



VIII KORTERIÜHISTUTE ÕIGUSTEABEPÄEV

Eesti Korterühistute Liit
Urmas Mardi

KrtS

Vastu võetud 19.02.2014

Jõustumine 01.01.2018

Internetiaadress:

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

Nõuanderaamat

1. jaanuaril 2018 jõustus Eestis uus korteriomandi- ja korteriühituseadus. Uus seadus määratleb varasemast täpsemalt korteriühistu rolli ning selle liikmete õigused ja kohustused. Seadus loob ka hulga uusi mõisteid, mille rakendamine korteriühistu igapäevaelus selgitusi vajab.

Raamatu koostaja, jurist Urmas Mardi, on Eesti Korterühistute Liidu õigusosakonna juhataja, korteriühistute valdkonna kogunud spetsialist ja tunnustatud lektor, kes uue seaduse teemal nõustanud tuhandeid inimesi üle Eesti. Käesolevast raamatust leiab lugeja nii seaduse täisteksti koos tema selgitustega kui ka korteriühistu näidispõhikirja, mille on koostanud Eesti Korterühistute Liidu jurist Margus Saulep.

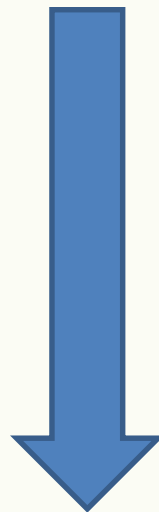


NÕUANDEID KORTERIÜHISTUTELE:
kuidas rakendada uut korteriomandi-
ja korteriühituseadust?

Koostanud Urmas Mardi



KÜ üldkoosolekuga seonduv KrtS regulatsioonis?



Korteriühistu 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.

Selgitused

- KRTS § 20 lg 1 tulenevad olulised MTÜS sätted:
- **Selgituseks:** korteriühistu üldkoosoleku kohta on olnud väga palju küsimusi. On väga oluline, et üldkoosolek oleks läbi viidud kooskõlas seadusega, sest üldkoosolekuga seotud õigusvaidlusi tuleb palju ette. Uues seaduses ei ole sõna *korteriühistu üldkoosolek*, mida asendab *korteriomanike üldkoosolek*. Käesoleva paragrahvi lõikes 2 on uudsena olemasolevatele korteriühistutele sätestatud kvoorumi põhimõte, mida nimetatakse (kvalifitseeritud häälteenamuseks). Oluline on teada, et *kvoorumi suurust saate te reguleerida põhikirjaga, seda nii väiksemaks kui suuremaks, vastavalt ühistu vajadustele*. Lõikes 3 on mainitud dokumendid, mis *tuleb liikmetele teatavaks teha*. Muudatus seisneb selles, et te ei pea liikmetele dokumente kätte andma vaid määrama korra, viisil *et oleks tagatud liikmetel dokumentidega tutvumise võimalus*. Lõikes 4 on uudsena reguleeritud *liikmel õigus saada dokumente elektrooniliselt*.
- Varem asutatud ühistute jaoks jääb kehtima sisuliselt vana regulatsioon. Järgnevalt on toodud viited mittetulundusühingute seaduse (MTÜS) paragrahvidele, mis hõlbustavad antud normi realiseerimist üldkoosoleku korraldamisel.

Olulised MTÜS sätted

- **§ 19. Üldkoosoleku pädevus (MTÜS)**
- (1) Üldkoosoleku pädevusse kuulub:
 - 1) põhikirja muutmine;
 - 2) juhatuse liikmete määramine ja tagasikutsumine;
 - 3) volinike valimine ja tagasikutsumine;
 - 4) juhatuse või muu põhikirjaga ettenähtud organi (§ 31) liikmega tehingu tegemise otsustamine, tehingu tingimuste määramine, õigusvaidluse pidamise otsustamine ning selles tehingus või vaidluses mittetulundusühingu esindaja määramine;
 - 5) majandusaasta aruande kinnitamine;

Olulised MTÜS sätted

- **§ 20. Üldkoosoleku kokkukutsumine (MTÜS)**
- (1) Üldkoosoleku kutsub kokku juhatus.
- (2) Juhatus peab üldkoosoleku kokku kutsuma seaduses või põhikirjaga ettenähtud juhtudel ja korras, samuti siis, kui ühingu huvid seda nõuavad.
- (3) Juhatus peab üldkoosoleku kokku kutsuma, kui seda nõuab kirjalikult ja põhjust ära näidates vähemalt 1/10 mittetulundusühingu liikmetest ja põhikirjaga ei ole ette nähtud väiksema esindatuse nõuet.
- (4) Kui juhatus ei kutsu üldkoosolekut käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud asjaoludel kokku, võivad taotlejad üldkoosoleku ise kokku kutsuda samas korras juhatusega.
- (5) Üldkoosoleku kokkukutsumisest peab ette teatama vähemalt seitse päeva, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud pikemat tähtaega.
- (6) Üldkoosoleku kokkukutsumise teates tuleb märkida üldkoosoleku toimumise aeg ja koht ning üldkoosoleku päevakord. Põhikirjaga võib ette näha täpsema korra üldkoosoleku kokkukutsumise teate saatmiseks.
- (7) Kui pärast üldkoosoleku kokkukutsumise teate saatmist päevakorda liikmete nõudel muudetakse, tuleb päevakorra muutmisest teatada enne üldkoosoleku toimumist samas korras ja sama tähtaja jooksul nagu üldkoosoleku kokkukutsumise teate saatmisel.

Olulised MTÜS sätted

- **§ 20¹. Üldkoosoleku päevakord (MTÜS)**
- (1) Üldkoosoleku päevakorra määrab juhatus, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud teisiti. Kui üldkoosoleku kutsuvad kokku mittetulundusühingu liikmed, määravad nemad üldkoosoleku päevakorra.
- (2) Vähemalt 1/5 mittetulundusühingu liikmetest või vähemalt kuus mittetulundusühingu liiget, kui mittetulundusühingul on alla 30 liikme, võivad nõuda täiendavate küsimuste võtmist päevakorda. Iga täiendava küsimuse kohta tuleb esitada põhjendus.
- (3) Liikmed võivad käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud õigust enne üldkoosolekut kasutada mitte hiljem kui kolm päeva pärast üldkoosoleku kokkukutsumisest teatamist. Põhikirjaga võib ette näha pikema tähtaja.
- (4) Liikmed ei või käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud õigust enne üldkoosolekut kasutada, kui sama koosoleku päevakorda on käesoleva paragrahvi lõikest 2 tulenevalt juba üks kord muudetud ja päevakorra muutmisest on liikmetele käesoleva seaduse § 20 lõike 7 kohaselt teatatud.
- (5) Küsimuse, mida ei olnud eelnevalt üldkoosoleku päevakorda võetud, võib päevakorda võtta, kui üldkoosolekul osalevad kõik mittetulundusühingu liikmed, või vähemalt 9/10 üldkoosolekul osalevate liikmete nõusolekul, kui üldkoosolekul osaleb üle poole mittetulundusühingu liikmetest ja põhikirjaga ei ole ette nähtud suuremat osalusnõuet.
- (6) Eelnevalt päevakorda võtmata võib üldkoosolek otsustada järgmise üldkoosoleku kokkukutsumise ja lahendada avaldused, mis puudutavad päevakorraga seotud korraldusküsimusi ja üldkoosoleku pidamise korda, samuti võib üldkoosolekul ilma otsust tegemata arutada muid küsimusi.^[1]_[SEP]

Olulised MTÜS sätted

- **§ 21. Üldkoosoleku läbiviimine (MTÜS)**
- (6) Üldkoosolek protokollitakse. Protokoll kantakse üldkoosoleku toimumise aeg ja koht, üldkoosoleku päevakord, hääletustulemused ja vastuvõetud otsused ning muud üldkoosolekul tähtsust omavad asjaolud. Protokoll kantakse ka üldkoosoleku otsuse suhtes eriarvamusele jäänud liikme nõudel tema eriarvamuse sisu. Protokollile kirjutavad alla üldkoosoleku juhataja ja protokollija. Eriarvamusele kirjutab alla selle esitanud isik. Protokollile lahutamatuks lisaks on üldkoosolekust osavõtnute nimekiri koos igaühe allkirjaga ning üldkoosolekule esitatud kirjalikud ettepanekud ja avaldused.
- (7) Pärast 14 päeva möödumist üldkoosoleku lõppemisest peab protokoll olema liikmetele kättesaadav. Liikmel on õigus saada üldkoosoleku protokoll või selle osa ära kirja.
- (8) Juhatuse, vähemalt 1/5 mittetulundusühingu liikmete või vähemalt kuue mittetulundusühingu liikme nõudel, kui mittetulundusühingul on alla 30 liikme, peab üldkoosoleku protokoll olema notariaalselt tõestatud. Mittetulundusühingu liikmete vastav kirjalik nõue peab olema juhatusele esitatud kolme päeva jooksul üldkoosoleku kokkukutsumisest teatamisest arvates, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud pikemat tähtaega. Üldkoosoleku protokoll notariaalse tõestamise kulud võib jätta üldkoosoleku otsusega, mille poolt on antud vähemalt 2/3 üldkoosolekul esindatud häälest, protokoll notariaalset tõestamist taotlenud liikmete kanda.
- (9) Üldkoosoleku korraldamise kulud kannab mittetulundusühing. Kui üldkoosolek kutsutakse kokku liikmete nõudel või nad kutsuvad selle ise kokku, võib üldkoosoleku otsusega, mille poolt on antud vähemalt 2/3 üldkoosolekul esindatud häälest, jätta kulud üldkoosoleku kokkukutsumist taotlenud või kokku kutsunud liikmete kanda.

Olulised MTÜS sätted

- **§ 22. Üldkoosoleku otsus (MTÜS)**
- (1) Üldkoosoleku otsus on vastu võetud, kui selle poolt hääletab üle poole koosolekus osalenud mittetulundusühingu liikmetest või nende esindajatest ja põhikirjaga ei ole ette nähtud suurema häälteenamuse nõuet.
- (1¹) Isiku valimisel loetakse üldkoosolekul valituks kandidaat, kes sai teistest enam hääli, kui põhikirjas ei ole kehtestatud kõrgemat hääldenõuet. Häälte võrdsel jagunemisel heidetakse liisku, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud teisiti.

Olulised MTÜS sätted

- **§ 23. Põhikirja muutmine (MTÜS)**
- (1) Põhikirja muutmise otsus on vastu võetud, kui selle poolt on hääletanud üle 2/3 üldkoosolekul osalenud liikmetest või nende esindajatest ja põhikirjaga ei ole ette nähtud suurema häälteenamuse nõuet.
- (2) Põhikirjamuudatus jõustub selle registrisse kandmisest. Põhikirjamuudatuse registrisse kandmise avaldusele lisatakse põhikirja muutmise otsustanud üldkoosoleku protokoll ja põhikirja uus tekst. Põhikirja uuele tekstile peab alla kirjutama vähemalt üks juhatuse liige või kui juhatuse liikmed on õigustatud ühingut esindama ainult ühiselt, siis kõik ühiselt esindama õigustatud juhatuse liikmed.

Olulised MTÜS sätted

- **§ 25. Volinike koosolek (MTÜS)-ei ole enamusele aktuaalne säte**
- (1) Mittetulundusühingu põhikirjaga võib näha ette, et üldkoosoleku ülesandeid täidab põhikirjaga määratud ulatuses mittetulundusühingu liikmete poolt ja nende seast valitud volinike koosolek. Volinike arv ja nende valimise kord nähakse ette põhikirjas. Igal mittetulundusühingu liikmel on õigus osaleda volinike valimises.
- (2) Volinike koosolekule kohaldatakse käesolevas seaduses üldkoosoleku kohta sätestatud, kui seaduses või põhikirjas ei ole ette nähtud teisiti.
- (3) Põhikirjaga võib näha ette, et volinike koosoleku teatud otsused jõustuvad pärast nende heakskiitmist mittetulundusühingu liikmete poolt. Hääletamise aeg ja kord tuleb ette näha põhikirjas.
- (4) Volinike koosolekul ei ole õigust muuta põhikirja selles osas, mis reguleerib üldkoosoleku ja volinike koosoleku vahelist pädevuse jaotust. Volinike koosoleku ettenägemine ei välista ega piira üldkoosoleku kokkukutsumist mittetulundusühingu liikmete poolt.

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.

Selgituseks

- **Koosoleku kord alljärgnevalt:**
- 1. Juhatus saadab 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.
- 2. Otsus on vastu võetud, kui selle poolt on antud üle poole korteriomanike häältest, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud suurema häälteenamuse nõuet.
- 3. Hääletustulemuste kohta koostab juhatus hääletusprotokolli ja saadab selle viivitamata korteriomanikele.
- **Hääletusprotokolli kantakse:**^[L]_[SEP]
- 1) korteriühistu nimi ja asukoht;^[L]_[SEP]
- 2) protokollija nimi;^[L]_[SEP]
- 3) vastuvõetud otsused koos hääletamistulemustega, sealhulgas otsuse poolt hääletanud korteriomanike nimed;^[L]_[SEP]
- 4) otsuse suhtes eriarvamusele jäänud korteriomaniku nõudel tema eriarvamuse sisu;^[L]_[SEP]
- 5) muud hääletamise suhtes olulise tähtsusega asjaolud.
- 6) korteriomanike seisukohad on hääletusprotokolli lahutamatu lisa.

Korteriühistu organid ja juhtimine

§ 22 Hääleõigus üldkoosolekul

(1) Korteriomanike üldkoosolekul annab **iga korterimand ühe hääle**. Korteriühistu põhikirjaga **võib** ette näha, et igal korteriomanikul on üks hääl sõltumata talle kuuluvate korterimandite arvust või et häälte arvu määrab korterimandi 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 **ülemäära**.

Selgituseks

- **Selgituseks:** paragrahvi lõikes 1 on oluline muudatus *seadusejärgsetele korteriühistutele*. Korteriomanike ühisustel kehtis hääleõiguse teostamisel põhimõte- igal korteriomandi omanikul oli üks hääl, sõltumata talle kuulunud korteriomandite arvust. Asutatud ühistute jaoks jääb hääleõiguse põhimõte samaks ehk siis *iga korteriomand annab ühe hääle*. Samuti on võimalik põhikirjaga muuta hääleõiguse teostamise põhimõtteid üldkoosolekul.
- Lõike 2 puhul on oluline teada, et üldkoosolekul õigustatud isikute tuvastamisel, tuleb lähtuda *kinnistusraamatust*.
- Lõike 3 juures tuleb tähele panna, et juhatuse liikmete valimisel tohivad enda poolt hääletada samuti *kandidaadid* ise. Veel on oluline rõhutada, juhul kui üldkoosolek on vastu võtnud korteriomandi võõrandamisnõude otsuse, ei ole sellel liikmel, keda otsus puudutab *hääleõigust üldkoosolekul*.
- Lõikes 5 on sõnaselgelt väljendatud, et korteriomanik võib vajadusel osaleda koosolekul ka ise, sõltumata esindaja olemasolust. See, kuidas tõlgendada esindusõiguse piiranguid põhikirjas, on olnud ka õigusvaidluste teemaks, seetõttu soovitan antud punkt lihtsalt ja sõnaselgelt põhikirjas väljendada.

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.

Selgituseks

- **Selgituseks:** see on asutatud korteriühistutele *uudne*, sest varasemalt oli reguleeritud korduskoosoleku kokkukutsumine põhikirjaga. Seega on nüüd oluline järgida *seaduses sätestatud regulatsiooni*.
- Juhul kui põhikirjas on punkt, et korduskoosolekul peab olema kohal vähemalt 2 liiget, siis tuleb kohaldada põhikirja regulatsiooni.

Korteriühistu organid ja juhtimine

§ 24 Juhatus

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

Selgituseks

- **Selgituseks:** paragrahvi lõikes 2 on välja toodud juhatuse liikmete *ülem- ja alammäär*, mis asutatud ühistute osas uut regulatsiooni ei tekita, sest *põhikirjaga võib sätestada* mitut juhatuse liiget konkreetses ühistus vajatakse.
- Lõikes 3 on uus regulatsioon, mille kohaselt *kuni kümne või ühele omanikule* kuuluvate korteriomandite puhul ei ole vaja valida ühistule juhatust. Oluline on vaadata käesoleva paragrahvi lõiget 3 koostoimes lõikega 4. See tähendab, et eelpoolmainitud asjaoludel juhatust ei valita ja korteriomaniikud teostavad hääleõigust ühiselt. Ühise esindusõiguse teostamine tähendab, et kõik korteriomaniikud peavad oma tahet tehingute tegemisel ka väljendama, *kas isiklikult või esindaja kaudu*.

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.

Selgituseks

- **Selgituseks:** käesolevaga paragrahvi mõte on tagada *ühistu juhtimisele õiguskindlus*. Juhul, kui juhatas ära langeb (näiteks juhatuse liikme raske haigus) või on õigusvaidlus juhatuse liikmete vahel, saab kohus määrata ajutise juhatuse liikme, et seadusest tulenev *esindusõiguse teostamine* oleks tagatud.

Mis saab juhatuse liikmetest?

- Kas tavalised juhatuse liikmed kaovad ära?
- Kas juhatuse liikmel on vaja kutsetunnistust?
- Kas juhatuse liikmetele võib tasu maksta?
- Millise lepingu alusel tegutseb juhatuse liige?
- Mis saab siis kui juhatust ei ole, kuni 10 korteriomandit ja rohkem?

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**.

Selgituseks

- **Selgituseks:** antud paragrahvis on mitmed muudatused, mida ühisted peavad teadma. Ühistute esindamisel kohtutes tuleb üldkoosolekutega seotud vaidlusi sagedasti ette. Käesoleva paragrahvi lõikes 2 on uus põhimõte, mille kohaselt organi otsuse kehtetuks tunnistamise ja tühisuse tuvastamise nõue lahendatakse *hagita menetluse* õiguslikus regulatsioonis, varasemalt allus antud vaidlus *hagilise menetluse* regulatsioonile.
- Lõikes 3 on kaks uut põhimõtet, esiteks nõude esitamise tähtaeg *60 päeva*, varasemalt *90 päeva* ja teiseks aegumistähtaja kulg hakkab *otsuse vastuvõtmisest, varasemalt otsuse teadasaamisest*. Oluline on teada lõikes 4 sätestatud tähtaja ennistamise mõistet, mis tähendab, et organi otsust vaidlustada soovivale isikule tuleb üldkoosoleku protokoll teatavaks teha, vastasel juhul on tal õigus taotleda kohtult aegumistähtaja ennistamist, sest ilma organi otsust teadmata ei ole võimalik nõuet kohtus maksma panna. Seega on ülioluline, et üldkoosoleku otsused on *14 päeva* jooksul koosoleku toimumisest protokollitud ja liikmetele teatavaks tehtud. Lõikes 6 on kohtul õigus keelata *samasisuliste otsuse vastuvõtmine*, mida võib kasutada nn nipitamiseks, sest vastasel korral peaks iga uut otsust *pidevalt vaidlustama*. Teine oluline asjaolu on vaidlus *juhatuse liikmete vahel*, kohtul on õigus määrata *juhatuse asendusliige* vaidluse lõppemiseni, et ühistu igapäevane esindusõigus ja majandustegevus oleks tagatud.

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 ja tulge liikmeks!

Urmas Mardi

Eesti Korterühistute Liit

Juhatuseliige

6275740, 6275741

ekyl@ekyl.ee

www.ekyl.ee