



01.01.2018 jõustuv korteriomandi- ja korteriühistuseadus (KrtsS)

Eesti Korterühistute Liit
Urmas Mardi



JUSTIITSMINISTEERIUM

Üleriigilist infopäevade sarja
toetab Justiitsministeerium

KrtS

Vastu võetud 19.02.2014

Jõustumine 01.01.2018

Internetiaadress:

<https://www.riigiteataja.ee/akt/KrtS>

§ 1 Korteriomand ja korteriühistu

(1) Korteriomand on *eriomand hoone reaalosa üle*, mis on ühendatud mõttelise osaga kinnisasja kaasomandist, mille juurde eriomand kuulub. Korteriomand on kolmest osast koosnev õigus-**kaasomand**, **eriomand**, **liikmesus** valitsemise ühenduses-milleks on korteriühistu.

(2) Korteriomandid peavad olema ühe kinnisasja piires.

(3) Käesolevas seaduses reguleerimata küsimustes kohaldatakse korteriomandile muudes seadustes kinnisomandi kohta sätestatud.

(4) Korterühistu on eraõiguslik juriidiline isik, mille liikmeteks on **kõik** ühe korteriomanditeks jagatud kinnisomandi korteriomandite omanikud (edaspidi korteriomaniik).

Korteriomandi teostamine

- Põhimõtted omavahelistes suhetes
- Suhete korraldamine kokkuleppel
- Erikasutusõigus
- Ühine korteriomand

Korteriomandi teostamine

§ 12. Põhimõtted omavahelistes suhetes

(1) Korteriomanikud teostavad oma korteriomandist tulenevaid õigusi ja täidavad kohustusi käesolevas seaduses sätestatud ulatuses korteriühistu kaudu.

(2) Korteriomanikud peavad omavahelistes suhetes, samuti suhetes korteriühistuga järgima hea usu põhimõtet ja arvestama üksteise õigustatud huve.

§ 13. Suhete korraldamine kokkuleppel

Selles paragrahvis on sätestatud võimalus korraldada korteriomandiga ja korteriühistuga seotud õigussuhteid korteriomanike kokkuleppega, st kõigi korteriomanike nõusolekul seaduses sätestatust erinevalt. (seletuskiri)

Korteriomandi teostamine

§ 14 Erikasutusõigus

(1) Korteriomanike kokkuleppega võib anda osa kaasomandi esemest igakordse korteriomaniku erikasutusse (edaspidi **erikasutusõigus**), kui see ei ole vastuolus selle kaasomandi eseme osa otstarbega.

(2) Korteriomanik võib talle kuuluva erikasutusõiguse teostamise anda üle **kolmandale isikule** ilma ülejäänud korteriomanike nõusolekuta.

(3) Korteriomanik võib talle kuuluva erikasutusõiguse anda üle **teisele** korteriomanikule ilma ülejäänud korteriomanike nõusolekuta. N: hoiuruum, parkimiskoht. Võib anda ka kolmanda isiku kasutusse. Tuleb lahendada ka korrashoiuga seonduvad kulutused.

Korteriomandi teostamine

§ 15 Ühine korteriomand

(1) Kui korteriomand kuulub mitmele isikule ühiselt, võivad need isikud teostada korteriomandiga seotud õigusi üksnes ühiselt. See ei kehti korteriühistu suhtes, kui ühine omand ei ole kantud kinnistusraamatusse.

- Ühine omand on kas kaasomand või ühisomand.
- Ühised omanikud vastutavad solidaarselt.
- Õigusi saavad teostada ainult **ühiselt**, st, et üldkoosolekul peavad kohal olema kõik või määrama ühe ühistest omanikest või ka kolmanda isiku endale esindajaks. Juhul kui esindajat mingil põhjusel ei määrata, on ühistul õigus teha tehing ühe omaniku suhtes, mis loetakse kehtivaks ka teiste ühiste omanike suhtes.

Korteriühistu

- Korteriühistu õiguslik seisund
- Korteriühistu põhikiri
- Korteriühistu asukoht ja tegevuskoht
- Korteriühistu nimi

Korteriühistu

§ 16 Korteriühistu õiguslik seisund

- (1) Korteriühistu **õigusvõime** tekib korteriomandite registriosade avamisega ja lõpeb korteriomandite registriosade sulgemisega kinnistusraamatus.
- (2) Korteriühistut **ei saa** ümber kujundada teist liiki juriidiliseks isikuks.

§ 17 Korteriühistu põhikiri

- (1) Korteriühistel **võib** olla põhikiri.
- (2) Põhikirjaga võib ette näha tingimusi, mis ei ole vastuolus seadusega ega eriomandi kokkuleppega. Kui põhikirja säte on vastuolus seadusega, **kohaldatakse** seaduses sätestatud. Kui põhikirja säte on vastuolus eriomandi kokkuleppega, kohaldatakse **kokkuleppes** sätestatud.

Põhikirja muutmise MTÜS § 23 lg 1, **2/3** koosolekul osalenute häälest, kuid põhikirjaga võib kehtestada ka rangemad nõuded.

Korteriühistu

§ 18 Korteriühistu asukoht ja tegevuskoht

(1) Korteriühistu **asukoht** on tema juhatuse asukoht. Kui korteriühistul ei ole juhatust, on korteriühistu asukoht korteriomandite asukoht.

(2) Korteriühistu **tegevuskoht** on korteriomandite asukoht.

§ 19 Korteriühistu nimi

(1) Korteriühistu nimi koosneb korteriomandite esemeks oleva kinnisasja aadressist ja täiendist „korteriühistu”.

- Lisaks võib korteriühistu kasutada ka **täiendavat nime** ehk n-ö käibenime, mis tuleb registrisse kanda (lg 4). See lahendus on eelkõige oluline olemasolevate korteriühistute jaoks, võimaldades neil jätkata tegevust harjunud nimega, aga ka selleks, et oleks võimalus pika ja lohiseva täisnime asemel kasutada lühemat.

Korterühistu organid ja juhtimine

- Korteriomanike üldkoosolek
- Otsuse vastuvõtmine koosolekut kokku kutsumata
- Hääleõigus üldkoosolekul
- Uue üldkoosoleku kokkukutsumine
- Juhatus
- Juhatuse asendusliikme määramine

Korteriühistu organid ja juhtimine

§ 20 Korteriomanike üldkoosolek

- (1) Käesoleva seaduse või korteriomanike kokkuleppe kohaselt häälteenamusega tehtavad otsused võetakse vastu korteriomanike üldkoosolekul. Korteriomanike üldkoosolekule kohaldatakse **lisaks** käesolevas seaduses sätestatule mittetulundusühingute seaduse § 19 lõike 1 punktides 1–5, §-des 20 ja 20¹, § 21 lõigetes 6–9, § 22 lõigetes 1 ja 1¹, § 23 lõigetes 1 ja 2 ning §-s 25 mittetulundusühingu liikmete üldkoosoleku kohta sätestatut.
- (2) Korteriomanike üldkoosolek on **otsustusvõimeline**, kui sellel osalevatele korteriomanikele kuulub **üle poole häältest ja üle poole kaasomandi osadest**, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud teisiti.
- (3) Kui korteriomanike üldkoosoleku **päevakorras** on põhikirja muutmine, majanduskava kehtestamine või majandusaasta aruande kinnitamine, tuleb üldkoosoleku teates märkida **koht**, kus on võimalik tutvuda põhikirja või majanduskava eelnõuga või majandusaasta aruandega, ning nende dokumentidega tutvumise **kord**.
- (4) Kui korteriomanik on teatanud korteriühistule oma elektronposti aadressi, **tuleb** korteriomanike üldkoosoleku teade ja käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud dokumendid saata sellel aadressil.

Korteriühistu organid ja juhtimine

§ 21 Otsuse vastuvõtmine koosolekut kokku kutsumata

(1) Korteriomanikel on õigus vastu võtta otsuseid korteriomanike **üldkoosolekut kokku kutsumata**.

(2) Juhatus saadab käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud otsuse eelnõu **kõigile** korteriomanikele, määrates tähtaja, mille jooksul korteriomanik peab esitama selle kohta oma seisukoha. Kui korteriomanik ei teata nimetatud tähtaja jooksul, kas ta on otsuse poolt või vastu, loetakse, et ta hääletab otsuse vastu.

(3) Otsus on vastu võetud, kui selle poolt on antud **üle poole** korteriomanike häältest, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud suurema häälteenamuse nõuet.

(4) Hääletustulemuste kohta koostab juhatus hääletusprotokolli ja saadab selle viivitamata korteriomanikele. Hääletusprotokolli kantakse:

Korteriühistu organid ja juhtimine

§ 21 (4) – järg: **Hääletusprotokoll** kantakse:

- 1) korteriühistu nimi ja asukoht;
- 2) protokollija nimi;
- 3) vastuvõetud otsused koos hääletamistulemustega, sealhulgas otsuse poolt hääletanud korteriomanike nimed;
- 4) otsuse suhtes eriarvamusele jäänud korteriomaniku nõudel tema eriarvamuse sisu;
- 5) muud hääletamise suhtes olulise tähtsusega asjaolud.

(5) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud korteriomanike seisukohad on hääletusprotokollis **lahutamatu** lisa.

(6) Kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule, võib otsuseid vastu võtta, järgimata käesoleva seaduse §-s 20 ja käesoleva paragrahvi lõigetes 1–5 sätestatut. Sel juhul tuleb otsus vormistada kirjalikult ja allkirjastada korteriomaniku poolt.

(7) Käesoleva paragrahvi lõikes 6 sätestatut kohaldatakse ka juhul, kui korteriomanikke on rohkem ja nad kõik nõustuvad otsusega.

Korteriühistu organid ja juhtimine

§ 22 Hääleõigus üldkoosolekul

(1) Korteriomanike üldkoosolekul annab **iga korteriomand ühe hääle**. Korteriühistu põhikirjaga **võib** ette näha, et igal korteriomanikul on üks hääl sõltumata talle kuuluvate korteriomandite arvust või et häälte arvu määrab korteriomandi kaasomandi osa suurus.

(2) Korteriomanike üldkoosolekul osalemiseks **õigustatud** korteriomanike ring määratakse üldkoosoleku päeval enne üldkoosoleku algust.

(3) Korteriomanikul **ei ole** hääleõigust juhul, kui otsustatakse tema vabastamist kohustusest või vastutusest, tema ja korteriühistu vahel tehingu tegemist või temaga õigusvaidluse pidamist ning selles tehingus või õigusvaidluses korteriühistu esindaja määramist või küsimusi, mis puudutavad korteriomaniku või tema esindaja juhatuse liikmena tegutsemise kontrollimist või hindamist, või kui korteriomaniku kohta kehtib käesoleva seaduse § 32 kohaselt tehtud otsus. Esindatuse määramisel selle liikme hääli ei arvestata.

Korteriühistu organid ja juhtimine

§ 22- järg (4) Käesoleva paragrahvi lõikes 3 sätestatud ei kohaldata, kui kõik korterimandid kuuluvad ühele isikule. Sel juhul peavad korteriühistu ja korterimaniku vahelised tehingud olema kirjalikud või tuleb viivitamata vormistada korterimaniku allkirjastatud dokument tehingu oluliste tingimuste kohta.

(5) Üldkoosolekul võib osaleda korterimanik **ise või tema esindaja**, kelle esindusõiguse olemasolu on **kirjaliku** dokumendiga tõendatud. Esindaja osavõtt üldkoosolekust ei võta korterimanikult õigust osaleda üldkoosolekul. Korteriühistu põhikirjaga võib ette näha sama isiku poolt esindatavate korterimanike **ülemmäära**.

Korteriühistu organid ja juhtimine

§ 23 Uue üldkoosoleku kokkukutsumine

(1) Kui korteriomanike üldkoosolek on käesoleva seaduse § 20 lõike 2 järgi **otsustusvõimetu**, kutsub juhatus sama päevakorraga kokku uue üldkoosoleku, mis on otsustusvõimeline **osalejate arvust olenemata**. Sellele asjaolule tuleb üldkoosoleku **kutses** viidata.

(2) Uue üldkoosoleku kokkukutsumise teade saadetakse otsustusvõimetuks osutunud üldkoosoleku toimumisest arvates **kümne** päeva jooksul, ent mitte varem kui **kahe** päeva pärast.

Korteriühistu organid ja juhtimine

§ 24 Juhatus

- (1) Juhatus on korteriühistu juhtorgan, kes esindab ja juhib korteriühistut. Korteriühistu juhatusele kohaldatakse lisaks käesolevas seaduses sätestatule mittetulundusühingute seaduse § 26 lõigetes 2–3 ning §-des 27–29 ja 32 mittetulundusühingu juhatuse kohta sätestatut.
- (2) Juhatusel võib olla **üks** liige (juhataja) kuni **kolm** liiget. Põhikirjaga **voib** ette näha käesolevas lõikes sätestatust erineva juhatuse liikmete arvu või selle ülem- ja alammäära.
- (3) Korteriühistul **ei pea olema juhatust**, kui korteriomandite arv ei ole suurem kui **kümme** või kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule.
- (4) Juhatuse puudumisel juhivad ja esindavad korteriomanikud korteriühistut **ühiselt**.

Korteriühistu organid ja juhtimine

§ 25 Juhatuse asendusliikme määramine

- (1) Korteriomanik, korteriühistu võlausaldaja või muu huvitatud isik võib mõjuval põhjusel nõuda kohtult korteriühistu **juhatuse asendusliikme** määramist.
- (2) Huvitatud isik võib nõuda korteriühistu juhatuse asendusliikme määramist ka käesoleva seaduse § 24 lõikes 3 sätestatud juhul.
- (3) Kohus määrab võimaluse korral korteriühistu juhatuse asendusliikmeks isiku, kes vastab käesoleva seaduse § 28 lõikes 2 sätestatud nõuetele.
- (4) Kohtu määratud juhatuse asendusliikme **volitused** kestavad kuni uue juhatuse liikme määramiseni korteriomanike üldkoosoleku poolt.

Valitseja ja Otsuste kehtetus

- Valitseja
- Valitseja juhatuse liikme vastutus
- Majahaldur
- Korterühistu organi otsuse kehtetus

Valitseja

§ 26 Valitseja

- (1) Korterühistu juhatuse asemel võib korterühistut juhtida ja esindada juriidiline isik (edaspidi **valitseja**).
- (2) Korterühistul võib korraga olla ainult üks valitseja.
- (3) Valitseja valimisele, tegevusele ja vastutusele kohaldatakse **korterühistu juhatuse** kohta sätestatud.

Valitseja

§ 27 Valitseja juhatuse liikme vastutus

- (1) Kui valitseja on tekitanud oma kohustuste rikkumisega kahju korteriühistule ja korteriühistu ei saa oma nõudeid rahuldada valitseja vara arvel, vastutab korteriühistule tekitatud kahju eest ka isik, kes oli valitseja juhatuse liige kahju tekkimise ajal. Valitseja juhatuse liige vabaneb vastutusest, kui ta tõendab, et nii valitseja kui ka tema ise valitseja juhatuse liikmena on oma kohustusi täitnud juhatuse liikmelt tavaliselt oodatava hoolsusega.
- (2) Mitu valitseja juhatuse liiget vastutavad käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud kahju hüvitamise kohustuse eest solidaarselt.
- (3) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud nõude aegumistähtaeg on **viis aastat**.
- (4) Pankrotihalduril on õigus käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud nõue esitada ka juhul, kui korteriühistu on nõudest valitseja juhatuse liikme vastu loobunud või sõlminud temaga kompromissilepingu või nõuet või selle esitamist kokkuleppel valitseja juhatuse liikmega muul viisil piiranud või aegumistähtaega lühendanud.

Valitseja

§ 28 Majahaldur

- (1) Valitseja **peab määrama** iga oma esindatava ja juhitava korteriühistu jaoks füüsilise isiku (edaspidi **majahaldur**), kes tegeleb valitseja ülesannete täitmisega selles korteriühistus.
- (2) Majahalduril **peab olema** kinnisvarahalduri või korterelamuhalduri kutse kutseseaduse tähenduses.
- (3) Isik võib olla samal ajal **mitme** korteriühistu majahaldur.
- (4) Valitseja **peab tegema** majahalduri nime ja kontaktandmed korteriomanikele teatavaks.
- (5) Kui valitseja rikub käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud kohustust ega kõrvalda rikkumist hiljemalt ühe kuu möödumisel selle tekkimisest, võib korteriomanike üldkoosoleku otsusega valitseja tagasi kutsuda ja temaga sõlmitud käsunduslepingu **erakorraliselt** üles öelda.
- (6) Käesoleva paragrahvi lõikes 5 sätestatud õigust ei saa korteriomanike kokkuleppega ega korteriühistu põhikirjaga piirata ega välistada.

Otsuste kehtetus

§ 29 Korterühistu organi otsuse kehtetus

- (1) Kui korterimanike üldkoosoleku kokkukutsumisel on oluliselt rikutud seaduse, korterimanike kokkuleppe või põhikirja nõudeid, ei ole koosolek õigustatud otsuseid vastu võtma, välja arvatud juhul, kui koosolekul osalevad või on esindatud kõik korterimanikud. Sellisel koosolekul tehtud otsused on tühised, kui korterimanikud, kelle suhtes kokkukutsumise korda rikuti, otsust heaks ei kiida.
- (2) Korterühistu organi otsuse kehtetuks tunnistamise ja tühisuse tuvastamise nõue lahendatakse kohtus **hagita menetluses**. Muus osas kohaldatakse tsiviilseadustiku üldosa seaduses juriidilise isiku organi otsuse kehtetuse kohta sätestatud käesolevas paragrahvis sätestatud erisustega.
- (3) Korterühistu organi otsuse kehtetuks tunnistamise nõude esitamise tähtaeg on **60 päeva** otsuse **vastuvõtmisest** arvates.

Otsuste kehtetus

§ 29-järg (4) Huvitatud isiku taotlusel võib kohus **ennistada** käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud tähtaja. Ennistamisele kohaldatakse tsiviilkohtumenetluse seadustikus seaduses sätestatud menetlustähtaja ennistamise kohta sätestatut.

(5) Kohus **ei aruta** korteriühistu organi otsuse kehtetuks tunnistamise nõude esitamisel asja enne, kui on möödunud käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud tähtaeg. Eri avaldused sama otsuse kehtetuks tunnistamiseks liidetakse ühte menetlusse.

(6) **Vajaduse korral** peatab kohus menetluse ajaks:

- 1) vaidlustatud otsuse kehtivuse ja **keelab** samasisulise otsuse vastuvõtmise;
- 2) olemasoleva juhatuse liikme ametiseisundi kehtivuse ja määrab korteriühistule juhatuse **asendusliikme**.

Korteriomandi eseme kasutamine ja Korteriomandi võõrandamise nõue

- Korteriomaniku õigused
- Korteriomaniku kohustused
- Korteriomandi võõrandamise nõude esitamine
- Otsuse täitmise nõudmine

Korteriomandi eseme kasutamine

§ 30 Korteriomaniku õigused

(1) Korteriomanikul on **õigus**:

- 1) kasutada eriomandi eset oma äranägemise järgi niivõrd, kui see ei ole **vastuolus** seadusega või kolmanda isiku õigustatud huviga;
- 2) kasutada kaasomandi eset selle **otstarbe** kohaselt.

(2) Korteriomanik **võib nõuda**, et eriomandi ja kaasomandi eset kasutataks seaduse ning korteriomanike kokkulepete ja korteriühistu põhikirja kohaselt. Kui eriomandi ja kaasomandi eseme kasutamine on reguleerimata, lähtutakse **korteriomanike huvidest**.

(3) Käesolevas paragrahvis sätestatud õigused on ka korteriomandit **kasutaval isikul**.

(4) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud nõude võib esitada ka **korteriühistu**.

Korteriomandi eseme kasutamine

§ 31 Korteriomaniku kohustused

(1) Korteriomanik on **kohustatud**:

- 1) hoidma eriomandi eset korras ning seda ja kaasomandi eset kasutades hoiduma tegevusest, mille toime teistele korteriomanikele ületab omandi **tavakasutusest** tekkivad mõjud;
- 2) **taluma mõjusid**, mis jäävad käesoleva lõike punktis 1 nimetatud piiridesse;
- 3) **võimaldama** eriomandi eset kasutada teistel isikutel, kui see on vajalik kaasomandi eseme korrashoiuks. Selle tõttu tekkinud kahju tuleb omanikule hüvitada.

Korteriomandi eseme kasutamine

§ 31-järg (2) Eriomandi eseme korrashoidmisel on korteriomanik muu hulgas kohustatud hoidma selle piires sellist **temperatuuri ja õhuniiskust**, mis tagab kaasomandi eseme säilimise ning teiste eriomandite esemete kasutamise nende otstarbe kohaselt ja ilma ülemääraste kulutusteta.

(3) Käesoleva paragrahvi lõike 1 punktides 1 ja 2 sätestatud kohustuste täitmisel kohaldatakse asjaõigusseaduse §-s 143 sätestatut.

(4) Korteriomanik on **kohustatud tagama**, et tema perekonnaliikmed, ajutised elanikud ja korteriomandit kasutavad isikud järgivad käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 sätestatut.

(5) Korteriomanik on **kohustatud** korraldama oma korteriomandi valitsemise ka ajal, kui ta ise **viibib sellest eemal**.

Korteriomandi võõrandamise nõue

§ 32 Korteriomandi võõrandamise nõude esitamine

(1) Kui korteriomanik on **korduvalt rikkunud** oma kohustusi teise korteriomaniku või korteriühistu suhtes ja kui korteriomanikud ei pea **enam võimalikuks** tema kuulumist korteriomanike hulka, **võivad nad nõuda**, et ta oma korteriomandi võõrandab.

(2) Võõrandamisnõude võib eelkõige esitada, kui korteriomanik:

- 1) **on korduvalt** jätnud täitmata käesoleva seaduse §-s 31 sätestatud kohustused;
- 2) on vähemalt **kuue kuu** majandamiskulude tasumisega viivitanud üle kolme kuu
- 3) **häirib oma tegevusega** oluliselt teiste korteriomandite teostamist.

(3) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud nõude esitamise üle otsustavad korteriomanikud **häälteenamuse** alusel.

(4) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud nõude esitamist ei saa korteriomanike kokkuleppega välistada ega piirata.

(5) Kui kinnisomand on jagatud kaheks korteriomandiks, võib käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud nõude esitada üks korteriomanik teise vastu.

Korteriomandi võõrandamise nõue

§ 33 Otsuse täitmise nõudmine

- (1) Kui kohustust rikkunud korteriomanik ei ole korteriomandit võõrandanud hiljemalt **kolme kuu** möödumisel nõude esitamisest, otsustab võõrandamise **kohus** vähemalt ühe korteriomaniku või korteriühistu hagi alusel. Otsust tehes lähtub kohus võõrandamisnõude aluseks olevatest asjaoludest.
- (2) Käesoleva paragrahvi lõike 1 esimeses lauses nimetatud tähtaega **ei pea järgima**, kui korteriomanik on teatanud, et ta keeldub võõrandamisest.
- (3) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud hagi tuleb esitada **enne ühe aasta** möödumist nõude esitamisest.
- (4) Korteriomanik või korteriühistu võib nõuda **kohtuotsuse täitmist** täitemenetluse seadustikus sätestatud korras.

Valitsemine

- Valitsemise üldpõhimõtted
- Tavapärase valitsemise
- Laenu võtmine
- Kaasomandi eseme säilitamiseks vajalikud toimingud
- Olulised ümberkorraldused ja hoone taastamine
- Kaasomandi eseme ajakohastamine
- Kohustuste jaotus korteriomanike vahel majandamiskulude kandmisel
- Majanduskava
- Viivis ja sissenõudmiskulude hüvitamine

Valitsemine

§ 34 Valitsemise üldpõhimõtted

- (1) Korteriomandite eset **valitsetakse** seadusest, korteriühistu põhikirjast, korteriomanike kokkulepetest ja korteriomanike huvidest lähtudes.
- (2) Korteriomandite kaasomandi osa eset valitsevad korteriomanikud **korteriühistu kaudu**.
- (3) Isik, kellel on samal alusel kõigi korteriomanike vastu **korteriomandist tulenev nõue**, mille kohta seadus näeb ette solidaarkohustuse, peab selle esitama **korteriühistu vastu**.

Valitsemine

§ 35 Tavapärane valitsemine

(1) Korteriomandi kaasomandi osa eseme **tavapärase valitsemise** küsimuste üle otsustavad korteriomanikud **häälteenamuse alusel**, kui korteriühistu põhikirjaga ei nähta ette rangemaid nõudeid.

(2) Tavapärase valitsemisena käsitatakse eelkõige järgmisi tegevusi:

- 1) kaasomandi eseme tavapärane korrashoid ja remont;
- 2) korteriühistu kaudu tarbitavate teenuste jaoks lepingute sõlmimine;
- 3) kaasomandi eseme taastamisväärtusest lähtuva kahjukindlustuslepingu sõlmimine;
- 4) korteriühistu vastutuse kindlustamine;
- 5) kohase suurusega reservkapitali ja remondifondi loomine;
- 6) laenu või muu laenusarnase mõjuga rahalise kohustuse võtmine, kui selle suurus ei ületa korteriühistu eelmise majandusaasta majandamiskulude summat;
- 7) energiaauditi ja energiamärgise tellimine.

Valitsemine

§ 36 Laenu võtmine

(1) Laenu või muu laenusarnase mõjuga rahalise kohustuse võtmise, kui see kohustus kas iseseisvalt või koos olemasolevate kohustustega **ületab** korteriühistu eelmise majandusaasta majandamiskulude summa, võib otsustada käesoleva seaduse **§ 9 lõikes 3 sätestatud häälteenamusega**.

(2) Enne käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud kohustuse võtmist **peab** korteriühistu juhatus laskma kanda **korteriühistute registrisse sellekohase märkuse**.

Valitsemine

§ 37 Kaasomandi eseme säilitamiseks vajalikud toimingud

(1) Korterioomanikul on **õigus teha** kaasomandi eseme säilitamiseks **vajalikke toiminguid** teiste korterioomanike ja korteriühistu **nõusolekuta** ning ta võib nõuda korteriühistult **vajalike kulutuste hüvitamist**.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud toimingute tegemise võib otsustada ka korteriühistu **juhatus**, kui **viivitamine** tekitaks kaasomandi esemele **olulist kahju**.

(3) Kui kaasomandi eseme **säilitamiseks** vajalike kulude kandmine ei ole kehtiva majanduskava alusel võimalik, kohaldatakse käesoleva seaduse § 41 lõikes 4 sätestatut.

Valitsemine

§ 38 Olulised ümberkorraldused ja hoone taastamine

(1) Ehitusliku või muu kaasomandi eseme korrashoiuks vajalikust muudatusest **suurema ümberkorralduse** tegemist ei saa otsustada tavapärase valitsemise raames, vaid selleks on vaja **korteriomanike kokkulepet**.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud muudatuseks ei ole vaja **selle korteriomaniku nõusolekut**, kelle õigusi ümberkorraldused ei **puuduta üle määra**, mida korteriomanik peab käesoleva seaduse § 31 lõike 1 punkti 2 kohaselt taluma.

(3) Kui üle poole hoonest hävib ja kahju ei ole kindlustusega või muul moel kaetud, ei saa hoonet taastada tavapärase valitsemise raames.

Valitsemine

§ 39 Kaasomandi eseme ajakohastamine

Kaasomandi eseme ajakohastamiseks, sealhulgas energiatõhususe suurendamiseks, selliste vajalike muudatuste tegemise, millega ei muudeta eriomandi eseme otstarvet ega kahjustata muul viisil ülemääraselt ühegi korteriomaniiku õigustatud huve, võib otsustada käesoleva seaduse § 9 lõikes 3 sätestatud häälteenamusega. Antud säte on **jõustunud**.

Valitsemine

§ 40 Kohustuste jaotus korteriomanike vahel majandamiskulude kandmisel

(1) Korteriomaniikud teevad majanduskava alusel perioodilisi **ettemakseid** vastavalt oma **kaasomandi osa suurusele**.

(2) Korteriomaniike kokkuleppe tingimusi arvestades **võib korteriühistu põhikirjaga** ette näha käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatust erineva kohustuste jaotuse aluse ja tasumise korra majandamiskulude kandmisel, kui see on kõiki asjaolusid arvestades mõistlik ega kahjusta ülemääraselt ühegi korteriomaniiku õigustatud huve. Eelkõige võib põhikirjaga ette näha, et **tegelikust tarbimisest** sõltuvad majandamiskulud tasub korteriomaniik pärast kulude suuruse selgumist kas vastavalt oma kaasomandi osa suurusele või vastavalt tema poolt tarbitud teenuse mahule.

(3) Korteriomaniik **võib keelduda** kandmast kulusid, millega ta ei ole nõustunud, kui nende kandmise nõudmine temalt oleks **vastuolus hea usu põhimõttega**.

Valitsemine

§ 41 Majanduskava

(1) Korterühistu juhatus koostab korteriühistu majandusaastaks **majanduskava**, mis koosneb järgmistest osadest:

- 1) ülevaade kaasomandi eseme seisukorrast ja kavandatavatest toimingutest;
- 2) korteriühistu kavandatavad tulud ja kulud;
- 3) korteriomanike kohustuste jaotus majandamiskulude kandmisel;
- 4) **reservkapitali** ja remondifondi tehtavate maksete suurus;
- 5) kütuse, soojuse, vee- ja kanalisatsiooniteenuse ning elektri prognoositav kogus ja maksumus.

(2) Kui korteriomanike kokkuleppe või korteriühistu põhikirjaga on ette nähtud **tegelikust tarbimisest** sõltuvate majandamiskulude tasumine pärast kulude suuruse selgumist, määratakse majanduskavas kindlaks ainult ülejäänud kulude suurus.

Valitsemine

§ 41-järg (3) Majanduskava **kehtestab** korteriomanike üldkoosolek.

(4) Kui majandusaasta jooksul **ilmneb**, et kehtestatud majanduskava ei taga korteriomandite valitsemist majanduskavas ettenähtud mahus ega korteriühistu püsivat maksevõimelisust, on korteriühistu juhatus **kohustatud** koostama uue majanduskava ja kutsuma kokku korteriomanike **erakorralise** üldkoosoleku uue majanduskava kehtestamiseks.

(5) Kui majandusaasta alguseks **ei ole kehtestatud** uut majanduskava, kehtib senine majanduskava **kuni uue** majanduskava kehtestamiseni.

Valitsemine

§ 42 Viivis ja sissenõudmiskulude hüvitamine

(1) Kui korteriomanik viivitab majandamiskulude tasumisega, võib korteriühistu nõuda temalt viivist **võlaõigusseaduse** § 113 lõike 1 teises lauses sätestatud suuruses.

(2) Kui korteriühistu võib nõuda viivist, võib ta nõuda korteriomanikult võla **sissenõudmiskulude hüvitamist** võlaõigusseaduses sätestatud suuruses ja tingimustel.

Korteriühistu nõude tagamine ja Õigus saada teavet

- Korteriomandi omandaja vastutus
- Korteriühistu pandiõigus
- Korteriomaniku õigus saada teavet
- Korteriomaniku kohustus anda teavet
- Muu isiku õigus saada teavet

Korteriühistu nõude tagamine

§ 43 Korteriomandi omandaja vastutus

- (1) Korteriomandi **võõrandamisel lähevad** korteriomaniku õigused ja kohustused **omandajale üle** alates omandi ülemineku hetkest.
- (2) Korteriomandi võõrandamisel, välja arvatud täite- ja pankrotimenetluses, **vastutab selle omandaja** korteriühistu ees käendajana võõrandaja korteriomandist tulenevate sissenõutavaks muutunud kohustuste eest. Omandaja vastutus on **piiratud korteriomandi väärtusega**.

Korteriühistu nõude tagamine

§ 44 Korteriühistu pandiõigus

- (1) Korteriühistul on korteriomandist tulenevate nõuete tagamiseks pandiõigus korteriomandile (edaspidi **korteriühistu pandiõigus**).
- (2) Korteriühistu pandiõigusele kohaldatakse seadustes **esimesel järjekohal** oleva hüpoteegi kohta sätestatud.
- (3) Korteriühistu **pandiõiguse suurus** on korteriomandi **eelmise majandusaasta majandamiskulude summa**.
- (4) Korteriühistu pandiõiguse suurus **määratakse** korteriomaniike üldkoosoleku poolt kinnitatud majandusaasta aruande järgi **omandi ülemineku päeva seisuga**. Kui korteriühistul on kohustus esitada majandusaasta aruanne korteriühistute registrile, määratakse korteriühistu pandiõiguse suurus **registrile esitatud majandusaasta aruande järgi**.

Korteriühistu nõude tagamine

§ 44- järg (5) Kui korteriühistu esimese majandusaasta kohta **ei ole veel aruannet**, määratakse korteriühistu pandiõiguse suurus majanduskava järgi. Kui käesoleva seaduse § 41 lõike 2 kohaselt on ette nähtud tegelikust tarbimisest sõltuvate majandamiskulude tasumine pärast kulude suuruse selgumist, määratakse pandiõiguse suurus selles osas majanduskavas sisalduva **prognoosi järgi**.

(6) Eriomandi kokkuleppes **võivad** korteriomanikud määrata korteriühistu pandiõigusele kindla rahalise suuruse.

Õigus saada teavet

§ 45 Korteriomaniiku õigus saada teavet

- (1) Korteriomaniikul on **õigus saada juhatuselt teavet** korteriühistu **tegevuse** kohta ja tutvuda korteriühistu **dokumentidega**.
- (2) Juhatus **võib keelduda teabe andmisest** ja dokumentide esitamisest, kui on alust eeldada, et see võib tekitada **olulist kahju** teise korteriomaniiku või kolmanda isiku õigustatud huvidele.
- (3) Korteriomaniik **võib juhul**, kui juhatus keeldub teabe andmisest või dokumentidega tutvumise võimaldamisest, nõuda, et tema nõudmise õiguspärasuse üle otsustaks **korteriomanike üldkoosolek**, **või** esitada **kahe nädala** jooksul juhatuse keeldumise saamisest arvates või **nelja nädala** jooksul taotluse esitamisest arvates, kui juhatus sellele ei ole vastanud, **hagita menetluses kohtule avalduse** juhatuse kohustamiseks teavet andma või dokumentidega tutvumist võimaldama.

Õigus saada teavet

§ 46 Korteriomaniiku kohustus anda teavet

- (1) Korteriomaniik on **kohustatud teatama** korteriühistule oma olemasolevate **sidevahendite andmed**, eelkõige telefoninumbri või elektronposti aadressi.
- (2) Kui korteriomaniiku elu- või asukoht erineb korteriomandi asukohast, on **korteriomaniik kohustatud** korteriühistule teatama ka oma elu- või asukoha postiaadressi.
- (3) Kui korteriomaniik ei ole korteriühistule teatanud oma elu- või asukoha postiaadressi, on **korteriühistul õigus** lugeda tema elu- või asukohaks **korteriomandi asukoht**.

Õigus saada teavet

§ 47 Muu isiku õigus saada teavet

Kui korterimand on **koormatud piiratud asjaõigusega**, on piiratud asjaõiguse omajal õigus saada korteriühistult teavet korterimaniiku majandamiskulude võlgnevuse suuruse ja selle tekkimise aluste kohta.

Korteriühistu vara ja raamatupidamine

- ReserVKapital
- Järelevalve
- Raamatupidamine
- Majandusaasta aruanne

Korteriühistu vara ja raamatupidamine

§ 48 Reservkapital

Korteriühistul **peab olema reservkapital**, mille suurus on vähemalt **üks kaheteistkümnendik** korteriühistu aasta eeldatavatest kuludest. Reservkapitali suuruse üle otsustab korteriomanike üldkoosolek.

§ 49 Järelevalve

Järelevalvele kohaldatakse mittetulundusühingute seaduse §-s 34 sätestatut.

§ 50 Raamatupidamine

- (1) Juhatus korraldab korteriühistu raamatupidamist.
- (2) Kuni kümne korteriomandiga korteriühistu, mida korteriomanikud juhivad ja esindavad ühiselt käesoleva seaduse § 24 lõike 4 kohaselt, **võib pidada kassapõhist** raamatupidamist. Sellisel juhul kohaldatakse raamatupidamise seaduse § 43 lõikes 2 sätestatut.

Korteriühistu vara ja raamatupidamine

§ 51 Majandusaasta aruanne

- (1) Kui korteriühistu peab koostama majandusaasta aruande, kohaldatakse selle koostamisele, esitamisele ja kinnitamisele mittetulundusühingute seaduse § 36 lõigetes 1–4 mittetulundusühingu majandusaasta aruande kohta sätestatud käesolevas seaduses sätestatud erisustega.
- (2) Korteriühistu põhikirjaga **võib ette näha** korteriühistu raamatupidamise aastaaruande audiitorkontrolli kohustuse.
- (3) Korteriühistu majandusaasta aruandes märgitakse lisaks muudele seaduses sätestatud andmetele ka **iga korteriomandi majandamiskulude suurus**.
- (4) Korteriühistu esitab kinnitatud majandusaasta aruande **korteriühistute registrile kuue kuu jooksul** majandusaasta lõppemisest arvates. Kui audiitorkontroll on kohustuslik, esitatakse aruanne koos vandeaudiitori aruandega.

Korterühistu maksejõuetuse erisused

- Pankrotiseaduse kohaldamine
- Ajutise majanduskava kehtestamine
- Majanduskava kehtestamine
- Maksevõimet taastava majanduskava kehtestamine
- Korterühistut lõpetava majanduskava kehtestamine

Korteriühistute register

§ 63 Registri pidamine

- (1) Korteriühistute register (edaspidi **register**) on mittetulundusühingute ja sihtasutuste **registri osa**, mille suhtes kohaldatakse mittetulundusühingute ja sihtasutuste registri kohta õigusaktides sätestatud, kui käesolevast seadusest ei tulene teisiti.
- (2) Registrit peavad maakohtute registriosakonnad (edaspidi **registripidaja**) oma tööpiirkonnas asuvate korteriühistute kohta.
- (3) Registri kanded teeb registripidaja, kelle tööpiirkonnas on korteriomandite asukoht.

Enim küsitud küsimused

Mis saab korteriomanike ühisusest?

Mis saab korteriühistu põhikirjast, asutatud ühistutest ja seaduse alusel loodud ühistutest?

Mis vahe on alla 10 korteriomandiga ühistutel?

Kas korteriühistujuhil on vaja kutset kutseseaduse mõistes?

Kes on majahaldur ja kuidas ta tegutseb?

Juriidiline isik ühistu juhatuse liikmena?

Täna tähelepanu eest! Tule EKÜL liikmeks!

Urmas Mardi

Eesti Korterühistute Liit

Juhatuselige

6275740, 6275741

ekyl@ekyl.ee

www.ekyl.ee



JUSTIITSMINISTEERIUM

Üterigilist infopäevade sarja
toetab Justiitsministeerium