



JUSTIITSMINISTEERIUM



# Korteriomandi- ja korteriühituseadus – mida uues seaduses tähele panna

**Vaike Murumets**

Justiitsministeerium / nõunik

15.02.2018

# Kuidas me siia jõudsime?

- Korteriomandiseadus (KOS I) alates 24.04.1994
- Korterühistuseadus (KÜS) alates 03.08.1995
- Korteriomandiseadus (KOS II) alates 01.07.2001
- (Hooneühistuseadus (HÜS) alates 01.01.2005)
- Korteriomandi- ja korterühistuseadus (KrtS):
  - jõustus 01.01.2018
  - rakenduslikud muudatused alates 01.01.2016
  - osa muudatusi jõustus 23.03.2014

# KrtS – lühikokkuvõte

- Kõigi korteriomandite majandamine toimub iseseisva juriidilise isiku – korteriühistu – vormis
- Korteriühistu on korteriomanditega lahutamatult seotud – tekib ja lõpeb koos korteriomanditega
- Olemasolevatele korteriomanditele, mille majandamine toimus kuni KrtS jõustumiseni korterimanike ühisuse vormis, lõi riik ise korteriühistu

# KrtS – rakendamine

- Enne KrtSi jõustumist:
  - KO andmete kandmine KÜ-de registrikaartidele
  - Mitme kinnisasja korteriühistud
- Pärast KrtSi jõustumist:
  - Olemasolevate ja uute KÜ-de kandmine KÜ-de registrisse automatiseeritult
  - Uute KÜ-de juhatuste/valitsejate registrisse kandmine (30.06.2018)
  - Suurte laenude kohta registrisse märkuse kandmine (31.12.2018)

# Kuidas leida korteriühistu?

- Kõik korteriühistud on registreeritud korteriühistute registris, mis on MTÜde registri alamregister
- Otsing nime (osa) järgi e-äriregistri portaalis
- Asukoha aadress ainult juhul, kui erineb kinnisasja asukohast
- KÜ registrikood on kirjas iga korteriomandi registrikaardil kinnistusraamatus
- 22 625 korteriühistut registris (14.02.2018)

# Korteriühistu nimi

- Igal korteriühistul võib olla kaks nime:
  - Seadusjärgne nimi (aadress + korteriühistu)
  - Täiendav nimi (ei pea sisaldama aadressi)
- Mõne KÜ seadusjärgne nimi on pankade jaoks liiga pikk
- Selgitused just.ee [lehel](#)

# Korteriomanike andmed

- Korteriomandi kinnistusraamatusse kantud andmetega on õigus tasuta tutvuda:
  - Teistel korteriomanikel
  - Korteriühistu seadusjärgsel esindajal (juhatuse liige või valitseja)
- Valitseja puhul rakendus uues [e-kinnistusraamatu](#) infosüsteemis veel ei toimi, tuleb saata digitaalselt allkirjastatud avaldus aadressile [rik.info@just.ee](mailto:rik.info@just.ee)

# Mida teha põhikirjaga?

- Korterühistul võib olla põhikiri
- Kui põhikirja ei ole, siis kehtib seadus (ja eriomandi kokkuleppe)
- Ilma põhikirjata majandamiskulude jaotus kaasomandiosa suuruse alusel ja ettemaksuna
- Muutmine (ja vastuvõtmine): üle 2/3 üldkoosolekul osalenute häältest (MTÜS § 23 lg 1)





JUSTIITSMINISTEERIUM



# Aitäh!

**Vaike Murumets**

vaike.murumets@just.ee