



Enamlevinud eksimused otsuste vastuvõtmisel korteriühistutes

*Eesti Korterühistute XIX Foorum 04.10.2016
Urmas Mardi*

Korteriühistu mõiste

Korteriühistu on mittetulundusühistu, mille eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine (korteriühistuseadus § 2 lg 1).

Korteriühistu kohustused (1)

Korteriühistu esmaseks kohustuseks on hoolitseda ühise omandi korrapärase majandamise eest (Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 14.06.2007 kohtuotsus nr 3-2-1-76-04).

Korteriühistu kohustused (2)

Korteriühistu esmasest kohustusest tuleneb ka korteriühistu teine ülesanne ehk esindada korteriomanikke kui ühistu liikmeid ja seda eelkõige selleks, et ühistu saaks täita oma ülesandeid elamu ja elamu teenindamiseks vajaliku maa hooldamiseks ja majandamiseks – remondi tegemiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, vajalike majanduskulude kogumiseks ja nõudmiseks korteriomanikelt

(Harju Maakohtu kohtuotsus nr 2-04-1137).

KÜ tegevust reguleerivad olulisemad õigusaktid

Eriseadus: Korterühistuseadus

<https://www.riigiteataja.ee/akt/113032014091>

Üldseadus: Mittetulundusühingute seadus

<https://www.riigiteataja.ee/akt/121062014042>

Osaliselt kohalduv: Korteriomandiseadus

<https://www.riigiteataja.ee/akt/121052014019>

KÜ üldkoosoleku otsuste vastuvõtmise tingimused

Üldjuhul on korterühistu üldkoosoleku otsus vastu võetud, kui selle poolt hääletab enamus koosolekust osalenud liikmetest. Enamuse põhimõte tuleneb mittetulundusühingute seaduse (MTÜS) § 22 lg-st 1, mille kohaselt on üldkoosoleku otsus vastu võetud, kui selle poolt hääletab üle poole koosolekus osalenud mittetulundusühingu liikmetest. Sõltuvalt päevakorraküsimusest, tuleb aga otsuste vastuvõtmisel arvestada ka mitmete eritingimustega. Järgnevas tabelis on välja toodud eritingimustel vastuvõetavad otsused.

KÜ üldkoosoleku otsuste vastuvõtmise tingimused

Otsuse sisu Vastuvõtmise tingimused Kommentaariid



<p><i>Isikute valimine</i> <i>(nt juhatuse liikmed, revisjonikomisjoni liikmed)</i></p>	<p>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 (MTÜS § 22 lg 1¹)</p>	<p>Juhatusel liikme valituks osutumiseks ei pea kandidaat saama poolthääle enamust, vaid piisab, kui ta saab enam hääli teisest samale kohale kandideerinud isikust. Seega võib valituks osutada ka isik, kes saab minimaalselt poolthääli, kui temaga koos rohkem isikuid samale kohale ei kandideeri (Riigikohtu selgitused kohtuasjas nr 3-2-1-58-11)</p>
---	--	--

KÜ üldkoosoleku otsuste vastuvõtmise tingimused

Otsuse sisu Vastuvõtmise tingimused Kommentaariid



<i>Põhikirja vastuvõtmine ja muutmine</i>	Korterühistu põhikirja vastuvõtmise või muutmise poolt peab olema rohkem kui pool häälte üldarvust (korteriühistuseadus § 4 lg 1).	Häälte üldarvu all peetakse silmas ühistu liikmetele kuuluvate häälte koguarvu. Nt 40 korteriga elamu puhul on põhikirja muudatus vastu võetud, kui selle poolt on vähemalt 21. häält.
--	--	--

KÜ üldkoosoleku otsuste vastuvõtmise tingimused

Otsuse sisu Vastuvõtmise tingimused Kommentaariid



<p><i>Päevakorraväliste küsimuste otsustamine</i></p>	<p>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 (MTÜS § 20¹ lg 5)</p>	<p>Üldkoosoleku toimumise ajal võib päevakorraväliseid küsimusi otsustada 9/10 koosolekul osalevate liikmete nõusolekul. Viimast juhul kui koosolekul on esindatud rohkem kui pool KÜ liikmetest. Kui aga põhikirjas on punkt, mille kohaselt saab päevakorraväliseid küsimusi otsustada vaid kõigi liikmete osalemisel, siis ei saa 9/10 nõusolekul uute küsimuste lisamist otsustada.</p>
--	---	---

KÜ üldkoosoleku otsuste vastuvõtmise tingimused

Otsuse sisu Vastuvõtmise tingimused Kommentaarid



<i>Üldkoosoleku korraldamise kulud</i>	Kui üldkoosolek kutsutakse kokku liikmete nõudel või nad kutsuvad selle ise kokku, võib üldkoosoleku otsusega, mille poolt on antud vähemalt 2/3 üldkoosolekul esindatud häältest, jätta üldkoosoleku korraldamise kulud üldkoosoleku kokkukutsumist taotlenud või kokku kutsunud liikmete kanda (vt MTÜS § 21 lg 9)	Seaduse järgi peab KÜ juhatus üldkoosoleku kokku kutsuma, kui seda nõuab kirjalikult ja põhjust ära näidates vähemalt 1/10 KÜ liikmetest. Juhul, kui juhatus kutsub liikmete nõudel koosoleku kokku, võib koosolek vastu võtta otsuse, mille kohaselt jäetakse koosoleku korraldamise kulud 1/10 kanda.
---	--	---

KÜ üldkoosoleku otsuste vastuvõtmise tingimused

Otsuse sisu Vastuvõtmise tingimused Kommentaariid



<i>Korteriomandi võõrandamiskohustuse otsustamine (sundvõõrandamise otsus)</i>	Võõrandamise otsuse vastuvõtmiseks on nõutav, et korteriühistu üldkoosolekul osalevatele korteriomanikele kuulub üle poole kaasomandiosadest ja otsuse poolt on enamus üldkoosolekul osalejatest (Riigikohtu selgitused kohtuasjas nr 3-2-1-83-04).	Korteriomandi võõrandamisnõude otsustamine on äärmuslik abinõu. Otsust saab vastu võtta üksnes korteriomandiseaduse § 14 lg-s 2 sätestatud aluste esinemisel.
---	---	---

KÜ üldkoosoleku otsuste vastuvõtmise tingimused

Otsuse sisu Vastuvõtmise tingimused Kommentaarid



<p><i>Kaasomandi eseme ajakohastamine, laenu võtmine</i></p>	<p>Üldkoosoleku otsusega, mille poolt on antud üle poole kõigist häälest nende korteriomanike poolt, kellele kuulub üle poole kaasomandi osadest, võib otsustada: 1) kaasomandi eseme ajakohastamiseks, sealhulgas energiatõhususe suurendamiseks, selliste vajalike muudatuste tegemise, millega ei muudeta korteriomandi reaalosa otstarvet ega kahjustata muul viisil ülemääraselt ühegi korteriomaniku õigustatud huve; 2) sellise laenu võtmise, mille suurus ületab eelmise majandusaasta majandamiskulude summa (korteriomandiseadus § 16¹ lg 1).</p>	<p>- Otsuse vastuvõtmiseks on vaja täita kaks tingimust. Esiteks peab otsuse poolt olema rohkem kui pool korteriomanike häälte koguarvust. Teiseks peab poolthääletajatele kuuluma omandite üldpinnast suurem osakaal. (<u>Kvalifitseeritud enamus</u>) - Ajakohastamisega on tegemist näiteks siis, kui tõstetakse hoone energiatõhusust, st tehakse muudatusi, mille tulemusena väheneb energia tarbimine. Samas ei piirdu ajakohastamine ainult energiatõhususega, vaid hõlmab ka selliseid muudatusi, mis ei anna otsest rahalist kokkuhoidu või võivad jooksvaid kulusid isegi suurendada, kuid mille puhul senine olukord ei ole üldlevinud arusaamade kohaselt enam ajakohane. Näiteks võib ajakohastamine hõlmata kuivkäimla asendamist ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga, ühiskasutatava WC asendamist individuaalsete WC-dega, ahjukütte asendamist keskküttega jmt (korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu seletuskiri)</p>
---	---	--

KÜ üldkoosoleku protokoll

» **Mida peab sisaldama protokoll?**- spikker: MTÜS § 21 lg 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. Protokoll lahutamatuks lisaks on üldkoosolekust osavõtnute nimekiri koos igaihe allkirjaga ning üldkoosolekule esitatud kirjalikud ettepanekud ja avaldused.

» **Millal peab olema protokoll valmis?** MTÜS § 21 lg 7

Pärast 14 päeva möödumist üldkoosoleku lõppemisest peab protokoll olema liikmetele kättesaadav. Liikmel on õigus saada üldkoosoleku protokoll või selle osa ärakirja.

KÜ üldkoosoleku protokoll

- » **Kas protokoll on vaja liikmetele edastada ja kas otsuseid saab vaidlustada? KÜS § 13 lg 3**

Korterühistu liikmel on õigus korteriühistu üldkoosoleku ebaseadusliku otsuse tühistamiseks pöörduda kohtu poole kolme kuu jooksul otsuse teadasaamise päevast arvates.

- » **Kas notar peab üldkoosolekul osalema? MTÜS § 21 lg 8**

Juhatus, 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 häältest, protokoll notariaalset tõestamist taotlenud liikmete kanda.

Täna tähelepanu eest!

Astuge liikmeks!

Eesti Korterühistute Liit

tel. 627 5740

ekyl@ekyl.ee

www.ekyl.ee