



# KORTERIOMAND & KORTERIÜHISTU

2013

Evi Hindpere

# Korteriomand

Korteriomand on omand  
ehitise reaalosa üle, millega on  
ühendatud mõtteline osa  
kaasomandist, mille juurde  
reaalosa kuulub  
(KOS § 1 lg 1).



# Korteriomandi koosseis

Korteriomandi koosseisu kuulub:

- *mõtteline osa maatükist*
- *ehitise reaalosa*
- *ehitise mõtteline osa*

Korteriomandi esemeks olevaid ehitise reaalosa ja kaasomandi mõttelist osa ei saa teineteisest eraldi võõrandada, koormata ega pärandada (KOS § 1 lg 3).



# Korteriomandi eseme reaalosa

Korteriomandi reaalosa on piiritletud eluruumid või mitteeluruumid ning nende juurde kuuluvad hooneosad, mida on võimalik eraldi kasutada ning mida saab muuta, kõrvaldada või lisada kaasomandit või teise korteriomaniiku õigusi kahjustamata või hoone välist kuju muutmata.

Reaalosa hulka võib kuuluda ka püsiva markeeringuga tähistatud garaažiosa (KOS § 2 lg 1).

# Mõtteline osa

Mõtteline osa on tegelikuses piiritlemata kaasomandi osa, mille suurust väljendatakse murruna, ehk selleks on ühiskasutuses olevad elamu osad ja mõtteline osa elamu teenindamiseks vajalikust maast.



# Korteriomandiks võib olla:

- *eluruum* ehk korter, mis on kasutatav alaliseks elamiseks.
- *mitteeluruum* ehk majandus- või kutsetegevuses kasutatav ruum (kaubandus-, teenindus-, büroopind jms).



Ehitise alusele ja selle teenindamiseks vajalikule maale määratakse kogu ulatuses ehitise kasutusotstarbest tulenev sihtotstarve. Näiteks:

- *elamumaa*
- *ärimaa*
- *segamaa*

Ühel maatükil võib olla kuni 3 sihtotstarvet 5%-lise täpsusega, sõltuvalt hoone suletud brutopinna kasutusotstarveteks jagunemisest.

(Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord § 3).



# Kaasomandi kasutamine

Kaasomanikud kasutavad oma vara kokkuleppel. Suuliseks kokkuleppeks loetakse väljakujunenud kasutuskorda.

Kaasomanik võib temale kuuluva mõttelise osa ühises asjas võõrandada, pärandada, pantida või seda muul viisil käsutada (§ 73 lg 1).





Kinnistu, mille oluliseks osaks on elamu, kasutuskorra kokkulepe peab olema sõlmitud kõigi kaasomanike kokkuleppel notariaalses vormis ja kantud kinnistusraamatusse. Kokkuleppe mittesaavutamise korral võib pöörduda kohtusse. Positiivse otsuse korral, asendab kokkulepet kohtuotsus.

Seda nõuet ei asenda ka korteriühistu liikmete 100% nõusolek, kuna kasutuskorra kokkulepe, mis ei ole kinnistusraamatusse kantud, ei ole uuele omandajale järgimiseks kohustuslik (AÕS § 72).

# Korteriomaniikel on ainuotsustusõigus

selliste küsimuste üle, millega muudetakse kaasomandis oleva kinnistu kasutuskorda või muudetakse sellel asuvaid ehitisi. Juhul kui kõik korteriomaniikud pole kavandatavate muudatustega nõus, siis muudatusi teha ei tohi.

Ainuotsustusõigus on järgmistes küsimustes:

- kortermaja ümber- (ehituskonstruktsioonide, tehnosüsteemide, välisilme muutmine jne) ja juurdeehitamine;
- kortermaja üldkasutatavate ruumide väljaüürimine ja nende sihtotstarbe muutmine;
- kinnistul asuvate rajatiste (näiteks parklad) kasutuskorra muutmine;
- kortermaja tavapära- ja erandkorras majandamiskuludest suuremate maksete kogumine jms.

# Korteriomaniiku kohustused:

- hoida korteriomandi reaalosa korras ning hoiduma ise ja tagama, et tema perekonnaliikmed, ajutised elanikud ja üürnikud hoiduvad tegevusest, mille toime teistele korteriomanikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud;
- taluma mõjusid, mis jäävad tavakasutuse piiridesse;
- võimaldama korteriomandi reaalosa kasutada teistel isikutel, kui see on vajalik kaasomandi eseme korrashoiuks (KOS § 11).



# Maksud, koormatised, kulutused ja vili

## Korteriomantik:

- tasub kaasomandil lasuvad maksud, kannab avalik-õiguslikud reaalkoormatised ja kaasomandi majandamise kulutused ning saab kaasomandi majandamisest vilja võrdeliselt talle kuuluva kaasomandiosa suurusega;
- on kohustatud kaasomandi eseme korrashoiu ja valitsemise kulutused teistele korteriomanikele hüvitama vastavalt talle kuuluva kaasomandiosa suurusele;
- ei ole kohustatud hüvitama kaasomandi eseme korrapäraseks korrashoiuks vajalikest kulutustest suuremaid kulutusi, millega ta ei ole nõustunud (KOS § 13).



# Maamaks

Ehitise aluse ja selle teenindamiseks vajaliku maa sihtotstarbeks sõltub ka maamaksu vabastus.

Isik, kes 1. jaanuari seisuga on katud kinnistusraamatusse kinnisasja omanikuna ja kelle elukohaks on rahvastikuregistri andmetel sama kinnisasi, saab alates 2013. a maamaksu vabastuse tingmusel, et kinnisasja suurus ei ületa tiheasustusega aladel 1500 m<sup>2</sup> ja mujal 2 ha ning selle sihtotstarve on elamumaa või maatulundusmaa (õuemaa kõlviku osas). ([MaaMS](#) § 11)

Kui kõlvikuks on ärimaa, tuleb maamaksu tasuda proportsionaalselt ärimaa osale.

# Valitsemine

Korteriomandite valitsemine toimub kaasomanike üldkoosolekute kaudu, kus otsustatakse mil viisil elamut valitsetakse, kuidas kantakse majandamiskulusid jne.

Valitsemisorganiks on ühisus või korteriühistu.



Valitsemine on elamu mõttelise osaga seotud toiminguid, mis puudutavad mõttelise osa säilitamist või parendamist.

*Säilitamine* - elamu korrashoiuks vajalikud toimingud ehk remont.

*Parendamine* - elamu kvaliteedi paremaks muutmine ehk välisilme parendamine, soojustamine jne.



# Valitsemise põhimõtted:

- elamu mõttelise osa majandamiseks vajalike korralduslike toimingute tegemine (majanduskava ja –aruande koostamine, raamatupidamise korraldamine, üldkoosolekute otsuste elluviimine jne);
- elamu korrapärane majandamine (remont ja parendamine, seadmete ja kommunikatsioonide hooldus, mõõturite näitude kontroll, koristamine jne);
- remondifondi kogumine;
- lepingute sõlmimine;
- energiaauditi ja energiamärgise tellimine jne (KOS § 15 lg 6).





Valitsemist tuleb eristada kasutamisest, valdamisest ja käsutamisest, mis on üksnes korteriomanike õigused.

*Kasutamine* on asja kasulike omaduste tarbimine ja selle viljade saamine (parklakoht, keldriboks vms kasutamine).

*Valdamine* on asja üle faktilise võimu teostamist (igal omanikul on õigus viibida trepikojas, keldris, maatükil jne).

*Käsutamine* on asja võõrandamine ja kasutusse andmine.

# Otsused

Üldkoosoleku otsuste puhul on tähtis selle pädevus:

- *omanike koosolek* koondab kõiki omanikke ja see on pädev häälteenamuse või konsensuse alusel otsustama kõiki elamuga seotud küsimusi;
- *korteriühistu koosolek* aga üksnes valitsemisega seotud küsimusi.

# Kaasomanike otsused

Kui mõttelise osa tavakasutuse piires võivad korteriomaniikud otsustada küsimusi korteriühistu üldkoosoleku hääleteenamusega, siis neist piiridest väljudes on vaja kokkulepet ehk kaasomanike konsensust (§ 12 lg 2).

Kui näiteks parkla rajamine või parkimise korraldamine otsustakse ühistu koosolekul hääleteenamuse alusel, võib selle vastu olnud omanik asja kohtusse anda. Tal on õigus kohtu korras nõuda, et maatüki kasutamine toimuks vastavalt kõigi kaasomanike huvidele ja seaduses sätestatud juhul peab selleks olema kokkulepe.

(Riigikohtu otsus nr 3-2-1-151-10)

Kui omanik leiab, et tema õigusi on valitsemisel rikutud, on ta kohustatud aktiivselt sellele reageerima. See seisneb koosolekutel vastuväidete esitamises ja otsuste vaidlustamises. Reageerimata jätmisel loetakse, et omanik on vaikimisi otsuse heaks kiitnud (v.a juhul, kui otsus on ilmselgelt seaduse vastane, siis saab ka vaikimisi seda ignoreerida).



# Kulutused

Esemele tehtud kulutused on:

- vajalikud, kui nendega säilitatakse eset või kaitstakse seda täieliku või osalise hävimise eest;
- kasulikud, kui nendega eset oluliselt parendatakse;
- toreduslikud, kui nendega taotletakse peamiselt eseme mugavust, meeldivust või ilu (TsÜS § 63).

Korteriomaniik võib teha kaasomandi eseme säilitamiseks vajalikke toiminguid teiste korteriomaniike nõusolekuta ning nõuda teistelt korteriomaniikelt vajalike kulutuste hüvitamist (KOS § 15 lg 2).

# Erilised kulutused ja hoone taastamine

Ehitusliku või muu kaasomandi eseme korrashoiuks vajalikust muudatusest suurema ümberkorralduse tegemiseks on vaja korteriomanike kokkulepet, seda ei saa otsustada häälte enamuse alusel (KOS § 16 lg 1).



# Territooriumi korrashoid

Kaasomanikud peavad korras hoidma nii kinnistu territooriumi, kui ka täitma teeseadusest tulenevat nõuet hoida korras kinnistuga piirnevad kõnniteed, mille libeduse tõrjeks jagavad kohalikud omavalitsused ühistutele tasuta sõelmeid.

Suurt tähelepanu tuleb pöörata ka lumekoristusele katusel ja jääpurikatele katuseräästas.

Lindiga piiramine ei vabasta kaasomanikke vastutusest võimalike õnnetuste ees ega katuse hooldamise kohustusest.

# Võitlus võlgnikega

Võlgnevusega tuleks hakata tegelema võimalikult varases staadiumis. Eelistatud on kindlasti võla tasumise kokkuleppe sõlmimine. Kui kokkulepet ei saavutata:

- inkassofirmadele tuleks eelistada kohtu poole pöördumist. See võtab küll aega, kuid võlgnevuse kättesaamine on selle eest kindel;
- soovitatav on maksekäsu kiirmenetlus, mille esitamisega saab hakkama ka ilma juriidiliste eelteadmisteta ning mis ei ole nii kallis, kui hagimenetlus;
- maksedistsipliini parandamise nimel tuleb kasutada kõiki vahendeid sh viivise ja kohtukulude väljanõudmine.





# Aegumine

Korteriühistule tasumisele kuuluvad majandamiskulud on korduv perioodiline kohustus. Korduvate kohustuste täitmise nõude aegumistähtaeg on 3 aastat iga üksiku kohustuse jaoks. Aegumistähtaeg algab selle kalendriaasta lõppemisest, mil kohustusele vastav nõue muutub sissenõutavaks (TsÜS § 154).

# Võlgniku nime avaldamine

Võlgniku kohta andmete avaldamine võla tagasinõudmisel pole keelatud, kui avalikustatud faktiväited on tõepärased ning nende esitamise viis või faktiväidetega koos esitatud teave pole käsitatav ebakohase väärtushinnanguna.

(Riigikohtu lahendid nr 3-2-1-53-07, 3-2-1-161-05, 3-2-1-1104)



# Häirivad tegurid

Kaasomanikest ettevõtjate tegevust, millega ei ületata riiklikult kehtestatud norme, peavad naabrid üldjuhul taluma.

Talumiskohustuse piire ületavaid tegureid taluma ei pea.

Üheks selliseks teguriks on meelelahutusasutuste (restoranid, baarid, diskoteegid jms) poolt tekitatud müra.



# Inimene vs ettevõtja

Inimese põhiõigused on:

- *kodu puutumatus ja*
- *tervise kaitse*

Meelelahutusasutuste pidajate

üks põhivabadusi on

- *ettevõtlusvabadus*



Kodu puutumatus tähendab mitte õigust kodule, vaid õigust austusele kodu vastu. Selle peab tagama avalik kord, tervis, teiste inimeste õiguste ja vabaduste kaitse, kuriteo tõkestamine, kurjategija tabamine või tõe väljaselgitamine kriminaalmenetluses (PS § 33 lg 2).

Tervise kaise tähendab mitte ainult meditsiinilist kaitset, vaid ka õigus tervislikule elukeskkonnale.

Ebarahuldavad elamistingimised:

- *müra*
- *keskkonna saastatus jms*

Ettevõtlusvabadus on õiguslik vabadus ehk riigi kohustus mitte teha põhjendamatuid takistusi ettevõtluseks (PS § 31).

Samas piisab ettevõtlusvabaduse piiramiseks igast mõistlikust põhjusest, milleks võib olla avalik huvi või teiste isikute õiguste ja vabaduste kaitse vajadus.



Ametkonnad, kes saaksid tekkinud probleemi lahendada või leevendada, on:

- *kohalik omavalitsus*
- *Terviseamet*
- *Politsei- ja Piirivalveamet*

Järelvalve teostamise kohustus on Terviseametil.



# Suitsetamine

Suitsetamine on muuhulgas keelatud korterelamu trepikojas, koridoris ja teistes üldkasutatavates ruumides.

Suitsetamise eest kohas, kus suitsetamine on keelatud, karistatakse rahatrahviga kuni 20 trahviühikut (tubakaseadus).





# Häirivad lõhnad

Elamus tegutseva toitlustusettevõtte puhul võib kaasomanikke häirida toidu valmistamise lõhn.

Probleemi lahendamine seisneb ventilatsioonisüsteemi korrastamises. Toitlustusettevõtja peab tagama ventilatsioonisüsteemi korrashoiu.

Abi saamiseks võib pöörduda Tehnilise Järevalve Ameti poole.



# Korteriomandi võõrandamise kohustus

Iga korteriomaniik peab täitma kaasomanike enamuse otsuseid ja korteriühistu olemasolul selle põhikirjalisi kohustusi ning kodukorda.

Kui korteriomaniik on korduvalt rikkunud oma kohustusi ja kui korteriomaniikud ei pea tema ühisusse kuulumist enam võimalikuks, võivad nad häälteenamuse alusel nõuda, et ta oma korteriomandi võõrandab.



## Võõrandamisnõude võib eelkõige esitada, kui korteriomaniik:

- on korduvalt jätnud täitmata oma põhikirjalisi ja kodukorrast tulenevaid kohustusi;
- on vähemalt 6 kuu majanduskulude tasumisega viivitanud üle 3 kuu;
- häirib oma tegevusega oluliselt teiste korteriomandite kasutamist.

Kui kohustust rikkunud korteriomaniik omandit ei võõranda, otsustab võõrandamise kohus vähemalt ühe korteriomaniiku või valitseja hagi alusel ning nõuda kohtuotsuse täitmist täitemenetluse korras (KOS § 14).





**KINNISVARAKOOL**

**TÄNAN!**

Evi Hindpere

Raid & Ko Kinnisvara- ja Õigusbüroo

tel 565 5823

e-post: [evi@raid.ee](mailto:evi@raid.ee)