

Uus korteriomandi- ja korteriühistuseadus: Millega tegeleb majahaldur?

URMAS MARDI,
Eesti Korteriühistute Liidu
õigusosakonna juhataja

Koostöös justiitsministeeriumiga avaldame ka käesoleva ajakirja numbris artikli, mis keskendub uuele 1. jaanuaril 2018 jõustuvale korteriomandi- ja korteriühistuseadusele ning küsimustele, mis uue seaduse tõlgendamisel tekkinud.

Artikli kirjutamise ajaks on toimunud kolm infopäeva Tartus, Rakveres ja Pärnus. Rõõmuga tõden, et huvi on meeletu ja kõik infopäevad on seni läinud täissaalidele. Tulemas on veel infopäevad Paines, Võrus ja Tallinnas. Käesolevas artiklis käsitlem teemat, mida väga palju on küsitud – kes on majahaldur ja millised on tema ülesanded?

Kes on majahaldur?

Seaduse kohaselt on majahaldur füüsiline isik, kes täidab valitseja ülesandeid konkreetse korteriühistus. Eeldatakse, et majahaldur on valitseja (kui valitseja kohuseid täidab ettevõtte) töötaja, aga ta võib olla valitseja juhatuse liige. Olulise põhimõttena peab majahalduril olema kinnisvarahalduri või korterelamuhalduri kutse kutseaduse tähenduses. Tean, et ministeeriumis on menetluses eelnõu, mille kohaselt kvalifitseerub majahalduriks ka isik, kes omab korteriühistu juhi kutset.

Korteriomaniikel ei ole majahalduri määramisel otsest sõnaõigust ja nad ei saa teda ka ametist tagandada.

Majahaldur on füüsiline isik, kes täidab valitseja ülesandeid korteriühistus. Tahan toonitada, et majahalduri mõiste puudutab neid kortermaju (korteriomanike ühisused), mis ei ole seaduse jõustumise ajaks korteriühistut asutanud ja nendes majades tekib majahaldur alates 1. jaanuarist 2018 korteriühistu seaduse alusel. Oluline on teada, et seaduse jõustumisega tekib eesti õigusmaastikul uus põhimõte, mille kohaselt võib olla korteriühistu juhatuse liikme asemel juriidiline isik, enamasti kinnisvarahaldusettevõtte. Majahalduri nimetamise kohustus on juriidilisel isikul, kes on valitud korteriomanike üldkoosoleku otsusega valitsejaks. Tuletan ka meelde, et kõikidest korte-

riomanike ühisustest tekivad seaduse jõustumisel korteriühistud – sel teemal peatusime varasemas Elamus.

Milline on majahalduri vastutus ja esindusõigus korteriühistu suhtes?

Majahalduril puudub otsene vastutus korteriühistu ees ja tal ei ole seadusjärgset õigust korteriühistut esindada. Tuletan meelde, et seadusjärgne ühistu esindamise õigus on juhatuse liikmetel. Sellest tulenevalt ei kanta majahaldurit ka korteriühistu registrikaardile, küll aga peab valitseja tema andmed korteriomanikele teatavaks tegema. Majahalduri kontaktandmete all on silmas peetud tema töötelefoni, e-posti aadressi ja muud taolist, mitte tema isiklikke kontaktandmeid.

Majahalduril ei ole korteriühistuga otsest lepingulist suhet, seega vastutab tema kui valitseja ja töötaja poolt korteriühistule tekitatud kahju eest lepingulise suhte vastaspool ehk valitseja. See ei välista aga majahalduri isiklikku deliktulist vastutust tema poolt tekitatud kahju eest.

Kas korteriomanikud saavad kaasa rääkida majahalduri nimetamisel?

Korteriomaniikel ei ole majahalduri määramisel otsest sõnaõigust ja nad ei saa teda ka ametist tagandada, aga kuna neil on see õigus valitseja suhtes, siis hoolitseb valitseja, kes soovib korteriomanikega kestva suhet, ise selle eest, et majahalduri isik oleks korteriomanike enamusele vastuvõetav.

Kui valitseja ei täida majahalduri määramise kohustust või kui määratud isik kaotab oma kvalifikatsiooni, siis on korteriomanikel õigus lisaks valitseja tagasikutsumisele erakorraliselt üles öelda temaga sõlmitud käsundusleping. See tähendab, et valitsejal ei ole õigust nõuda hüvitist ennetähtaegse tagasikutsumise eest ka juhul, kui selles oli lepingus kokku lepitud.

Kas kõikidel korteriühistutel peab tulevikus majahaldur olema?

Kui korteriühistu on asutatud kehtiva seaduse kohaselt, siis ei laiene majahalduri nimetamise kohustus. Juhatuse liikmetel ei pea olema kutsetunnistust. Kutsetunnistus peab olema üksnes isikul, kes on määratud ametisse juriidilisest isikust valitseja poolt (majahaldur).



JUSTIITSMINISTEERIUM