



Korterühistu põhikirjast, üldkoosolekust ja korduskoosolekust – enamlevinud küsimused korteriühistutelt uue seaduse valguses

EESTI KORTERIÜHISTUTE XXI FOORUM
09. oktoober 2018
Urmas Mardi

1



KrtS

Vastu võetud 19.02.2014

Jõustumine 01.01.2018

Internetiaadress:

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

Nõuanderaamat

1. jaanuaril 2018 jõustus Eestis uus korterimandi- ja korteriühenduse seadus, mis seab milkiarvulise vananenud korterimandi- ja korteriühenduse riigi riigile hirmutava olukorra ja loobusid. Seadus loob ka paljale uude inimestele, mille rakendamiseks korterimandi- ja korteriühenduse seadusest vajab.

Raamatu koostaja, jurist Ilmaris Meril, on Eesti Korteriühenduste Liidu (EKÜL) õigusteenistuse juhataja. Korteriühenduste seaduse koostamisel on ta olnud aktiivne ja teinud olulisi panuseid. Raamatu koostamisel on ta kasutanud oma kogemusi ja teadmisi. Raamatu koostamisel on ta kasutanud ka oma kogemusi ja teadmisi. Raamatu koostamisel on ta kasutanud ka oma kogemusi ja teadmisi.



NÕUANDEID KORTERIÜHENDUSTELE:
kuidas rakendada uut korterimandi- ja korteriühenduse seadust?

Koostanud Ilmaris Meril

Enim küsitud küsimused

- Milline seadus ikkagi korteriühistu tegevust eriseadusena reguleerib?
- Kas Korteriühistu on mittetulundusühing või?
- Mul on väike maja (4 korterit) kuidas ma ühistu asutan ja mis saab edasi?
- Kuni 10 korterimandiga KÜ erinevus?
- Korteriomanik keeldub tulemast üldkoosolekule, kas saan rakendada sundi?

Enim küsitud küsimused

- Korteriomanike üldkoosolek
- Põhikirj
- Otsuse vastuvõtmine koosolekut kokku kutsumata
- Hääleõigus üldkoosolekul
- Uue üldkoosoleku kokkukutsumine
- Juhat
- 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 sätestatudle 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 sätestatud.

(2) Korteriomanike üldkoosolek on **otsustusvõimeline**, kui sellel osalevatele korteriomanikele kuulub **üle poole häälest ja üle poole kaasomandi osadest**, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud teisiti.

(3) Kui korteriomanike üldkoosoleku **päevakorras** on põhikirja muutmise, 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.

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 ühingat esindama ainult ühiselt, siis kõik ühiselt esindama õigustatud juhatuse liikmed.

Korteriühistu organid ja juhtimine

§ 21 Otsuse vastuvõtmine koosolekut kokku kutsumata

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

(2) Juhatusele 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 häälest, **kui põhikirjaga ei ole ette nähtud suurema häälteenamuse nõuet**.

(4) Hääletustulemuste kohta **koostab juhatuse hääletusprotokoll** ja **saadab selle viivitamata korteriomanikele**. Hääletusprotokoll kantakse:

Korteriühistu organid ja juhtimine

§ 21 (4) – järg: **Hääletusprotokolli 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 hääletusprotokolli **lahutamatu** lisa.

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

(7) Käesoleva paragrahvi lõikes 6 sätestatud 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 häälestest, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud suurema hääleteenamuse nõuet.
3. Hääletustulemuste kohta koostab juhatus hääletusprotokolli ja saadab selle viivitamata korteriomanikele.

Hääletusprotokolli 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.
- 6) korteriomanike seisukohad on hääletusprotokolli lahutamatu lisa.

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 häält ei arvestata.

Korteriühistu organid ja juhtimine

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

(5) Üldkoosolekul võib osaleda korteriomanik **ise või tema esindaja**, kelle esindusõiguse olemasolu on **kirjaliku** dokumendiga tõendatud. Esindaja osavõtt üldkoosolekust **ei võta korteriomanikult õigust osaleda üldkoosolekul**. Korteriühistu põhikirjaga võib ette näha sama isiku poolt esindatavate korteriomanike **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 osunud 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 juhatusel 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 **võib** ette näha käesolevas lõikes sätestatust erineva juhatuse liikmete arvu või selle **ülem- ja alammäära**.

(3) Korteriühistel **ei pea olema juhatust**, kui korteriomandite arv ei ole suurem kui **kümne** või kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule.

(4) Juhatusel 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.

Täna tähelepanu eest ja tulge liikmeks!

Urmas Mardi
Eesti Korterühistute Liit
Juhatuse liige
6275740, 6275741
ekyl@ekyl.ee
www.ekyl.ee