



Justiitsministeerium
info@just.ee

Teie 25.02.2019 nr 10-4/1470-1
Meie 16.04.2019 nr 1-7/53-2

Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse avalik konsultatsioon

Eesti Linnade ja Valdade Liit esitab arvamused ja tähelepanekud kehtiva korteriomandi- ja korteriühistuseaduse hetkeolukorra, probleemide, vajaduste ja ootuste kohta, arvestades kohalike omavalitsustelt laekunud tagasisidet.

I Esmalt esitame arvamused Justiitsministeeriumi kirjas toodud teemade kohta.

1. Korteriomandite moodustamine

Lähtudes liikmetelt saadud tagasisidest, märgime, et valdavalt toetatakse 1. varianti ehk olemasoleva regulatsiooni säilitamist.

Selgituseks on mh märgitud, et tulenevalt sellest, et kinnistusraamatus ja ehitisregistris olevate eriomandi esemete pindalad ei pruugi ühtida, ei ole võimalik korteriomandite moodustamine ehitisregistrisse kantud andmete alusel.

2. Korteriomandi jagamine

Märgime, et meile laekunud tagasiside alusel võib teha järelduse, et nimetatud küsimus vajab põhjalikumat analüüsi. Toetajaid oli nii 1. variandile (ehk säilitada olemasolev regulatsioon), 2. variandile (ehk sätestada, et uue korteriomandi loomiseks on igal juhul vajalik kõigi korteriomanike nõusolek), kuid pakuti ka 3. variant - sätestada, et uue korteriomandi loomiseks on vaja üle poole korteriomanike nõusolekut.

Nimetatud teema osas on mh tõstatatud järgmised küsimused.

Tekib küsimus, kes on asjassepuutuvad korteriomaniigid. Kas need on korteriga vahetult piirnevate korterite omanikud (kõrval, üleval ja all ning vahetult diagonaalis paiknevate korterite omanikud) või elamu kõigi korterite omanikud?

Korteriomandi jagamise korral, kui see on ruumikorralduslikult võimalik ja ei vaja ehituslikke ümberkorraldusi (eraldi juurdepääs uuele korteriomandile on olemas), võiks nõustuda kohtupraktikaga, et sellisel juhul ei ole vajalik kõigi korteriomanike nõusolekut, vaid piisaks vahetult piirnevate korteriomanike nõusolekust.

Ilma juurdepääsuta korteriomandite moodustamist ei tohiks lubada, prognoositavad on hilisemad vaidlused seoses juurdepääsuga korteriomandile.

Uue korteriomandi loomisel olemasolevale hoonele peale (lisakorruse ehitamine) või juurde (nt hoone pikendamine) ehitamisel on vajalik kõigi korteriomanike nõusolek, kuna see puudutab kõikide korterite omanikke: muutub nende korteriomanike olukord, kelle korteri peale või kõrvale luuakse uus korteriomand; muutub kaasomandi osa suurus; uued loodavad korteriomandid on seniste korteriomanike kaasomand (kui nad ei ole loodavaid korteriomandeid juba enne ehitamist ehitusprojekti alusel võõrandanud nt isikule, kes kogu antud hoone rekonstrueerib).

Lahti tuleks kirjutada sõnade „asjassepuutuvate korteriomanike“ täpne mõiste.

Korteriomandi jagamisel, kui see on ruumikorralduslikult võimalik ja ei vaja ehituslikke ümberkorraldusi (eraldi juurdepääs uuele korteriomandile on olemas), piisaks ilmselt vahetult piirnevate korterite omanike nõusolekust.

Samas on ka märgitud, et võib ilmneda olukordi, kus kõigi korteriomanike nõusolekut on keeruline, kui mitte võimatu saavutada, sh osade korteriomanike huvi puuduse tõttu, nt kui konkreetne juhtum neid otseselt ei puuduta (nt juhul kui ühe kinnisasja piires on mitu maja, mis moodustavad ühe ühistu, siis teise maja muudatused jäävad kõrvaliseks probleemiks; samuti suurte majade puhul kõrvaltrepikodasid puudutavad muudatused).

3. Korteriühistu asukoht ja aadress

Laekunud tagasiside alusel märgime, et pigem eelistatakse 2. varianti (ehk võimaldada kanda registrikaardile korteriühistu aadress ka juhul, kui see langeb kokku korteriomandite asukohaga), kuigi oli ka 1. variandi toetajaid (ehk säilitada olemasolev regulatsioon).

4. Korteriühistu nimi

Lähtudes liikmetelt saadud tagasisidest, märgime, et valdavalt toetatakse 1. varianti ehk olemasoleva regulatsiooni säilitamist. Põhjenduseks on toodud mh, et tegemist on lihtsa, selge ja ühesuguse nimesüsteemiga korteriomanditele.

2. variandi (ehk kui korteriühistel on olemas täiendav nimi, siis seadusjärgset nime mitte kasutada) eelistamise põhjenduseks on samas toodud, et see annab korteriühistutele võimaluse olla loov oma nime valiku suhtes ning vältida segadust.

5. Korteriühistu juhtimine

Lähtudes liikmetelt saadud tagasisidest, märgime, et valdavalt toetatakse pakutud 1. varianti ehk olemasoleva regulatsiooni säilitamist.

Tagasiside hulgas on ka järgmine põhjalikum kommentaar antud variandi eelistest, milles kaaluka põhjenduse olemasolul ei välistata täielikult ka 3. varianti (ehk tõsta korteriomandite arvu, millest alates on juhatuse või valitseja nõutav):

Äärmiselt hea on regulatsioon, mis puudutab 10 või vähema korteriomandiga ühistut. Hea on, et pole tarvis määrata juhatust ega valida valitsejat ning iga-aastaselt teha majandusaasta aruannet. Nt on selline olukord mõistlik ridaelamute puhul, mis ehitisregistris ja kinnistusraamatus on kajastatud korteriomanditena, kuid reaalsuses on igal boksil oma elektri- ja veearvestus, oma muruplats haldamiseks ning oma korraldatud prügi. Ehk siis igapäevane majandamine on igapäevane iseseisev ning puudub vajadus organi järele, kes seda korraldaks. Samuti ei ole mõistlik sellisel juhul majandusaasta aruande koostamine, kuna see oleks täiendav ebavajalik lisakulu. Antud küsimuses tuleks üksnes kaaluda seda, kas 10 korteriomandit on optimaalseim või võiks seda arvu suurendada.

2. varianti (ehk teha juhatuse või valitseja kohustuslikuks kõigile korteriühistutele) ja 4. varianti (ehk kaotada üldse juhatuse määramise kohustus) eelistasid üksikud, kusjuures viimase toetuseks on toodud põhjendus, mille kohaselt teatud piirkondades on päris paljude

korteriühistute puhul tekkinud olukord, kus ei ole võimalik kedagi juhatusse määrata, kuna korteriomanikest ükski ei anna nõusolekut juhatuse liikmeks saada.

6. Raamatupidamine ja majandusaasta aruanne

Lähtudes liikmetelt saadud tagasisidest, märgime, et valdavalt eelistatakse pakutud 1. varianti ehk olemasoleva regulatsiooni säilitamist.

Samas on toetatud ka 3. varianti (ehk võimaldada majandusaasta aruannet mitte esitada ka kuni kümne korteriomandiga korteriühistul, millel on juhatuse), tuues järgmise põhjenduse:

Juhatus kui selline on tegelikult hea ja mõistlik ning lihtsustaks ühistu asjaajamist. Antud juhul aga ühistud kasutavad võimalust, et mitte esitada majandusaasta aruannet ja jätavad juhatuse valimata. Juhatus ja majandusaasta aruande esitamine ei peaks olema omavahel seoses ning sõltuvuses. Et siiski motiveerida ühistuid juhatuse määramiseks, võiks olla kuni 10 korteriga ühistutele majandusaasta aruande esitamine jätkuvalt mittekohustuslik.

4. varianti (ehk teha majandusaasta aruande koostamine ja esitamine vabatahtlikuks kõigile korteriühistutele) toetuseks on omakorda märgitud, et kuna korteriühistu eesmärk ei ole teenida tulu, vaid töötada ühise eesmärgi nimel, siis korteriühistud võiksid olla vabastatud antud kohustusest.

7. Dokumentide esitamine registripidajale

Eranditult toetatakse 2. varianti (ehk võimaldada esitada osalejate nimekirja elektrooniline koopia ettevõtjaportaali kaudu), mida peetakse mõistlikuks ja otstarbekaks.

8. Korteriomandi ja korteriühistu vaidluste lahendamise kohtus

Valdavalt toetatakse 2. varianti ehk sätestada selgelt, et korteriühistu majandamiskulu nõue lahendatakse hagita menetluses.

Eelistamise põhjenduseks on mh toodud, et see oleks kiirem, lihtsam ja vähem kulukam.

9. Korteriomandi ja korteriühistu vaidluste kohtuväline lahendamine

Lähtudes liikmetelt saadud tagasisidest, märgime, et enam-vähem võrdselt toetati 1. varianti (ehk olemasoleva regulatsiooni säilitamist) ja 2. varianti (ehk sätestada seaduses võimalus, et KOV võib luua lepitusorgani korteriomandi ja korteriühistu vaidluste lahendamiseks).

Muuhulgas 1. varianti toetuseks märgiti, et KOVide tegevusvaldkond on niigi lai ja lisada veel lepitustegevus, oleks liigselt koormav; KOVidel puudub vastava ettevalmistusega isikute ring, kes võiks lepitusmenetlust läbi viia, see eeldaks uue ametikoha loomist. Leiti ka, et ilmselt on vajadus lepitusorgani loomiseks pigem suurtes linnades.

II Lisaks esitame täiendavad ettepanekud ja tõstatatud probleemid

1. KrtS § 22 lg-t 1 täiendada selliselt, et ühe isiku häälte arv ei ületaks 49% korteriomandite koguarvust, vältimaks ühe omaniku võimalikku ebaproportsionaalset mõju korteriühistu majandustegevusele (praktiliselt esinenud probleemid).

2. Üldkoosolekul osalemise hääleõiguse edasiandmist tuleb piirata. (Levinud on juhtumid, kus korteriomandi omanikelt on saanud volitused isikud, kellel ei ole puutumust elamuga ning oht õiguste kuritarvitamiseks on suur).

3. Äriregistrist korteriühistu registrikaardilt võiks leida tähisena (tunnusena) info, mis liiki eriomandi esemed hoones asuvad, nt: a) ainult eluruumid b) elu- ja äriruumid c) ainult äriruumid.

4. KrtS § 60 lg 4 sätestab, et korteriühistu registrikaardi võib sulgeda pärast korteriühistu likvideerimist. See lause eeldab seda, et ühistu likvideerimisel viiakse läbi TSÜSis sätestatud täiemahuline likvideerimisprotsess, mis on üsna ajakulukas.

KrtS § 61 sätestab, et isik, kellele kuuluvad kõik korteriomandid, võib kinnistusraamatu pidajale esitatava kinnistamisavaldusega lõpetada eriomandid ja korteriühistu. Eriomandid lõpevad kande tegemisega kinnistusraamatusse. Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud juhul kohaldatakse käesoleva seaduse §-s 60 sätestatud.

Ehk siis, isegi kui korteriomandid kuuluvad kõik ühele isikule, peab ühistu lõpetamisel samamoodi läbi viima kogu likvideerimisprotsessi. Antud nõue on aga ebamõistlikult koormav sellistel juhtudel, kus kõik korteriomandid on enne ühistu moodustamist riigi poolt ja ka pärast seda kuulunud KOV-le. Kuna aga hoones on moodustatud korteriomandid, siis moodustas riik automaatselt ühistu. Kuna KOV kavatses jätkata korteriomandite omanikuna, peab KOV hakkama likvideerima ühistut (kuna vastasel juhul võib tal tekkida kohustus majandusaasta aruande esitamiseks), mis on olnud sisutühi ning igasuguse ühistule iseloomuliku tegevuseta.

Ettepanek on, et näiteks eeltoodud juhtumite korral (või kaaluda ka üldisemalt ühistute likvideerimise puhul) loobuda teatud menetluslikest nõuetest ning lihtsustada likvideerimisprotsessi. Praegu on olukord, kus riik on loonud korteriühistud (sisusse süvenemata ehk loonud ühistud ka sinna, kus ainult üks omanik) ja nüüd omanik peab alustama pikka likvideerimisprotsessi (teatud juhtudel leidma ka likvideerija ja see eeldab täiendavaid rahalisi ressursse), et tagasi pöörata riigi poolt tehtut.

5. Mõnevõrra ebaselgeks on jäänud KrtS § 48 kohane reservkapitali kohustuslik suurus. Kui kogutakse näiteks kolm aastat remondifondi raha, mida kasutatakse neljandal aastal, siis peaks sellel neljandal aastal olema reservi suurus oluliselt suurem, kuna prognoositakse suuremat kulu ja eelnevad kolm aastat on ainult tulu ja prognoositud kulu selles osas pole. Samas, ühel aastal suurendada reservi ja hiljem vähendada ei oleks vajalik. Pigem tuleks arvestada reservi 1/12 plaanitud aasta tuludest, mida liikmetelt saadakse kulude katteks, mitte prognoositud kuludest.

6. Tõstatatud on ka probleem seoses võlgade sissenõudmisega Vene Föderatsiooni kodanikelt, kes on soetanud korterid, kuid ei tasu kommunaalmakseid. Selle tulemusel on mitmetel korteriühistutel tekkinud suur võlg (sageli just keskkütte osas). Maksekäsu kiirmenetlust nende võlgnike suhtes ei saa rakendada, advokaadi palkamiseks ja kohtusse hagi esitamiseks ei ole korteriühistul vahendeid. Korteriühistu ei leia väljapääsu.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jan Trei

ELVL asedirektor