

Uus korteriomandi seadus: mis saab ühis

URMAS MARDI,

Eesti Korteriühistute Liidu õigusosakonna juhataja

Koostöös justiitsministeeriumiga avaldame käesolevas ja järgmises ajakirja numbris artiklid, mis käsitlevad 1. jaanuaril 2018. aastal jõustuvat korteriomandi- ja korteriühistuseadust. Keskendun oma ülevaadetes enim esitatud küsimustele.

Mis saab korteriomanike ühisustest?

Sissejuhatuseks tahan mainida, et kortermajade majandamise vorme Eesti on peaaesjalikult kolm: korteriühistud, hooneühistud ja korteriomanike ühisused. Enimlevinud majandamisvormid on korteriühistud ja korteriomanike ühisused. Kortermaju, kus viimati mainitud majandamisvormi kasutatakse, on hinnanguliselt 22 000. Kahjuks ei ole minul väga täpset statistikat, kuid siiski võib väita, et korteriühistuid on mittetulundusühingute- ja sihtasutuste registris registreeritud ca 11 500 ja ülejäänud on korteriomanike ühisused. Loodan, et täpsed arvud saame teada pärast uue seaduse jõustumist, millega kaasneb täiesti uus korteriühistute registri teke, kuhu kõik korteriühistud kantakse.

Minu hinnangul ongi uue seaduse kõige fundamentaalsem muudatus korteriomanike ühisuste kadumine Eesti õigusmaastikult.

Kõigis nendes majades, kus korteriomanikud 2018. aastaks ise korteriühistut moodustanud ei ole, luuakse automaatselt seadusjärgne korteriühistu. See tähendab, et korteriühistute registri pidaja avab registris uue korteriühistu registrikaardi, millel on kirjas korteriühistu nimi ja mis on seotud kinnistusraamatus sama kinnisasja korteriomanditega. Sellise korteriühistu nimeks saab kinnisasja aadress koos täiendiga korteriühistu.

Palju on küsitud, et mida siis tänased ühisused tegema peaks, kas ootama või tegutsema. Olen arvamusel, et võiks tegutseda ja enne seaduse jõustumist korteriühistu asutada, sest siis ollakse korteriühistu toimimise spetsiifikaga kursis ja nii oleks lihtsam tulevikus kortermaja majandada. Juhul kui siiski otsustatakse korteriühistut mitte asutada, loob selle riik seaduse alusel.

Seadusjärgse korteriühistu loomine ei tähenda seda, et keegi määrab automaatselt sellele korteriühistule ka juhatuse liikmed, see ülesan-



ne jääb ikkagi korteriomanikele endile. Kui korteriomanikud on kehtiva õiguse alusel ametisse nimetanud valitseja, jätkab see valitseja esialgu oma tegevust. Kui valitseja on füüsiline isik, loetakse ta korteriühistu juhatuse liikmeks. Kui valitsejaks on juriidiline isik, siis loetakse ta korteriühistu valitsejaks.

Korteriühistu valitseja on juriidiline isik, kes tegutseb korteriühistu juhatuse asemel. Senisega võrreldes on see täiesti uus õiguslik põhimõte, mille kohaselt on võimalik olla juriidilisel isikul korteriühistu juhatuse liige.

Valitseja valimisele, tegevusele ja vastutusele kohaldatakse korteriühistu juhatuse kohta sätestatud. Valitseja peab igale korteriühistule määrama füüsilisest isikust majahalduri, kellel on vastavasisuline kutsetunnistus.

Oluliste muudatusena ja uute õiguspõhimõtetenähtena tahan ära märkida, et seadusjärgsel korteriühistul ei ole põhikirja. Põhikirja kohustuslikkust uus seadus ette ei näe. Minu hinnangul on siiski põhikiri väga oluline aitamaks korteriühistutel leevendada omavahelisi õigussuhteid, on lihtsamalt loetav ja arusaadavam, kui seaduse paragrahvide rägastikus. Toonitan, et asuta-

i- ja korteriühistu- hisustest?



Eesti Korteriühistute Liit (EKÜL) alustas justiitsministeeriumi toel infopäevade sarja, tutvustamaks 2018. aastal jõustuvat korteriomandi- ja korteriühistuseadust. Esimene infopäev toimus Tartus ja tulekul on infopäevad Rakveres, Pärnus, Paides, Võrus ja Tallinnas. Elamus teeb seadusest põhjaliku ülevaate EKÜLi õigusosakonna juhataja Urmas Mardi (pildil).

tud ühistute põhikirjad jäävad kehtima ja vastuolu korral seadusega kohaldatakse seaduses sätestatud. Seega teeme kõik endast oleneva, et koostada näidispõhikiri, mille ühistud saaksid vajadusel vastu võtta.

Erisus on ka väikestel kuni kümne korteriomandiga majadel. Kuni kümne korteriomandiga majas on korteriühistu juhtimine võimalik ilma eraldi juhatust valimata. Sellisel juhul loetakse kõik korteriomanikud ühise esindusõigusega juhatuse liikmeteks. See tähendab, et korteriühistu nimel tehingu tegemiseks on vaja kõigi korteriomanike nõusolekut. Ka selle normi tõlgendamisel on minul oma arvamus, mille alljärgnevalt edastan informatsioonina. Kuidas kujutate teie ette kümneliikmelist seltskonda, kes sammub käsikäes tehinguid tegema ja olulisi dokumente allkirjastama?! Piltlikult öeldes oleks see kui pardipere, kus pojad sammuvad ema jälgedes – ent kus ja kes on ema, kes justkui ees jalutama peaks? Kui aga üks korteriomanik ei saa või ei taha tulla või kui on tal eriarvamus, kas siis peab tahteavalduse väljaselgitamiseks pöörduma kohtu poole? Loodan siiski, et neid olukordi praktikas ette ei tule.

Sellisel juhitud korteriühistu võib pidada kassapõhist raamatupidamist ja ei pea koostama ega esitama majandusaasta aruannet.

Kassapõhine raamatupidamine võib tekitada probleemi pangast laenu saamisel, seega siit kindel soovitus – juhul kui soovitakse maja renoveerida ja selleks laenu taodelda, pöörduge varakult panga poole, et kassapõhine raamatupidamine ei pärsiks maja renoveerimist.

Lõpetuseks on meie asi seadus detailidena selgeks teha, et korteriühistute järjepidevus peaks aegade lõpuni.

Julgen aga siiski väita, et uuest aastast tekib lausa korteriühistute vabariik, kõlab ju uhkelt, kas pole?

Järgmises numbris jätkame 1. jaanuaril 2018 jõustuva korteriomandi- ja korteriühistuseaduse tutvustamist.

