

Saatja: <alo.kotka@mail.ee>

Saadetud: 16.04.2019 11:37

Adressaat: JM info Shared MB <info@just.ee>

Teema: [VÄLJAST] Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse avaliku konsultatsiooni küsimused

Tere! Tean, et olen oma ettepanekutega korteriühistuseaduse kohta hiljaks jäänud aga saadan need ikkagi. Ehk võetakse need siis järgmisel korral arutusele. Ettepanek ei puuduta Teie poolt tõstatatud küsimusi vaid kinnisasja, millel asub korteriomand. Teadupärast on hästi reguleeritud ühistegevus läbi korteriühistu, et hooldada hoonet. Selle renoveerimiseks on õigus võtte laenu ja selle tagasimaksmine seab kõigile korteriomanikele aastateks kohustuse ja mis võib mõnele omanikule tekitada tõsiseid probleeme. Samas puudub lihtne viis kortermajade aluse maaga toimingute tegemiseks. Näiteks piiri muutmisega peavad olema nõus ja tehingus osalema kõik omanikud. See aga teeb praktiliselt võimatuks maa piiridega majandamise. Kui kasvõi üks omanik on maailma avarustesse kadunud, mida on meie globaliseerivas ühiskonnas järjest enam, siis jääb tehing ära. Ettepanek on anda korteriühistule juhatusele sarnaselt juriidilise isiku juhatusele õiguse teha maakorraldustoiminguid. Kui juriidilise isiku juhatuse seisab hea omanike huvide eest siis korteriühistu puhul eeldaks sama, et nad seisavad korteriomanike heaolu eest. Ainuke piirang oleks, et juhatuse ei saaks teha maakorraldust maaga, mis jääb korteriomandiks jagatud ehitise alla. Kui maakorralduse käigus tekib rahaline kompenseerimise vajadus on korteriühistul lihtsam arveldada, kui iga liikmel eraldi. Saadud kompensatsiooni saab ühistu kasutada ühiste kulude katteks või jaotada liikmete vahel laiali. Tulumaksuseaduse järgi ei maksustata maakorraldustoimingute käigus saadud hüvitist. Asjaõigusseaduse järgi on omand küll püha ja puutumatu aga ega maakorraldus ehitise aluse maaga ei muuda korteri suurust ega väärtust. Kui maakorraldusega antakse sellest ühisest maast riba teisele, et seda mitte hooldada aga samas saadakse vastu sobiv siil, et laiendada näiteks parkimisvõimalusi või rajada laste mänguväljak, siis esimesel juhul majanduskulud vähenevad ja teisel korteri väärtus sellel kinnisasjal hoopis suureneb. Maakorralduse käigus ei muutu ka omandiosa suurus, sest 1/100 kinnisasjast on edaspidigi 1/100 kinnisasjast, mille pindala on pärast maakorraldust teine. Juba käesolev maakatastriseadus annab katastripidajale õiguse kasutada kõigil puudutatud kinnisasjadel piiriandmetena uusi mõõdistamisandmeid ning arvutada nende järgi uued kinnistu pindalad. Seega näitab kinnistusraamatusse kantud omandiosa korteri suuruse suhet kinnistu esialgsesse pindalasse, mitte aga enam kinnistu reaalsesse pindalasse ja on lihtsalt üks suhtarv. Lugupidamisega Alo Kotka5520956