



NOTARITE KODA

Lp minister hr Urmas Reinsalu
Justiitsministeerium
Suur-Ameerika 1
10122 TALLINN
(saadetud e-posti teel)

Teie: 25.02.2019 nr 10-4/1470-1
Meie: 17.04.2019 nr 6-1/15-1

Notarite Koja ettepanekud korteriomandi- ja korteriühistuseaduse kohta

Lugupeetud minister

Täname Teid võimaluse eest anda tagasisidet korteriomandi- ja korteriühistuseaduse (KrtS) rakendamisel praktikas esile kerkinud probleemide kohta.

Järgnevalt on näidisteemade juures välja toodud notaritele teatavaks saanud või notarite praktikas esile kerkinud probleemid ning lõpus on toodud küsimused, mis meie hinnangul vajaksid samuti üle vaatamist.

I Korteriomandite moodustamine

Kirjas toote välja, et seaduses ei ole nõuet korteriomandite moodustamiseks ainult nendes piirides ja nende andmetega (sh pindala), mis on ehitisregistris ning pakute välja kolm varianti:

1. Säilitada olemasolev regulatsioon
2. Sätestada, et korteriomandid võib moodustada ainult nendes piirides ja andmetega (sh pindala), mis on ehitisregistris
3. Muu

Notarite Koja arvates tuleks säilitada olemasolev regulatsioon ning korteriomandite moodustamine peaks jääma korteriomanike otsustada.

Korteriomandite moodustamise osas vajaks täpsustamist, millisel juhul tuleb kinnistamisavaldusele lisada pädeva isiku kinnitusega hoonejaotusplaan. KrtS § 7 lõike 1 punkti 1 ja punkti 2 kohaselt tuleb nimetatud hoonejaotusplaan esitada kui soovitakse (juurde) luua korteriomand(id). Praktikas nõutakse pädeva isiku poolt kinnitatud uue hoonejaotusplaani esitamist kinnistusosakonnale ka juhul, kui soovitakse üksnes mõne korteriomandi registriosa sulgeda ja selle koosseisu kuulunud ruumid arvata

kaasomandi hulka (uusi korteriomandeid ei looda ning olemasolevate koosseise ei muudeta). Lisaks vajaks täpsustamist asjaolu, kas täiendava(te) korteriomandi(te) tekitamisel tuleb kinnistusosakonnale edastada pädeva isiku poolt kinnitatud hoonejaotusplaan üksnes muudetavat hooneosa või kogu hoone kohta.

Praktikas on ilmnenud, et hoonejaotusplaani kinnitamiseks pädevad isikud (arhitektid) ei ole oma rolli kinnituse andmisel teadvustanud ning nimetatud isikute poolne kinnituste andmine on enamasti formaalne. Eeltoodud põhjusel ja seoses asjaoluga, et korteriomandite kinnistamisel hindab kohtunikuabi, kas hoonejaotusplaani kujutatud viisil korteriomandite moodustamine vastab seaduses sätestatud nõuetele, tasuks kaaluda hoonejaotusplaani pädeva isiku poolt kinnitamise nõude kaotamist.

KrtS-s ei ole sätestatud, milline kvalifikatsioon peab olema KrtS § 7 lõike 1 punktis 2 nimetatud pädeval isikul ning milliste andmete alusel peab seda kontrollima, mille tõttu on selle osas praktikas erinev arusaam.

II Korteriomandi jagamine

Korteriomandite jagamise osas pooldame varianti, et uue korteriomandi loomiseks on igal juhul vajalik asjassepuutuva(te) korteriomandi(te) omanike tahteavaldusi ning kõigi ülejäänud korteriomandite kui puudutatud isikute nõusolek, kuna jagamine võib mõjutada kõiki korteriomandite omanikke.

III Korteriühistu asukoht ja aadress

Korteriühistu asukoha ja aadressi osas peaks võimaldama kanda registrikaardile korteriühistu aadress ka juhul, kui see langeb kokku korteriomandite asukohaga.

Võrreldes varasemaga ei näe KrtS-i praegune regulatsioon ette, et korteriühistu nimi vastaks üks-ühele maaüksuse ja hoone aadressile. Korteriühistu nimest jäetakse välja linnaosa ja maakond ning mitme katastriüksuse korral kajastatakse nimes kõikide katastriüksuste mittekattuvad osad ning kattuvad osad vaid ühe korra. Näiteks on korteriühistu (registrikood 80013716) nimi: Järva vald, Kaalepi küla, Kaalepi-Seidla kergliiklustee T2, Ühisjõu korteriühistu.

Postiaadress peaks kajastama ühistu täielikku ja ametlikku aadressi, mis on kantud aadressiandmete infosüsteemi.

IV Korteriühistu nimi

Kirjas on märgitud, et vastavalt KrtS § 19 lõikele 1 on igal korteriühistel seadusjärgne nimi, mis koosneb kinnisasja aadressist ning lisaks võib ühistul olla täiendav nimi ning pakutud on variandid:

1. Säilitada olemasolev regulatsioon
2. Kui korteriühistel on olemas täiendav nimi, siis seadusjärgset nime mitte kasutada
3. Muu

Korteriühistu nime regulatsiooni osas võiks üldjoontes säilitada olemas oleva regulatsiooni, kuid seadusjärgses nimes ei peaks kajastatama katastriüksuse andmeid, millel ei paikne hoonet (näiteks transpordimaa sihtotstarbega maaüksus).

V Korteriühistu juhtimine

Kirjas on välja toodud, et seaduse järgi ei pea korteriühistel olema juhatust ega valitsejat, kui korteriomandite arv on kuni 10 või kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule. Sellisel juhul juhivad korteriomaniigid korteriühistut ühiselt.

Kirjas on pakutud variandid:

1. Säilitada olemasolev regulatsioon
2. Teha juhatust või valitseja kohustuslikuks kõigile korteriühistutele
3. Tõsta korteriomandite arvu, millest alates on juhatust või valitseja nõutav
4. Kaotada üldse juhatuse määramise kohustus
5. Muu

Korteriühistu juhtimise osas on klientide tagasiside põhjal ettepanek teha kehtivas redaktsioonis muudatus, mille kohaselt peaks juhatust olema üksnes sellistel korteriühistutel, kus korteriomandeid on rohkem kui kümme ja korteriomaniikke on rohkem kui kümme, kusjuures korteriomaniike koguarvu ei peaks mõjutama, kui mõnel korteriomandil on mitu omanikku (kaasomand, ühisomand).

VI Raamatupidamine ja majandusaasta aruanne

Variandid:

1. Säilitada olemasolev regulatsioon
2. Teha majandusaasta aruanne kohustuslikuks kõigile korteriühistutele
3. Võimaldada majandusaasta aruannet mitte esitada ka kuni kümne korteriomandiga korteriühistel, millel on juhatust
4. Teha majandusaasta aruande koostamine ja esitamine vabatahtlikuks kõigile korteriühistutele
5. Muu

Majandusaasta aruande esitamine on ebamõistlik neil ühistutel, kus teenuse osutamist ühistu kaudu ei toimu. Kuigi riik lõi ise korteriühistu olemasolevatele korteriomanditele, mida majandati kuni uue seaduse jõustumiseni korteriomaniike ühisuse vormis, on notarid praktikas kokku puutunud korteriomaniikuga, kes ei ole sellest teadlikud ja kelle arvates puudub vajadus korteriühistu järgi, sest teenuseid osutatakse vajaduse korral vastavalt kujunenud tavale. Eriti puudutab see neid kortermaju, kus on vähe kortereid või vähe elanikke ning millel puudub ühisveevärk ja -kanalisatsioon, kaugkütte ning elektrienergia tarbimiseks sõlmib lepingu iga korteriomaniik otse teenuse pakkujaga.

Praktikast on teada, et vähemalt ühes omavalitsuses (Kiviõli linnas) sõlmitakse iga korteriomaniikuga eraldi leping vee-, kanalisatsiooni- ja kaugkütte teenuse tarbimiseks, kuigi õigusaktide kohaselt korteriomanditeks jagatud kinnisomandi puhul sõlmitakse leping korteriühistuga ja vaid erandjuhul sõlmitakse leping korteriomaniikuga, kui on võimalik tema veevärgi ja kanalisatsiooni ühendamine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga või kaugküttevõrguga vastava liitumispunkti kaudu. Pole välistatud, et nüüd on olukord muutunud, kuid selline praktika oli vähemalt veel 2019. aasta alguses ning üksikutele juhtudel ka muudes paikades. Selline teadmine põhineb klientide avaldatud infole, kui notar on selgitanud, et seaduse kohaselt peaks teenuse osutamise leping olema sõlmitud korteriühistuga.

VII Dokumentide esitamine registripidajale

Kirjas on märgitud, et kõik mittetulundusühingud peavad registrisse kande tegemiseks esitama registripidajale üldkoosolekul osalejate nimekirja originaali ka siis, kui avaldus esitatakse ettevõtjaportaali kaudu.

Ühe lahendusena on pakutud võimalust esitada osalejate nimekirja elektrooniline koopia ettevõtjaportaali kaudu. Peame antud lahendust mõistlikuks, et ühistu koosolekuga seotud dokumentide originaalid säilivad ühistus ning registripidajale esitatakse dokumendi ära kiri. Ühistu juhatus, kes esitab avalduse, vastutab registripidajale esitatud dokumentide õigsuse eest.

Lisaks ministeeriumi tõstatatud teemadele teeme ettepaneku arutada korterihoonestusõiguste lõpetamise ja samal ajal korteriomandite moodustamise küsimust.

Juhul kui korterihoonestusõiguste omanikud on omandanud kinnistu ning soovivad korterihoonestusõiguste registriosad sulgeda ning moodustada samas korteriomandid, siis puudub regulatsioon, mille järgi oleks võimalik korterihoonestusõiguse registriosad sulgeda ja korteriomandid moodustada nii, et ei tuleks läbi viia korteriühistu likvideerimist, vaid see saaks jätkata tegevust muutumatul kujul.

Lugupidamisega

Merle Saar-Johanson
Notarite Koja esimees
(*allkirjastatud digitaalselt*)

Eve Strang
Aimi Leht
617 7900