



ADVOKAADIBÜROO LMP

**Korteriomandi- ja
korterühistuseadus**

**Grete Kirsimaa
Advokaadibüroo LMP
advokaat**

24.03.2018

www.lmp.ee

Ajalugu

- Korteriomandiseadus (KOS I) alates 24.04.1994
- Korteriühistuseadus (KÜS) alates 03.08.1995
- Korteriomandiseadus (KOS II) alates 01.07.2001
- (Hooneühistuseadus (HÜS) alates 01.01.2005)
- Korteriomandi- ja korteriühistuseadus (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 korteriomanike ühisuse vormis, loob riik ise korteriühistu.

Kuidas leida korteriühistu?

- Kõik korteriühistud on registreeritud korteriühistute registris, mis on MTÜ'de 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

Mitme kinnisasja korteriühistud

- KrtS ei võimalda luua uusi mitme kinnisasja korteriühistuid
- Korteriomand kui kinnisasja kaasomanike õigussuhe
- Mitme kinnisasja KÜ puhul lisandub täiendav suhete kiht
- 2016.a jooksul tuli otsustada jätkamine (KÜS § 17²)
- Kui seda otsust ei tehtud, siis loetakse mitme kinnisasja KÜ lõpetatuks ja igale kinnisasjale tekib 01.01.2018 uus KÜ
- Vana KÜ juhatus peab läbi viima likvideerimise

Eriomandi kokkulepe kui korteriomandi õiguslik alus

- Korteriomandid ja korteriühistu luuakse kaasomanike vahel sõlmitud eriomandi loomise kokkuleppega või kinnisasja omaniku jagamisavaldusega (§ 2)
- Kinnisasja kaasomanikud võivad kokku leppida selles, et igal kaasomanikul tekib eriomand eluruumile või mitteeluruumile kinnisasjal olevas või sellele ehitatavas hoones (§ 3 lg 1)
- Reaalse otstarve (eluruum vs mitteeluruum) kui eriomandi kokkuleppe kohustuslik tingimus (§ 3 lg 1, § 4 lg 1)

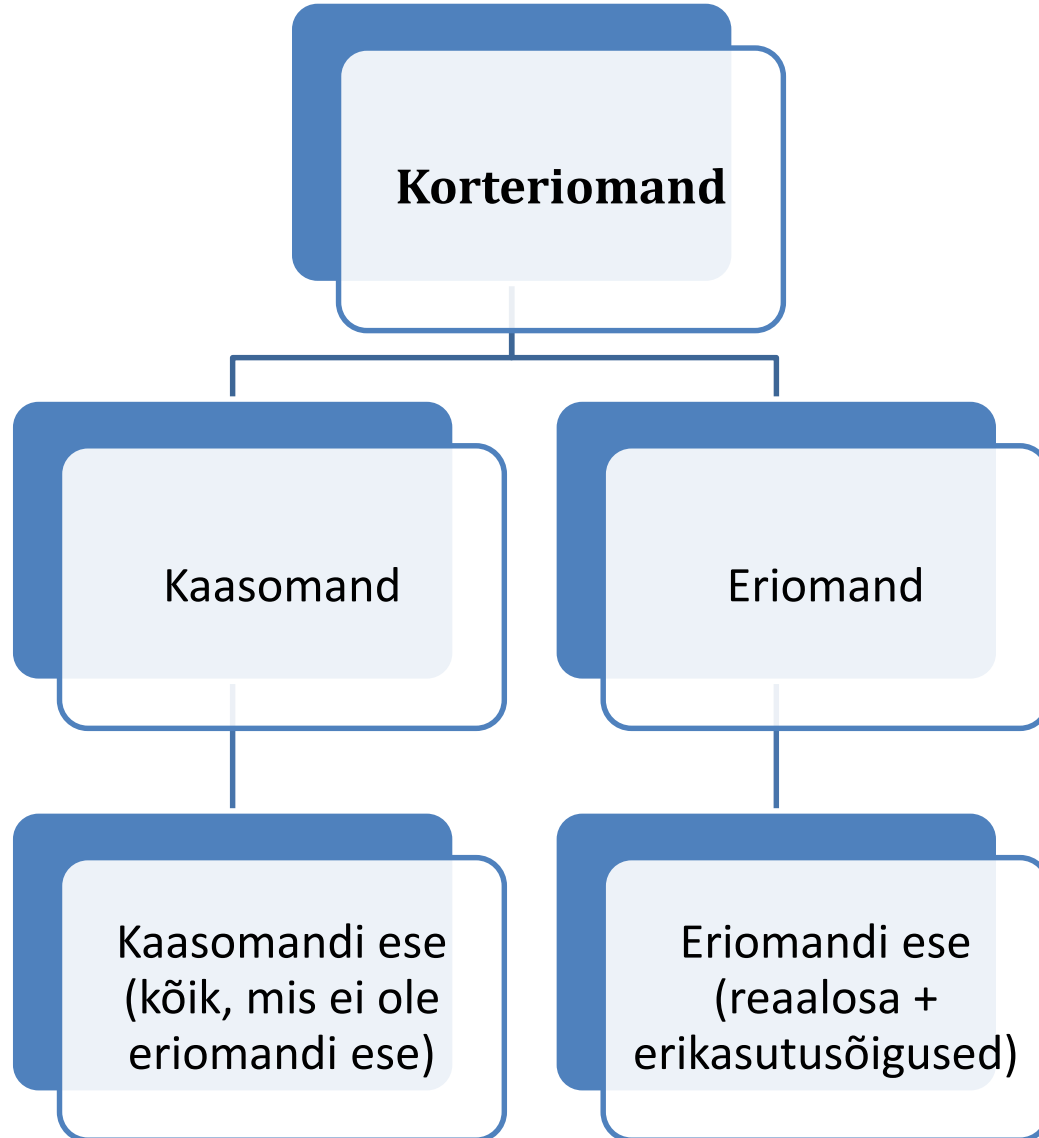
Korteriomandi muutunud mõiste

KOS § 1 lg 1:

- Korteriomand on **omand** ehitise reaalosa üle, millega on ühendatud mõtteline osa kaasomandist, mille juurde reaalosa kuulub.

KrtS § 1 lg 1:

- Korteriomand on **eriomand** hoone reaalosa üle, mis on ühendatud mõttelise osaga kinnisasja kaasomandist, mille juurde eriomand kuulub.



Erikasutusõigus - § 14

Korteriomani ke kokkuleppega võib anda osa kaasomandi esemest igakordse korteriomani ku erikasutusse (erikasutusõigus), kui see ei ole vastuolus selle kaasomandi eseme osa otstarbega (sisuliselt endine “kasutuskord”)

- Korteriomaniku õigus kasutada lisaks eriomandi esemele veel mingit osa kaasomandi esemest teisi kaasomanikke täielikult või osaliselt välistavalt
- Erikasutusõiguse esemeks võib põhimõtteliselt olla igasugune kaasomandi eseme osa
 - Nt õues asuvad parkimiskohad, kuna need ei vasta ruumilise piiritletuse nõudele
 - Võimalik on ka ajaline piiritlemine
 - Tuleb eristada võlaõiguslikku tehingut, mis kehtib poolte vahel ja on vormivaba, ning selle kehtivust eriõigusjärglase suhtes, mis peab olema kinnistusraamatusse kantud (notariaalselt tõestatud tehing)
 - Olemasoleva erikasutusõiguse üleandmises võivad huvitatud isikud omavahel kokku leppida.

Erikasutusõigused versus kaasomandi kasutuskord

Kaasomandi kasutuskord

- Valikuline
- Eelkõige kaasomandi eseme kasutus (3-2-1-45-13, p 17)
- KR omab järjekohta
- Tagatisena ebakindel
- Võib täitemenetluses kustutada

Eriomandi kokkulepe

- Igal juhul olemas, ka praegu!
- Minimaalne sisu – hoonejaotusplaan
- Nii kaasomandi kui ka eriomandi eseme kasutus
- Kuulub omandi sisu hulka
- KR ilma järjekohata
- Ei kustu täitemenetluses

Eriomandi kokkuleppe muutmine

- Eriomandi kokkuleppe muutmine – asjassepuutuvate korteriomaniike omavahelisel kokkuleppel (§ 9)
- Üldjuhul kõik korteriomanikud
- Eriomandi eseme (reaalosa) otstarbe muutmine?
- Korteriomandite ühendamise ja jagamise – kas uus korteriomand ja lisahäl muudab asjassepuutuvaks kõik korteriomanikud?
- Saab nõuda tahteavaldust hagita menetluses

Korteriomandite ja KÜ loomine

- Kaasomanikud – notariaalselt tõestatud eriomandi kokkulepe (§ 2 ja 3)
- Ainuomanik – ühepoolne vormivaba avaldus (§ 8)
- Hoonejaotusplaan (§ 7 lg 1 p 1):
 - Ehitatava hoone projekt
 - Valmis hoone plaan
- Pädeva isiku kinnitus (§ 7 lg 1 p 2)

Korteriomandite ja KÜ loomine

- Ruumiline piiritletus ja eraldi kasutatavus (eluruum või mitteeluruum)
- Panipaik ja parkimiskoht on eluruumi osad
- Eriomandi eseme otstarve (§ 4 lg 1) – kas tuleb kanda kinnistusraamatusse?
- Reaalosa pindala kinnistusraamatusse enam ei kanta (ei olnud ka varem kande andmed, 3-2-1-156-11, p 31)
- Eluruumi/mitteeluruumi pind EhS ja KrtS tähenduses erinevad!

Automaatühistu ja selle organid

Korteriühistu tegevuse võimalikud vormid:

- juhatus
- (juhatus + lepinguline haldaja)
- Ilma juhatuseta (kuni 10 korteriomandit)
- (ilma juhatuseta + volitatud isik)
- Valitseja (juriidiline isik)

Juhatus

Üldised juriidilise isiku juhatuse reeglid:

- Teovõimeline füüsiline isik
- Ei pea olema korteriomnik
- Kutsetunnistust ei ole vaja
- Üks kuni kolm liiget (§ 24 lg 2)
- Tähtajaline amet (MTÜS § 28 lg 1¹)

Ilma juhatuse ja valitsejata KÜ

- Korteriühistel võib olla juhatus, kui korteriomandite arv on kuni 10 või kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule
- Ilma juhatusega KÜ's loetakse kõik korteriomandid ühise esindusõigusega juhatuse liikmeteks
- Juhatuse valimine kuni 10 korteriomandiga majas ei ole keelatud!

Juriidilisest isikust valitseja korteriühistu juhatuse asemel

- Valitseja tegutseb juhatuse asemel, mitte ei ole juhatuse liige
- Ainult juriidiline isik, füüsiline isik saab olla juhatuse liige
- FIE on füüsiline isik, mitte juriidiline isik
- Kas juhatus või valitseja, mõlemad korraga ametis olla ei saa
- Valitseja peab iga KÜ jaoks nimetama kinnisvarahalduri või korterelamuhalduri kutsetunnistusega majahalduri (§ 28)

Põhikiri kui võimalus, mitte kohustus

- Korteriühistel võib olla põhikiri
- Kui põhikirja ei ole, siis kehtib seadus
- Ühisused tegutsevad ka praegu ilma põhikirjata
- Olemasolevate KÜ'de põhikirjad kehtivad edasi
- Muutmine: üle 2/3 üldkoosolekul osalenute häältest (MTÜS § 23 lg 1)
- Enne: MTÜS + rohkem kui pool häälte üldarvust (KÜS § 4 lg 1)

Omanike õigused-kohustused

- Korteriomaniku õigused (§ 30)
- Korteriomaniku kohustused (§ 31)
 - Temperatuuri ja õhuniiskuse hoidmise kohustus (§ 31 lg 2)
 - Üldine oma korteriomandi valitsemise tagamise kohustus (§ 31 lg 5)
- Üldine hea usu põhimõte nii korteriomanike omavahelistes suhetes kui ka suhetes korteriühistuga (§ 12 lg 2)
- Kulude kandmisest keeldumine hea usu põhimõttele tuginedes (§ 40 lg 3), 3-2-1-116-11, p 24
- Nn purikakahju nõude esitamine KÜ vastu (§ 34 lg 3)

Õigus saada teavet

- Korteriomanikul on üldjuhul õigus tutvuda kõigi KÜ dokumentidega (§ 45)
- Korteriühistul ei ole ärisaladust!
- Iga korteriomaniku õigus
- Korteriomaniku kohustus anda teavet (§ 46)
- Muu isiku (hüpoteegipidaja) õigus saada teavet (§ 47)
- Ka KÜ õigus seda teavet omal algatusel esitada

Kvoorumid

- Korteriomanike üldkoosolek on otsustusvõimeline, kui sellel osalevatele korteriomanikele kuulub üle poole häältest ja üle poole kaasomandi osadest, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud teisiti (§ 20 lg 2)
- KOS § 19 lg 2: Üldkoosolek on otsustusvõimeline, kui selles osalevatele korteriomanikele kuulub üle poole kinnistusraamatusse kantud kaasomandiosadest
- Olemasolevate KÜ'de põhikirjades on kvoorum reeglina määratud

Korduskoosolek

- Kui korteriomanike üldkoosolek on (...) otsustusvõimetu, kutsub juhatus sama päevakorraga kokku uue üldkoosoleku, mis on otsustusvõimeline osalejate arvust olenemata (§ 23 lg 1)
- Varem samamoodi KOS § 19 lg 3
- Kas selle võimaluse saab põhikirjaga välistada või näha ette minimaalse osalejate arvu?

Otsuse vastuvõtmine koosolekut kokku kutsumata

- Otsus on vastu võetud, kui selle poolt on antud üle poole korteriomaniike häälest, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud suurema hääleteenamuse nõuet (§ 21 lg 3)
- Kui korteriomaniik ei teata (...), kas ta on otsuse poolt või vastu, loetakse, et ta hääletab otsuse vastu (§ 21 lg 2 teine lause)
- Varem: Üldkoosoleku otsus loetakse vastuvõetuks koosolekut kokku kutsumata, kui otsuse poolt hääletavad kirjalikult kõik mittetulundusühingu liikmed (MTÜS § 22 lg 3)

Hääletamine

- Otsuste tegemiseks vajalik häälte arv:
 - Kokkulepe – kõik olulised muudatused
 - Samas – võimalik tahteavalduse nõudmine (§ 9 lg 2 ja § 13 lg 2)
 - Kvalifitseeritud häälteenamus (häälte ja kaasomandiosade enamus):
 - Suure laenu võtmine (§ 36);
 - Kaasomandi eseme ajakohastamine, mis muidu vajaks kokkulepet (§ 39)
 - Poolthäälteenamus – tavapärase valitsemise (§ 35)
 - Korduskoosolek – ainult häälteenamusel tehtavad otsused
 - Õigus tegutseda kaasomandi eseme säilitamiseks ilma (teiste) korteriomaniike nõusolekuta (§ 37)
- Ühine korteriomand – üks ühine hääl (§ 15)

Kaasomandiosa suurus kui majandamiskulude jaotuse alus

KÜS § 15¹ lg 1

- Eluruumi üldpind
- Mitteeluruum?
- Mis kuulub eluruumi üldpinna hulka?
Rõdu?
- Ebakindel ja vaieldav suurus

KrtS § 40 lg 1

- Kaasomandi osa suurus
- Universaalne
- Põhikirjaga võimalik teisiti reguleerida
- Praktikas üldjuhul muutust ei toimu

Laenamine

- Varem ühisusele antud laen – kes on laenuvõtjad?
- KÜ kui laenulepingu pool
- Suure laenu jaoks vajalik kvalifitseeritud häälteenamus (§ 36 lg 1)
 - Ka järelmaks jms kohustus
 - Majandamiskulude summa – kõik kulud, mida tasutakse KÜ kaudu, sh nn kommunaalkulud
- Märkus laenu kohta KÜ registrisse (§ 36 lg 2)
 - Ei mõjuta laenulepingu kehtivust ega kohustuse üleminekut korteriomaniku õigusjärglasele

Renoveerimine

- Kaasomandi eseme tavapärase korrashoid ja remont – otsus häälteenamusega, sh korduskoosolekul
- Kaasomandi eseme säilitamiseks vajalikud toimingud – iga korteriomaniiku ja korteriühistu juhatuse õigus
- Kaasomandi eseme ajakohastamine – olulised ümberkorraldused, mis muidu vajaksid kokkulepet
 - Küttesüsteemi muutus
 - Lamekatuse asendamine viilkatusega?



ADVOKAADIBÜROO LMP

Täna!

Grete Kirsimaa

Advokaat

Advokaadibüroo LMP OÜ

grete.kirsimaa@lmp.ee

www.lmp.ee