi poolt emiteeritud väärtpaber, mis on garanteeritud nominaalväärtuse ulatuses fondi erastamisest laekuva raha ja fondi muu varaga. Fondi obligatsioon ei ole erastamisväärtpaberite eest turul kujuneva hinnaga.

(2) Fond võib emiteerida eri liikidega nominaalväärtuse, intressimäära ja tagastamise tähtaegaga obligatsioone.

## **§ 7. Hüvitusfondi obligatsioonide müük, intresside maksmine ja tagasostmine**

(1) Fondi majandustegevusest saadavast kasumist makstakse fondi obligatsioonide omanikele intresse ning ostetakse fondi obligatsioone tagasi.

(2) Fondi nõukogu määrab kindlaks igal rahandusaastal tagasiostetavate obligatsioonide kogusumma vastavalt fondi majandustegevuse tulemustele.

(3) Fondi obligatsioonide müügi ja tagasiostmise kord ning obligatsioonidelt intresside maksmise alused sätestatakse fondi põhikirjas.

(4) Fondi obligatsioone hakkab fond tagasi ostma alates 2000. aasta 1. jaanuarist.

## **§ 8. Ettevõtete krediteerimine**

(1) Kommertspangad või teised krediidiasutused esitavad fondile krediidiresursside taotlused koos krediteeritavate projektide majandusliku põhjendusega.

(2) Fond annab kommertspangale või teistele krediidiasutustele krediidiresursside nendega sõlmitud lepingu alusel. Krediidiresurssidelt võetava intressi määra kehtestab fondi nõukogu.

(3) Fond ei tohi olla teiste isikute garanteerijaks.

## **§ 9. Fondi tegevuse lõpetamine**

(1) Fond likvideeritakse seaduse alusel, kui fondi tegevus ei ole enam vajalik.

(2) Fondi likvideerimisel kasutatakse obligatsioonide tagasiostmiseks fondi kogu vara, sealhulgas põhikapitali.

## **§ 10. Seaduse jõustumine**

Käesolev seadus jõustub Riigi Teatajas avaldamise päevast.

## **Rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaardi täitmine ja eluruumide erastamisel kasutamine**

Vabariigi Valitsuse määrus 22. juunist 1993. Nr. 185.

Tulenevalt eluruumide erastamise seadusest (RT I 1993, 23. 411) Vabariigi Valitsus määrab:

1. Kinnitada «Rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaardi täitmise ja eluruumide erastamisel kasutamise juhend» (juurde lisatud).

2. Riigivaraametil vormistada rahvakapitali obligatsioonide registri asutamine ja kinnitada registreeritavate andmete koostamiseks 1. juuliks 1993. a. Rahvakapitali obligatsioonide registri pidaja on Riigiarvutuskeskus.

3. Põllumajandusministeeriumil tagada, et Riigiarvutuskeskusele laekuksid põllumajandusreformi komisjonidelt andmed ühismajandi tööosakute määramise kohta põllumajandusreformi õigustatud subjektidele.

4. Teha linna-, alevi- ja vallavolikogudele ettepanek moodustada komisjonid töötamisaja tõendamiseks kasutatavate dokumentide hindamiseks kehtivatel juhtudel ning töötamisaja tõendamiseks tunnistajate ütluste alusel.

5. Sotsiaalministeeriumil koos Rahandusministeeriumiga valmistada riiklike elatusrahade seaduse (RT 1993, 15, 256) alusel moodustatud pensionikomisjonid ette õigusliku hinnangu andmiseks töötamisaja tõendamiseks kasutatavatele täiendavatele dokumentidele, mida pensionärid esitavad rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaartide täitmisel.

6. Teha Ida-Viru, Põlva ja Võru maavalitsusele ettepanek korraldada rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaartide väljaandmine ja täitmine väljaspool Eesti Vabariigi jurisdiktsioonile alluvat territooriumi asuval Eesti Vabariigi põhiseaduslikul territooriumil piisavalt elavatele Eesti kodanikele.

7. Rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaartide väljaandmisel, täitmisel ja kasutamisel anda vastavalt eluruumide erastamise seadusele käesoleva määrusega reguleerimata küsimuste lahendamise valdade, linnade ja allevite omavalitsusorganite pädevusse.

8. Selgitusi käesoleva määrusega kinnitatud «Rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaardi täitmise ja eluruumide erastamisel kasutamise juhendi» rakendamise kohta annab eluruumide erastamise valitsuskomisjon.

9. Tunnistada kehtetuks:

1) Vabariigi Valitsuse 5. augusti 1992. a. määrus nr. 226 «Rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaardi kasutamise kohta eluruumide erastamisel» (RT 1992, 32, 417) (välja. arvatud nimetatud määrusega kinnitatud «Rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaardi täitmise juhendile» lisatud rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaardi vorm);

2) Vabariigi Valitsuse 11. märtsi 1993. a. määruse nr. 65 «Vabariigi Valitsuse 5. augusti 1992. a. määruse nr. 226 osalise muutmise kohta» (RT 1993 I, 14, 220) alapunkt 1;

3) Vabariigi Valitsuse 28. mai 1993. a. määruse nr. 164 «Vabariigi Valitsuse 5. augusti 1992. a. määruse nr. 226 osalise muutmise kohta» (RT 1993 I, 30, 514) punkt 1.

10. Lugeda kehtivaiks rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaartidele riiklike ja munitsipaal-eluruumide erastamise seaduse (RT 1992, 17, 247) ja käesoleva määruse punktis 9 nimetatud õigusaktide alusel kantud andmed, kui arvestuskaardid on täidetud enne 29. maid 1993. a. 29. maist 1993. a. arvestuskaartidele kantud andmed lugeda kehtivaiks juhul, kui need ei ole vastuolus eluruumide erastamise seadusega.

Kinnitatud  
Vabariigi Valitsuse 22. juuni 1993. a.  
määrusega nr. 185

### **Rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaardi täitmise ja eluruumide erastamisel kasutamise juhend**

#### **I. Arvestuskaardi väljaandmine**

1. Arvestuskaardi ja sellele vastava lisakaardi blanketid väljastab linna- ja maavalitsuste poolt volitatud isikutele Riigi Elamumamet, kes peab arvestust väljaantud kaartide koguse üle. Arvestuskaardi blanketid väljastatakse linna- ja maavalitsustele vastavalt 15 aasta vanuste ja vanemate alaliste elanike arvule nende haldus-territooriumil.

2. Linna- ja maavalitsused jaotavad arvestuskaardi blanketid arvestuskaarte väljastavatele aliüksustele vastavalt 15 aasta vanuste ja vanemate alaliste elanike arvule, kandes ühtlasi need aliüksused Riigivarameti poolt kinnitatud korra kohaselt vormnimekirja (vorm 1), mis edastatakse Riigiarvutuskeskusele.

3. Riigiarvutuskeskus väljastab linna- ja maavalitsustele kooditud registreerimisnumbrite süsteemi, mille alusel mingeakse igale väljastatavale arvestuskaardile ja lisakaardile registreerimisnumber.

4. Arvestuskaardi annab isikule välja isiku elukoha järgse elamuorgani või valla-, alevi- või linnavalitsuse määratud ametiisik vastavalt kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korrale.

5. Arvestuskaarte antakse välja isikutele, kes 1. jaanuari 1992. a. seisuga olid Eesti Vabariigi jurisdiktsioonile alluval territooriumil alalised elanikud ning kes enne 1. detsembrist 1995. a. saavad 18-aastaseks. Käesolevas punktis nimetatud isikute surma korral antakse arvestuskaart välja nende pärijatele. Eluuumide erastamise seaduses mõistetakse alalise elanikuna isikut, kellel 1. jaanuaril 1992. a. oli Eesti Vabariigi jurisdiktsioonile alluval territooriumil alaline või tähtajaline sissekirjutus, juhul kui enne tähtajalise sissekirjutuse saamist isikul oli nimetatud territooriumil alaline sissekirjutus või ta oli Eesti kodanik.

6. Arvestuskaarte antakse välja ka Eesti kodanikele, kes 1. jaanuari 1992. a. seisuga elasid Tartu rahulepinguga määratud Eesti Vabariigi territooriumil, mis käesoleval ajal ei allu Eesti Vabariigi jurisdiktsioonile. Nimetatud isikuile annavad arvestuskaarte välja, täidavad ja registreerivad Ida-Viru, Põlva ja Võru maavalitsuse määratud ametiisikud.

7. Arvestuskaardi saamist taotlevale isikule antakse välja ainult üks arvestuskaart. Uhele isikule mitme arvestuskaardi väljaandmine on keelatud. Kehtiv on originaalalkirjade ja -pitsritega arvestuskaart.

8. Arvestuskaarte väljaandev ametiisik kannab arvestuskaardile registreerimisnumbri vastavalt Riigivarameti poolt kinnitatud «Rahvakapitali obligatsioonide arvestuskaarte väljastavate allüksuste nimekirja täitmise juhendile» ning taotleja isikuandmed isikut tõendava dokumendi aju.ei. Kui isikule on välja antud Eesti Vabariigi pass või isikutunnistus, siis kantakse arvestuskaardile ka tema isikukood. Isikuandmete tabeli 4. lahtrisse kantakse isiku ütluse kohaselt aeg, millest alates ta on Eesti alaline elanik. Isikuandmete tabeli 6. lahtrisse kantakse isiku laste arv tema ütluse kohaselt, juhul kui talle on ette nähtud lisatööstaaži laste kasvatamise eest vastavalt eluuumide erastamise seaduse § 10 lõike 4 punktile 5 (käesoleva juhendi punkti 16 alapunkt 5).

9. Arvestuskaardi väljaandmisel kantakse kaardi omaniku isikuandmed Riigivarameti poolt kinnitatud korra kohaselt vormnimekirja (vorm 2), mis saadetakse isiku elukoha järgsele linna-, alevi- või vallavalitsusele. Kohaliku omavalitsuse organ edastab perioodiliselt vormnimekirjadesse kantud andmed Riigiarvutuskeskusele.

10. Pärast 1. oktoobrit 1992. a. teise kohta elama asunud isik saab rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaardi uue elukoha järgselt elamuorganilt või kohaliku omavalitsuse organilt, esitades oma endise elukoha elamuorganilt saadud tõendi selle kohta, et talle pole seal arvestuskaarti välja antud.

11. Arvestuskaart antakse välja ka selle saamist taotleva isiku notariaalselt või sellega võrdsustatud korras tõestatud volikirja alusel. Volikirjas peavad olla arvestuskaardi saamist taotleva isiku arvestuskaardi täitmiseks vajalikud andmed.

12. Pärast 1. jaanuari 1992. a. surnud isiku arvestuskaardi annab tema viimase elukoha järgne elamuorgan (või kohaliku omavalitsuse organ) välja tema pärijale (pärijate esindajale) surmatunnistuse ettenäitamisel. Tööaastate pärimise kord on sätestatud käesoleva juhendi punktides 43 ja 44.

13. Arvestuskaartide väljaandmine lõpetatakse 1. oktoobril 1993. a. Isikule (või tema pärijale) väljastatud arvestuskaart on kehtiv kuni 15. detsembrini 1995. a.

14. Enne käesoleva juhendi punktis 13 kehtestatud arvestuskaartide väljaandmise lõpptähtaega kaotatud või rikutud arvestuskaardi registreerimisnumbri tühistab kaardi väljaandja ning väljastab arvestuskaardi duplikaadi uue registreerimisnumbriga. Registreerimisnumbri tühistamise kohta koostatakse akt ning andmed selle kohta kantakse Riigivaraameti poolt kinnitatud korra kohaselt vormnimekirja (vorm 2A), mis saadetakse kaardi väljaandja asukoha järgsele linna-, alevi- või vallavalitsusele. Kohaliku omavalitsuse organ edastab vormnimekirjadesse kantud andmed ühe nädala jooksul Riigiarvutuskeskusele. Riigiarvutuskeskus informeerib ühe nädala jooksul pärast registreerimisnumbri tühistamise teate saamist sellest kõiki kohaliku omavalitsuse organeid ja notareid. Käesolevas punktis kehtestatud nõuet ei rakendata vigade puhul, mis on tekkinud tööstaažandmete kandmisel arvestuskaardile ning mis parandatakse käesoleva juhendi punktis 30 kehtestatud korras enne arvestuskaardi registreerimist kohaliku omavalitsuse organiga.

## II. Töötamise aja kandmine arvestuskaardile

15. Arvestuskaardile kantakse isiku töötamise aeg Eesti Vabariigi jurisdiktsioonile alluval territooriumil paiknenud ettevõtetes, asutustes ja organisatsioonides ning nende struktuuriüksustes alates 1. jaanuarist 1945. a. kuni 1. jaanuarini 1992. a.

16. Töötamise aja hulka arvatakse samuti:

1) loomeliitude ja kutseühingute liikmete tegevusaeg alates loometegevuse algusest, kui see on toimunud käesoleva juhendi punktis 15 nimetatud tingimustel;

2) töötamise aeg kirikus (koguduses), registreeritud usuorganisatsioonides, kui see on toimunud käesoleva juhendi punktis 15 nimetatud tingimustel;

3) töötamise aeg talus ehne kolhooside ja sovhooside moodustamist, samuti töötamise aeg pereettevõtte või talupere liikmena ja individuaaltöö tegevusloa alusel käesoleva juhendi punktis 15 nimetatud tingimustel, kui isik oli vähemalt 16 aastat vana;

4) I grupi invaliidi, lapsinvaliidi, alla 18-aastase lapseast invaliidi hooldamise ning emal või isal väikelapse hooldamise aeg kuni lapse 3-aastaseks saamiseni käesoleva juhendi punktis 15 nimetatud ajavahemikul ja territooriumil;

5) lapse kasvatamise eest emale või tema surma korral isale või last emata kasvatanud isale, samuti lapse hooldajale või eestkostjale — täiendavalt 5 aastat iga lapse kohta, keda nad kasvatavad või on kasvatanud vähemalt 8 aasta vanuseni.

Täiendav staaž lapse kasvatamise eest lisatakse käesoleva juhendi muude sätete alusel arvestatud töötamise ajale;

6) õpiaeg kõrgkoolis, keskeriõppeasutuses ja kaadri ettevalmistamise, kvalifikatsiooni tõstmise ja ümberkvalifitseerimise aeg koolis ja kursustel, aspirantuuris, magistratuuris, doktorantuuris või kliinilises ordinatuuris oleku aeg käesoleva juhendi punktis 15 nimetatud ajavahemikul, juhul kui sellele ajale vahetult eelnenud ajal isik elas alaliselt Eesti Vabariigi jurisdiktsioonile alluval territooriumil. Nimetatud õppeasutuste hulka loetakse ka kutsekoolid ja sõjaväelised õppeasutused;

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 juhendi punktis 15 nimetatud ajavahemikul;

8) käesoleval ajal Eesti Vabariigi jurisdiktsioonile alluval territooriumil asunud asutuse, ettevõtte või organisatsiooni lähetusel väljaspool nimetatud territooriumi töötamise aeg käesoleva juhendi punktis 15 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 Julgeoleku Komitee vägedes kohustusliku teenimise või sellele alternatiivses tööteenistuses viibimise aeg; samuti Eesti Vabariigi jurisdiktsiooni all oleva territooriumil sõjaväestatud tuletõrjeüksustes teenimise aeg, sõltumata sõjaväelisest aastmest — punktis 15 nimetatud ajavahemikul. Nimetatud ajaline piirang kehtib kõigi käesolevas punktis loetletud teenistusliikide puhul;

10) sõjavangis oleku aeg või õigusvastaselt represseeritud 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 — ühekordselt; Eesti Vabariigi territooriumil võõrriikide okupatsiooni vastases relvastatud vabadusvõitluses osalenud või ennast õigusvastaste repressioonide eest varjanud isiku vabadusvõitluses osalemise või enese varjamise aeg — punktis 15 nimetatud ajavahemikul, ühekordselt. Sõjavangis olnud või õigusvastaselt represseeritud isikule, samuti vabadusekaotust kandnud, asumisel olnud, väljasaadetud või küüditatud isikuga kaasas olnud perekonnaliikmele, kaasa arvatud seal sündinud lapsele käesoleva alapunkti alusel määratavaks töötamise ajaks on kolmekordistatud tegelik sõjavangis viibimise või karistuse kandmise aeg. Mõiste «Eesti Vabariigi territoorium» tähendab Tartu rahulepinguga määratud Eesti Vabariigi territooriumi;

11) isiku puhul, kellel on õigus saada soodustingimustel vanaduspensioni — riiklike elatusrahade seaduse §-s 5 sätestatud vanaduspensioni saamiseks vajaliku pensioniõigusliku staaži ja sama seaduse §-s 6 sätestatud soodustingimustel antava vanaduspensioni saamiseks vajaliku pensioniõigusliku staaži aastate vehe; isikule, kellel on õigus saada soodustingimustel vanaduspensioni vastavalt soodustingimustel vanaduspensionide seadusele (RT 1992, 21, 292), arvestatakse soodustingimustel antava vanaduspensioni saamiseks vajalik pensioniõiguslik staaž vastavalt nimetatud seadusele;

12) kuni 24 aasta vanusele alaealisena (alla 18-aastasena) vanemateta kasvanud isikule — täiendavalt 10 aastat või laste hooldusasutuses viibimise aeg, juhul kui see ületab 10 aastat. Käesolev säte kehtib isiku puhul, kes 1. jaanuaril 1992. a. oli 24-aastane või noorem; täiendav staaž vanemateta kasvanud isikule lisandub käesoleva juhendi muude sätete alusel arvestatud töötamise ajale. (Vanemateta kasvanud isik on isik, kelle mõlemad vanemad on surnud või kelle vanematelt on vanemlikud õigused ära võetud.) Isiku elukohajärgse kohaliku omavalitsuse täitevorgani otsusel võib käesolevas alapunktis nimetatud täiendavat staaži arvestada ka isikule, kelle vanemad ei ole tema ülalpidamisest osa võtnud;

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

3. mai 1993. a. maarusega nr. 132 kehtestatud pensioniõigusliku staaži tõendamise juhendile. Neil juhtudel, kui eluruumide eestastamise seaduse §-s 10 sätestatud tingimused nõuavad teistestugust töötamise aja tõendamist, toimub tõendamine käesoleva juhendi alusel.

22. Töötamise aja tõendamiseks kasutatakse isiku tööraamatut ja teisi pensioniõigusliku staaži tõendamise juhendis loetletud dokumente. Eluruumide erastamise seaduse §-s 10 sätestatud tingimustest tulenevalt võib kasutada täiendavaid dokumente, sealhulgas:

1) loomeliitude ja kutseühingute liikmete tegevuse aega tõendatakse loomeliidu juhatuse sekretariaadi või juhatuse tõendi või teatisega. Nende loometöötajate tööd, kes ei olnud loomeliitude liikmed, kuid kuulusid kutseühingusse, tõendatakse vastava kutseühingu poolt väljaantud teatisega;

2) töötamise aega kirikus (koguduses), registreeritud usuorganisatsioonis võib tõendada väljavõttega kirikuraamatust, teenistuskardist, samuti muude dokumentide alusel väljaantud tõendi, teatise või arhiiviteatisega;

3) vähemalt 16-aastase isiku talus töötamist tõendavateks dokumentideks alates 1. jaanuarist 1945. a. kuni kolhooside ja sovhooside moodustamiseni on majapidamisraamat, majaraamat, vallavalitsuse või maksuameti dokument ja/või muu dokument, mida koos teiste dokumentidega saab kasutada talus töötamise tõendamisel;

4) töötamise aega pereettevõtte või talupere liikmena ja individuaaltööd tegevusloa alusel võib tõendada pereettevõtte või talupere registreerimise dokumendiga, samuti maksuameti teatisega;

5) käesoleva juhendi punkti 16 alapunktides 4, 6, 7 ja 9 loetletud tegevuste arvamiseks töötamise aja hulka on arvestuskaarti täitval ametiisikul õigus nõuda lisaks pensioniõigusliku staaži tõendamise juhendis ettenähtud dokumentidele täiendavaid dokumente, mis tõendavad käesoleva juhendi punktis 15 sätestatud ajal alalist elamist Eesti Vabariigi jurisdiktsioonile alluval territooriumil, samuti punkti 16 alapunktis 5 nimetatud laste kasvatamise eest antava täiendava staaži arvessevõtmiseks tõendit lapse elukoha kohta;

6) abivahendina nende isikute tööstaaži tõendamiseks, kes on tsiviilisikuna töötanud Eesti Vabariigi jurisdiktsioonile alluval territooriumil paiknenud endise NSV Liidu relvajõudude, ehitusvägede, piirivalvewägede, raudteevägede, sisevägede või NSV Liidu Riikliku Julgeoleku Komitee väeosades, kasutatakse käesolevale juhendile lisatud Eestis paiknenud NSV Liidu sõjaväeosade numbrite loetelu (vt lisa 1).

7) abivahendina tööstaaži tõendamiseks ettevõtetes, mille nimetuses puudub viide nende paiknemise kohta Eesti territooriumil, kasutatakse käesolevale juhendile lisatud vastavate ettevõtete nimekirja (vt. lisa 2).

Kui isik töötas Eesti Vabariigi jurisdiktsioonile alluval territooriumil paiknenud (alapunktis 6 ja käesolevas alapunktis nimetatud) väeosades või ettevõtetes, mida pole kantud nendes alapunktides viidatud loetelusse ja nimekirja, siis loetakse tema tööstaaži tõestatuks, kui isik nimetatud väeosades, asutustes, ettevõtetes või organisatsioonides töötamise ajal elas alaliselt Eesti Vabariigi territooriumil;

8) käesoleva juhendi punkti 16 alapunktis 12 nimetatud täiendav staaži määratakse hooldusasutuses viibinud isikule hooldusasutuse tõendi alusel, väljaspool hooldusasutust vanemateta kasvanud isikule — elukohajärgse linna-, alevi- või vallavalitsuse tõendi alusel;

9) kohaliku omavalitsuse täitevorgani tõend lammutatud eluruumi endisele omanikule või tema pärjajale täiendavate tööaastate arvestamiseks (astakse välja eluruumi lammutamiseks seoses maa aravõtmisega ühiskondlikeks või riiklikeks vajadusteks tehtud otsuse alusel juhul, kui eluruumi omanikule ei hüvitatud selle maksumust, ei antud omanduse samaväärset eluruumi ega paigaldatud sama eluruumi teise kohta).

Asutused, organisatsioonid ja ettevõtted ning kohaliku omavalituse täitevorganid on kohustatud käesolevas punktis nimetatud dokumente välja andma. Dokumendi väljaandmisest keeldumise korral on isikul õigus pöörduda kohtu poole.

23. Pensionäriil on töötamise aja arvestamise aluseks pensionitoimik. Pensioniil olles tööil käinud isik esitab pensionitalitusele vajaduse korral õiendi töökohast.

24. Eluruumide erastamise seaduse § 10 lõikes 7 (käesoleva juhendi punktis 19) nimetatud isikute arvestuskaardi lahtris «Töötamise aeg alates 1945. aasta 1. jaanuarist...» kantakse kümme aastat. Nimetatud isikute arvestuskaardi tööstaažitabeli nummerdatud lahtreid (välja arvatud lahtrid 5 ja 12) ei täideta.

25. Tööaastate arvu kannab arvestuskaardile:

1) ettevõtte, asutuse või organisatsiooni töötajale või töötavale pensionäriile, õppeasutuses õppijale — tööandja või õppeasutuse juhtkonna poolt määratud vastutav ametiisik;

2) mittetöötavale pensionäriile — pensionitalitus;

3) pärast 1. jaanuari 1992. a. surnud isiku pärijatele — pensionitalitus või surnud isiku viimase tööandja poolt määratud vastutav ametiisik;

4) töötule või isikule, kes ei ole arvel üheski käesoleva punkti alapunktides 1—3 loetletud asutuses — elukohajärgne linna-, alevi- või vallavalitsus.

26. Arvestuskaarti omava isiku tööandja poolt määratud vastutav ametiisik (juhendi käesolevas osas — vastutav ametiisik) arvutab isiku tööraamatu alusel välja tema töötamise aja tööaastates ja -päevades (näiteks 24 aastat ja 97 päeva) ning kannab arvestuskaardil oleva tööstaažitabeli ülemisse lahtrisse («Töötamise aeg alates 1945. aasta 1. jaanuarist...»). Vastutav ametiisik täidab samuti isiku poolt esitatud muude dokumentide alusel tööstaažitabeli vajalikud nummerdatud (1—12) lahtrid ja kannab lammutatud eluruumi omanikule ettenähtud täiendavad tööaastad lahtrisse «Täiendav rahvakapitali obligatsioon lammutatud eluruumide omanikule». Vastutav ametiisik summeerib kõik arvestuskaardile kantud tööaastad ja -päevad ning teisendab päevad aastateks, võttes aasta pikkuseks 365 päeva; ümardab summa täisaastateks ülespoole, kui täisaastat ületav päevade arv on 183 või suurem, ja allapoole, kui päevade arv on väiksem kui 183 (seega sama näite puhul on ümardatud täis- ja poolaastateks 24). Vastutav ametiisik kannab täisaastateks ümardatud tööaastad arvestuskaardi lahtrisse «Tööaastate kokkusumma», kirjutab lahtrisse «ametikoht» oma asutuse, ettevõtte või organisatsiooni nimetuse ja registreerimisnumbri ning kinnitab andmed oma allkirja ja asutuse pitseriga.

27. Arvestuskaardi lahtrisse «sealhulgas tööaastad ühismajandis, ümardatuna täisaastateks» kantakse isiku töötamise aeg ühismajandites, mis on põllumajandusreformi seaduse kohaselt põllumajandusreformi kohustatud subjektideks. Nimetatud lahtrisse kantava töötamise aja hulka ei arvata tööd ühismajandis, kui selle kestus on lühem kui viis aastat, välja arvatud juhtudel, kui isikule on erandkorras määratud tööosak ühismajandis varas lühema kui viieaastase töö puhul.

28. Täiendavad juhised arvestuskaardi täitmiseks tööstaažitabeliga:

1) tööstaažitabeli nummerdatud lahtreid (1—12) täidetakse ainult sel juhul, kui arvestuskaardi omaniku tööstaaž või osa sellest ei ole tema tööraamatusse kantud. Neid lahtreid täidetakse vastavalt käesoleva juhendi punktis 16 loetletud juhtudele punktis 22 nimetatud lisadokumentide alusel;

2) varem kehtinud Eesti Vabariigi riiklike ja munitsipaalaluruumide erastamise seaduse (vastu võetud 17. aprilli 1992. a.) ja seda asendava eüruumide erastamise seaduse (vastu võetud 7. aprillil 1993. a.) erinevustest tulenevalt muutub lahtri 9 («töötuna või ümberõppel») tähendus: sellesse lahtrisse tuleb kanda käesoleva juhendi punkti 16 alapunktis 13 nimetatud I ja II grupi invaliidide invaliidsuse aeg kuni pensioniõigusliku ea saabumiseni;

3) sõnade «Tööstaažiandmete õigsust tõendava isiku» järel kirjutatakse asutuse, ettevõtte või organisatsiooni nimetus ja lahtrisse «ametikoht» kirjutatakse vastava asutuse, ettevõtte või organisatsiooni registreerimistunnistusele kantud registreerimisnumber (koodnumber ettevõttere registris).

29. Arvestuskaardi täitnud vastutav ametiisik tagastab kinnitatud tööstaažiandmetega arvestuskaardi ja kasutatud lisadokumendid omanikule. Originaaldokumentide (sünnitunnistuse, diplomi jms.) kasutamise korral tehakse neist koopia või ärakiri, millele arvestuskaarti täitnud vastutav ametiisik teeb märkuse dokumendi kasutamise kohta tööstaaži tõendamisel.

30. Töötamise aja arvestuskaardile kandmisel tekkinud vead parandab andmeid kaardile kandnud vastutav ametiisik enne arvestuskaardi registreerimist ja selle kohta koostatakse akt, millele kirjutab alla vastutav ametiisik. Akt kinnitatakse pitsriga.

31. Arvestuskaardi omanik (või volitatud isik) viib kinnitatud tööstaažiandmetega arvestuskaardi koos tööstaažiandmete tõendamiseks kasutatud lisadokumentidega (tõendite, teatiste, originaaldokumentide koopiatega või ärakirjadega) samale elamuorganile või kohaliku omavalitsuse organile, kes talle arvestuskaardi välja andis. Elamuorgan edastab arvestuskaardi koos lisadokumentidega kahe nädala jooksul asukohajärgsele linna-, alevi- või vallavalitsusele. Arvestuskaart registreeritakse vastava kohaliku omavalitsuse täitevorgani määratud ametiisikute poolt. Kaarti registreeriv ametiisik võib kontrollida sellele kantud andmete õigsust ning vajaduse korral nõuda arvestuskaardi omanikult tööraamatu, selle koopia, väljavõtte või muude tööstaaži määramiseks kasutatud dokumentide ettenäitamist, mida ei esitatud koos arvestuskaardiga kohaliku omavalitsuse organile. Kaardi registreerimisel kantakse selle esikülje alumisele vabale servale märkus «Kaart registreeritud», kuupäev, registreerija alkiri ja kohaliku omavalitsuse organi pits. Arvestuskaardi tagaküljel oleva osakukäibe tabeli kõige ülemisele reale tehakse järgmine kanne: Lahtrisse «Tehingu nimetus» kirjutatakse «Arvestuskaardi registreerimine», lahtrisse «Ülekantavad tööaastad» kantakse rahvakapitali obligatsiooni registreeritud arvestuslik rahaline väärtus sõnadega, selle alla (reale «Vahekokkuvõte») rahvakapitali mitut arvestuskaarti omava või arvestuskaardil olevaid andmeid võltsinud isiku arvestuskaart (arvestuskaardid) ja rahvakapitali obligatsioon tühistatakse ning nende alusel sooritatud tehingud tunnistatakse kehtetuks.

38. Arvestuskaarte väljastavad, täitvad ja registreerivad ametiisikud on kohustatud informeerima rahvakapitali obligatsiooni taotlejaid isikuid vastutusest teadvalt valeandmete esitamise ja arvestuskaardile kantud andmete võltsimise eest.

39. Valeandmeid esitanud, mitut arvestuskaarti omava või arvestuskaardil olevaid andmeid võltsinud isiku arvestuskaardi tühistab arvestuskaardi registreerinud kohaliku omavalitsuse täitevorgan.

40. Arvestuskaarte väljastavad, täitvad ja registreerivad ametiisikud vastutavad arvestuskaartide väljaandmise, täitmise ja registreerimise eest seaduse alusel.

41. Arvestuskaartide täitmisel tekkivate vaidluste kohtueelne lahendamine toimub vastavalt seadusele «Munitsipaliseerimise ja erastamisega tekkivate vaidluste kohtueelse lahendamise korra kohta» (RT 1992, 12, 191).

#### IV. Tööaastate üleandmine ja pärimine

42. Rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaardile kantud tööaastaid võib üle anda eluruumide erastamise seaduse § 11 lõikes 1 määratletud isikutele, s. t. vanematele, abikaasale, alanevatele sugulastele, õdedele ja vendadele ning nende alanevatele sugulastele tingimusel, et nad on Eestis elaliselt elanud vähemalt viimased viis aastat. Tööaastate üleandmine toimub selle linna, alevi või valla omavalitsusorganisis, kus üleandja arvestuskaart on registreeritud, tööaastate üleandja ja vastuvõtja juuresolekul või ühe osapoolte puudumisel tema notariaalselt tõestatud alusel. Tööaastate üleandmisel toimub üleandja arvestuskaardile kantud tööaastate arvestusliku rahalise väärtuse osaline või täielik üleandmine vastuvõtja arvestuskaardile. Vastava sissekande tööaastate üleandja ja vastuvõtja arvestuskaardi käibetabelisse teeb omavalitsuse täitevorgani poolt nimetatud ametiisik, kes kinnitab üleandetehingumõlemal arvestuskaardil oma allkirja ja pitseriga. Tööaastate arvestusliku rahalise väärtuse üleandmisel kirjutatakse arvestuskaardi käibetabeli lahtrisse «Teise osapoolte nimi ja isikukood» vastavalt tööaastate üleandja või vastuvõtja nimi ja tema arvestuskaardi registreerimise number (mitte isikukood!). Kohaliku omavalitsuse organ kannab andmed tööaastate üleandmise kohta Riigivaraameti poolt kinnitatud korra kohaselt vormnimekirja (vorm 5) ning edastab need perioodiliselt Riigiarvutuskeskusele.

43. Rahvakapitali obligatsiooni pärija (pärijate esindaja) esitab surnud isiku arvestuskaardi tema viimase tööandja poolt määratud vastutavale ametiisikule või (pensionäri puhul) pensionitalitusele tööaastate arvu kandmiseks arvestuskaardile. Täidetud ja vastutava ametiisiku allkirja ja pitseriga kaardil registreeritakse surnud isiku viimase elukoha järgses kohalikus omavalitsuse organisis.

44. Pärilane esitab registreeritud arvestuskaardi notarile koos pärimistunnistuse saamiseks vajalike dokumentidega. Pärast pärimistunnistuse saamist kehtiva tsiviilkoodeksi alusel tehakse notariaalselt tõestatavad tööaastate arvestusliku väärtuse üleandmine surnud isiku arvestuskaardilt pärijate arvestuskaartidele. Arvestuskaardi osakukäibe tabeli lahtrisse «Tehingu nimetus» kantakse pärimisõiguse tunnistuse väljastamise kuupäev ja registreerimisnumber. Notari tõestus sisaldab tõestamise kuupäeva, notari allkirja ja pitseri.

45. Alaealiste pärandatud tööaastad kannab noter pärimisõiguse tunnistuse alusel vanema, hooldaja või eestkostja arvestuskaardile. Kandes märgitakse päritud tööaastate omanik. Notari tõestus sisaldab tõestamise kuupäeva, notari allkirja ja pitseri. Alaealiste õigused neile üleantud või pärandatud tööaastate kasutamisel ja kasutamisel sätestatakse teiste õigusaktidega.

## V. Arvestuskaardi kasutamine eluruumi erastamiseks

46. Rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaarti kasutatakse eluruumide erastamise seaduse §-s 10 sätestatud vahendi — rahvakapitali obligatsiooni väärtuse määramiseks ja eluruumide erastamiseks. Arvestuskaarti saab eluruumide erastamiseks kasutada kuni 1. detsembrini 1995. a.

47. Eluruumi erastamisel võib kasutada kõigile perekonnaliikmeile (kes on perekonnaliikmeina määratletud vastavalt elumiseaduse §-le 10 ning kes on loetletud eluruumide erastamise seaduse § 4 lõikes 1 nimetatud kokkuleppes) väljaantud arvestuskaarte nende kantud tööaastate arvestusliku rahalise väärtuse täies või osalises ulatuses.

48. Eluruumi erastamiseks esitab ostja (eluruumi tulevane omanik) käesoleva juhendi kohaselt täidetud ja kinnitatud andmetega ning kohaliku omavalitsuse organis registreeritud arvestuskaardi selle eluruumi erastamise kohustatud subjektile. Juhul kui eluruumi erastamiseks kasutatakse mitme perekonnaliikme arvestuskaarte, esitavad arvestuskaartide omanikud need isiklikult või notariaalselt tõestatud kirjaliku volituse alusel erastamise kohustatud subjektile.

49. Andmed eluruumi erastamiseks kasutatud tööaastate arvestusliku rahalise väärtuse kohta kantakse Riigivaraameti poolt kinnitatud korra kohaselt vormnimekirja (vorm 4), mis saadetakse erastatava eluruumi asukoha järgsele linna-, alevi- või vallavalitsusele. Kohaliku omavalitsuse organ edastab vormnimekirjadesse kantud andmed perioodiliselt Riigiarvutuskeskusele.

50. Eluruumi erastamisel sõlmitava ostu-müügilepingu vormistamisel kantakse arvestuskaardi pöördel oleva käibetabeli lahtrisse «Tehingu nimetus» ostu-müügilepingu nimetus ja lepingu sõlmimise kuupäev, lahtrisse «Teise osapoolle nimi ja isikukood» eluruumi müüja andmed ja ostu-müügilepingu registreerimise number, lahtrisse «Ülekantavad tööaastad» eluruumi ostmiseks kasutatud tööaastate arvestuslik rahaline väärtus ja reale «Vahekokkuvõte» arvestuskaardile jääv kasutamata tööaastate arvestuslik rahaline väärtus. Notari tõestus sisaldab tõestamise kuupäeva, notari allkirja ja pitseri.

51. Arvestuskaardi käibetabeli täitumisel tööaastate üleandmise ja pärimise ning eluruumide ostu-müügi kannetega, annab elamuorgan või elukohajärgse kohaliku omavalitsuse organ isikule vajaduse korral välja uue registreerimisnumbriga lisakaardi.

## VI. Rahvakapitali obligatsiooni seos ühismajandi tööosakuga

52. Vastavalt põllumajandusreformi seaduse (RT 1992, 10, 143) §-le 16 antakse ühismajandis töötanud isikule välja ühismajandis töötamise aja ja tööpanuse alusel arvutatud tööosak.

53. Ühismajandi tööosaku saajal on õigus vastavalt põllumajandusreformi seaduse rakendamiseks Põllumajandusministeeriumi 25. märtsi 1992. a. määrusega nr. 3 kinnitatud «Ühismajandi varas tööosakute arvutamise juhendi» (RTL 1992, 3, lk. 79) punktile 18 oma tööosak ümber vahetada talle väljaarvutatud rahvakapitali obligatsiooni vastu. Vahet, mille võrra ühismajandi tööosak on suurem rahvakapitali obligatsiooni rahalisest väärtusest, isikule ei kompenseerita.

54. Ühismajandi tööosakust loobunud isiku tööosaku võtab arvele põllumajandusreformi komisjon ja selle kasutamine toimub Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud korras.

55. Ühismajandi töösakust loobunud isiku rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaardile (tabelisse «Märge ühismajandi töösakust loobumise kohta») teeb vastava kande ühismajandi põllumajandusreformi komisjon. Kui isik on mitme ühismajandi põllumajandusreformi õigustatud subjekt ning lootub kõigist talle määratud töösakutest, teeb kande tema arvestuskaardile kõigi ühismajandite reformikomisjonide poolt isikule väljaantud tõendite alusel talle määratud ühismajandi töösakust loobumise kohta selle ühismajandi reformikomisjon, kus oli isiku viimane töökoht, või isiku valikul mõne teise ühismajandi reformikomisjon. Isiku arvestuskaardile kantakse märge «Loobub ühismajandi töösakust». Kui isik ei loobu vähemalt ühe ühismajandi töösakust, siis märget ühismajandi töösakust loobumise kohta tema arvestuskaardile ei tehta ja talle väljaantava täiendava rahvakapitali obligatsiooni väärtus arvestatakse vastavalt käesoleva juhendi punktile 59.

56. Rahvakapitali obligatsiooni taotleb isik, kes on ühismajandi(te)s töötanud, kuid ei taotle ühegi ühismajandi töösakut ning kellele poie ühegi ühismajandi reformikomisjoni poolt töösakut määratud, esitab tööaastaid arvestuskaardile kandvale ametiisikule vastava kirjaliku avalduse. Ametiisik kannab arvestuskaardile (tabelisse «Märge ühismajandi töösakust loobumise kohta») märkme «Ei taotle ühismajandi töösakut».

57. Ühismajandi töösaku saajal on õigus täiendavale rahvakapitali obligatsioonile ulatuses, mille võrra tema ühismajandi töösak on väiksem ühismajandis töötatud aja alusel arvutatud rahvakapitali obligatsiooni väärtusest.

58. Isik, kellele on põllumajandusreformi seaduse kohaselt arvestatud töösak(ud) ühismajandi(te) varas ning kes taotleb täiendavat rahvakapitali obligatsiooni, esitab elukohajärgsele kohaliku omavalitsuse organile registreerimiseks tööstaažandmetega täidetud arvestuskaardi, millele lisatakse põllumajandusreformi komisjoni(de) poolt väljaantud tõend(id) isikule määratud ühismajandi töösaku(te) kohta.

59. Arvestuskaardi registreerimisel kohaliku omavalitsuse organil määratakse kaardile kantud tööstaažandmete ja põllumajandusreformi komisjonide poolt väljaantud tõendite alusel kindlaks isikule antava täiendava rahvakapitali obligatsiooni väärtus. Rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaardile kantud tööaastad ja ühismajandite töösakud kantakse vastavale lisalehele («Rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaardi lisa: ühismajandi töösakute taotlejale»); mille vorm koos täitmise juhendiga on lisatud käesolevale juhendile (vt. lisa 3). Lisalehel väljaarvutatud täiendava rahvakapitali obligatsiooni väärtus kantakse käesoleva juhendi punktis 31 ettenähtud korras arvestuskaardi osakukäibe tabeli kõige ülemisele reale.

60. Riigimajandiks reorganiseeritud ühismajandis töötanud isiku arvestuskaardile (tabelisse «Märge ühismajandi töösakust loobumise kohta») kantakse riigimajandi vastutava ametiisiku poolt märge «Riigimajandi moodustamise tõttu ühismajandi töösak asendatud».

## Korteriüürireformi esimese etapi pikendamine ja teisele etapile üleminek

Vabariigi Valitsuse määrus 11. juunist 1993. Nr. 172.

Vabariigi Valitsuse 6. märtsi 1992. a. määruse nr. 69 «Korteriüüri arvestamise korra muutmise ja korteriüüri piirmäärade kehtestamise kohta» (RT 1992, 8, 115) täitmise tagamiseks, arvestades riigi majanduslikku olukorda, Vabariigi Valitsus määrab:

1. Pikendada korteriüürireformi esimest etappi kuni 1. jaanuarini 1994. a.

2. Maa- ja linnavalitsustel ning valla(alevi)valitsustel tagada oma haldusterritooriumil korteriüürireformi teise etapi käivitamiseks vajalike ettevalmistustööde tegemine, sealhulgas elamute hooldus- ja remondikulude arvestuse sisseseadmine iga maja kohta eraldi.

3. Elamuametil koos Sotsiaalministeeriumi ja Rahandusministeeriumiga välja töötada ja esitada Vabariigi Valitsusele 1. oktoobriks 1993. a. õigusakti eelnõu eluasemetoetuse süsteemi kohta.

4. Muuta osaliselt Vabariigi Valitsuse 6. märtsi 1992. a. määruse nr. 69 punkti 1 teist lõiku ja sõnastada see järgmiselt: «Käivitada korteriüürireformi esimene etapp 1. märtsist 1992. a. ja alustada teisele etapile üleminekut 1. jaanuarist 1994. a.».

5. Tunnistada kehtetuks:

1) Eesti NSV Ministrite Nõukogu 5. juuni 1964. a. määrus nr. 268 «Elamufondi tehnilise eksploatatsiooni eeskirjade ja normide kinnitamisest»;

2) Eesti NSV Ministrite Nõukogu 7. jaanuari 1969. a. määrus nr. 7 «Eesti NSV Ministrite Nõukogu 5. juuni 1964. a. määruse nr. 268 täiendamise kohta»;

3) Vabariigi Valitsuse 6. oktoobri 1992. a. määrus nr. 288 «Eesti Vabariigi Valitsuse 6. märtsi 1992. a. määruse nr. 69 osalise muutmise kohta» (RT 1992, 42, 555).

### Korteriüürireformi läbiviimine

Vabariigi Valitsuse määrus 12. augustist 1993. Nr. 254.

Korteriüürireformi teisele etapile üleminekuks vastavalt Vabariigi Valitsuse 11. juuni 1993. a. määrusele nr. 172 «Korteriüürireformi esimese etapi pikendamise ja teisele etapile ülemineku kohta» (RT I 1993, 35, 549) Vabariigi Valitsus määrab:

1. Kinnitada juurdelisatud «Eluruumide üürileandmisel rakendatavad korteriüüri arvestamise meetodilised alused» (edaspidi alused) ja kehtestada need 1. jaanuarist 1994. a.

Kehtestada, et korteriüürireformi teisele etapile üleminek toimub järkjärgult, kusjuures täiendavad kulutused lisatakse korteriüüri struktuuri alljärgnevalt:

1) aluste punkti 7 alapunktis 9 nimetatud maamaks (rent) — 1. jaanuarist 1994. a.;

2) aluste punkti 7 alapunktides 1—3 nimetatud remondikulud — 1. juulist 1994. a.;

3) aluste punkti 7 alapunktis 7 nimetatud hoonekindlustus — 1. jaanuarist 1995. a.;

4) aluste punkti 7 alapunktis 8 nimetatud amortisatsioon — 1. jaanuarist 1996. a.

2. Rahandusministeeriumil töötada koos Elamuametiga hiljemalt 1. juuliks 1994. a. välja elamute kindlustamise süsteem.

### Eluruumide üürileandmisel rakendatavad korteriüüri arvestamise meetodilised alused

1. Käesolevad korteriüüri arvestamise meetodilised alused kehtivad kõigi Eesti Vabariigi territooriumil asuvate eluruumide üürileandjate kohta, sõltumata omandivormist.

2. Eluruumide üürileandjaks on omanik või tema esindaja.

3. Korteriüür määratakse omaniku (üürileandja) ja üürniku vahel sõlmitud üürilepingu alusel, lähtudes eluruumi üldpinnast ja diferentseeritud üürimäärast vastavalt eluruumi heakorrassemele, kuid mitte üle kohaliku omavalitsuse organi poolt kehtestatud piirmäära.

4. Eluruumi heakorrasse määratakse linna- ja maavalitsuste poolt kehtestatud korra alusel.

5. Eluruumi üldpinnaks loetakse kõigi elu- ja abiruumide ning lodžade, külmade verandade, külmade panipaikade, rõdude ja terrasside põrandapinna summa mõõdetuna 1,6 meetri kõrguselt põrandast, arvestades järgmisi vähenduskoeffitsiente: lodžad, külmad verandad ja külmad panipaigad — 0,5, rõdud ja terrassid — 0,3. Korteri sisese trepimademe alune pind arvestatakse ruumi pinna hulka 1,6 meetri kõrguselt.

6. Korteriüür koosneb põhiüürist ja täisüürist.

7. Korteri põhiüüri sisse arvatakse tasu järgmiste omaniku (üürileandja) poolt tehtavate kulutuste või osutatavate teenuste eest (arvestatuna eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta):

1) maja ehituskonstruksioonide ja hooneosade hooldus ja remont;

2) majasiseste ja maja juurde kuuluvate järgmiste tehnosüsteemide tehnohooldus ja remont:

— hoonesisene katlamaja;

— küttesüsteem alates piiritlusaktiga määratud punktist;

— sooja- ja külmaveetorustikud kuni korteris asetsevate sulgemisarmatuurideni (kaasa arvatud);

— kanalisatsioonitorustikud kuni korteriühenduseeni või korterisisendini (piiritletakse sein, põrand või laega);

— elektrivarustusüsteemid kuni korteri väljalülitusseadmeteni (kaasa arvatud);

— suitsuärastus- ja tuletõrjesüsteemid;

12. Remondiks arvestatud vahendite kohta peetakse eriarvestust ja omnik (üürileandja) kasutab neid ainult selleks ettenähtud otstarbel.

13. Elamu renoveerimiseks võib omanik vormistada pangalaenu, mis kokkuleppel üürnikuga kuulub pärast renoveerimist, tasumisele põhiüüri koosseisus üürilepingus sätestatud korras ja aja vahemikul.

14. Korteriüüri sisse ei arvestata korterisisest remonti ja üürniku süü tõttu tekkinud kanalisatsioonimistuste kõrvaldamise kulusid, kui üürilepingus ei ole ette nähtud teisiti.

15. Käesolevate aluste punkti 7 alapunktis 8 amortisatsiooniks arvestatud vahendid kuuluvad omanikule.

16. Lisaks korteriüürile (põhi- ja täisüür) tasub üürnik gaasi, elektri, telefoni, hoiupankade teenuste ja muude teenuste eest.

### Eluasemetoetuse määramise alused

1. Eluasemetoetus on elanikele kompensatsioon maksimise riiklik süsteem, mis on ette nähtud väikese sissetulekuga perekondade eluasemekulude osaliseks katmiseks.

2. Eluasemetoetust makstakse alalist sissekirjutust omavatele riiklike ja munitsipaalaluruumide ning eramajade üürnikele, eramajade (korterite) omanikele ja elamukooperatiivide liikmetele.

3. Eluasemetoetus määratakse perikondadele, kelle eluasemekulud normpinna arvestuses ületavad käesolevate aluste lisas ette nähtud ulatuse.

4. Tasumisele kuuluv eluasemekulude summa sõltub perekonna sissetuleku suuruselt ja perekonnaliikmete arvust ega või ületada ühes kuu 30 protsenti perekonna brutosissetulekust.

5. Eluasemetoetuse määramisel arvestatakse perekonna kasutuses oleva eluruumi normpinna suurust.

6. Eluruumi normpinnaks on 18 m<sup>2</sup> korteri üldpinda iga perekonnaliikme ja lisaks 15 m<sup>2</sup> kogu perekonna kohta.

Juhul kui korteri tubade arv võrdub seal elavate elanike arvuga, kuid korteri üldpind on normpinnast suurem, võetakse kompenseerimisel aluseks korteri üldpind.

7. Eluasemetoetuse määramise eeltingimuseks on, et kõik täis-osalised perekonnaliikmed kas töötavad või õpivad, on pensionärid, invaliidid, on seadusega ettenähtud korras lapsehoolduspuhkusel, ametlikult töötuks tunnistatud või Tööturuameti otsusel töötusjärgel, kellel on lõppenud töötus staatus, on töötud kohaliku sotsiaalaabiameetiga kooskõlastatud muudel mõjuvatel põhjustel või on mõne muu riikliku toetuse saaja.

8. Eluasemetoetust ei määrata, kui perekonnal on tasumata rohkem kui 4 viimase kuu eluasemekulud.

9. Eluasemetoetust võidakse määrata, kui eluasemekulude võlgnevus ei ületa 4 viimase kuu eluasemekulude summat ja toetuse taotleja maksab võlasumma ära majavaldajaga (omanikuga) kokkulepitud tähtaegadel.

10. Eluasemetoetust määratakse käesolevate aluste punktis 2 nimetatud isikutele nende perekondade kuu brutosissetuleku alusel iga kuu.

11. Perekonna sissetulekuks loetakse kõik tulud, mis kuuluvad maksustamisele üksikisiku tulumaksu seaduse alusel täidetava tuludeklaratsiooni järgi, samuti riiklikud pensionid, stipendiumid ja töötus abirahad.

12. Eluasemetoetuse määramisel võetakse arvesse:

1) eluruumi eest tasumisele kuuluvad korteri täisüüril hulka arvatud kulud vastavalt eluruumide üürileandmisel rakendatavatele korteriüüri arvestamise meetodilistele alustele;

2) Elamuameti poolt kehtestatud korras arvestatud tasu turhabetite koguse maksumusele taandatud soojuse maksumuse järgi ohjoküttelga elamutes ja korterites, kus kütmiseks ja sooja vee saamiseks kasutatakse erinevaid kütuseliike (gaas, kivisüsi, puit, vedelkütus, turvakütus jm.);

3) elektrienergiakulud elektripliidiga ja gaasikulud gaasikütusega varustatud korteris Elamuameti poolt kehtestatud korras.

13. Eluasemetoetust arvestatakse eluasemetoetuse arvestuskaardi alusel, kuhu on märgitud andmed kõigi perekonnaliikmete ja nende sissetulekute kohta.

14. Perekonna sissetulekute tahtliku varjamise või valeandmete esitamise korral lõpetatakse eluasemetoetuse arvestamine ja määratud summad tühistatakse ümberarvestusega.

15. Peale eluasemetoetuse võib omavalitsusüksus toetada väikese sissetulekuga perekondi sotsiaalabitalituse kaudu, kusjuures abitaotleja peab esitama andmed vastavalt juhendile.

16. Eluasemekulude kompenseerimine toimub elamuvaldajaga sularahata arvlemise põhimõttel.

L i s t  
«Eluasemetoetuse määramise aluste»  
juurte

#### Perekonna sissetulekust eluasemekuludeks tasutav osa

Perekonna sissetulek	Perekonnaliikmete arv			
	1	2	3	4 ja enam
kuni 200 krooni	30 krooni	28 krooni	24 krooni	20 krooni
201—300 krooni	15%	14%	12%	10%
301—450 krooni	20%	18%	16%	15%
451—600 krooni	25%	23%	21%	20%
601—900 krooni	30%	28%	26%	25%
901—1200 krooni		30%	28%	26%
1201—1500 krooni			30%	28%
üle 1501 krooni				30%