

KORTERIÜHISTUTELE KORTERIOMANDIST JA KORTERMAJA VALITSEMISEST (RIIGIKOHTU LAHENDITE PINNALT)

1. KAASOMAND, KORTERIOMAND

- kaasomandi ese korteriomandi puhul, mh korteriomandi reaalosa ja mõttelise osa piiritlemine;
- kaasomanike ja korteriomanike vaheline õigussuhe;

2. KAASOMANDI JA KORTERIOMANDITE KASUTUSKORD

- kasutuskorra kokkuleppe sõlmimine ja siduvus õigusjärglaste suhtes, muutmise nõue ja ülesütlemine;
- kasutuskord enamuse otsusega ja selle siduvus kaasomanike (korteriomanike) õigusjärglastele;
- hüvitisnõuded n.ö suurema osa kasutamisest;
- kasutuskorra rikkumise kõrvaldamisega seotud nõuded, mh ümberehituste kõrvaldamiseks, küttesüsteemi taastamiseks ja sihtotstarbe vastase kasutamise lõpetamiseks.

3. KORTERIOMANDITE VALITSEMINE KORTERIÜHISTU KAUDU

- korteriühistu moodustamine, „libaühistud“
- õigussuhted korteriühistu ja korteriomanike vahel;
- korteriühistu ja selle juhtorganite vastutus korteriomanike ees;
- korteriühistu uue KOÜS järgi ja „sundühistamine“.

4. KAASOMANDI ESEME MUUTMISE VÕI REMONTIMISE JA MAJANDAMISKULUDE KANDMISE JA MUUDE KOHUSTUSTE OTSUSTAMINE JA SISSENÕUDMINE

- vajalike kulutuste kandmine;
- toimingud ja kulud, milleks on vajalik kaasomanike (korteriomanike) kokkulepe;
- toimingud ja kulud, mida saab otsustada kaasomanike (korteriomanike) enamus, majandamiskava tähendus;
- toimingud ja kulud, mida saab otsustada korteriühistu üldkoosolek (häälteenamuse nõuded);
- toimingud ja kulud mida saab otsustada valitseja või korteriühistu juhatus;
- kulude jaotus vastavalt kaasomandiosadele, sellest kõrvalekaldumine, mh korteriühistu põhikirjas;
- kulutuste nõudmine teiste kaasomanike, valitseja või korteriühistu poolt, mh tõendamine, nõude vastuolu hea usu põhimõttega;
- kulunõuete aegumine;

- kuluvõlgnik (mh piiratud teovõime korral), kohustuste üleminek kaasomaniku (korteriomani) õigusjärglasele, mh täite- ja pankrotimenetluses;
- vastunõuete esitamine ja tasaarvestus, mh KÜ nõuete tasaarvestus nõuetega teiste korteriomani vastu?,
- aktiivsete kohustuste (nt valvamine, koristamine) panek majaelanikele ja sanktsioonid (leppetrahvid kohustutse rikkumise eest)
- ühiste nõuete käsutamine, mh sissenõudmine ja osalus kohtumenetluses (kaasomanikud kui vältimatud kaashagejad või -kostjad?);

5. KAASOMANIKU (KORTERIOMANIKU) VASTUTUS TEISTE KAAS(KORTERI) OMANIKE EES

- kaasomandi kahjustamine;
- teise korteriomani reaalosa või muu vara kahjustamine;
- hüvitise arvestamine;
- maksmapanek valitseja või korteriühistu vahendusel;
- regressnõuded kolmandatele isikute kahju hüvitamisel.