



OMANIK JA MONOPOLIETTEVÕTTED

KÜSIMUS:

Eesti Energia plaanib 2 päevaks järjest elektrikatkestust kell 9.00 - 17.00. Saan aru, et plaanilisi töid on vaja teha, kuid kas just kõige külmemal ajal? Sellega kaasneb tõenäoliselt mul veetorude külmumine. Võtsin nendega ühendust ning lohutuseks öeldi vaid seda, et kui on külmem kui -20, siis töid ei teostata. Samas -19-ga külmuvad samuti torud ära - maja on elektriküttel. Kas mul on õigus nõuda elektrikatkestuse edasilükkamist soojemale ajale?

VASTUS:

Kahjuks teil sellist õigust vastavalt üheleegi seadusele ei ole, kuigi teil oleks õigus nõuda kompensatsiooni, kui teil pole elektrit mitu päeva järjest. Teie kirjeldusele tuginedes kahjuks ei saaks ka seda.

KÜSIMUS:

Eelmisel aastal lõpetati meie linnas ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni trasside väljaehitamine. Aastaid tagasi küsitleti eramajade omanikke ühistrassidega liitumise soovist. Olime kindlad liituda tahtjad, kuigi majast oli siis valmis vaid vundament ja abihoone. Majja kolisime 2004. aastal. Eelmisel aastal uurisin trasside ehituse ajal meie võimalusi liituda ühiskanaliseerimisega. Vastus oli nii Linnavalitsuse kui ka vee-ettevõtte poolt, et võimalus on liituda ainult trassi ise ehitades. Trass lõppeb umbes 50 meetrit meie kodust. Küsisin ühelt firmalt hinnapakumist selle 50 m ehituseks ja sain vastuseks summa ca 18000 kr. Linnavalitsus jäi jäigale seisukohale finantseerimise suhtes, kuigi pakkusin nii tasaarvelduse võimalust vee ja kanalisatsiooni arvete maksmisel, kui ka hilisemat trassitööde kinnimaksmist. Kuna ma ei ole huvitatud linnatänavaga all oleva trassi omamise võimalusest siis oli vee-ettevõtte vastus: kui trassil on olemas projekt ja ehitusluba siis on nad nõus taotlema kasutusluba ja võtma trassi üle.

Täienduseks 1996 a. sõlmisin vee-ettevõttega veevarustuslepingu, et kasutada abihoonet. Tingimuseks seati magistraaltrassist omale haarde ehitamine oma kuludega. Asi õnnestus kolme maja peale koopereerudes.

Kas selline ühistrasside ehitus ja liitumine on seadusega kooskõlas s.t. kas omavalitsus saab survestada majaomanikku ehitama ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitrassi majaomaniku kuludega. Tahaksin sel aastal ühendada maja ühiskanaliseerimisega, aga ei tea, kuidas jätkata.

VASTUS:

Esiteks: kogu asja reguleerib Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus, millega saate tutvuda aadressil www.riigiteataja.ee.

Seaduse § 4 lg 4 ütleb:

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga kaetaval alal peab ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omanik või valdaja seda arendama selliselt, et oleks võimalik tagada kõigi sellel alal olevate kinnistute veega varustamine ühisveevärgist ning kinnistutelt reovee ärajuhtimine ühiskanaliseerimisega.

Arvan, et juhul, kui Teie kinnistu paikneb ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga kaetaval alal, siis on ühisveevärgi arendajal kohustus trassid kuni liitumispunktini välja ehitada.

Liitumispunkt on sama seaduse kohaselt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omaniku või valdaja määratud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ühenduskoht kinnistu veevärgi või kanalisatsiooniga. Liitumispunkt asub avalikult kasutataval maal kuni üks meeter väljaspool kinnistu piiri. Liitumispunkt on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni oluline osa. Kui liitumispunkti ei ole võimalik määrata eelnimetatud tingimustel, määratakse liitumispunkt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omaniku või valdaja ja kinnistu omaniku või valdaja kokkuleppel.

Esimese sammuna tuleks lähtudes Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadusest, kohaliku omavalitsuse volikogu kinnitatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavast või selle puudumisel detailplaneeringust, teha kindlaks, kas Teie kinnistu paikneb ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga kaetaval alal. Kui see nii on, siis tuleb esitada liitumiseks taotlus.

Kinnistu omaniku või valdaja taotluse rahuldamisest keeldumist peab ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omanik või valdaja kirjalikult põhjendama 30 päeva jooksul liitumistaotluse saamisest arvates.

Kui see ikkagi ei ole kooskõlas seadusandlusega, siis on seda võimalik kohtus



KÜSIMUS:

Korteriühistul läks soojussõlmes mõõtur katki ja remonti. Kas küttefirma ei ole kohustatud paigaldama asendusmõõturit? Jaanuarikuu eest juba esitasid utoopilise arve - elanikud ei ole võimelised seda maksma. Me ei ole nõus nende vastusega, et paigaldavad siis, kui seadmed tulevad kontrollist või remondist tagasi.

VASTUS:

Loomulikult on soojusega varustaval ettevõttel kohustus paigaldada uus, taadeldud mõõtur. Enne seda ei ole ilmselt klientidel ka tasumiskohustust, kuna täpne kulu ei ole fikseeritud.

KÜSIMUS:

Haldusfirma saatis elamu valitsemiskorra muutmise ettepaneku:

"Omanikud kohustuvad igakuiselt tasuma järgmisel kuul korteriomandi haldamise ja hooldamise eest kolmandatele isikutele tasumisele kuuluvate rahaliste maksete katteks rahasumma, mis võimaldab valitseja poolt kitsendusteta ja häireteta täita korteriomanike igakuised kohustused kolmandate isikute ees reservi ebapiisavuse korral määrab valitseja korteriomanikele vajalikus ulatuses kohustuslikult tasumisele kuuluva igakuise lisamakse. Igakuiselt tasumisele kuuluvate maksete reservfondi puudumisel ja valitseja poolt täiendava lisamakse mitterääramisel on valitsejal õigus tasuda teenuste eest korteriomanike kõigi olemasolevate rahaliste vahendite arvelt. Sellise majandamiskulude maksimisega viivitamisel pärast valitseja poolt esitatud arvet on valitsejal õigus nõuda korteriomanikult viivist 0,15% päevas iga maksimisega viivitatud kalendripäeva eest, alates majandamiskulude maksmise kuule järgneva kuu esimesest päevast. Valitsejal on õigus makstud summast esimeses järjekorras maha arvestada tasumisele kuuluvad kulutused, seejärel viivis ning lõpuks põhikohustuste katteks."

Kas selliseid asju - ettemaksu, maksmist solidaarsusprintsipi alusel ning õigus omaniku poolt makstud raha oma tahtmise järgi ümber jagada - saab nõuda? Kas sellised nõuded on tavalised? Kas seadused nõuavad selliste sätete lisamist? Kas mul on õigus mitte nõustuda ja mitte alla kirjutada?

VASTUS:

Leian, et selline kokkulepe ei ole küll vastavuses seadusandlusega ning soovitan sellise kokkuleppega mitte kaasa minna.

Sellist asja nagu korteriomanike solidaarne vastutus ei ole olemas.

KÜSIMUS:

Kui ma olen ostnud krundi ja maksan 5000.- maamaksu. Maad läbib side-, kõrgepinge-, vee- ja kanalisatsioonitrass. Kas nendelt firmadelt on õigus saada hüvitist? Kui, siis missugune on see summa või valem? Kui on võimalik, siis palun konkreetne näide.

VASTUS:

Kõigepealt on vaja kindlaks teha, kas on seatud ka mingeid servituute?

Kui neid ei ole, siis tuleks need notariaalselt seada, vastasel juhul võite nõuda rajatiste teisaldamist.

Servituutide seadmisel saate siis kokku leppida ka tasu. Konkreetset valemit välja tuua ei oska, kuna eelkõige on see kahe poole vaheline kokkulepe.

KÜSIMUS:

Hetkel haldab meie maja kinnisvarahooldusfirma, kes on meie majas teostanud remonttöid ja jätnud pooleli elektrijuhtmete paigaldamise. Nende väitel on meie maja võlgu 50 000, kuid see on tekitatud ühe elaniku poolt. Võlgnik põhjendab oma osa mitte maksmist sellega, et haldusfirma pole temale töid teinud ja et tal on hoopis eraldi sissekäik oma korterisse mitte läbi meie maja. Nüüd, kus need probleemid on nii suured, soovivad majaanikud teha korteriühistut, kuid haldusfirma ei ole nõus, seet majal on sellised võlad .

VASTUS:

Korteriühistu asutamisel on elamu senine haldaja kohustatud dokumentatsiooni elamu kohta korteriühistule üle andma. Seega KÜ saab ja tuleks ikkagi asutada, seejärel on senine haldaja sunnitud dokumentatsiooni KÜ-le üle andma.



KÜSIMUS:

Olen koduomanik rajoonis, mis paikneb suures osas kõrgepingeliini kaitsevööndis. Maamaksuseduses on öeldud, et maad ei maksustata seal, kus majandustegevus on keelatud (kõrgepingeliinide kaitsevööndis on peaaegu igasugune majandustegevus keelatud). Meilt aga küsitakse ikkagi maamaksu.

Kuigi Eesti Energia peaks maksma selle eest mingit taluvustasu, ei kata see kaugeltki maamaksu, samas ei tohiks maamaksuseadus ja taluvustasu olla omavahel seotud.

Kas me peaksime maamaksu edasi maksma?

VASTUS:

Esmalt soovitan pöörduda kohaliku omavalitsuse poole, kuna nemad tegelevad maamaksust vabastamise ning selle vähendamisega.

Kindlasti ei tohiks maksu omaalgatuslikult tasumata jätta.

KÜSIMUS:

Meie majas on pensionärid ja ainult ühe korteri omanikul on normaalne sissetulek. Nüüd on purunenud maja peakraan ja oleme ilma veeta. Vee-ettevõtte väidab, et kraani ühendus on maja probleem. Kaevaksin ise lahti, kuid kraan asub kõnnitee all ja ma ei tea, mis kommunikatsioonid seal veel on. Mida teha? Kaevata tohiks ainult litsenseeritud firma, kelle töö on nii kallis, et seda ei jõua elanikud tasuda.

VASTUS

Kui viga on peakraanis, siis peaks olema siiski vee-ettevõtja kohustus rike likvideerida.

Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri ütleb, et peakraan on ühisveevärgi viimane sulgemisseade enne kinnistu veevärki.

Kuna kinnistu omanik(ud) peavad seisma kinnistu veevärgi ja kanalisatsiooni korrasolu eest ning peakraan kinnistu veevärgi ja kanalisatsiooni hulka ei kuulu, siis langeb peakraani korrashoiu kohustus vee-ettevõtjale.

Samuti ütleb Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus järgmist:

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning kinnistu veevärgi ja kanalisatsiooni vahelise piiri määrab liitumispunkt. Liitumispunkt on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omaniku või valdaja määratud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ühenduskoht kinnistu veevärgi või kanalisatsiooniga. Liitumispunkt asub avalikult kasutataval maal kuni üks meeter väljaspool kinnistu piiri.

Liitumispunkt on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni oluline osa. Kui liitumispunkti ei ole võimalik määrata eelnimetatud tingimustel, määratakse liitumispunkt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omaniku või valdaja ja kinnistu omaniku või valdaja kokkuleppel.

Seega on kuni liitumispunktini (liitumispunkt kaasa arvatud torustik ikkagi vee-ettevõtja hallata.

Soovitan Teil veelkord Tallinna Vee poole pöörduda ning kui see ei aita, siis soovitan pöörduda Tallinna Kommunaalameti poole.

