



## NÕUANDEID KORTERIÜHISTUTELE:

kuidas rakendada uut korteriomandi- ja korteriühistuseadust?

Koostanud Urmas Mardi



Käsiraamat:

## NÕUANDEID KORTERIÜHISTUTELE:

kuidas rakendada uut korteriomandi- ja korteriühistuseadust?

Raamat pakub korteriühistutele abi ja selgitusi 1. jaanuaril 2018 jõustunud korteriomandi- ja korteriühistuseaduse kohta

## KÜSI NÕU JA ABI:

Eesti Korteriühistute Liidu õigusosakonna juristid aitavad ennetada või lahendada korteriühistute tegevuses ettetulevaid õiguslikke probleeme. EKÜL õigusabi on spetsialiseerunud korteriühistutele vajalikele õigusvaldkondadele: võlaõigus, asjaõigus, perekonnaõigus, pärimisõigus ja tööõigus.

### EKÜL juriidiliste teenuste hulka kuuluvad:

- juriidiline abi ühistusiseste probleemide lahendamisel,
- dokumentide õiguslikanalüüs ja dokumentide koostamine (nt põhikirjad, lepingud),
- esindamine asjaajamisel, läbirääkimistel ja tsiviilkohtumenetluses,
- ühistu juhtimise ja majandamisega seotud konsultatsioonid,
- üldkoosoleku korraldamise, läbiviimise ja otsuste vastuvõtmisega seotud nõustamine, võimalusel koosolekutel osalemine
- õiguslased koolitused Eesti Korteriühistute Koolituskeskuses.

Õigusabi osutatakse eesti ja vene keeles.

Lisainfo: <http://www.ekyl.ee/oigusabi>



EESTI KORTERIÜHISTUTE LIIT

Sakala 23A, 10141 Tallinn

Tel 627 5740;

e-post [ekyl@ekyl.ee](mailto:ekyl@ekyl.ee)

[www.ekyl.ee](http://www.ekyl.ee)



# KORTERIÜHISTU ABC

- Korteriühistu on eraõiguslik juriidiline isik, mille liikmeteks on kõik ühe korteriomanditeks jagatud kinnisomandi korteriomandite omanikud.
- Korteriühistu on eriliigiline juriidiline isik, mille õigusvõime tekib korteriomandite registriosade avamisega kinnistusraamatus.
- Korteriühistu tekib automaatselt seaduse alusel, selleks ei ole vaja läbi viia asutamistoiminguid.
- Alates 01.01.2018 reguleerib korteriühistu tegevust korteriomandi- ja korteriühistuseadus.

Trükise väljaandmist toetas Justiitsministeerium.

## MIKS ON HEA, KUI MAJAS ON KORTERIÜHISTU?

Kortermajas, kus on toimiv korteriühistu, on tagatud:

- õigusaktidega kooskõlas olev ning korrektselt dokumenteeritud majandustegevus,
- investeeringud konkreetse elamu heaks,
- informeeritus olulistest õigusaktidest,
- rahaliste vahendite efektiivne kasutamine ja kontroll nende kulutamise üle,
- korteriomanike ühiste huvide esindamine ja igakülgne koostöö,
- võimalus pakkuda oma maja elanikele tööd ühistule vajalike tööde teostamisel,
- võimalus säästa raha ühiselt teostatud heakorratöödega,
- mugavam ja turvalisem elukeskkond,
- elamus asuvate korterite ja kogu kinnistu väärtuse kasv tervikuna.

## KUIDAS ÜHISTU TOIMIB?

- Korteriühistu juhindub oma tegevuses seadustest, kokkulepetest ja põhikirjast (ei ole kohustuslik). Korteriühistu võib tegutseda ilma põhikirjata nn seaduse alusel.
- Majandusaasta aruande ja majanduskava kinnitab üldkoosolek.
- Korteriühistu liikmeteks on kõik korteriomandite omanikud.
- Korteriühistul peab olema reservkapital, mille suurus on vähemalt üks kaheteistkümnendik korteriühistu aasta eeldatavatest kuludest. Reservkapitali suuruse üle otsustab korteriomanike üldkoosolek.
- Korteriühistul ei pea olema juhatust, kui korteriomandite arv ei ole suurem kui kümme või kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule. Selline ühistu võib pidada kassapõhist raamatupidamist ja ei pea esitama majandusaasta aruannet korteriühistute registrile.

## KORTERIOMANIKU / ÜHISTU LIIKME ÕIGUSED:

- saada korteriühistu juhatuselt teavet korteriühistu tegevuse kohta ja kooskõlastatult juhatusega tutvuda ühistu dokumentatsiooniga;
- võtta isiklikult või volitatud esindaja kaudu hääleõigusega osa ühistu üldkoosolekutest;
- valida ühistu juhatust ja kontrollorganit ning olla ise neisse valitud;
- vajadusel lisada korteriühistu üldkoosoleku päevakorda täiendavaid päevakorrapunkte vastavalt mittetulundusühingute seadusele;
- nõuda teistelt korteriomanikelt, nende perekonnaliikmetelt ning ajutistelt elanikelt elamu heaperemehelikku kasutamist;
- saada üldkoosoleku protokoll või selle osast ärakiri;
- esitada üldkoosolekul eriarvamus vastuvõetud otsusele;
- algatada ühistu erakorralise üldkoosoleku kokkutsumine tuginedes ühistu põhikirjale ja mittetulundusühingute seadusele;
- kasutada eriomandi ja kaasomandi eset oma äranägemise järgi, välja arvatud siis, kui kasutus läheb vastuollu seadusega, korteriomanike kokkuleppega või korteriühistu põhikirjaga;
- kasutama korteriomanike kaasomandisse kuuluvat vara sihtotstarbeliselt.

- Korteriomandi võõrandamisel lähevad korteriomaniku õigused ja kohustused omandajale üle alates omandi ülemineku hetkest.
- Korteriomandi võõrandamisel, välja arvatud täite- ja pankrotimenetluses, vastutab selle omandaja ühistu ees käendajana võõrandaja korteriomandist tulenevate sissenõutavaks muutunud kohustuste eest.
- Omandaja vastutus on piiratud korteriomandi väärtusega.

## KORTERIOMANIKU / ÜHISTU LIIKME KOHUSTUSED:

- täitma ühistu üldkoosoleku ja juhatuse otsuseid;
- pidama majas ning maja ümbruses puhtust ja korda;
- täitma kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud avaliku korra eeskirju ning koerte ja kasside pidamise eeskirju;
- pidama kinni õigusaktides sätestatud tuleohutus-, jäätmekäitlus- ja ehitusnõuetest; nõuda vastavatest nõuetest kinnipidamist ka korteriomandit kasutatavalt teistelt isikutelt;
- tasuma regulaarselt üks kord kuus, hiljemalt juhatuse poolt kindlaksmääratud kuupäevaks, ühistu arvetel märgitud kululiikide eest ühistu arvele makseid. Arvestuse aluseks võetakse kaasomandi osa suurus kui korteriühistu põhikirjas ei sätestata teisiti;
- hoidma eriomandi eset (ruumiliselt piiritletud eluruum või mitteiluruum) korras ning seda ja kaasomandi eset kasutades hoiduma tegevusest, mille toime teistele korteriomanikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud;
- võimaldama eriomandi eset kasutada teistel isikutel, kui see on vajalik kaasomandi eseme korrashoiuks;
- tagama, et tema perekonnaliikmed, ajutised elanikud ja teised korteriomandit kasutavad isikud hoiduvad tegevusest, mille toime teistele korteriomanikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud;
- eriomandi eseme korrashoidmisel on korteriomanik muu hulgas kohustatud hoidma selle piires sellist temperatuuri ja õhuniiskust, mis tagab kaasomandi eseme säilimise ning teiste eriomandite esemete kasutamise nende otstarbe kohaselt ja ilma ülemääraste kulutusteta;
- teatama ühistu juhatusele enda kontaktandmed (telefon, e-post vms) ning nende muutumisel sellest esimesel võimalusel juhatust teavitama;
- korraldama oma korteriomandi valitsemise ka ajal, kui ta ise viibib sellest eemal.