



EESTI OMANIKE KESKLIIT SOOVITAB

EVI HINDPERE

UUS KORTERIOMANDI- JA KORTERIÜHISTUSEADUS

**Elu korterelamus enne ja pärast
uue seaduse kehtima hakkamist**



KINNISVARAKOOL

Evi Hindpere

UUS KORTERIOMANDI- JA KORTERIÜHISTUSEADUS

**Elu korterelamus enne ja pärast uue
seaduse kehtima hakkamist**

Tallinn 2016



KINNISVARAKOOL

Uus korterimandi- ja korteriühistuseadus
Elu korterelamus enne ja pärast uue seaduse kehtima hakkamist

Autor Evi Hindpere

Illustratsioonid Kertu Sikk

Kirjastaja Kinnisvarakool OÜ

+372 525 9703

kool@kinnisvarakool.ee

www.kinnisvarakool.ee

© Kinnisvarakool OÜ

Seda väljaannet ega ühtegi selle osa ei tohi ilma
autoriõiguse omaniku loata mingil viisil paljundada.

ISBN 978-9949-9655-5-7

Sisukord

Eessõna	7
1 Veidi ajalugu	9
2 Korter õiguse tähenduses	13
2.1 Mõtteline osa kinnisasjast	14
2.1.1 Kaasomandi kasutuskord	16
2.1.2 Kaasomandi lõpetamine	17
2.2 Korter hooneühistus	18
2.3 Korterihoonestusõigus	20
2.4 Korteriomand	23
2.4.1 Korteriomandi reaalosa	28
2.4.2 Kaasomandi ese	50
2.4.3 Kahju hüvitamine	85
2.4.4 Kulude kandmine	96
2.4.5 Energiaaudit ja energiamärgis	98
2.4.6 Majandamise kulud	100
2.4.7 Korteriomandi võõrandamise kohustus	110
3 Kaasomandi eseme valitsemine ja ühisus	117
3.1 Valitseja	121
3.2 Majanõukogu	126
3.3 Korteriomani ke üldkoosolek	127
3.4 Ühisuse ja korteriühistu võrdlus	130
4 Korterühistu	131
4.1 Korterühistu nimi	132
4.2 Korterühistu asukoht	133
4.3 Korterühistu asutamine	135
4.4 Korterühistu põhikiri	148
4.5 Kodukord	152

4.6 Korterühistu vara	153
4.7 Korterühistu liikmed	156
4.8 Korterühistu üldkoosolek	163
4.8.1 Üldkoosoleku kokku kutsumine	166
4.8.2 Üldkoosoleku päevakord	169
4.8.3 Üldkoosoleku läbiviimine	171
4.8.4 Üldkoosoleku keel	172
4.8.5 Üldkoosoleku otsus	174
4.8.6 Uue üldkoosoleku kokkukutsumine	179
4.8.7 Üldkoosoleku protokoll	181
4.8.8 Üldkoosoleku otsuse kehtetuks tunnistamine ja otsuse tühisus	185
4.9 Korterühistu juhatus	191
4.9.1 Juhatuse esindusõigus	198
4.9.2 Juhatuse liikme volituste kestus	199
4.9.3 Juhatuse liikme tasustamine	204
4.9.4 Juhatuse pädevus	205
4.9.5 Juhatuse otsus	207
4.9.6 Juhatuse liikme vastutus	209
4.10 Volinike koosolek	210
4.11 Korterühistu majandustegevuse aastakava	212
4.11.1 Korterühistu majandusaasta aruanne	219
4.11.2 Järelevalve	220
4.12 Korteriomaniiku õigus saada teavet	223
4.13 Korterühistu võlgnikud	228
4.13.1 Võlgade üleminek	232
4.13.2 Teenuste piiramine	234
4.13.3 Võlgnevuse sissenõutavaks muutumine ja aegumine	236
4.14 Võlgnevuse sissenõudmine	238
4.14.1 Maksekäsu kiirmenetlus	238
4.14.2 Hagimenetlus kohtus	240

4.15 Täitemenetlus	245
4.15.1 Nõude pööramine võlgniku varale	246
4.15.2 Nõude pööramine korteriomandile	248
4.16 Korteriühistu pankrot	249
4.17 Korteriühistute register	259
4.18 Korteriühistu kehtiva ja tulevase seaduse võrdluses	260
5 Kortermaja fassaadi ja territooriumi korrashoid	261
5.1 Heakorra nõuete tagamine	263
5.2 Talveks valmistumine	264
5.3 Vastutus heakorraeeskirja rikkumise eest	265
5.4 Projekt „Hoovid korda”	267
5.5 Projekt „Roheline õu”	270
6 Kortermaja rekonstrueerimine	273
6.1 Ehitusprojekt ja ehitusteatis	278
6.2 Rekonstrueerimislaen	280
6.3 KredExi toetus	284
6.4 Laenukohustuse täitmine	287
7 Näidisdokumendid	289
7.1 Ühisomanike kokkulepe	289
7.2 Korteriühistu juhatuse koosoleku protokoll	289
7.3 Korteriühistu juhatuse otsus koosolekut kokku kutsumata	291
7.4 Kutse üldkoosolekule	292
7.5 Kordusüldkoosoleku kutse	293
7.6 Volikirja näidis	294
7.7 Otsus koosolekut kokku kutsumata	294
7.8 Hääletusprotokoll	295
7.9 Korteriühistu liikmete nimekiri	296
7.10 Üldkoosoleku protokoll	296
8 Lisad	299
8.1 Kasulikud viited	299
8.2 Kasutatud õigusaktide loetelu	301

*Nüüd elan Mustamäel, korter on aus ja hea
ning selle õnne eest Fortunat kiitma pean.
Nüüd elan Mustamäel – tahta mis võiksin veel!
Hulk päevi kauneid siin mind ootab, ootab ees.*

Heldur Karmo, "Mustamäe valss"

Eessõna

Nii nagu kuulsa laulu sõnadki ütlevad, toob kortermajas elamine kaasa nii rõõme kui muresid. Käesoleva käsiraamatu koostamise eesmärk on lahti kirjutada kortermajades elamise reeglid ning tutvustada muudatusi, mida toob kaasa **uue korterimandi- ja korteriühistuseaduse jõustumine 2018. aastal**.

Justiitsministeerium on avaldanud, et hinnanguliselt on Eestis ligi 21 000 korterimandi esemeks olevat kinnisasja ning umbes 470 000 korterimandit, seega elab korterites enamik Eesti elanikest.

Korterite kasutamist ja valitsemist reguleerivad normid on laiali erinevates õigusaktides, mistõttu on nendega kursis olemine tavakodanikele üsna keeruline.

Uus korterimandi- ja korteriühistuseadus peaks olukorra lihtsamaks tegema, kuid kas see ka nii on ... Riigikohus märkis uut korterimandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu kommenteerides, et korterimandikelt kui uue seaduse adressaatidelt ei saa eeldada, et nad on piisavalt õigusteadlikud, oskavad seadustes orienteeruda ja norme tõlgendada. Seetõttu peaks uue seaduse sätted sisaldama viiteid teistele õigusnormidele nii palju kui vajalik ja nii vähe kui võimalik.

Riigikohus soovitas seadusandjatel korterimandi- ja korteriühistuseaduse tekst enne vastuvõtmist kriitilise pilguga üle vaadata, et tagada seaduse selgus ning lihtne arusaadavus. Kas seadusandjatel see ka õnnestus, jäägu iga lugeja enda otsustada.

Käesoleva käsiraamatu autorina olen püüdnud nii kehtivaid õigusakte kui ka peatselt jõustuvat seadust **võimalikult arusaadavaks kirjutada**. Käsiraamat on abiks nii **kortermajades juba elavatele inimestele** kui ka kortermajja **korterit soetada soovijaile, aga ka korteriühistute juhtidele**.

Evi Hindpere



adaur grupp

KINNISVARAKONSULTATSIOONID:

kinnisvaraturu monitooring,
äriplaanid, turundus, analüüsid,
koolitus, ülevaated.

Tõnu Toompark MA
Adaur Grupp OÜ
Juhatuse liige



+372 525 9703
tonu@adaur.ee
www.adaur.ee

1 Veidi ajalugu

Eesti Nõukogude Sotsialistliku Vabariigi aegadel kuulus suurem enamik korterielamufondist riigile. Inimesed kasutasid kortereid **üürilepingu alusel**, olemata korteri omanikud.

Eesti Vabariigi aegadel, 1930. aastatel oli korteri omamine võimalik läbi liikmesuse tolleaegsetes **korteriühingutes** või oli korter isiku kasutuses **osamaksu** alusel. Ka siis nimetati kortereid korteriomanditeks, kuigi veidi teistsuguses tähenduses kui tänapäeval. **Korteriomand** eksisteeris õigusliku vormina:

- asjaõigusliku ja
- ühinguõigusliku korteriomandina.

Asjaõigusliku korteriomandi puhul oli isiku **õigus eluruumile asja omaniku õigus** ehk korteri omanik oli ühtlasi ehitise omanik.

Ühinguõigusliku korteriomandi puhul tulenes **isiku õigus korterit kasutada liikmesusest juriidilises isikus**, seejuures oli ehitise omanik see juriidiline isik ise. See tähendab, et kortermaja omanik oli formaaljuriidiliselt **korteriühing**, ühingu liikmed aga omasid õigust kasutada kortereid liikmesuse alusel.

Nõukogude võimu ajal korteriühingutele kuuluvad korterid natsionaliseeriti. Eesti Vabariigi iseseisvuse taastamisel **1991. aastal hakati kortereid tagastama** endiste korteriühingute liikmetele või tagastamise võimatuse korral maksti kompensatsiooni.

Siiski eksisteeris ka ENSV viimastel aastakümnetel teatud määral korteriomand. Piiratud ulatuses eksisteeris asjaõiguslik korteriomand ehitise kaasomandi osa omamise kaudu, kuid peamiselt siiski ühinguõiguslikus vormis.

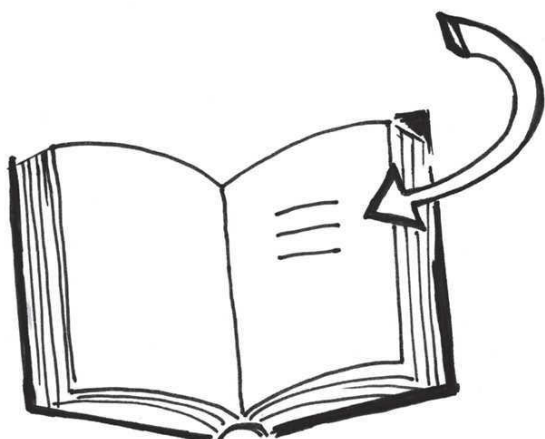


1. Veidi ajalugu

Elamufondi defitsiiti leevendati just ühinguõigusega ehk osaku omamisega **elamukooperatiivis**. Eesti Vabariigi iseseisvuse taastamisel reorganiseeriti enamik **elamukooperatiive korteriühistuteks**, mille tulemusel said kooperatiivi liikmetest korterite omanikud. Siiski ei ole ühinguõiguslikud korteriomandid praeguseks täielikult kadunud. Alates 1. jaanuarist 2005 reguleerib nende tegevust **hooneühistuseadus**.

Isikud, kes kasutasid kortereid riigiga sõlmitud üürilepingute alusel, said **võimaluse korterid erastada**. Ehitise teenindamiseks vajaliku maa erastamise käigus **moodustati erastatud korterite baasil korteriomandid**.

Käsiraamatu koostamise ajal reguleerib korteriomandiga seonduvat **1. juulil 2001 jõustunud korteriomandiseadus** ning reguleerimata küsimustes kohaldatakse **asjaõigusseaduse kinnisomandi sätteid**. Korteriomandiseadus sisaldab peamiselt korteriomandite kaasomandi osa ühise valitsemise sätteid. Peale selle tuleb korteriomandite valitsemisel lähtuda **korteriühistuseadusest ja mittetulundusühingute seadusest**.



1. jaanuaril 2018. aastal hakkab kehtima uus korteriomandi- ja korteriühistuseadus, millega korteriomandiseadus ja korteriühistuseadus kaotavad kehtivuse. Nimetatud seaduse eelnõu seletuskirjast nähtub muuhulgas, et vajadus korteriomandit ja selle valitsemist reguleerivaid seadusi korrastada ilmnas juba eelmise kümnendi keskel.

29. novembril 2006 toimus justiitsministeeriumi kokku kutsutud ümarlaud korteriomandi ja selle valitsemisega seotud probleemide teemal. Osalejad leidsid, et korteriomandi valitsemise vormide vahel esinevad põhjendamatud erinevused ja ka üldiselt on regulatsioon väga keeruline ning raskesti mõistetav.

Uus korteriomandi- ja korteriühistuseadus reguleerib nii **korteriomandi asjaõiguslikke kui valitsemisega seonduvaid külg**i. Majandamise vormina on sobivaim iseseisev juriidiline isik ehk korteriühistu, mille olemasolu on samal ajal lahutamatult seotud korteriomandite olemasoluga.

Edasi lugemiseks soeta käsiraamat „Uus korteriomandi- ja korteriühistuseadus“.

Selle leiad soodsaima hinnaga Kinnisvarakooli raamatupoest <http://www.kinnisvarakool.ee/>



Evi Hindpere

Käsiraamatu autor Evi Hindpere on pikaajalise kogemusega Raid & Ko Kinnisvara- ja Õigusbüroo jurist ja koolitaja.

Evi Hindpere on järgmiste käsiraamatute autor:

- „Perekonnaõigus ja varasuhted. Vara omandamisest jagamiseni“ (2015);
- „Pärimine. Pärandaja, testament ja pärijad ehk mis saab peale surma?“ (2015);
- „Kinnisvaraõiguse ABC. Põhjalik ülevaade kinnisvara-valdkonda reguleerivatest õigusaktidest“ (2013);
- „Kinnisvaramaakleri ABC“ (2014);
- „Korter üürile – närvesööv hobi või rikkuse allikas?“ (2012).

