

Muudatustest üldkoosolekute korraldamisel ja otsuste vastuvõtmisel

06. august 2020
Margus Saulep
EKÜL jurist

Otsuste vastuvõtmine koosolekut kokku kutsumata (1)

Juhatus saadab käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud otsuse eelnõu kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis kõigile korteriomanikele, määrates tähtaja, mille jooksul korteriomaniik peab esitama selle kohta oma seisukoha kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.

Otsuste vastuvõtmine koosolekut kokku kutsumata (2)

Korteriomanikele seisukoha andmiseks antav tähtaeg peab olema vähemalt seitse päeva, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud pikemat tähtaega. Kui seaduses või korteriühistu põhikirjas on ette nähtud hääle arv, mis on vajalik, et üldkoosolek oleks otsustusvõimeline, kohaldatakse seda ka otsuse tegemisele koosolekut kokku kutsumata (KrtS § 21 lg 2).

Otsuste vastuvõtmine koosolekut kokku kutsumata (3)

Otsus on vastu võetud, kui selle poolt on üle poole antud häältest, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud suurema hääleteenamuse nõuet (KrtS § 21 lg 3).

Näide: põhikirjas on kvooruminõudeks 50+1 liikme osalus. KÜ-s on 10 liiget, otsuste vastuvõtmisel osaleb 6 liiget.

Otsus on vastu võetud, kui otsuse poolt on vähemalt 4 häält.

Otsuste vastuvõtmine koosolekut kokku kutsumata (4)

Kui korteriühistu põhikirjas on ette nähtud otsuse vastuvõtmiseks koosolekut kokku kutsumata kõikide korteriomanike nõusolek, võivad korteriomanikud kuni 2020. aasta 31. oktoobrini sellisel viisil otsuseid teha, kohaldades käesoleva seaduse § 21 lõikes 3 sätestatud häälteenamuse nõuet (KrtS §72⁴).

Otsuste vastuvõtmine üldkoosolekul (5)

Juriidilise isiku organi liige võib organi koosolekul osaleda ja teostada oma õigusi elektrooniliste vahendite abil ilma koosolekul füüsiliselt kohal olemata, reaalajas toimuva kahe-suunalise side abil või muul sellesarnasel elektroonilisel viisil, mis võimaldab organi liikmel eemal viibides koosolekut jälgida ja sõna võtta ning otsuste vastuvõtmisel hääletada, kui seaduse või juriidilise isiku põhikirjaga ei ole ette nähtud teisiti (TsÜS § 33¹ lg 1).

Otsuste vastuvõtmine üldkoosolekul (6)

Üldkoosolekul koostatakse seal osalevate liikmete nimekiri, millesse kantakse üldkoosolekul osalevate liikmete nimed, häälte arv, osalemise viis, samuti liikme esindaja nimi. Nimekirjale kirjutavad alla koosoleku juhataja ja protokollija, samuti iga üldkoosolekul füüsiliselt kohal olev liige või liikme esindaja (MTÜS § 21 3¹).

Otsuste vastuvõtmine üldkoosolekul (7)

Protokolli lahutamatuks lisaks on ära kirjad üldkoosolekust osavõtnute nimekirjast, eriarvamustest ning üldkoosolekule esitatud kirjalikest ettepanekutest ja avaldustest (MTÜS § 21 lg 6 viimane lause).

Majandusaasta aruanne (8)

Korteriühistu, kellel on kohustus esitada majandusaasta aruanne registripidajale ajavahemikul 2020. aasta 12. märtsist 31. augustini, peab esitama aruande hiljemalt 2020. aasta 31. oktoobril.

Juhatuse ametiaeg (9)

Kui korteriühistu juhatuse liikme või valitseja ametiaeg lõpeb ajavahemikul 2020. aasta 12. märtsist 31. augustini, loetakse tema volitused pikenenuks kuni uue juhatuse liikme või valitseja valimiseni, aga mitte kauem kui 2020. aasta 31. oktoobrini.

Küsimused (10)

- 1) Soovime otsuseid vastu võtta üldkoosolekut kokku kutsumata. Kas otsuste eelnõule vastamiseks võib anda aega 10 päeva või nõuab seadus pikemat tähtaega?
- 2) Kas selleks, et omanikud saaksid koosolekul osaleda videosilla vahendusel, tuleb põhikirja muuta?

Küsimused (11)

3) Kas on võimalik selline üldkoosoleku läbiviimise vorm, kus osa korteriomanike osalevad füüsiliselt ja osa online (videosilla) vahendusel? Kui jah, kuidas siis toimub hääletamine?

4) Kas saab korraldada kirjaliku üldkoosoleku paralleelselt füüsiliselt toimuva koosolekuga, et korteriomanikud, kes füüsiliselt kohale tulla ei soovi, saavad anda oma hääle, kas siis kirjalikult või meili teel kindlaksmääratud kuupäevaks.

Küsimused (12)

- 5) Kas juhatuse koosoleku protokollid tuleb allkirjastada kõikide koosolekul viibinud juhatuse liikmete poolt ja milline seadus seda nõuab?
- 6) Kas põhikirja vastuvõtmisega seonduvalt on midagi muutunud?

Küsimused (13)

7) KÜ-s on 170 korterit. Vastuseid sain 81, neist 73 olid vastavad. KÜ põhikirjas ei ole ühtegi sõna kirjaliku hääletuse kohta, küll on aga kirjas, et tavakorras läbiviidud koosolek on otsustusvõimeline sõltumata osalejate arvust. Kas ma sain õigesti aru uue seaduse prg. 21 lg. 3-est, et otsus on vastu võetud hääletanute enamuse poolt antud häältega.

Täna tähelepanu eest!