

# 27.09.2017 KOOLITUS

1. Raimond Kaljulaid - Põhja-Tallinna vanem
2. Enno Tamm – TLT juhatuse esimees
3. Urmas Mardi – EKÜL juhatuse liige

# Üldkoosoleku korraldamine ja läbiviimine

Tallinnas 27. september 2017  
Urmas Mardi

# Üldkoosoleku kokkukutsumine (1)

## Üldkoosoleku kokkukutsuja

- Üldkoosoleku kutsub kokku juhatus (MTÜS § 20 lg 1).
- Kes kutsub koosoleku kokku siis, kui juhatuse liikmete ametiaeg on lõppenud?

# Üldkoosoleku kokkukutsumine

## (2)

- MTÜS § 20 lg 3: Juhatus peab üldkoosoleku kokku kutsuma, kui seda nõuab **kirjalikult ja põhjust ära näidates** vähemalt **1/10** mittetulundusühingu liikmetest ja põhikirjaga ei ole ette nähtud väiksema esindatuse nõuet.
- MTÜS § 20 lg 4: Kui juhatus ei kutsu üldkoosolekut käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud asjaoludel kokku, võivad taotlejad üldkoosoleku ise kokku kutsuda samas korras juhatusega.

# Üldkoosoleku kokkukutsumine

## (3)

- Korduskoosoleku kokkukutsuja

# Üldkoosoleku kokkukutsumine

## (4)

Üldkoosoleku päevakorra määrab juhatus, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud teisiti. Kui üldkoosoleku kutsuvad kokku mittetulundusühingu liikmed, määravad nemad üldkoosoleku päevakorra (MTÜS § 20<sup>1</sup> lg 1).

**NB!** Kui 1/10 taotleb koosoleku kokkukutsumist, siis võib juhatus päevakorrapunkte lisada.

# Üldkoosoleku kokkukutsumine (5)

## Riigikohtu tähelepanekud

KÜ-ga valitsetava kortermaja puhul tuleb esmalt hinnata, kas korteriomanike lahendatava küsimuse saab üldse otsustada KÜ liikmete üldkoosolek, ning kas otsuse saab teha põhikirjajärgse häälteenamusega või on tegemist kaasomandi kasutamise keskse küsimusega, milleks on vajalik kaasomanike kokkulepe.

# Üldkoosoleku kokkukutsumine

## (6)

### Riigikohtu tähelepanekud

Korteriühistu liikmete üldkoosolek ei saa otsustada häälteenamusega küsimusi, milleks on vajalik korteriomanike kui kaasomanike kokkulepe.



# Üldkoosoleku kokkukutsumine

## (7)

Kokkulepetega lahendatavad küsimused:

- Omanik küttesüsteemist eraldumine  
Pööningukorruse väljaehitamine  
Parkimiskohtade kindlaksmääramine

# Üldkoosoleku kokkukutsumine

## (8)

- Üldkoosoleku kokkukutsumisest peab ette teatama vähemalt seitse päeva, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud pikemat tähtaega (MTÜS § 20 lg 5).
- Üldkoosoleku toimumisest tuleb ette teada selleks, et liikmel oleks aega koosolekuks ette valmistada ja oma aega planeerida

# Üldkoosoleku kokkukutsumine (9)

- Üldkoosoleku kokkukutsumise teates tuleb märkida üldkoosoleku toimumise aeg ja koht ning üldkoosoleku päevakord (MTÜS § 20 lg 6).

# Üldkoosoleku kokkukutsumine (10)

- MTÜS § 20 lg 6 ei näe ette, et koosoleku teatele tuleks lisada juhatuse otsus üldkoosoleku kokkukutsumise kohta.

# Üldkoosoleku kokkukutsumine (11)

Koosoleku kokkukutsumise korda reguleerivatest normidest ei tulene kohustust teates ära näidata vastuvõetavate otsuste sisu. Päevakorraga tutvumine on piisav ning kui liikmel on huvi, siis saab ta seda realiseerida ka enne üldkoosoleku toimumist informatsiooni saamise kaudu.

# Üldkoosoleku kokkukutsumine (12)

- Vähemalt 1/5 liikmetest võivad nõuda täiendavate küsimuste võtmist päevakorda. Iga täiendava küsimuse kohta tuleb esitada põhjendus. Nimetatud õigust võivad liikmed kasutada mitte hiljem kui kolm päeva pärast üldkoosoleku kokkukutsumisest teatamist. Põhikirjaga võib ette näha pikema tähtaja (vt MTÜS § 20<sup>1</sup> lg 2 ja lg 3).

# Üldkoosoleku kokkukutsumine (13)

- Kui pärast üldkoosoleku kokkukutsumise teate saatmist päevakorda liikmete nõudel muudetakse, tuleb päevakorra muutmisest teatada enne üldkoosoleku toimumist samas korras ja sama tähtaja jooksul nagu üldkoosoleku kokkukutsumise teate saatmisel (MTÜS § 20 lg 7).

# Üldkoosoleku päevakord (14)

- Liikmed ei või täiendavate päevakorrapunktide lisamist enam nõuda, kui sama koosoleku päevakorda on juba üks kord muudetud ja päevakorra muutmisest on liikmetele teatatud (MTÜS § 20<sup>1</sup> lg 4).



# Üldkoosoleku kokkukutsumine (15)

## Dokumendite edastamine

- Kohtuasjas rõhutasid KÜ-liikmed, et KÜS § 15 lg 2 kohaselt tuleb majandusaasta aruanne ja muud dokumendid igale KÜ liikmele kätte toimetada isiklikult paber kandjal ja muul kujul nende korteriühistu liikmetele teatavaks tegemine on asjaoluks, mis toob kaasa vastuvõetud otsuste tühisuse.
- Kohus eelnevaga ei nõustunud.

# Üldkoosoleku kokkukutsumine (16)

Ringkonnakohtu arvates on KÜS § 15 lg 2 mõtteks see, et KÜ juhatus peab tagama, et igal liikmel oleks võimalus vähemalt 2 nädalat enne majandustegevuse aastakava kinnitamist tutvuda majandustegevuse aastakava projektiga ja eelmise aasta aruandega ning bilansiga. Seaduse mõtteks ei ole see, et igale KÜ liikmele tuleks dokumendid isiklikult paber kandjal kätte toimetada.

# Üldkoosoleku kokkukutsumine (17)

Millistel juhtudel on tegemist koosoleku kokkukutsumise korra rikkumisega?

- Üldkoosoleku kokkukutsumise korda on rikutud, kui üldkoosolekul otsustatakse küsimusi, mis nõuavad põhikirja muutmist ja üldkoosoleku kokkukutsumise teates pole päevakorra osas märgitud põhikirja muutmist.

# Üldkoosoleku kokkukutsumine (18)

- Kui koosoleku kutses ei ole koosolekul arutamisele tulevat küsimust selgelt või üldse näidatud, on see käsitatav koosoleku kokkukutsumise korra rikkumisena (RKTCo 3-2-1-22-08, p 11).
- Koosoleku kokkukutsumise korra rikkumiseks, on MTÜS § 24<sup>1</sup> mõistes selline rikkumine, mis takistab ühistu liikmel oma õiguste teostamist, st üldkoosolekust osavõtmist, üldkoosolekuks ettevalmistamist.

# Üldkoosolek (19)

- Üldkoosolekul võib osaleda ja hääletada korteriühistu liige või tema esindaja, kellele on antud lihtkirjalik volikiri. Põhikirjaga ei või piirata KÜ liikme õigust esindaja määramiseks. Põhikirjaga võib määrata sama isiku poolt esindatavate korteriühistu liikmete ülemmäära (KÜS § 10<sup>1</sup>).

Näide põhikirjast: üldkoosolekul võib üks isik esindada maksimaalselt kolme korteriühistu liiget.

# Üldkoosolek (20)

- Mida teha, kui mõni koosolekule saabuja jätab end registreerimata?
- Mitteregistreerija osalemisõigus

# Üldkoosolek (21)

## Volitus koosolekul osalemiseks

- Volitus peab olema antud kirjalikus vormis
- Kirjalikus vormis antud volitust nimetatakse volikirjaks
- Volituse ulatuse määrab esindatav ehk isik kes volituse annab
- Esindajal on edasivolitamise õigus, kui see tuleneb volitusest

# Üldkoosolek (23)

- 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 (MTÜS § 20<sup>1</sup> lg 4).



# Üldkoosolek (24)

- Üldkoosoleku otsus on vastu võetud, kui selle poolt hääletab üle poole koosolekus osalenud mittetulundusühingu liikmetest või nende esindajatest ja põhikirjaga ei ole ette nähtud suurema hääleteenamuse nõuet (MTÜS § 22 lg1).
- Põhikirja vastuvõtmise või muutmise poolt peab olema rohkem kui pool hääle üldarvust (KÜS § 4 lg 1).

# Üldkoosolek (25)

- **KOS § 16<sup>1</sup>**: Üldkoosoleku otsusega, mille poolt on antud üle poole kõigist häälest nende korteriomaniike poolt, kellele kuulub üle poole kaasomandi osadest, võib otsustada:
  - 1) kaasomandi eseme ajakohastamiseks, sealhulgas energiatõhususe suurendamiseks, selliste vajalike muudatuste tegemise, millega ei muudeta korteriomandi reaalosa otstarvet ega kahjustata muul viisil ülemääraselt ühegi korteriomaniiku õigustatud huve;

# Üldkoosolek (26)

2) sellise laenu võtmise, mille suurus ületab eelmise majandusaasta majandamiskulude summa.

# Üldkoosolek (28)

## Korteriomandi võõrandamisnõue (KOS § 14)

Korteriomandi võõrandamise otsuse vastuvõtmiseks on nõutav, et korteriühistu üldkoosolekul osalevatele korteriomanikele kuulub üle poole kaasomandiosadest ja otsuse poolt on enamus üldkoosolekul osalejatest.

# Üldkoosolek (29)

Üldkoosoleku korraldamise kulud kannab mittetulundusühing. Kui üldkoosolek kutsutakse kokku liikmete nõudel või nad kutsuvad selle ise kokku, võib üldkoosoleku otsusega, mille poolt on antud vähemalt 2/3 üldkoosolekul esindatud häältest, jätta kulud üldkoosoleku kokkukutsumist taotlenud või kokku kutsunud liikmete kanda (MTÜS § 21 lg 9).

# Üldkoosolek (30)

## Isikute valimine

Isiku valimisel loetakse üldkoosolekul valituks kandidaat, kes sai teistest enam hääli, kui põhikirjas ei ole kehtestatud kõrgemat hääldenõuet. Häälte võrdsel jagunemisel heidetakse liisku, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud teisiti (MTÜS § 22 lg 1<sup>1</sup>).

# Üldkoosolek (31)

- Juhatuse liikme tasustamist, samuti tema tööga seotud kulutuste kompenseerimist saab üldkoosolek otsustada vaid isikuliselt, ja selle otsustamist, kelle tööd ja tehtud kulutusi kolmest juhatuse liikmest tasustatakse, ei saa delegeerida juhatusele.

# Üldkoosolek (32)

- Kas isik võib osaleda hääletamisel, kui teda valitakse juhatuse liikmeks?



# Üldkoosoleku protokoll (35)

Protokoll kantakse (vt MTÜS § 21 lg 6):

- 1) üldkoosoleku toimumise aeg ja koht;
- 2) üldkoosoleku päevakord;
- 3) hääletustulemused ja vastuvõetud otsused ning muud üldkoosolekul tähtsust omavad asjaolud;
- 4) eriarvamusele jäänud liikme nõudel tema eriarvamuse sisu.

# Üldkoosoleku protokoll (36)

## Üldkoosoleku protokollis lisad:

- 1) üldkoosolekust osavõtnute nimekiri;
- 2) üldkoosolekule esitatud kirjalikud ettepanekud ja avaldused;
- 3) volikirjad;
- 4) kui üldkoosoleku otsusega kinnitatakse majandustegevuse aastakava ja majandusaasta aruanne, siis on ka nimetatud dokumendid protokollis lisad.

# Üldkoosoleku protokoll (37)

- Pärast 14 päeva möödumist üldkoosoleku lõppemisest peab protokoll olema liikmetele kättesaadav (MTÜS § 21 lg 7).

# Koosolekud alates 1. jaanuarist 2018

- 1.01.2018 jõustub uus KÜ-de tegevus reguleeriv seadus (korteriomandi -ja korteriühistuseadus).
- Millised on muudatused?

# Koosolekud alates 1. jaanuarist 2018

- **KrtS § 20 lg 2.** Korteriomanike üldkoosolek on otsustusvõimeline, kui sellel osalevatele korteriomanikele kuulub üle poole häältest ja üle poole kaasomandi osadest, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud teisiti.

# Koosolekud alates 1. jaanuarist 2018

- **KrtS § 20 lg 3.** Kui korteriomanike üldkoosoleku päevakorras on põhikirja muutmine, majanduskava kehtestamine või majandusaasta aruande kinnitamine, tuleb üldkoosoleku teates märkida koht, kus on võimalik tutvuda põhikirja või majanduskava eelnõuga või majandusaasta aruandega, ning nende dokumentidega tutvumise kord.

# Koosolekud alates 1. jaanuarist 2018

- **KrtS § 20 lg 4.** Kui korteriomaniik on teatanud korteriühistule oma elektronposti aadressi, tuleb korteriomanike üldkoosoleku teade ja käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud dokumendid saata sellel aadressil.

# Koosolekud alates 1. jaanuarist 2018

- **KrtS § 21. Otsuse vastuvõtmine koosolekut kokku kutsumata**

(1) Korteriomaniikel on õigus vastu võtta otsuseid korteriomanike üldkoosolekut kokku kutsumata.

(3) Otsus on vastu võetud, kui selle poolt on antud üle poole korteriomanike häältest, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud suurema hääleteenamuse nõuet.



# Koosolekud alates 1. jaanuarist 2018

- **KrtS § 22 lg 1.** Korteriomanike üldkoosolekul annab iga korteriomand ühe hääle.
- **KrtS § 23 lg 2.** Uue üldkoosoleku kokkukutsumise teade saadetakse otsustusvõimetuks osutunud üldkoosoleku toimumisest arvates kümne päeva jooksul, ent mitte varem kui kahe päeva pärast.

# Kasutatud lühendid

- KÜS - korteriühistuseadus
- KOS - korteriomandiseadus
- MTÜS - mittetulundusühingute seadus
- RKTKe - Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus
- RKTKe - Riigikohtu tsiviilkolleegium määrus

# Tule liikmeks!

## Täna tähelepanu eest!

[www.ekyl.ee](http://www.ekyl.ee)