

Justiitsministeerium  
Suur-Ameerika 1  
10122 Tallinn

Teie 25.02.2019 nr 10-4/1470-1  
Meie 15.04.2019 nr 4/70

## **Vastused ja ettepanekud korteriomandi- ja korteriühituseaduse avaliku konsultatsiooni raames**

Lugupeetud Urmas Reinsalu!

Eesti Kaubandus-Tööstuskoda (edaspidi: Kaubanduskoda) tänab Justiitsministeeriumit võimaluse eest avaldada arvamust korteriomandi- ja korteriühituseaduse avaliku konsultatsiooni raames. Järgnevalt esitame oma seisukohad 9 küsimuse osas, mille osas te palusite Kaubanduskojal arvamust avaldada, samuti edastame Kaubanduskoja liikmete muud arvamused seoses korteriomandi- ja korteriühituseadusega.

Lihtsama jälgitavuse huvides oleme teie poolt näidisteemadena toodud küsimuste pealkirjad ja numeratsiooni jätnud samaks.

### **I. Korteriomandite moodustamine**

Toetust leiab ettepanek, et korteriomandid võib moodustada ainult nendes piirides ja andmetega (sh pindala), mis on ehitisregistris

### **II. Korteriomandi jagamine**

Toetust leiab ettepanek, et uue korteriomandi loomiseks on igal juhul vajalik kõigi korteriomanike nõusolek

### **III. Korteriühitu asukoht ja aadress**

Kaubanduskoja liikmete vastustest selgus, et võrdselt on toetatud võimalus säilitada olemasolev regulatsioon kui ka ettepanek võimaldada kanda registrikaardile korteriühitu aadress ka juhul, kui see langeb kokku korteriomandite asukohaga

### **IV. Korteriühitu nimi**

Suurimat toetust leiab ettepanek säilitada olemasolev regulatsioon, kuid tehti ka ettepanek, et kui seadusejärgne nimi on väga pikk, võiks olla õigus kasutada osalist nime.

## V. Korterühistu juhtimine

Pooled küsitlusele vastanutest leidsid, et tuleks säilitada olemasolev regulatsioon. Teine pool leidis, et juhatust võiks nõuda alates mingi minimaalse arvuga, näiteks 10 korteriga, ühistute puhul. Lisaks leiti, et kui enamus korteriomanditest kuuluvad ühele isikule, pole juhatust üldse vaja.

## VI. Raamatupidamine ja majandusaasta aruanne

Siinkohal arvamused taas lahknesid: üle kolmandiku leidis, et säilitada tuleks olemasolev regulatsioon, samuti üle kolmandiku aga arvas, et majandusaasta aruande koostamine ja esitamine tuleks teha vabatahtlikuks kõigile korteriühistutele. Peaks kehtima põhimõte, et korteriühistud saavad oma tegevuse võimalikult suures mahus ise reguleerida kui nad seda soovivad. Sh kui nad soovivad loobuda majandusaasta aruande koostamisest (võib rakendada nt  $\frac{3}{4}$  korterite nõusolekut), mis eelkõige on suunatud kolmandatele isikutele info andmisele, siis peaks neil see võimalus olema. Tuleb seejuures lähtuda sellest, milline on majandusaasta aruande üldine eesmärk ning milline on avalik huvi selle vastu, eriti väiksemate korteriühistute puhul. Tuleks aktsepteerida võimalusel ühistu liikmete suuremat valikuvõimalust ja otsustusvabadust.

## VII. Dokumentide esitamine registripidajale

Toetust leidis ettepanek võimaldada esitada osalejate nimekirja elektrooniline koopia ettevõtjaportaali kaudu.

## VIII. Korteriomandi ja korteriühistu vaidluste lahendamine kohtus

Toetust leidis ettepanek sätestada selgelt, et korteriühistu majandamiskulu nõue lahendatakse hagita menetluses, kaasates ainult asjassepuutuvad korteriomaniigid.

## IX. Korteriomandi ja korteriühistu vaidluste kohtuväline lahendamine

Siinkohal sai ligi poole vastanute poolehoidu ettepanek sätestada seaduses võimalus, et KOV võib luua lepitusorgani korteriomandi ja korteriühistu vaidluste lahendamiseks. Märkimisväärne osa, üle kolmandiku, leidis aga, et mõistlik oleks sätestada seaduses kohustus KOVile luua lepitusorgan korteriomandi ja korteriühistu vaidluste lahendamiseks

Muude märkustena töid vastajad välja, et mõned asjad vajaksid seaduse tasemel reguleerimist, näiteks parkimiskohtade määramise võimalus üldkoosoleku otsuse alusel või et tühjalt seisvate korterite omanikel oleks kohustus kütta kortereid, samuti et vähemalt 10 korteriga maja puhul võiks kehtestada nõude, mille kohaselt korteriühistu



EESTI  
KAUBANDUS-  
TÖÖSTUSKODA

juht peab olema lõpetanud vastava taseme koolituse. Teisalt aga heidetakse ette, et praeguse seadusega püütakse reguleerida korraga nii kahe kui saja korteriga ühistute küsimusi, kuigi olud ja vajadused on erinevad. Väikeste korteriühistute puhul võiks toimimine olla oluliselt paindlikum, näiteks paaris- või kuni kümne korteriga ridamajademajade puhul ei peaks üldse korteriühistut moodustama, poleks neil vaja koostada majandusaasta aruandeid ega raamatupidamise sise-eeskirja, mis ühistu liikmetele lisandväärtust ei anna.

Loodame, et eeltoodud ettepanekutest on abi edasises korteriomandi- ja korteriühistuseaduse muutmisel.

.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/  
Mait Palts  
Peadirektor

Koostanud: Heikki Vösu [Heikki.Vosu@koda.ee](mailto:Heikki.Vosu@koda.ee) 6040071