



**Milliseid muudatusi tõi kaasa
01.01.2018 jõustunud korteriomandi- ja
korterühistuseadus?**



Alates 2018. aastast toimub korteriomandite valitsemine ainult korteriühistu (edaspidi *KÜ*) kaudu.



Korteriomandid ja KÜ luuakse kaasomanike vahel sõlmitud eriomandi loomise kokkuleppega või kinnisasja omaniku jagamisavaldusega (KrtS § 2).

Mis on korteriomand?

Korteriomand koosneb:

- eriomand
- kaasomandi osa
- liikmelisus KÜ-s



Korteriomandi eriomandi ja kaasomandi osa ei saa teineteisest eraldi võõrandada ega koormata.

Korteriomandi müümisel ei kohaldata kinnisasja kaasomaniku ostueesõigust (KrtS § 11).

Eriomand

Korteriomand on eriomand hoone reaalosa üle, mis on ühendatud mõttelise osaga kinnisasja kaasomandist, mille juurde eriomand kuulub.



Korteriomandid peavad olema ühe kinnisasja piires (KrtS § 1 lg 1-2).

Eriomandi eseme hulka võib eluruumi või mitteeluruumi koosseisus kuuluda ka püsiva markeeringuga tähistatud garaažiosa (KrtS § 4 lg 1-2).

NB! Garaažiosa saab eriomandi eseme hulka kuuluda ainult eluruumi või mitteeluruumi koosseisus, seega ei saa korteriomandi eriomandi ese koosneda ainult sellisest garaažiosast.

Kinnistusraamatusse kantakse avatavate korteriomandite registriosade esimesse jakku eriomandi eseme number või muu tähis, kaasomandi mõttelise osa suurus ja teiste korteriomandite kinnistute numbrid.



PS Korteriomandi eriomandi eseme üldpinna suurust kinnistusraamatusse ei kanta.

Eriomandi kokkuleppe muutmine

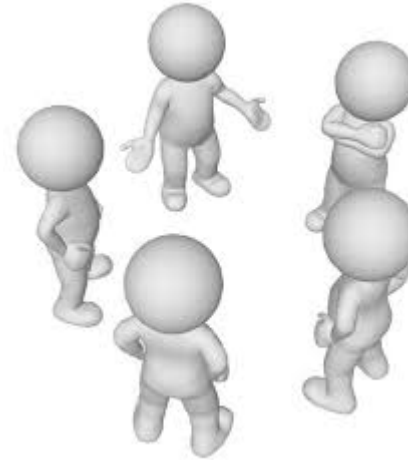
Asjassepuutuvate korteriomanike omavahelisel kokkuleppel võib muuta olemasolevate eriomandite ulatust, samuti luua uue korteriomandi.

Eriomandi kokkuleppe muutmiseks eeldatakse, et vastavasisulise korteriomanike üldkoosoleku otsuse poolt on antud üle poole kõigist häälest nende korteriomanike poolt, kellele kuulub üle poole kaasomandi osadest (edaspidi *kvalifitseeritud häälteenamus*).

Erikasutusõigus

Korteriomanike kokkuleppega võib anda osa kaasomandi esemest igakordse korteriomaniku erikasutusse, kui see ei ole vastuolus selle kaasomandi eseme osa otstarbega.

Korteriomanik võib talle kuuluva erikasutusõiguse ja selle teostamise anda üle kolmandale isikule ilma ülejäänud korteriomanike nõusolekuta (KrtS § 14).



Mis on korteriühistu?

KÜ on eraõiguslik juriidiline isik, mille liikmeteks on kõik ühe korterimanditeks jagatud kinnisomandi korterimandite omanikud (KrtS § 1 lg 4).

KÜ põhikiri

KÜ võib olla põhikiri. Põhikirjaga võib ette näha tingimusi, mis ei ole vastuolus seadusega ega eriomandi kokkuleppega (KrtS § 17).



KÜ

KÜ nimi koosneb korteriomandite esemeks oleva kinnisasja aadressist ja täiendist „korterühistu” või lühendist „KÜ”.

KÜ võib lisaks nimele kasutada täiendavat nime (KrtS § 19).

Kui üldkoosolek on otsustusvõimetu, kutsub juhatus sama päevakorraga kokku uue üldkoosoleku, mis on otsustusvõimeline osalejate arvust olenemata. Sellele asjaolule tuleb üldkoosoleku kutses viidata.

Uue üldkoosoleku kokkukutsumise teade saadetakse otsustusvõimetuks osutunud üldkoosoleku toimumisest arvates 10 päeva jooksul, ent mitte varem kui 2 päeva pärast (KrtS § 23).

Korteriomanikel on õigus vastu võtta otsuseid ka korteriomanike üldkoosolekut kokku kutsumatta.



Juhatus saadab otsuse eelnõu kõigile korteriomanikele, määrates tähtaja, mille jooksul korteriomanik peab esitama selle kohta oma seisukoha (KrtS § 21 lg 1).

Üldkoosolekul annab iga korteriomand ühe hääle.

Põhikirjaga võib ette näha, et:

- igal korteriomanikul on üks hääl sõltumata talle kuuluvate korteriomandite arvust või
- häälte arvu määrab korteriomandi kaasomandi osa suurus (KrtS § 22).

Kui üldkoosoleku kokkukutsumisel on oluliselt rikutud nõudeid, ei ole koosolek õigustatud otsuseid vastu võtma, v.a juhul, kui koosolekul osalevad kõik korteriomaniikud.

Otsuse kehtetuks tunnistamise nõude esitamise tähtaeg on 60 päeva otsuse vastuvõtmisest arvates.



Laenu võtmine

Laenu või muu laenusarnase mõjuga rahalise kohustuse võtmise, kui see kohustus kas iseseisvalt või koos olemasolevate kohustustega ületab KÜ eelmise majandusaasta majandamiskulude summa, võib otsustada kvalifitseeritud häälteenamusega.

Enne nimetatud kohustuse võtmist juhatus laskma kanda korteriühistute registrisse sellekohase märkuse (KrtS § 36). Olemasoleva laenu kohta peab juhatus esitama avalduse märkuse registrisse kandmiseks **31. detsembriks 2018.**

Juhatus

Juhatusel võib olla üks liige (juhataja) kuni 3 liiget, kui põhikirjas ei ole ette nähtud teisiti.



KÜ-l ei pea olema juhatust, kui korteriomandite arv ei ole suurem kui 10. Sellisel juhul juhivad ja esindavad korteriomanikud KÜ-t ühiselt (KrtS § 24).

Valitseja

Korteriühistu juhatuse asemel võib KÜ-t juhtida ja esindada juriidiline isik ehk valitseja.



Valitseja valimisele, tegevusele ja vastutusele kohaldatakse KÜ juhatuse kohta sätestatud (KrtS § 26).

Valitseja peab määrama iga oma esindatava ja juhitava KÜ jaoks füüsilise isiku ehk majahalduri, kes tegeleb valitseja ülesannete täitmisega selles KÜ-s.

NB! Majahalduril peab olema kinnisvarahalduri, korteriühistujuhi või korterelamuhalduri kutse kutseseaduse tähenduses.

Valitseja peab tegema majahalduri nime ja kontaktandmed korteriomanikele teatavaks (KrtS § 28 lg 1-4).

2018. a riigi poolt loodud KÜ korral, kui korteriomaniikud on nimetanud valitsejaks:

- *füüsilise isiku*, loetakse füüsilisest isikust valitseja KÜ juhatuse liikmeks;
- *juriidilise isiku*, loetakse juriidilisest isikust valitseja valitsejaks uue seaduse tähenduses (KrtS § 66 lg 3).

Avaldus juhatuse liikme või valitseja korteriühistute registrisse kandmiseks tuleb esitada **2018. aasta 30. juuniks**, v.a siis, kui KÜ ei pea olema juhatust.

Kui korteriomaniik ei ole korteriomandit võõrandanud hiljemalt 3 kuu möödumisel nõude esitamisest, otsustab võõrandamise kohus vähemalt ühe korteriomaniiku või KÜ hagi alusel.

Nimetatud tähtaega ei pea järgima, kui korteriomaniik on teatanud, et ta keeldub võõrandamisest.

Hagi tuleb esitada kohtusse enne ühe aasta möödumist nõude esitamisest (KrtS § 33).

Korteriomandi omandaja vastutus

Korteriomandi võõrandamisel lähevad korterimaniku õigused ja kohustused omandajale üle alates omandi ülemineku hetkest.

Uus omandaja vastutab KÜ ees käendajana võõrandaja korterimandist tulenevate kohustuste eest (v.a täite- ja pankrotimenetlus). Omandaja vastutus on piiratud korteriomandi väärtusega (KrtS § 43).

Kuni 10 korteriomandiga KÜ, mida korteriomanikud juhivad ja esindavad ühiselt, võib pidada kassapõhist raamatupidamist (KrtS § 50).



Sellisel juhul nemad majandusaasta aruannet koostama ja registrile esitama ei pea.

Viivis

2018. aastast on viivise määraks võlaõigusseadusega sätestatud üldise määr (KrtS § 42 lg 1), milleks on poolaasta kaupa Euroopa Keskpanga põhirefinantseerimisoperatsioonidele kohaldatav viimane intressimäär enne iga aasta 1. jaanuari ja 1. juulit, millele lisandub 8% aastas.

Intressimäära õigeaegse avaldamise korraldab Eesti Pank väljaandes Ametlikud Teadaanded (VÕS § 94 ja § 113 lg 1).

Korteriühistu pandiõigus

KÜ on nõuete tagamiseks pandiõigus korteriomandile. Pandiõigusele kohaldatakse esimesel järjekohal oleva hüpoteegi kohta sätestatut.

Pandiõiguse suurus on korteriomandi eelmise majandusaasta majandamiskulude summa. Kui majandusaasta kohta ei ole veel aruannet, määratakse pandiõiguse suurus majanduskava järgi.

Eriomandi kokkuleppes võivad korteriomaniikud määrata pandiõigusele kindla rahalise suuruse (KrtS § 44).

Kui enne käesoleva seaduse jõustumist on KÜ koormatud hüpoteegiga, on KÜ pandiõiguse suurus kuni hüpoteegi kehtivuse lõpuni **5%** täitemenetluses jaotamisele minevast tulemist või pankrotimenetluses pandieseme müügist saadud rahasummast.

Kui KÜ pandiõiguse suurus on väiksem, kohaldatakse ülejäänud osale esimesel vabal järjekohal oleva hüpoteegi kohta sätestatut, kuid mitte suurem kui aasta kommunaalarvete summa (KrtS § 72).

Näiteks:

Korteriomand müüakse täitemenetluses 100 000 €-ga.

5% nimetatud summast on 5000 €.

Korteriomandi eelmise aasta kulude summa on 2 500 €.

Järelikult saab KÜ kogu võlgnevuse kätte.

Kui aga korteriomand müüakse 40 000 €-ga, on pandiõiguse summa 2000 €.

KÜ saab koguvõlgnevusest kätte 2000 € ja kui teiste võlausaldajate nõuded on rahuldatud ja midagi jääb järele, saab KÜ ka ülejäänud raha kätte. Vastasel korral tuleb ülejäänud võlgnevus sisse nõuda võlgniku muu vara arvelt.



Korteriühistu lõpetamine

KÜ lõpetamine, samuti sundlõpetamine ilma korteriomandi eriomandi osa lõpetamiseta ei ole võimalik.

Korteriomanikud võivad kokkuleppega otsustada korteriomandite eriomandi osa ja KÜ lõpetamise (KrtS §-d 55 ja 58).

Korteriühistu pankrot

KÜ maksuraskuste korral kehtestatakse ajutine majanduskava KÜ maksevõime taastamiseks või korteriomandite eriomandi osa ja KÜ lõpetamiseks.

Kohus otsustab maksevõimet taastava majanduskava kehtestamise, kui kõiki asjaolusid arvestades on KÜ maksevõime taastamine mõistliku aja jooksul võimalik.

Kohus otsustab KÜ lõpetava majanduskava kehtestamise ning korteriomandite eriomandi osa ja KÜ lõpetamise, kui kõiki asjaolusid arvestades ei ole maksevõimet taastava majanduskava kehtestamine võimalik.



Tänan!

Evi Hindpere
Raid & Ko Kinnisvara- ja Õigusbüroo
evi@raid.ee

