



## NOTARITE KODA

Lp hr Andres Jaadla  
Eesti Korterühistute Liidu  
juhatuse esimees  
[ekyl@ekyl.ee](mailto:ekyl@ekyl.ee)  
(saadetud e-posti teel)

26.05.2016 nr 6-3/72

### **Mitme kinnisasja baasil loodud korteriühistute tegevuse jätkamisest**

Lugupeetud hr Andres Jaadla

Palume Eesti Korterühistute Liidu kaasabi, et teavitada mitme kinnisasja majandamiseks asutatud korteriühistuid, kes soovivad jätkata sama ühistu tegevust ka alates 2018. aastast, et nad planeeriksid aegsasti selleks peetava koosoleku läbiviimist. Samuti palume ühistuid teavitada, et sellisel koosolekul peab viibima notar ning seetõttu soovitame enne koosoleku väljakuulutamist selle aeg notariga kooskõlastada.

Korterühistuseaduse § 17<sup>2</sup> alusel peavad mitme kinnisasja baasil loodud ühistud hiljemalt 2016. aasta 31. detsembriks esitama mittetulundusühingute ja sihtasutuste registri pidajale tegevuse jätkamise avalduse. Avaldusega koos tuleb registrile esitada otsuse teinud üldkoosoleku notariaalselt tõestatud protokoll.

Notarid on Notarite Kojale teada andnud juhtumitest, mil korteriühistu on pöördunud notari poole sooviga tõestada notari osaluseta läbi viidud üldkoosoleku protokoll.

Seetõttu palume korteriühistuid teavitada, et koosoleku protokoll notariaalse tõestamise nõue tuleneb korteriühistuseaduse § 17<sup>2</sup> lõikest 2. Protokoll tõestamisel juhendub notar tõestamiseaduse vastavatest sätetest. Tõestamiseaduse § 36 lõigete 1 ja 2 järgi kontrollib notar juriidilise isiku organi otsuse kohta koostatava protokoll tõestamiseks organi koosoleku otsustusvõimet, koosoleku juhataja ja protokollija isikusamasust ja teovõimet ning kajastab kontrollimise tulemused, koosoleku päevakorra, vastuvõetud otsuse sisu jms notariaalaktis. See eeldab, et notar viibib isiklikult koosolekul, ilma selleta ei saa notar koosoleku protokoll tõestada.

Koosoleku aja planeerimisel palume ühistutel arvestada võimalusega, et esimene koosolek ei pruugi olla otsusevõimeline, mistõttu peab piisavalt aega olema ka uue koosoleku läbiviimiseks.

Samuti tuleb arvestada, et mitme kinnisasja majandamiseks asutatud korteriühistu tegevuse jätkamise otsuse langetamine erineb tavapärasest. Tegu on kvalifitseeritud häälteenamuse nõudega. Ehk kui esimesel korral ei tule kokku nõutav hulk inimesi, siis ei saa korduskoosolekul otsust vastu võtta väiksema häältearvuga. Näiteks juhul, kui ühistu on moodustatud kolme maja baasil ja igas majas on 30 korterit, siis peab koosoleku läbiviimiseks ja otsuse poolt olema esindatud igast majast vähemalt 16 korteriomanikku ja neile peab kokku kuuluma üle poole selle kinnisasja kaasomandiosadest. Kui koosolekule ei tule kohale nõutavat hulka ühistu liikmeid, siis ei saa seda koosolekut läbi viia. Ka siis ei saa otsust vastu võtta, kui ühest majast kohal ja poolt 100% ja teisest ainult 10%.

Kuna korteriühistute koosolekuid soovitakse valdavalt läbi viia õhtusel ajal või nädalavahetusel, siis peaks arvestama, et väljaspool tööaega toimingute tegemise aeg tuleb notariga kokku leppida. Kui koosoleku toimumise aeg on välja kuulutatud enne, kui on notariga kokku lepitud, võib juhtuda, et soovitud ajal ei ole notariil võimalik koosolekul osaleda.

Eeltoodud põhjustel soovitame korteriühistutel mitme kinnisasjaga korteriühistutel tegevuse jätkamiseks vajalike koosolekute ettevalmistamisega peatselt alustada ning mitte jätta nende läbiviimist aasta lõppu.

Meeldivat koostööd soovides

Eve Strang  
Notarite Koja tegevdirektor  
(*allkirjastatud digitaalselt*)

Aimi Leht  
617 7900