

Hr Urmas Reinsalu
Minister

Justiitsministeerium

Suur-Ameerika 1

10122 Tallinn

info@just.ee

Teie 25.02.2019 nr 10-4/1470-1

Meie 15.04.2019.a. nr S-1/30



Eesti Korterühistute Liit

KÜSITLUS KORTERIOMANDI- JA KORTERIÜHISTUSEADUSE KOHTA

2019

2018. aasta 1. jaanuaril jõustus 2014. aastal vastu võetud korteriomandi- ja korteriühituseadus (KrtS). Sellega asendati kaks varem kehtinud seadust – korteriomandiseadus (KOS) ja korteriühituseadus (KÜS) – ühe seadusega, milles on reguleeritud kõik korteriomandiga seotud õigussuhted.

Uue seaduse kohaselt majandatakse kõiki korteriomandeid iseseisva juriidilise isiku – korteriühistu – vormis, mis seaduse jõustumisel tekib koos korteriomandite loomisega. Olemasolevatele korteriomanditele, mida majandati kuni uue seaduse jõustumiseni korteriomanike ühisuse vormis, läi riik ise korteriühistu.

13.02.2019 seisuga on korteriühitute registris 22 996 korteriühitust, neist 22 963 registrisse kantud, 25 likvideerimisel, 0 pankrotis ja 8 kustutatud.

Eesti Korteriühitute Liit toetas Justiitsministeeriumi tagasiside kogumisel hetkeolukorra, probleemide, vajaduste ja ootuste kohta seoses kehtiva KrtSiga, et saada sisendit edasiseks poliitikakujundamiseks valdkonnas. Vahemikus 24.03.19 kuni 8.04.2019 viis Liit läbi elektroonilise küsitluse korteriühitute esindajate seas. Küsitluses paluti vastata Justiitsministeeriumi koostatud näidisteemadele ning anti võimalus anda tagasisidet valdkonna probleemide kohta laiemalt.

Küsitluses osales 137 korteriühistu esindajat üle Eesti. Järgnevas ülevaates on toodud vastused küsimuste lõikes. Lisame veel, et antud ilustama tagasiside peegeldab ühistute seisukohti, koosneb kolmest osast- küsitluse tagasiside, muud ettepanekud ja Eesti Korteriühitute Liidu ettepanekud.

Küsitluse kontakt:

Eesti Korteriühitute Liit

ekyl@ekyl.ee

627 5740

I. Korteriomandite moodustamine

Kehtiva õiguse kohaselt tuleb korteriomandite loomisel kinnistamisavaldusele lisada ehitusloa andmiseks pädeva ametiasutuse ametlikult kinnitatud ärakiri korteriomanditeks jagatava hoone ehitisregistrisse kantud plaanist või ehitatava hoone projektist, millel on piiritletud ja numbriga või muul viisil tähistatud iga eriomandi esemeks olevad ruumid (hoonejaotusplaan) (**KrtS § 7 lg 1 p 1**). Samas ei ole seaduses nõuet, et korteriomandid võib moodustada ainult nendes piirides ja andmetega (sh pindala), mis on ehitisregistris.

Vastused (131):

1. Säilitada olemasolev regulatsioon – 44 vastajat (33,6 %)
2. Sätestada, et korteriomandid võib moodustada ainult nendes piirides ja andmetega (sh pindala), mis on ehitisregistris – 82 vastajat (62,6 %)
3. Muu

- Sõnastus! Pange sisu lihtrahva keelde.
- ei ole pädev arvama
- ei oska arvamust öelda
- ei oska midagi selle kohta öelda
- ei puutu valdonnaga kokku
- ei saa aru, mille poolest olemasolev halb on
- reguleerige, kuidas heaks peate, oluline oleks, et see oleks seaduses hästi selgelt kirjas, mis kehtib
- Peaks olema regulatsioon kasutusloa vormistamise kohta
- Kas see tagab selle, et see Pärnu mnt Dünamo case enam ei kordu?
- võiks olla lihtsamalt kinnitatud ärakiri hoonejaotusplaanist

II. Korteriomandi jagamine

Kehtiva seaduse kohaselt võib asjassepuutuvate korteriomanike omavahelisel kokkuleppel muuta olemasolevate eriomandite ulatust, samuti luua uue korteriomandi (**KrtS § 9 lg 1 esimene lause**). Kohtupraktikas on leitud, et olemasoleva korteriomandi jagamiseks ei ole vaja kõigi korteriomanike nõusolekut, kui see on ruumikorralduslikult võimalik ja seda saab teha ilma ehituslike ümberkorraldusteta, st kui eraldi juurdepääs uuele korteriomandile on olemas. Samas on korteriomandi jagamisel tekkinud ka olukord, kus korteriomandid on moodustatud selliselt, et neile pääseb juurde ainult läbi teise korteriomandi, mis on koormatud servituudiga. Üheks võimaluseks selliste olukordade tekkimist vältida oleks nõue, et uue korteriomandi loomiseks on igal juhul vajalik kõigi korteriomanike nõusolek.

Vastused (131):

1. Säilitada olemasolev regulatsioon – 36 vastajat (27,5 %)
2. Sätestada, et uue korteriomandi loomiseks on igal juhul vajalik kõigi korteriomanike nõusolek – 89 vastajat (67,9 %)
3. Muu
 - uue korteriomandi loomiseks on vajalik vaid selle trepikoja või korruse omanike nõusolek
 - ei ole reaalne korteriühistu kõigi korteriomanike nõusolekut saada
 - ei oska midagi selle kohta öelda
 - ei puutu valdkonnaga kokku
 - korteriomandite moodustamise on vajalik vaid selle korruse (kus soovitakse korterite piire muuta) omanike nõusolek
 - peaks olema välistatud võimalus, et kedagi ei teavitata, nõus ei pea olema
 - Tuleb arvestada, et praktikas on KÕIGI omanike nõusolek problemaatiline (nt Tallinnas on sadu maju kus on 100-300 korteriomandit). Vb piisaks korteriomanike enamuse otsusest ja lisada, et sellise otsuse puhul on igal korteriomanikul talle kuuluvate korteriomandite arvust sõltumata ainult üks hääl. Ka see peaks välistama selle Dünamo poe case kordumise.
 - Lisaks on probleem selles, et muutub KÜ liikmete häälte jaotus
 - sätestada eriolukorrad

III. Korterühistu asukoht ja aadress

Kehtiva seaduse järgi kui korteriühistul ei ole juhatust, on korteriühistu asukoht korteriomandite asukoht (**KrtS § 18 lg 1**). Korterühistu aadress kantakse korteriühistu registrikaardile juhul, kui see erineb korteriomandite asukoha aadressist (**KrtS § 63 lg 4 p 4**).

Vastused (130):

1. Säilitada olemasolev regulatsioon – 54 vastajat (41,5 %)
2. Võimaldada kanda registrikaardile korteriühistu aadress ka juhul, kui see langeb kokku korteriomandite asukohaga – 74 vastajat (56,9 %)
3. Muu
 - Ei oska öelda
 - Ei saa küsimusest aru
 - Kui KÜ nõ. Endine nimi sisaldab aadressi, siis jätta see ametlikuks nimeks, mitte kasutada lohisevat pikka linnaosade nimetustega ärinime
 - Ei saa aru muudatuse vajadusest, kas see aadressi küsimus on tekitanud mõnel ühistul probleeme?

IV. Korterühistu nimi

Kehtiva seaduse järgi on igal korteriühistel seadusjärgne nimi, mis koosneb kinnisasja aadressist (KrtS § 19 lg 1). Lisaks võib korteriühistel olla täiendav nimi (**KrtS § 19 lg 4**).

Vastused (135):

1. Säilitada olemasolev regulatsioon – 72 vastajat (53,3 %)
2. Kui korteriühistel on olemas täiendav nimi, siis seadusjärgset nime mitte kasutada – 60 vastajat (44,4 %)
3. Muu
 - Aadress peaks nimes kindlasti olema, muu nimi võib lisanduda
 - Kui täiendav nimi on põhimõtteliselt kooskõlas seadusjärgse nimega, eelistaks seda täiendavat nime
 - Nimeks ainult seadusejärgne nimi. Vastasel korral tekitab probleem näiteks asjaajamisega pangas just e-arve püsimumaksete osas.
 - Seadusjärgne nimi peab olema komavaba ja eesti keele reeglitele vastav
 - Kui KÜ-l on olemas täiendav nimi, siis võiks olla vabatahtlik kas kasutab üht või teist. Reg nr on ju olemas, mille alusel saab kui keegi tahab teada.
 - Esimene nimi võiks olla see nimi mida ühistu kasutab ja täiendav nimi võiks olla aadressist tuletatav nimi.
 - Need on Nõukogude ajal pandud nimed, praktikas juurdunud, ei kattu, milleks need hüljata. Kui ühistul on mitu maja, nagu meil, ei mahu nimi ühele reale.
 - See riigi poolt tekitatud pudru (justi poolt pandud lohisevalt pikad kü-de nimetused) tuleks lõpetada. Tuleks kokku leppida kas KÜ käib nime ette või taha. Mõnel on registris "korteriühistu" (nime algus väikese tähega), mõnel on tänavanimi ees ja kü taga. Peaks olema kõigil ühtne süsteem KÜ nime kirjapildiks.

V. Korteriühistu juhtimine

Kehtiva seaduse järgi ei pea korteriühistul olema juhatust ega valitsejat, kui korteriomandite arv on kuni 10 või kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule. Sellisel juhul juhivad ja esindavad korteriomaniigid korteriühistut ühiselt (**KrtS § 24 lg-d 3 ja 4**).

Vastused (134):

1. Säilitada olemasolev regulatsioon – 51 vastajat (38,1 %)
2. Teha juhatust või valitseja kohustuslikuks kõigile korteriühistutele – 59 vastajat (44 %)
3. Tõsta korteriomandite arvu, millest alates on juhatust või valitseja nõutav – 16 vastajat (11,9 %)
4. Kaotada üldse juhatuse määramise kohustus – 8 vastajat (6 %)
5. Muu
 - Ei ole pädev arvama
 - Ei oska vastata, peaks küsima väiksemate majade ühistute käest.
 - Jääb segaseks, kuidas toimib "ühine juhtimine". Kui juhatust ei ole, siis tuleb lugeda kõik korteriomaniigid juhatuse liikmeteks.
 - Langetada korteriomandite arvu 4ni, millist alates on juhatust nõutav
 - milleks on sel juhul vaja üldse ühistut?
 - Meie maja on 4 korteriga, pidime tegema juhatuse kuna ühte omanikku ei huvita miski. Temaga ei oleks midagi võimalik kooskõlastada või nii. Võiks olla ju et enamus, mitte kõik ühiselt esitamise suhtes.
 - Vähendada arvu neljale.

VI. Raamatupidamine ja majandusaasta aruanne

Kehtiva seaduse järgi ei pea korteriühistu esitama majandusaasta aruannet ainult juhul, kui korteriomanikud juhivad ühistut ilma juhatuseta ja peavad kassapõhist raamatupidamist (**Krts § 50 lg 2**).

Vastused (135):

1. Säilitada olemasolev regulatsioon – 33 vastajat (24,4 %)
2. Teha majandusaasta aruanne kohustuslikuks kõigile korteriühistutele – 47 vastajat (34,8 %)
3. Võimaldada majandusaasta aruannet mitte esitada ka kuni kümne korteriomandiga korteriühistul, millel on juhatus – 26 vastajat (19,3 %)
4. Teha majandusaasta aruande koostamine ja esitamine vabatahtlikuks kõigile korteriühistutele – 35 vastajat (25,9 %)
5. Muu
 - mitte nõuda korterite majandamiskulude esitamist aasta kohta. Aktsepteeritav üksnes juhul, kui ei arvestata kommunaalkulusid!!!
 - Pean paralleelselt raamatupidamusliku aruandega paralleelselt põhjalikku kassapõhist aruandlust, mis võimaldab head majanduslikku ülevaadet
 - Teha majandusaasta aruande koostamine ja esitamine vabatahtlikuks kuni 18 korteriomandiga korteriühistul, kes peavad kassapõhist raamatupidajat ja ühistut juhib juhatus
 - Aruanne võiks olla oluliselt lihtsustatud. Bilanss ja tulemiaruanne. Lisaks on ebaõiglane, et iga korteri kohta peab olema avaldatud aastane majanduskulude summa, mis seab korteris elava inimese ebavõrdsesse seisus eramajas elavate inimestega, kelle igaaastased majanduskulud ei ole avalikud. Siin peaks eluruume kohtlema võrdselt. Kas kõigi eluruumide (ja ka äriruumide) majanduskulud oleks avalikud või siis samamoodi mitte.
 - KÜ-sid on ligi 30 tuh. KÜ-del peaksid olema eraldi aastaaruande lisad kommunaalkulude vahendamise kohta, kus oleks lisadest näha konkreetse kü tegelikud kulud küttele, veele, elektrile jne. Registris olev kü aastaaruanne ei ole tavainimesele arusaadav. Tavainimene tahab teada kuhu tema raha konkreetselt läks. Ei näita seda ei kü bilanss ega kasumiaruanne ning kohustuslike lisade hulgas ei ole ka tegelike remondikulude lisa.

VII. Dokumentide esitamine registripidajale

Kehtiva seaduse kohaselt peavad mittetulundusühingud registrisse kande tegemiseks esitama registripidajale üldkoosolekul osalejate nimekirja originaali (MTÜS § 85 lg 3). See tähendab, et ka juhul, kui avaldus ise esitatakse ettevõtjaportaali kaudu elektrooniliselt, tuleb osalejate nimekiri saata eraldi tavalise postiga.

See nõue kohaldub ka korteriühistutele.

Vastused (135):

1. Säilitada olemasolev regulatsioon – 17 vastajat (12,6 %)
2. Võimaldada esitada osalejate nimekirja elektrooniline koopia ettevõtjaportaali kaudu – 117 vastajat (86,7 %)
3. Muu
 - Register peaks aktsepteerima juhatause poolt sisse skaneeritud osalejate nimekirja ja volitusi, mis on digitaalselt allkirjastatud koosoleku juhataja ja protokollija poolt. Praegu saan lisada protokollile elektrooniliselt ja selleks, et see registrisse ära saata pean lisama nimekirja. Aga kuna see ei ole koosoleku osavõtjate poolt digitaalselt allkirjastatud, siis saan keelduva otsuse ja pean saatma originaaldokumendi registrisse, et nemad selle sisse skaneeriks.
 - Milleks asju teha topelt? Kui kõik saab esitatud elektrooniliselt, siis milleks paberil veel? ABSURD!
 - Palun teha MTÜS'is märkus, et "v. a. korteri omandite KÜ" - ei tohi kasutada see seadus kui on meil KÜ!
 - ettevõtjaportaali kaudu kohaldub dokumentide õigsuse tagamise kohustus, kus võltsitud dokumendi esitamine on kuritegu. Aus ühistu võiks esitada ka telefoniga tehtud fotokoopiaid. Põhiline on hoida mõistlik suhe mugavuse ja usaldusvääruse vahel.
 - igas suuremas linnas peaks olema tööl ametnik, kes tegeleks ühistu dokumentide vastu võtmisega, mitte kõik ühistud ei oma registreerimiseks vajalikku aparatuuri ega ka oskusi
 - Tuleb võimaldada ka sellist varianti, et üldkoosoleku protokoll on digitaalselt allkirjastatud juhataja ja protokollija poolt, aga koosolekul osalejate nimekiri paberil. Eesti Vabariigis on digiallkiri võrdsustatud tavaallkirjaga ja seega peaks register aktsepteerima ka digiallkirjastatud protokollile. Allkirju samas kahjuks koosolekul elanikelt digitaalselt võimalik korjata ei ole.

- Ühistutele mõttetu bürokratlik nõue. Osalejate nimekiri on koosoleku protokollis, isikuanmed peavad olema registris, mis on avatud, kaitstud.
- Osalejate nimekirja ei oleks üldse vaja saata, ku kortereid on vähem kui 20

VIII. Korteriomandi ja korteriühistu vaidluste lahendamine kohtus

Kehtiva seaduse kohaselt lahendab kohus hagita menetluses korteriomaniku või korteriühistu avalduse alusel asja, mis tuleneb korteriomandist ja korteriomandi eseme valitsemisest ning puudutab korteriomanike omavahelisi õigusi ja kohustusi ning korteriomanike ja korteriühistu vahelisi õigusi ja kohustusi, välja arvatud nõude, mis KrtS § 33 järgi on esitatud korteriomandi võõrandamise kohustamiseks (**TsMS § 613 lg 1 p 1**). Riigikohus on seda sätet tõlgendades leidnud, et kehtiv TsMS § 613 lg 1 p 1 on sõnastatud varasemast laiemalt. Sellest järeldas Riigikohus, et hagita menetluses tuleb lahendada muu hulgas korteriomanike omavahelised kahju hüvitamise nõuded.³

Esitades arvamuse asjaõigusseaduse ja tsiviilkohtumenetluse seadustiku muutmise seaduse eelnõule, leidis Riigikohus, et TsMS § 613 lg 1 p 1 sõnastusest lähtuvalt kuuluvad hagita menetlusse kõikvõimalikud korteriühistu nõuded, sh majandamiskulude aga ka korteriühistu kahju hüvitamise nõuded korteriomaniku vastu. Samuti ei tulene seadusest, sh TsMS § 486 lg-st 3, et menetlusosalisel oleks endal võimalik menetlusliiki valida. Kui seaduse järgi tuleb asi lahendada hagita menetluses, siis tuleb kohtul seda ka teha, kui ei esine TsMS § 613 lg-s 4 sätestatud asjaolusid. Seejuures tuleb menetlusse kaasata ainult asjassepuutuvad korteriomanikud.⁴

Hagita menetluses lahendatakse alates KrtSi jõustumisest ka vaidlused korteriühistu organi otsuse kehtivuse üle (TsMS § 613 lg 1 p 4).

Samas alama astme kohtute praktikas menetletakse korteriühistute majandamiskulude nõudeid endiselt valdavalt hagimenetluses.

Vastused (133):

1. Säilitada olemasolev regulatsioon – 24 vastajat (18 %)
2. Sätestada selgelt, et korteriühistu majandamiskulu nõue lahendatakse hagita menetluses, kaasates ainult asjassepuutuvad korteriomanikud – 86 vastajat (64,7 %)
3. Sätestada selgelt, et korteriühistu majandamiskulu nõue lahendatakse hagimenetluses – 21 vastajat (15,8 %)
4. Muu
 - Sätestada selgelt, et korteriomanike vara oleks kurjategijate eest kaitstud ja õigusabi tagatud.
 - ei saa aru, mille poolest üks või teine variant parem on
 - ei oska seisukohta võtta

- Kiirmenetluse korras võla sissenõudmine on problemaatiline. Pikaajaline võlglane kirjutab vastuväitesse, et tema on küll võlasummaga päri, kuid ühekorruga maksmiseks tal raha ei ole ja tahab teha maksegraafiku näiteks 2 aasta peale. Iga vastuväide on probleemiks, st tuleb kas nõustuda võlgniku ebanormaalselt pika maksegraafikuga või minna edasi hagiga kohtusse, kus tuleb esitada mitmesuguseid pabereid ja arvestusi vanadest hallidest aegadest, kuigi võlgnik juba on kinnitanud, et on võlasummaga nõus. KÜ võlgade sissenõudmine peaks olema oluliselt lihtsam. Võlglane hakkab küll vanu võlgasid maksma, kuid samas jätab uuemad arved maksmata ja samas ei või nõudesse kirja panna, et ta peaks tähtaegselt maksma hakkama ka uusi arveid. Miks võlglasi poputatakse riiklikult?
- Võiks olla üks ja selge regulatsioon - korteriühistuid puudutavad kõik vaidlused lahendatakse kas HAGITA või HAGIMENETLUSES. Kui praegu on valdavalt ühistu asjad hagita menetluses, peaks olema ka see vaidluse liik (majandamiskulu nõue).

IX. Korteriomandi ja korteriühistu vaidluste kohtuväline lahendamine

Kehtiv lepitusseadus (LepS) põhimõtteliselt võimaldab lepitusmenetlust ka korteriomandi ja korteriühistuga seotud asjades, kuid praegu saab lepitajaks olla ainult poolte valitud isik, vandeadvokaat⁵ või notar⁶, kes on selleks soovi avaldanud. Lepitusseaduse kohaselt saab seaduses sätestatud juhul lepitajaks olla ka riigi või kohaliku omavalitsuse lepitusorgan. Praegu ei näe seadus ette võimalust, et riik või kohaliku omavalitsuse üksus saaks luua lepitusorgani korteriomandi ja korteriühistuga seotud vaidluste lahendamiseks.

Vastused (135):

1. Säilitada olemasolev regulatsioon – 33 vastajat (24,4 %)
2. Sätestada seaduses võimalus, et KOV võib luua lepitusorgani korteriomandi ja korteriühistu vaidluste lahendamiseks – 51 vastajat (37,8 %)
3. Sätestada seaduses kohustus KOVile luua lepitusorgan korteriomandi ja korteriühistu vaidluste lahendamiseks – 54 vastajat (40 %)
4. Muu
 - Korteriühistul peaks olema õigus valida usaldusväärne lepitaja.
 - praktika on näidanud, et ei ole nii pädevaid lepitajaid, kes on täielikult suhteid võimelised suhteid klaarima kuna kui läheb KOV spetsialisti juurde omanik kaebama, tema ei oska seiskohta võtta, mis kuulub eriomandi juurde ja mis kuulub k/ü kohustuseks just ehituslikult. Kirjutan näitest praktikas, mida mõni KOV kasutab.
 - KÜ-sid on palju ja pea igas kü-s on võlglassi, kelledega ei peaks kulutama kohtuuki, vaid võiks olla KOV-i juures kohtumoodi organ, kelle otsus on seaduseks.
 - Jätame veel ühe uue organi loomata.
 - Üürikomisjon ja töövaidluskomisjon ei ole ennast eriti õigustanud, ei ole mõtet luua sellist lepitusorganit.

X. Muud ettepanekud

Ei ole probleeme olnud

Ühistute õiguste puudumine pärimisel ootele jäänud vara ja tekkinud kohustuste kätte saamine.

Parandamist vajab parkimist korraldav seadusandlus, sest auto omanike arv kasvab astronoomilise kiirusega. Probleem on ka kindlasti vanemate elamute kasutusloa vormistamine, sest paljud uutele nõuetele vastavusse viimine on väga kulukas. Kindlasti tasuks mõelda korterelamute kohustusliku kindlustuse peale, sest mõne hooletu korteriomaniku tõttu võivad kaasneda väga suured kulutused teistele omanikele.

Meie ühistu kõige suurem probleem on raamatupidamine. Kassapõhist raamatupidamist võiks saada teha ka juhatusega kuni 10 korteriga ühistu. Väikesed ühistud ei suuda rahaliselt palgata raamatupidajat.

Üldkoosolekuni ja korduskoosolekuni täpsete päevade arvestamine peaks olema kõigile piisavalt selgeks tehtud. Hiljem registriga jäävad probleemid ära.

Korduskoosoleku päevade nõue peaks olema rohkem selgitatud.

Kumb on tähtsam dokument (põhikirja järgi elatud elu või seadused)? Tihti vasturääkivused (jälle puudutab üldkoosoleku ja uue koosoleku kokkukutsumise korra rikkumisi...siis on koosolekute otsused tühised, ei registreerita või pikendada juhatust jne).

Kuna oleme juba ammu KÜ, siis ei olnud sellega seoses probleeme.

Väga keeruline on saada kõigi korteriomanike nõusolekut, mis puudutab parkimiskohtade ja keldriboxide jaotamist või ümberkorraldamist.

Probleemiks on kaas- või ühisomanike esindamine. Kaasomanikeks on läbi pärimise saanud erinevate osade suurustega omanikud, kes omavahel ei suhtle ja väikese maja puhul on tähtis iga korteriomandi esindatus. Korter jääb esindamata, kuna läbi pärimise lisandus 2 uut omanikku (osaega 1/6+1/6) ja nüüd see varasem omanik enam osaga 4/6 ei saa hääletada maja korda tegemise poolt, mis tekitab väikeses majas olukorra, kus remont jääb tegemata. Ettepanek, et kaas- või ühisomanike puhul võiks olla korteriomandi koosolekul enamuse esindatuse ja enamuse otsuse alusel, st kui korteriomand on esindatud koosolekul üle 50%, siis on neil 1 hääl koosolekul otsuste vastuvõtmisel ja poolt või vastu hääli võtta arvesse, kui kaas(ühis-)omanikest üle 50% on ühisel arvamusel.

Mitte üheselt arusaadav ja tõlgendatav (eri adv.bürood on erineval seisukohal, sh Eesti Omanike Liidu jurist ja EKÜL juristid)(sh seaduse seletuskirjas) on volituse nõue korteriomandi ühisomanike puhul.

Hetkel pikemalt ei kommenteeri, aga erinevate advokaatide erinevad tõlgendused kirjalikus vormis olemas. Kui vajadus tekib, võin nendega välja tulla. Hetkel pole mahti pikemalt kommenteerida

Meie ühistus on põhiprobleemideks osutunud käesoleval ajal, korteriomanike poolt oma korterites seaduslikel alustel ümberehitamised, tehnosüsteemide muutmised, samuti korterite sihtotstarbeline kasutamine(eluruum kasutuses advokaadibüroona kuid omanik keeldub sihtotstarvet muutma) ning kasutuslubadeta korteritele (1/3 korteritest) kasutuslubade taotlemise kohustuse kehtestamine.

Kulude jaotus. Võiks olla selgelt määratletud, milliseid kululiike kuidas jaotada ja/või seadusest erineva jaotuse puhul kohustada rakendama omanike kokkulepet. Laenu võtmise puhul

tagastusperioodi määramine nii, et see osadele üle jõu ei käiks. Mõlemal juhul võib tekkida olukord, kus kulud kasvavad omandi väärtusega võrreldes ebamõistlikult ning omandit selliste lisakuludega pole võimalik ka müüa.

Kirjalik uldkoosolek, ei ole selge kuidas veenduda, et volikirju pole võltsitud ja et kõik andsid oma hääle ilma surveta

KrtS § 45 lg3 ...otsustaks korteriomanike üldkoosolekul... siin võiks olla juhatusel rohkem õigusliku vormi kui korteriomanik on pahatahtlik (vingu -viilu, antibakter, tüütu kärbes kes pirsib)

pidavalt tekitab halba ja jätkuvalt sest majarahvas on sellest juba väsinud on juhatuse liikmetel kiirem kokku saamine kui 24 või...rohkemal , poolt rahvast kokku saada.

Absurdsustega. Seaduse järgi ei ole vahet, kas on maal 4 korteriga elamu või linnas 100 korteriga elamu. Kõik üks ja sama. Ka nõuded majandusaasta aruandele. Kui me saaks neljakesi hakkama suusõnaliselt omavahel, siis ei, et teha seadusest erinevalt tuleb koostada pikk ja lohisev põhikiri. Ja no veega näiteks. Mul on korteris veemõõtja. Aga on kuid, kus ma ei tarbi vett. Mu veemõõtja näit ju aluseks, et 0, aga ei, üldvett pean ikka maksma ja veel ruutmeetrite pealt. Miks ma pean maksma, mida ma ei tarbi????? Ja no milleks pean koostama 4 korteriga elamu puhul raamatupidamise sise-eeskirja??? Lihtsalt ei ole sõnu-mis absurdne ja läbimõtlemtu seadus see on. Ja miks ei võiks tasusid koguda korterite peale, mitte ruutmeetrite alusel. Kui ma maksan haldustasu rohkem kuna ruutmeetrid suuremad, siis kas saan ka paremat midagi. EI ju. Siis milleks? Ja miks ei võiks muuta nt sisekorras, et tasud kogume vastavalt korterite arvule mitte ruutmeetritele. Ei, peab tegema põhikirja ja veel RIK üles laadima. Asjad on nii absurdsed!!! Elu ei elu nii must ja valge, maal väike maja ja linnas suur maja. Teksti tuli vist palju vigu, aga tõepoolest ma olen õnnetu, kui absurdne see seadus on.

Probleeme ei ole esinenud
Põhikiri kõigile kohustuslikuks

Seni pole KÜ Kastani 9-1 lahendamata probleeme esinenud.

1:) KÜ Kastani 9-le liideti automaatselt juurde samal kinnistul asunud Kastani 7 elamu(2 korterit). Kastani 9 -l on oma raamatupidamine 1996. a.-st. Kastani 7-l ei ole raamatupidamist. Naabritele esitab meie raamatupidaja tänavakoristuse ja muud arved. Maj. aasta aruande esitab Kastani 9 elamu. Kas Kastani 7 peaks ka selles kajastuma ?

Läbisaamine seni heanaaberlik, kuid Kastani 7 on nagu meie hoolealune alates 01.01.2018.

Kinnistut oleme hooldanud ühiselt. Seni ei ole probleeme takkinud, aga uute omanike tekkimisel pole probleemid välistatud.

2:) Kastani 9 majas müüdi 2017.a. lõpul osa pööningust ühele korterile elamispinna laiendamiseks. Proj. dokumentatsioon on olemas ja kinnitatud.

Korteri omnik sai EHITUSLOA. Kehtiv 2 .a. Väitis samal ajal, et ei kavatse KASUTUSLUBA VÕTTA. Uuel juhatusel vaja probleem lahendada. Kas teiste korterite omanikel on õigus kasutusloa võtmist nõuda. On tuletõrje nõudmisi, mis tuleks kasutusloa saamisel täita.

Mõisted: seadus räägib remondifondist ja reservkapitalist. Raamatupidamislikus mõttes on asi arusaadav, aga haldurid on koolitatud (seaduse ühe kaasautori poolt) kasutama mõistet Reservfond. Mõiste mõttes ei ole see üks ega teine. Sisuliselt on tegemist aga remondifondiga. Majandusaasta aruande taksonoomia ei tunne jälle reservkapital vaid seal on sihtkapital. Mina muudaks mõisteid selliselt: reservkapital muuta tagasi sihtkapitaliks ja remondifond reservfondiks.

Remont on väga täpne mõiste ja selle alusel ei tohiks remondifondist peale remondi millelegi katet võtta. Täiesti tavaline on, et laenu kaetakse remondifondist. Remont on tegevus, laen on nõue. Kas lukuremont on remont või hooldus? Ja nii tulebki vaielda, kas ja millal on õigus remondifondist kulutusi kata. Kui kasutada mõistet reservfond, siis mõiste oleks ka sisu poolest oluliselt laiem.

Remont on millegi väärindamine, paremaks muutmine.

Reserv on ette kogutud puhver vajalike kulutuste katmiseks.

Seaduste ümber- ja kokkukirjutamisi peaks vältima, see tekitab liigselt uusi probleeme, aga probleemsed kohad tuleks ära parandada.

Tundub, et selle seaduse loojad pole ise kunagi kortermajas elanud, seepärast on see seadus eluvõõras.

Probleemid tekkinud seoses majandamiskulude maksmapanekuga ning §9, §14, §22 lg 2, §46...-ga.

Ettepanekud: võlgade küsimuste menetlemine jätta kohtuvälises menetluse õiguseks, et kiiremini liiguks võlgade kätte saamine, hetkel pidurdab see remondi töid majades.

Muu võiks jääda korteriühistu üldkoosoleku otsustamiseks, kuid mis järjekorras midagi remontida - parendada, peaks jääma juhatuse liikmete otsustamiseks.

Ühistus, kus ei ole pädevat juhatuse koosseisu võimalik valida, tuleb seadustada valitseja varjant, kes on läbinud erialise koolituse.

Karta on, et uued ühistud, mis loodi, võivad hooned kokku kukkuda enne, kuna keegi ei oska juhendada tööde vajalikusest maja sees.

Näide praktikast, kuidas vales järjekorras toimub renoveerimine.

Probleemi ei ole.

Esinduse küsimus üldkoosolekul. Varasemalt sai ühis- või kaasomandis oleva korteri üks omanik esindada ilma teise volitusega üldkoosolekul korterit. Uus seadus tekitab rohkem kohustusi sellega, et peab olema volitus või puudub hääl. Saan aru, miks see säte on loodud, kuid ilmselt enamikul juhul on ta ebavajalik bürokraatia.

Praegune seadus ei nõua, et juhatuse koosoleku protokoll oleks allkirjastatud kõigi koosolekul osalenud juhatuse liikmete poolt. Nõutud on ainult koosoleku juhataja ja protokollija allkirjad. Praktikast võimaldab selline lahendus korteriühistu juhtimist ainult kahe juhatuse liikme poolt. Tavaliselt on juhatused kolme kuni seitsme liikmelised ning nende allkirjade (digiallkirjade) kogumine protokollile ei tohiks olla suur probleem. Kõigi osalejate allkirjadega juhatuse koosoleku protokoll mõjuks usaldusväärsemana!

Kas KÜ põhikiri on kohustuslik?

Keeruline on aru saada kus läheb piir korteriomanike kaasomandis olevaid asju käsitlevates küsimustes ehk millistel juhtudel (otsuste tegemisel) on vajalik 100% korteriomanike hääled või siis mitte.

kokkupuuteid ei ole

Ettevõtjaportaali võiks võimaldada vormistada registrile esitatavaid dokumente (protokollid, allkirjalehed jms.) standardiseeritud kujul ning riiklike registrite alusel võimalikult eeltäidetuna. Prg. 9 lg. 3 on liiga keeruline, eriti koosolekul kokku arutada.

Kuna korteriühistuid moodustatakse ka mitteilururuumide, nt, garaažide haldamiseks, siis ei ole "korterühistu" kohane nimetus.
ei oska praegu konkreetselt öelda

Seadusega kõiki ettetulevaid probleeme ei õnnestu lahendada - alati on parim lahend kokkulepe.

Elu on näidanud, et üldkoosolekutest võtab osa tavaliselt alla poole korteriomanikest, sel juhul oleks õiglasem ju koosoleku küsimused (koos lahtiseletustega) küsitluse ja vastuste vormis paberikandjal kõigile edastada ja vastuste saamisel koostada nende alusel ka protokol

Riigi poolt sundmoodustatud korteriühistutel puudub nii kompetents kui ka huvi juhatuse või haldaja valimiseks/leidmiseks. Siinjuures saaks EKÜL omalt poolt teha selgitustööd milleks see hea ja kasulik oleks omanikele ja hoonetele.

KrtS § 38 ja 39 on vastuolulised. EKÜL jurist (Vabaduse väljaku nõuandla) väidab, et need paragrahvid võimaldavad ilma kõigi omanike nõusolekuta (üldkoosoleku häälteenamus) lammutada mittekandvaid vaheseinu ja nende asukohta korteris muuta.

Konsulteerides põhikirja küsimustes õigusbürooga toodi seal esile seik, et need korteri sisesed seinad on samuti ühisomand ja ilma kõigi omanike nõusolekuta ei saa muudatusi teha.

Nõue, et vajalik on kõigi omanike nõusolek välistab võimaluse 1958. aastal ehitatud majas korteri planeeringu kaasajastamise. Omanikud on maailmas laiali ja neilt digi allkirja saamine võimatu.

Võiks olla nõue, hankida korteri sees ümberehituseks KOV poolt väljastatav ehitusluba ja korteriomanike lihthäälteenamus.

Eriomandi moodustamiseks kaasomandi osa arvelt või kaasomandi osa erikasutuskokkuleppe sõlmimiseks nõuab KrtS kõigi kaasomanike notariaalset kokkulepet ja selle kandmist kinnistusraamatusse. See on teatud juhtudel ahistav tingimus (näiteks hoovis parkimiskohtade või panipaikade) kasutamiskokkuleppe sõlmimiseks.

On ettepanek säilitada hoovis parkimiskohtade ja kinnistu panipaikade kasutuskorra kokkuleppe kandmine kinnistusraamatusse, kuid otsuse selle kohta võiks teha omanike koosolek väiksema esindusnormi ehk siis KrtS par 9 lg 3 alusel. Selle põhjenduse aluseks võiks võtta kehtiva olukorra, kus kinnistusraamatusse on kantud korteriomandi käsutamist piiravad teiste kaasomanike või servituutide kasutajate asjaõigused, mis ei ole samuti vastu võetud kõigi kaasomanike üksmeelsele notariaalsele otsusele alusel.

Seejuures võiks enamuse otsus olla kehtiv kinnistusraamatusse kandmiseks ainult kirjaliku otsuse poolt olnud omanike digiallkirjadega. Praegune seadus ei arvesta tegeliku olukorraga, kus tavaliselt 100% üksmeelt ei ole ja see tähendab, et enamuse otsuse vastu olevate omanike nõusoleku nõudmist kohtu kaudu. See on aja ja rahakulukas ja ei pruugi ka kohtu kaudu õnnestuda. Eriti valus on see probleem Venemaa kodanikega seoses Venemaa ja Eesti Vabariigi

riikidevahelise kokkuleppega (V. Murumetsa info) ning püsivalt välismaal elavate korteriomanikega, kellelt ei ole võimalik ilma suuremaid kulutusi tegemata nõusolekut saada. Meie KÜ juhatus leidis, et ei ole vaja koolitusel käia ja seetõttu ei tea seadusest midagi. Kortrite renoveerimine ilma projektita. Keldri või pööningu arvelt tehtud korteri ruutmeetreid ei kanta registrisse ning makstakse kommunaalkulusid tegelikust vähem

Olin KÜ esimees üle 10 aasta järjest rohkem kui 5 aastat tagasi. Üldkoosolekule kaks korda inimeste kokku kutsumine või volituste kogumine on naeruväärne. Koosoleku toimumisest peaks juhatus eelnevalt kaks korda teavitama, esimene kord 2-nädalat enne ja nädal enne saatma meeldetuletuse koosoleku toimumisest.

1. Kehtiv seadus on liiga keerulise sõnastusega. Kirjapandu peaks olema keeles, mis on arusaadav ja üheselt mõistav ka ilma kõrgemat juriidilist haridust omavale isikule.
2. Kehtivasse seadusse viia sisse endine kord, kus korteriomandite planeeringu muutmiseks, näiteks alumise korruse korteri köögi kohale wc rajamiseks, samuti korteriomandi kandvatesse seintesse avade või täiendavate avade tegemiseks, oleks nõutav korteriomandite kaasomanike enamuse nõusolek. See nõue on kaasomandi säilimise jaoks VÄGA OLULINE!
3. Kui kehtiva seaduse kohaselt on korteriühistu iseseisev juriidiline isik, siis miks korteriomanike üldkoosolekule lisaks kohaldatavaid paragrahve peab otsima mittetulundusühingute seadusest? Need sätted peaks kirjas olema KrtS § 20 Korteriomanike üldkoosolek.

KÜ nimi, sellele sai vastatud eespool

Korteriühistu tegutseb alates 1995.a. ning uus seadus ei tekita probleeme.

Probleemiks on põhikirja muutmine uue seaduse järgi KÜ jaoks selliseks, et see oleks universaalne, kehtiks kaua, elaks üle igasugused juhatus ja riigikorra muutused. Inimesed lihtsalt ei käi KÜ üldkoosolekutel, kõik on kõigega rahul, keskmine osalus on olnud alla 20%-di (majas 180 liiget). Isegi 2011. aastal Kredexi 25% ja Swedbank laenuga tehtud suurem renoveerimine, sel teistkordsel üldkoosolekul oli koos volitustega vaid 32 liiget ehk 17,8% ja kõik väga suuremahulised tööd said tehtud. Enam sellist asja seadusega teha ei saaks. Kortrite kaupa majandamiskulude esitamise nõue majandusaasta aruande juurde tekitab palju kadedust, sest arenenud riikide tasemel veekasutus pole Eestis aktsepteeritud nn tavalise keskmise inimese poolt

Peamine probleem puudutab korteriühistu loomist samal kinnistul asuvatele elamutele. Seadus ei anna piisavalt suuniseid kuidas käituda juhul, kui kinnistul olevate elamute omanikud ei oma mitte mingisugust huvi elamuid puudutava ühistegevuse suhtes.

Korteriühiste majanduskulude avaldamise kohustus riivab andmete delikaatsust, sest aruanne on avalik ja paljudele inimestele on teada, kes kus elab ning saab ligi tema kuludele. Erinevalt eramajades elavatest inimestest.

Majanduskulud tuleb selgelt piiritleda kui haldus, hooldus ja remondifond tariifidena ja kogusummana. Isikliku tarbimine osa tuleb välistada (vesi, gaas, prügi, küte, mis on elanike või tarbimise järgi).

Riik peab rohkem, sekkuma KÜ asjadesse ja jälgima mis seal toimub, hetkel ei soovi keegi olla juhatuses, keeruline on leida inimene kellel on aega sellega tegeleda. Peab olema inimene, kes tunneb seadusi ja kes hoiab kõigil probleemidel silma peal. Tasuta ja enda töö kõrval on päris keeruline seda teha. Palju probleemi keldriboksidega ja abiruumidega mida on elanikud omavoliliselt hõivanud ja ei lase kasutada koga maja elanikutele, lahtine prügimajaga on kerge ligipääsu võõrastele inimestele, lastemängu väljak on katki ja vajab remonti. Tegin ettepaneku, et kõik kaheksa korteriomanikku hakkaksid vastutama, proovisime pool aastakest, sel ajal ei tehtud kellegi poolt mitte midagi, ainult võlgnikud tekkisid.

Korteriühistu majanduskulude nõudes 2015.a. kohtunik lõpetas hagi kompromisskõkkuleppega, millega kaotas ühistu rahaliselt ja ka tekitab suuri konflikte teiste korteriomanike poolt siiani. Loodan, et hagita menetluses on võimalik küsimust rahulikumalt arutada ja leida rahuldav tulemus.

Suuremaks probleemiks oli nime muutus aadressipõhiseks. Äkki ei sobinud KÜ PAJU ja siis jälle sobis. Näiteks pangas ei saagi seadusjärgset nime kasutada, kuna see on pikk .

Ühistu põhikiri peab olema. Seal määratakse nõuded, mida seadus ei käsitle. Põhikiri määrab, mitu volitust võib koosolekul osalejal olla. kaks inimest teevad saja inimese eest otsuse ära. ideaalne võimalus võim üle võtta. Minu arust võiks olla ühel osalejal max 5 volitust. nII on meie põhikirjas. Määrame arvu seadusega. Teine puudus on see, et ühistud ei tee aruandekoosolekuid ega esita registrile majandustegevuse aruannet.register ei suuda seda kontrollida ja saadab heal juhul meeldetuletuse. Kõik. Kuna keegi seaduse täitmist ei kontrolli, jääbki seadus täitmata. Tore, et KÜ Liit ühistujuhtide arvamust küsib.

Korteri võõrandamisel (nt. enampakkumisel) ei vastuta uus omanik minevikus eelmise omaniku tekkinud majanduskulude võlgnevuse eest . Vanasti sain need miskit moodi uue omaniku käest kätte. Praegu on seatakse õnneks KÜ hüpoteegi puhul esmajärjekorda pankade ees , vanasti said pangad esimesena oma raha. Probleem firmal on korter KÜ-s . Tekib majanduskulude võlgnevus, korteril veel hüpoteek ka seatud. Firmal maksuvõlgnevused jne.

Teha § 17-s konkreetsed muudatused/piirid teistest, 24-le seadusele viidatud viidete asemele. KÜ põhikiri teeb juhtimise palju lihtsamaks ja võtab ära võimaluse igat pisiasja iga tõlgendaja poolt erinevalt tõlgendada. Tänu ka Urmas Mardile, kes viitab sellele EKÜL raamatus "Nõuandeid korteriühistutele"

Hea, et on olemas Eesti Korteriühistute Liit, kes aitab, koolitab ja jagab asjalikke selgitusi, ilma nendeta küll ei ole võimalik hakkama saada.

Segadust tekitavad seaduses uued mõisted, mis on tulnud reaalosa ja mõttelise osa asemele.

Riigi poolt loodud korteriühistu ei toimi.

Antud juhul 4 korteriga (kõigil üks võrdne pindala) maja, millele loodi ühistu. Kaks korterit ei ole nõus mitte midagi ametlikult ajama (sh ei olnud nõus varem ühistut tegema), ühtegi allkirja andma, sisuliselt ei ole nõus seadust täitma. Nad ei soovi ka midagi teha, näit avada ühist arvet, koguda kapitalifondi jne, hädapärased asjad susserdatakse mitteamtlikke teid pidi. Koridori elektrileping ühe inimese nimel, veeleping teise, raha käest kätte.

Olen korduvalt pöördunud Tartu Korteriühistute Liidu juristi poole ja vastus alati üks, et mitte midagi polegi teha. Seaduse järgi ei saa kuidagi aidata, sest vaja on paljudel juhtudel kõigi nõusolekut, alustades sellest, et kas valime juhatuse jne.

Selliste juhtumite puhul sooviks, et riik ka kontrolliks seaduse täitmist ja peaks siiski olema

seaduses võimalus, et ükskõiksete/pahatahtlike korteriomanike tõttu ei muutuks maja lõpuks elamiskõlbmatuks.

Ootan väga, et lisaks formaalsele ühistu loomisele riik/seadused oleks abiks ühiskasutuses oleva kinnisvara pideva ja hooliva hooldamisnõude osas.

KrtS vastuvõtmisel öeldi, et KrtS sätestab ammendavalt kõik normid, mis korteriühistuid puudutavad. Tegelikult tuleb kaasomandi eseme kasutamist puudutavat regulatsiooni siiski otsida ka AÕSist ja see on tavakodanikest ühistuliikmete jaoks liiga keeruline. Saksa WEG on korteriomandiõiguse erinormi ja BGB üldnormi vahekorra määratlemisel olnud täpsem ja sätestab, et BGB ühisuse norme kohaldatakse ainult niivõrd, kui võrd WEG ei sätesta teisiti. Kuna KrtS eesmärgiks on reguleerida ühes seaduses kõiki korteriomandiga seotud õigussuhteid ja KrtS sätestab mitmetes kaasomandi eseme kasutamise küsimustes erinormid, võiks olulised põhimõtted nn tavalise kaasomandi ja korteriomandi puhul õigusselguse huvides olla ühtlustatud. Näiteks ei käsitle KrtS asja muutmist käsitlevad sätted KrtS § 38 ja 39 kaasomandi eseme MAJANDUSLIKU OTSTARBE muutmist oluliste ümberkorralduste või kaasomandi eseme ajakohastamise käigus. Kuigi KrtS § 38 reguleerib kaasomandi eseme suhtes oluliste ümberkorralduste tegemist, ei käsitle KrtS § 38 põhimõtet, et korteriomandite kaasomandi eseme MAJANDUSLIKU OTSTARBE olulist muutmist võib otsustada ainult kõigi korteriomanike kokkuleppel (AÕS § 74 lg 1). Selle põhimõtte sätestamine KrtS-is annaks selgema piiritlemiskriteeriumi, mis on käsitletav olulise ümberkorraldusena ja mis mitte. Samuti ei ole KrtS §-is 30 piiritletud, milliseid kaasomandi eseme kasutamise küsimusi peaks otsustama korteriomanike kokkuleppel ja milliseid võib reguleerida korteriühistu üldkoosoleku otsuse või põhikirjaga. Seetõttu tekib ikkagi küsimus AÕS § 72 lõike 1 ja AÕS § 74 lõike 1 kohaldamise vajadusest ning sellest, kas kohaldama peaks KrtS erinormi või asjaõigusseadust. Seisukoht võiks siiski olla, et kui KrtS juba korteriomandile erinormid sätestab, peavad need olema nii piisavad, et AÕS enam ei ole vaja kohaldada (Saksa WEG puhul see nii on).

ETTEPANEKUD:

•täiendada KrtS § 30 lõikega 1 prim järgmises sõnastuses: “Korteriomanikud võivad korteriomandi eriomandi eseme ja kaasomandi eseme kasutamist reguleerida kokkuleppega. Tavakasutuse piires võivad korteriomanikud otsustada küsimusi häälteenamusega.” Erinevalt KrtS §

30 lõikest 2 sätestab WEG, milliseid kaasomandi eseme kasutamise küsimusi võib otsustada häälteenamusega - häälteenamusega võib WEG § 15 kohaselt otsustada tavapärase kasutamise (ordnungsmäßigen Gebrauch). küsimusi •muuta KrtS § 30 lõike 2 sõnastust ning sõnastada see järgmiselt (kehtivale redaktsioonile lisanduv tekst suurte tähtedega): “(2) Korteriomanik võib nõuda, et korteriomandi ja kaasomandi eset kasutataks seaduse ning korteriomanike kokkulepete, OTSUSTE ja korteriühistu põhikirja kohaselt. Kui eriomandi ja kaasomandi eseme kasutamine on reguleerimata, lähtutakse korteriomanike huvidest.” Kaasomandi eseme kasutamist võib reguleerida ka kodukord (Hausordnung) ja see võetakse vastu korteriomanike ÜLDKOOSOLEKU OTSUSEGA. •muuta KrtS § 38 lõike 1 sõnastust ning sõnastada see järgmiselt (kehtivale redaktsioonile lisanduv tekst suurte tähtedega): “(1) Ehitusliku või muu kaasomandieseme korrashoiuks vajalikust muudatusest suurema ümberkorralduse tegemist VÕI KAASOMANDI ESEME OLULIST MUUTMIST ei saa otsustada tavapärase valitsemise raames, vaid selleks on vaja korteriomanike kokkulepet.” VEEL ÜKS ETTEPANEK: KrtS § 20 lg 1 ja KrtS eelnõu seletuskirja kohaselt kohaldatakse korteriomanike üldkoosolekule lisaks KrtS-is sätestatule ainult neid MTÜS-i neid sätteid,

millele KrtS-is on otseselt viidatud. KrtS § 20 lg 1 viitab ainult MTÜS § 19 lõike 1 punktidele 1-5, milles on toodud konkreetsed toimingud, mis on mittetulundusühingu liikmete üldkoosoleku pädevuses (põhikirja muutmine; juhatuse liikmete määramine ja tagasikutsumine; volinike valimine ja tagasikutsumine; juhatuse või muu põhikirjaga ettenähtud organi liikmeka teingu tegemise otsustamine, õigusvaidluse pidamise otsustamine; majandusaasta aruande kinnitamine). MTÜS § 18 lõikele 2 ja MTÜS § 19 lg 1 punktile 8, mis sätestavad, et mittetulundusühingu liikmete üldkoosoleku pädevuses on ka muude küsimuste otsustamine, mida ei ole seaduse või põhikirjaga antud juhatuse või mittetulundusühingu muu organi pädevusse, KrtS § 20 lõikes 1 toodud viitenormis ei viidata. KrtS muutmisel tuleks vastava normiga täiendada ka KrtS § 20 lg 1, st selles sättes tuleks lisada viide ka MTÜS § 19 lg 1 punktile 8. Tegemist ei peaks olema ammendava loeteluga KrtS-is!

NÄIDE PRAKTIKAST : korteriühistul võib olla vaja otsustada nt linna maa kasutusse võtmist linnalt, kui linn annab korteriühistutele maad kasutusse linna maale parklate rajamise puhul. Hea, kui annate ettepanekutele tagasisidet. Vajadusel saan ettepanekuid täiendavalt selgitada. Korteriühistu käsiraamat oli arusaadavalt ja üheselt mõistetav kõigile .Korteriomandi- ja korteriühistu seadus on raskesti loetav, laiali valgub, puudub konkreetsus ja väga halvas eesti keeles kirjutatud seadus.

Korteriühistu juhatusel peaks olema ka kutsetunnistuse kohustus.

Väiksemates kohtades on väga raske leida juhatuse juhatusse liiget või valitsejat. Juhatusel liikmele kohaldada nõue, et läbiks vähemalt korteriühistu juhi baaskoolituse.

Väiksemates kohtades ei jätku nii tugeva närvikavaga inimesi, kes suudaks taluda seda nõukaajast juurdunud arusaama, et küll teised teevad, see ei puutu minusse. Või siis asuvad "platsi" ärimehed, kes loomulikult mõtleavad oma firmale ja ei hooli majast. Ei ole lihtsalt inimesi ja tihti ka võimalusi, et elanik suudaks midagi maja juures teha. Kui palju on meil ikka tervise tõttu teovõimetuid (mitte just töövõimetuid). Omavalitsustelt abi saamine on pea olematu. Kuidas sellised oma alla miinimumpalga toetusega maja jõuavad toetada. Valdadel sotsiaalkorterite loomine läheb väga visalt.

See on suurim viga, et kõik majad peavad ise end majandama. Need elu heidikud on jäänud naganii vitsatesse majadesse ja millest nad neid remondivad. Kui pole töödki! On küllalt neid inimesi, kes on sellesse seisu sattunud tervise tõttu.

igal majal peaks olema juhataja, aga vahel võiks vajadusel selleks olla ikka kommunaallettevõtte inimene, kes haldab mitut maja, nagu vaja on.

Kõiki vanu maju ei saa viia isemajandamise peale.

Uue korteriomandi- ja korteriühistuseaduses on korduskoosolek otsustusvõimeline osalejate arvule vaatamata. Korteriühistute huve silmas pidades võiks seaduses sätestada, et korteriühistule jääks võimalus korduskoosoleku kvoorum vajadusel oma põhikirjaga kehtestada, et mingi huvigrupp ei saaks korduskoosolekul kü-le kahjulikke otsuseid teha.

Seadus on liiga keeruline, et seda korteriomanikud suudaksid mõista. Seadus peaks olema "lahti kirjutatud", st sel peaks olema kommenteeritud väljaanne koos näidete, selgituste ja illustratsioonidega - see peaks olema sellisel tasemel lugemine, et enamik korteriomanikke sooviks ja suudaks seda lugeda.

Omavoli elamutes ehitusseadustikust tulenevate nõuete mittetäitmisel. Vajalik ametivõimude suurem sekkumine ja kontroll selliste teemade puhul. Omavoli piiramine seaduslike meetmetega.

Majandamiskulude jaotamise aluse olemasolu põhikirjas, peaks piisama kü üldkoosoleku teavitatud otsusest.

Küsimusi ja segadust tekitavad KrtS § 20,22,23,24 ja 45,46,47.

1. Lähtudes seadusest on võimalik, et praktiliselt üks korteriomaniik võib vastu võtta „üldkoosoleku otsused“, mis on juriidiliselt korrektsed.

Selleks on vaja saada 10% korteriomaniike volitused, välja panna erakorralise üldkoosoleku kutse, seejärel kvoorumi puudumise tõttu uue ehk korduskoosoleku kutse ja saabki dokumendid ära vormistada. Uus koosolek on otsustusvõimeline osavõtjate arvust olenemata. Nii on võimalik näiteks vana juhatus tagasi kutsuda ja omad asemele panna jne. Seda taktikat ongi tegelikult juba kasutatud.

2 Ka KrtS § 45,46,47. on mõned kiuslikud inimesed juba enda huvides ära kasutanud. Konkreetne näide. Korteriomaniik nõuab, et tema kätte antaks kõik KÜ nelja aasta konto väljavõtted, lepingud, raamatupidamise dokumendid jne. s o ca 1000 lk dokumente. Kus on selge mõistuse piir? Kes kaitses juhatust sellisel juhul?

3 Kui korteriühistud ei ole enam mittetulundusühistud vaid eriliigilise juriidilise isiku staatuses, siis miks KrtS seaduse § 20,22,23,24 ei ole selgelt lõpuni kirjutatud kõik see, mis antud teemat puudutab, vaid peab otsima selgitusi MTÜS-sest?

4 Nagu ilmekalt näitab Kohtuasi nr. 2-18-10407, ei saa seadusest ühtemoodi aru ka kõrgesti haritud riigikohtunikud. Kui see on nii, siis on tegemist seaduse praagiga.

5 Kui loeme ennast Korteriühistute Vabariigiks, siis peavad meil olema ka selged seadused, eeskujuks teistelegi! Jõudu tööle!

Ei pea vajalikuks majandusaasta aruandes majandamiskulude esitamist korteriomandite viisi. Täitemenetluse korral esitatakse vastava korteriomandi eelmise aasta majandamiskulud pandiõiguse seadmiseks.

Kuidas toimida, kui korteriomandi omanik on surnud ning mis on mõistlik aeg pärijatel selle ümbervormistamiseks. Mida saab nõuda KÜ pärijatelt ja kelle kaudu.

Probleeme tekitab KrtS § 45. Korteriomaniku õigus saada teavet

(1) Korteriomanikul on õigus saada juhatuselt teavet korteriühistu tegevuse kohta ja tutvuda korteriühistu dokumentidega.

(2) Juhatus võib keelduda teabe andmisest ja dokumentide esitamisest, kui on alust eeldada, et see võib tekitada olulist kahju teise korteriomaniiku või kolmanda isiku õigustatud huvidele.

(3) Korteriomanik võib juhul, kui juhatus keeldub teabe andmisest või dokumentidega tutvumise võimaldamisest, nõuda, et tema nõudmise õiguspärasuse üle otsustaks korteriomaniike üldkoosolek,...

Küsimused:

Mida tähendab „dokumentidega tutvumine“ selle seaduse tähenduses?

kas see tähendab ühistu poolt ainult dokumentide näitamist, ilma kommentaarideta;

kas KÜ peab tegema ja andma dokumendist koopiaid ja kui peab, siis kes need kulud kinni maksab?

kes on siin „kolmas isik“;

mis võiks olla näiteks kolmanda isiku „õigustatud huvi“;

millal on nõue „õiguspärane“, millal mitte

kuidas võiks välja näha „dokumentidega tutvumise võimaldamise“ protseduur ja toiming kas konfidentsiaalsusklauslit sisaldavat dokumenti võib edastada?

Kas on põhjendatud nõuda ka 5 või 10 aastat vanu dokumente?

Kui mul on dokumendid paberkandjal, kas võib nõuda, et edastan dokumendid elektrooniliselt?

Eesti Korterühistute Liidu seisukohad:

KrtS § 9. Eriomandi kokkuleppe muutmine lg 1 asjassepuutuvate korteriomaniike omavahelisel kokkuleppel võib muuta olemasolevate eriomandite ulatust, samuti luua uue korteriomandi. Eriomandi ulatuse muutmisele kohaldatakse asjaõigusseaduses kinnisasjade ühendamise ja jagamise kohta sätestatud käesolevas seaduses sätestatud erisustega.

Käesolev paragrahv koostoimes KrtS 38 lg 2 on tekitanud väga palju küsimusi. Ühistute juhid ja ka omanikud on segaduses, millist ehitustegevust võib korteriomandi reaalosas teha ja millist mitte. Keeruline on aru saada, kas tegemist on olulise muutmisega või mitte, samuti kelle nõusolekut on vaja näiteks kui eemaldatakse mittekandvaid vaheseinu. Samuti on ühistutel ja ka omanikel keeruline aru saada avaliku õiguse ja eraõiguse üheaegsuse printsiibist. Sooviga teostada reaalosas remonti, ollakse dilemma ees, millal tuleb võtta ehitisteadis, millal ehitusluba, millal ühistu nõusoleks, milla kõigi korteriomaniike nõusolek, millal enamuse nõusolek, millal kvalifitseeritud enamuse nõusolek või polegi nõusolekut vaja, sest omand on püha ja puutamatu, remondin nagu soovin? Tuginedes Riigikohtu lahendile [3-2-1-155-14](#) ehitusluba annab loa ukseava tegemiseks ja ukse ehitamiseks *avaliku õiguse järgi, kuid see ei asenda kaasomaniike nõusolekut AÕS § 74 mõttes. Seega on ehitise osaks olevad kõik seinad, s.o nii välis- kui ka siseseinad korteriomaniike kaasomandis sõltumata sellest, kas need asuvad korteriomandi reaalosas või mitte. Seega ka korteriomandi reaalosa piiridesse jäävasse seinavause tegemiseks on vajalik kõikide kaasomaniike nõusolek juhul, kui on tegemist asja olulise muutmisega.*

Ettepanek: On ülimalt oluline mainitud norm arusaadavalt ja selgelt reguleerida preventatiivselt, et ei tekiks keerulisi vaidlusi korterühistute ja omanike vahel.

KrtS § 21. Otsuse vastuvõtmine koosolekut kokku kutsumata

Normi rakendamine on tekitanud segadust ühistutes, kus ei ole juhatust valitud ja puudub ka valitseja. Tõusetunud on küsimused, kas korteriomaniikud ei saagi juhatusega ühistus KrtS § 21 rakendada ning kui see on siiski võimalik, kas sellises vormis peetava otsustusprotsessiga peavad olema nõus kõik omanikud või saab otsuste algatajaks olla ainult üks omanik.

Seaduse järgi koostab juhatuse otsuse eelnõu ja edastab omanikele seisukohtade edastamiseks. Tegemist on 5 omandiga majaga - juhatust ei ole valitud, valitsejat ei ole määratud.

Kas antud näite puhul saab KrtS § 21 alusel otsuste vastuvõtmise algatada iga omanik iseseisvalt (koostab ja edastab otsuste eelnõu) või üksnes kõigi nõusolekul või ei saa juhatusega KÜ-s seda mudelit üldse rakendada?

Ettepanek: täiendada seadust, nähes ette tingimused KrtS 21 rakendamiseks juhatuseta/valitsejata ühistus.

KrtS § 23 lg 2: Uue üldkoosoleku kokkukutsumise teade saadetakse otsustusvõimetuks osutunud üldkoosoleku toimumisest arvates kümne päeva jooksul, ent mitte varem kui kahe päeva pärast.

Ettepanek: kaotada seadusest piirang, mille kohaselt peab KÜ kaks päeva ootama ning alles seejärel on võimalus uus koosolek kokku kustuda. Kuivõrd protseduuriliselt ei kaasne korduskoosoleku kokkukutsumisega täiendavaid ühistusisesed otsusprotsesse või koormavat asjaajamist, puudub piirangul vajadus. Lisaks on antud norm tekitanud ühistutele praktilisi probleeme registrimenetluses. Viitame asjaolule, et KÜ-d on rakendanud kinnistunud praktikat ja uue koosoleku kohe kutsunud, registripidaja on aga koosoleku kokkukutsumise nõuete eiramisele tuginedes kandemuudatuse tegemisest keeldunud. Seega ka praktilistel kaalutlustel, vältimaks erinevate osapoolte halduskoormuse suurenemist, oleks otstarbekas anda KÜ-dele võimalus korduskoosolek kohe kokku kutsuda.

KrtS 45 lg 3: Korteriomaniik võib juhul, kui juhatus keeldub teabe andmisest või dokumentidega tutvumise võimaldamisest, nõuda, et tema nõudmise õiguspärasuse üle otsustaks korteriomaniike üldkoosolek, või esitada kahe nädala jooksul juhatuse keeldumise saamisest arvates või nelja nädala jooksul taotluse esitamisest arvates, kui juhatus sellele ei ole vastanud, hagita menetluses kohtule avalduse juhatuse kohustamiseks teavet andma või dokumentidega tutvumist võimaldama.

Ettepanek: täiendada seadust, nähes ette alused teabenõuete täitmiseks juhatuseta/valitsejata ühistus.

Allolevate sätete põhjal tekib küsimus: kui koosoleku kutse päevakorras ei ole mingit küsimust näidatud ja 9/10 otsustavad spontaanselt siiski otsuse vastu võtta, siis kas KrtS § 29 lg 1 piirab 9/10 võimalust päevakorraliseid küsimusi otsustada või siiski saab MTÜS-ist tulenevat alust kasutada. Kas saab uusi küsimusi otsustada üksnes kõigi liikmete kohaolekul või saab KrtS § 20 lg 1 viite kaudu kasutada ka 9/10 võimalust (MTÜS § 20' lg 5) . Segaduse tekitajaks on lauseosa: välja arvatud juhul, kui koosolekul osalevad või on esindatud kõik korteriomaniikud.

KrtS § 29 lg 1 Kui korteriomaniike üldkoosoleku kokkukutsumisel on oluliselt rikutud seaduse, korteriomaniike kokkuleppe või põhikirja nõudeid, ei ole koosolek õigustatud otsuseid vastu võtma, välja arvatud juhul, kui koosolekul osalevad või on esindatud kõik korteriomaniikud. Sellisel koosolekul tehtud otsused on tühised, kui korteriomaniikud, kelle suhtes kokkukutsumise korda rikuti, otsust heaks ei kiida.

KrtS § 20 lg 1: Korteriomaniike üldkoosolekule kohaldatakse lisaks käesolevas seaduses sätestatud mittetulundusühingute seaduse § 19 lõike 1 punktides 1–5, §-des 20 ja 20¹, § 21 lõigetes 6–9, § 22 lõigetes 1 ja 1¹, § 23 lõigetes 1 ja 2 ning §-s 25 mittetulundusühingu liikmete üldkoosoleku kohta sätestatud.

MTÜS § 20' lg 5: Küsimuse, mida ei olnud eelnevalt üldkoosoleku päevakorda võetud, võib päevakorda võtta, kui üldkoosolekul osalevad kõik mittetulundusühingu liikmed, või vähemalt 9/10 üldkoosolekul osalevate liikmete nõusolekul, kui üldkoosolekul osaleb üle poole mittetulundusühingu liikmetest ja põhikirjaga ei ole ette nähtud suuremat osalusnõuet.

Palun selgitada seaduse mõtet?