

## KUI ÜHISTUT POLE, SIIS SEE LUUAKSE! MIDA PEAKS TEADMA UUEST KORTERIOMANDI- JA KORTERIÜHISTUSEADUSEST?

Järgmise aasta algul jõustuv korteriomandi- ja korteriühistuseadus parandab kitsaskohad ja täidab senised juriidilised lüngad. Kõige enam mõjutab seadus kortermaju, kus puudub korteriühistu. Nende majandamiseks luuakse riigi poolt korteriühistu, mida hakkab korteriomanike otsuse alusel juhtima juhatus või valitseja.

Juba 9 kuu pärast ehk 2018. aasta 1. jaanuaril jõustub 19.02.2014. aastal riigikogus vastu võetud korteriomandi- ja korteriühistuseaduse (KrtS). Sellega asendatakse kaks praegu kehtivat seadust – korteriomandiseadus (KOS) ja korteriühistuseadus (KÜS) – ühe seadusega, milles on reguleeritud kõik korteriomandiga seotud õigussuhted.

Osa selle seaduse muudatustest jõustus juba 2014. aasta märtsis. Järgmised muudatused jõustusid 01.01.2016. aastal. Möödunud aastal jõustusid korteriühistuseaduse (KÜS) need sätted, mille alusel hakkas mittetulundusühingute ja sihtasutuste registri pidaja teostama olemasolevate korteriomandite ja korteriühistute n.ö inventuuri. Selle protsessi käigus selgitatakse välja, kus on korteriühistu olemas ja kus mitte. Korteriomanikud ega korteriühistute juhid selleks üldjuhul ise midagi tegema ei pea. Korteriühistu saab registripidajalt teate kande tegemise kavatsuse kohta. Kui andmed on korras, siis ei ole vaja sellele teatele reageerida.

Kui seos korteriomandite ja korteriühistu vahel on tuvastatud, siis kantakse korteriühistu registrikaardile korteriomandite registriosade numbrid. Paljude korteriühistute registrikaardile on see kanne juba ka tehtud

### **Uue seaduse vajalikkus**

Miks siis ikkagi oli vaja uut seadust ja miks selle jõustumiseks on ette nähtud nii pikk aeg?

Eesti Omanike Keskliidu juhatuse liige Andry Krass nendib, et seni olemasolevate regulatsioonide põhipuuduseks on ebaselge õigusvõime probleem nendes kortermajades, kus puudub korteriühistu. See aga võimaldas paljudel riigi- ja kohalike omavalitsuse asutustel diskrimineerida kortermaju, kus korteriühistut asutatud ei ole, välistades neid näiteks toetuste saajate hulgast. Samuti on ühistuta kortermajadel oluliselt keerulisem saada rekonstrueerimistödeks laenu, mis kokkuvõttes avaldab negatiivset mõju kortermajade tehnilisele seisukorrale.

Olemasolevate regulatsioonide põhipuuduseks korteriühistuseaduse seisukohast vaadates, on ka asjaolu, et korteriühistuseadus käsitleb korteriühistut korteriomanikust eraldiseisvana, isikuna kelle kohustused kortermaja majandamisel tekivad üksnes üldkoosoleku otsuse alusel. „Kuigi viimaste aastate kohtupraktika on korteriühistu vastutust kortermaja säilimisel suurendanud, ei ole see kaotanud korteriühistuseaduse peamist nõrkust, milleks on kortermaja säilimise eest korteriühistu ja

korteriomaniku vastutusega võrdsustamine. Üksnes viimane olukord tagab korteriomaniku jaoks sobiliku olukorra, kus korteriühistu on motiveeritud panustama aktiivselt kortermaja heaperemehelikku majandamisesse,“ lisab Andry Krass.

Uus seadus lahendab mõlemad eelpool toodud puudused - annab korteriomanike ühisuse normidele juriidilise isiku õigusvõime (so igas kortermajas tekib korteriühistu), ning võrdsustab kortermaja majandamisel korteriühistu ja korteriomaniku kohustused.

Justiitsministeerium on 4 aastast seaduse jõustumise ooteaja ühe põhjusena nimetanud registrites tehtavaid mahukaid tehnilisi ettevalmistutusi.

Andry Krassi sõnul otsest põhjust ei ole muretsemiseks ka nendel, kelle kortermajale luuakse korteriühistu riigi poolt, sest korteriomanike sisesuhtesse seadus suuri muutuseid ei too. Kõik olulisemad otsused, sh korteriühistu juhatuse või valitseja valik, langetatakse endiselt üldkoosolekul. 2018. aastal tuleb korteriomanikel arvestada vaid sellega, et korteriühistute register ootab avaldust juhatuse liikme või valitseja korteriühistute registrisse kandmiseks 2018. aasta 30. juuniks.

### **Kuidas riik loob korteriühistu?**

Olemasolevatele korteriomanditele, mille majandamine toimub uue seaduse jõustumiseni korteriomanike ühisuse vormis ilma korteriühistuta, loob riik ise korteriühistu.

Kuidas see täpsemalt välja näeb, selgitab justiitsministeeriumi eraõiguse talituse nõunik Vaike Murumets. 01.01.2018 avatakse registris iga uue korteriühistu jaoks registrikaart, millel on selle korteriühistu nimi (koosneb korteriomandite asukoha aadressist ja sõnast „korteriühistu“), registrikood ja aadress (korteriomandite asukoha aadress).

Kui korteriomanikud on enne KrtS jõustumist ametisse nimetanud valitseja, siis jätkab valitseja oma tegevust. Kui valitseja on füüsiline isik, siis loetakse ta uue korteriühistu juhatuse liikmeks.

Kui valitseja on juriidiline isik, siis tegutseb ta edasi korteriühistu valitsejana, st korteriühistu juhatust asendava organina. Mõlemal juhul tuleb kuue kuu jooksul, st hiljemalt 30.06.2018 esitada kandeavaldus juhatuse liikme või valitseja korteriühistute registrisse kandmiseks.

Sellise uue korteriühistu liikmed ehk korteriomanikud võivad üldkoosolekul vastu võtta ka põhikirja, millega reguleeritakse täpsemalt omavahelisi suhteid, kuid kohustuslik see ei ole. Seaduses on kõik küsimused lahendatud, mõnedes küsimustes on põhikirjaga võimalik kehtestada teistsuguseid reegleid.

### **Pilt selgemaks ja usaldusväärsemaks**

Vaike Murumetsa sõnul on uue seaduse kõige olulisem muudatus see, et edaspidi on kõikidel korteriomanikel automaatselt olemas juriidiline isik (korteriühistu), mille kaudu oma ühiseid huve

teostada. Samuti on oluline muudatus see, et selle juriidilise isiku seadusjärgne esindaja on kantud registrisse, mille andmeid saavad kolmandad isikud usaldada.

„Praegune korteriomanike ühisus on ebaselge juriidilise staatusega, samuti ei ole valitseja andmed kirjas üheski registris. Kui korteriomanikud ei ole rahul valitseja tegevusega ja sooviksid oma maja majandamisega ise tegeleda, peavad nad praegu asutama korteriühistu, mis aga on paljude korteriomanike jaoks liiga keeruliseks osutunud. Ka teistpidi, kui korteriühistu on olemas, aga ükski korteriomanik ega muu füüsiline isik ei soovi seda juhtida, ei võimalda kehtiv seadus ametisse nimetada juriidilist isikut, kes asendab korteriühistu juhatust,“ seletab Vaike Murumets.

Väiksemate majades (kuni kümme korteriomandit) võib uue seaduse kohaselt tegutseda ka nii, et juhatust ega valitsejat ametisse ei nimetata, vaid kõiki asju otsustatakse ühiselt. Seaduse kohaselt loetakse sellisel juhul kõik korteriomanikud ühise esindusõigusega juhatuse liikmeteks. See tähendab, et korteriühistu nimel tehingute tegemiseks on vajalik kõigi korteriomanike nõusolek. Selliselt juhitas korteriühistus võib pidada kassapõhist raamatupidamist, samuti ei pea koostama majandusaasta aruannet ega esitama seda registrile.

### **Korteriühistuga majad jätkavad oma tegevust**

Olemas olevad korteriühistud jätkavad aga oma senist tegevust, nendele põhimõttelisi muudatusi ei toimu. Alles jääb nii korteriühistu nimi (ka selline nimi, mis ei sisalda aadressi) kui ka põhikiri.

Põhimõtteliselt ei too uus seadus ka kaasa vajadust põhikirja muuta. Samas võiks kõik korteriomanikud oma ühistu põhikirja siiski värskelt pilguga üle vaadata, sest praegu leidub neis sageli sätteid, mis ei ole kooskõlas ka kehtiva õigusega.

Näiteks on mitmetes põhikirjades sätted selle kohta, kuidas juhatust otsustab isiku korteriühistu liikmeks saamise üle, samuti esineb sätteid, mis näevad võimaluse korteriomanik korteriühistu liikmete hulgast juhatuse või üldkoosoleku otsusega välja arvata. Kui tavalise mittetulundusühingu puhul on sellised sätted igati asjakohased, siis korteriühistu puhul mitte. Korteriühistu liikmeks saamine kaasneb automaatselt korteriomanikuks saamisega, samuti saab korteriühistu liikmest vabaneda ainult KOS-is sätestatud korras korteriomandi võõrandamise nõude esitamisega.

### **Reeglid väiksemate majade jaoks**

Eraldi reeglid kehtiva väikeste majade jaoks, kus on kuni kümme korteriomandit. Kuigi korteriühistu tekib sõltumata korteriomandite arvust, on kuni kümne korteriomandiga majas korteriühistu juhtimine võimalik ka ilma eraldi juhatust valimata. Sellisel juhul loetakse kõik korteriomanikud ühise esindusõigusega juhatuse liikmeteks.

See tähendab, et korteriühistu nimel tehingu tegemiseks on vaja kõigi korteriomanike nõusolekut. Selliselt juhitud korteriühistu võib pidada kassapõhist raamatupidamist ega pea koostama ega esitama

majandusaasta aruannet. Need võimalused kehtivad kõigile väikesete majade korteriomanikele sõltumata sellest, kas nad olid enne KrtS-i jõustumist korteriühistu asutanud või mitte.

### **Mis saab ühistu maksejõuetuse korral?**

Mõnede olemasolevate korteriühistute jaoks toob uus seadus siiski kaasa ka suuremad muudatused. Need on sellised korteriühistud, mis on moodustatud mitme kinnisasja majandamiseks. Sellistes ühistutes võivad korteriomaniikud otsustada senises vormis tegutsemist jätkata. Sellekohane otsus tuleb vastu võtta ja registripidajale esitada 2016. aasta jooksul. Otsuse poolt peab olema korteriomaniike enamuse ja otsuse protokoll peab olema notariaalselt tõestatud. Kui seda ei tehta, siis loetakse senine ühistu lõpetatuks ja igale kinnisasjale tekib 2018. aasta 1. jaanuaril uus seadusjärgne korteriühistu.

Uues seaduses sätestatud ka erisused korteriühistu maksejõuetuse puhuks. Korteriühistu pankroti väljakuulutamise on küll endiselt võimalik, kuid selle järel toimub sisuliselt ühistu saneerimine.

Korteriühistu lõpetamine pankroti väljakuulutamise järel on võimalik ainult siis, kui on võimalik lõpetada ka korteriomandid. Selline olukord võib esineda näiteks siis, kui tegemist on tühja ja lagunenu majaga. Korteriomandite lõpetamise korral jääb alles n-õ tavaline kaasomand, korteriomaniikudest saavad siis kinnisasja kaasomaniikud.

KrtS ei puuduta kinnisasja n-õ tavalisi kaasomaniike ja seda ka siis, kui on sõlmitud kaasomandi kasutuskorra kokkulepe selle kohta, et iga kaasomaniik kasutab hoonest kindlat osa (korteriit). Selliste omaniike suhteid reguleerib jätkuvalt asjaõigusseadus.

Teiseks ei puuduta uus seadus reaalosadeks jagatud hoonete omaniike. Sellised hooned on eelkõige ridaelamud, kus iga ridaelamuboks on eraldi kinnisasi ja puudub kaasomandi osa.

Kolmandaks ei puuduta uus seadus hooneühistuid ja nende liikmeid. Hooneühistu on tulundusühistu, mille liikmed kasutavad hooneühistule kuuluvat hoonet. Eelkõige tegutsevad sellises vormis endised garaažiühistud.

### **Maksumaksjate liidu juhatuse liikme Lasse Lehise soovitus korteriomaniike**

Tasub endale selgeks teha, milliste asjade otsustamiseks millist kvoorumit on vaja. On asju, mida saab otsustada 100% hääleltega, see tähendab, et kõik peavad minema notari juurde ja vormistama kokkuleppe ning kandma selle kinnistusraamatusse. On asju, mida saab reguleerida korteriühistu põhikirjas. On asju, mida saab otsustada üldkoosolekul, on asju, mida saab otsustada ühistu juhatus ja on asju, mida ei saagi kokku leppida, sest need on seaduses kirjas (näiteks et kõnniteel ei tohi parkida või trepikojas ei tohi suitsetada).

Teine asi on see, et korteriühistud võivad olla väga erinevad - alates ridaelamust, kus kogu ühistegevus seisneb ühises prügiveolepingus ja lõpetades suure kortermajaga, kus elatakse nagu hotellis, st ühistu kaudu osutatakse haldusteenust isegi korterites sees.

Rääkimata sellest, et kortermajas võib olla nii eluruumi, äriruumi, garaaži, abiruumi jne. Seadus on kõigi jaoks üks, aga huvid ja soovid ning sellest lähtuvalt ka valikud on erinevad. Tulevikus peaksid kinnisvara ostjad rohkem huvi tundma korteriühistu dokumentide vastu - milliseid teenuseid ühistu osutab, kuidas kulusid jagatakse, millised on laenukohustused, aga ka otsuste vastuvõtmise kord.

Eriti väikestes majades on hääletamise valem väga oluline, sest tihti võib otsustavaks saada ainult ühe või kahe inimese hääl. Seadus lubab hääleõiguse osas erinevaid lahendusi - kui ühele omanikule kuulub mitu korterit, võib tal olla kokku üks hääl, aga võib olla iga korteri eest üks hääl. Samuti võib hääli lugeda korteri ruutmeetrite alusel, nii nagu jagatakse kulusid. Samuti on suur vahe selles, kas parkimiskohad ja panipaigad on ühiskasutuses või kuuluvad korteriomandi juurde ning kuidas on ühiskasutus reguleeritud. Need pisiasjad mõjutavad ka lõpuks korteri hinda turul.

### **3 kõige olulisemat muutust**

Andry Krass toob välja kolm olulist asja, mis uue seadusega muutub.

Kõige põhimõttelisem muudatus on korterelamute 2-tasandilisest majandamissüsteemist (1 tase – korteriomanike ühisuse normid, 2 tase – korteriühistuseadus) loobumine ning selle asendamine 1-tasandilise süsteemiga, mis muudab kortermajade majandamise lihtsamaks. Muudatus mõjutab kõige enam kortermaju, kus korteriomanikud ei ole asutanud korteriühistut. Nende majandamiseks luuakse riigi poolt korteriühistu, mida hakkab korteriomanike otsuse alusel juhtima juhatus või valitseja. Juhatuse (või valitseja) puudumisel saavad kuni 10 korteriomandiga kortermajades korteriühistut esindada ka korteriomanikud ühiselt.

Teiseks põhimõtteliseks muudatuseks on kortermaja majandava korteriühistu tegevuse (range) piiritlemine korterelamu krundi piiridega, põhimõttel 1 krunt = 1 korteriühistu. Muudatus mõjutab eelkõige korteriomanikke, kes on asutanud ühe korteriühistu mitme (eraldiseisvatel kruntidel asuva) kortermaja majandamiseks. Kirjeldatud juhul likvideeritakse olemasolev korteriühistu, ning luuakse igale kortermajale eraldi korteriühistu, kes võtab korteriomandite majandamise mitme kortermaja majandamiseks loodud korteriühistult üle. Muudatuse eesmärgiks on tagada kortermaju majandava korteriühistu ja seal asuvate korteriomanike vastutuse ja õiguste kokkulangevus.

Kolmas põhimõtteline muudatus on see, et seadus tagab korteriühistu majandamiskulu nõudeid esimese järjekoha pandiõigusega korteriomandile. Muudatus teeb võlamenetluse efektiivsemaks nende korterite puhul, mis on hüpoteekidega koormatud. Kõige vähem mõjutavad muudatused neid korteriomanikke, kes on asutanud korteriühistu enne seaduse jõustumist, kuna nende poolt asutatud korteriühistu jätkab korteriomandite majandamist lähtudes korteriühistu põhikirjast, ning seadus kuulub kohaldamisele ainult nendes küsimustes, mida põhikiri ei reguleeri.

Allikas: [arileht.ee](http://arileht.ee)