



OMANIK JA KORTERIÜHISTU

KÜSIMUS

Mida oleks võimalik ette võtta kui KÜ esimees venitab üldkoosoleku kokkukutsumisega ja ütleb, et tal pole aastaaruanne valmis ja et tal on tähtsamatki teha, kuigi teised on sellest juba ammu huvitatud. Kui kaua võib ta sellega venitada?

VASTUS

Kui tegu on ebapädeva juhatusega, siis on ilmselt ainsaks võimaluseks selle väljavahetamine. Üldkoosolekut ei pea kokku kutsuma esimees, seda saavad teha ka ühistu liikmed. Lisan mõned väljavõtted seadusest, mis võivad kasuks olla:

Mittetulundusühingute seaduse § 20. Üldkoosoleku kokkukutsumine

(1) Üldkoosoleku kutsub kokku juhatus.

(2) Juhatus peab üldkoosoleku kokku kutsuma seaduses või põhikirjaga ettenähtud juhtudel ja korras, samuti siis, kui ühingu huvid seda nõuavad.

(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.

(4) Kui juhatus ei kutsu üldkoosolekut käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud asjaoludel kokku, võivad taotlejad üldkoosoleku ise kokku kutsuda samas korras juhatusega.

(5) Üldkoosoleku kokkukutsumisest peab ette teatama vähemalt seitse päeva, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud pikemat tähtaega.

(6) Üldkoosoleku kokkukutsumise teates tuleb märkida üldkoosoleku toimumise aeg ja koht ning üldkoosoleku päevakord. Põhikirjaga võib ette näha täpsema korra üldkoosoleku kokkukutsumise teate saatmiseks.

(7) 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.

KÜSIMUS

Meie aiandusühistu tahab anda oma elektrivõrgu Eesti Energia hallata. Sellega seoses teatavad nad, et mina kinnistuomanikuna pean oma peakaitsme 25 amprilt 16- le amprile viima. Väidetavalt on 16 amprit aiandusühistu tehnilistes tingimustes ette nähtud.

On neil selline õigus minult seda nõuda? Kas mul oleks võimalik sel juhul kompensatsiooni nõuda? Nad väidavad, et see on nõutav, et kellelgi ei tekiks eelisolukorda Eesti Energia ees.

VASTUS

Kui tõesti on selline nõue ettenähtud ühistu põhikirjaga või muu ühistu liikmete vahelise kokkuleppega, siis on ühistul õigus seda nõuda küll ja ilma kompensatsiooni maksmata. Soovitan igaks juhuks täpsemalt järgi uurida ning kindlasti nõuda ühistult vastavate dokumentide esitamist, millele tuginetakse.

KÜSIMUS

Kas KÜ on kohustus arve väljastada igale korterile eraldi? Meie ühistus pannakse jookasva kuu näidud trepikojas paberiga seinale.



VASTUS

See peab olema reguleeritud korteriühistu põhikirjaga. Põhikiri võib võimaldada mõlemat varianti.

KÜSIMUS

Elan korteris, kus on keskkütte radiaatorid välja võetud (talvel kütsime elektriga), kuid sisse on jäetud need soojatorud, mis katlamajast köetavatesse radikatesse peaksid minema. Kuna ühissoojust ei tarbi - ei olnud ka siiani makset kütte eest. Nüüd aga äkki keset kevadet on lisandunud üüriarvele ka mingi osa kütte tasu, kuigi radiaatoreid meil ei ole, kütame ju elektriga. Tahaksingi teada, kas see on õigustatud tegevus ühistu poolt? Ja mille alusel nad selle arve esitada võivad?

VASTUS

Ilmselt siiski on õiguspärane ja õiglane, et ka elektriküttel olevad korterid tasuvad mingi osa üldkeskküttest. Siinjuures tuleks aga mainida, et tegemist on üsna keerulise teemaga. Nimelt on kogu elamu küttesüsteem kõigi korteriomanike kaasomandis ning selleks, et selle juures mingeid muudatusi teha, sh sellest eralduda, on vaja eranditult kõigi kaasomanike nõusolekut. Õige oleks see, et nõusoleku saamisel/andmisel lepitaks ka kokku selles, et kas ja kui suures osas peab küttesüsteemist eraldunud korteriomanik hüvitama teistele üldkeskküttekulud.

KÜSIMUS

Kas korteriühistu juhatusel on õigus nõuda korteriomanikult 200 krooni suurust lisamakset selle eest, et korteriomanik ei osale juhatuse poolt korraldatud hoogtööpäeval? Maja üldkoosolek pole sellist lisatasu kehtestamise õigust juhatusele andnud, samuti pole eelarves sellist tululiiki kinnitatud.

VASTUS

Arvan, et õigust sellise sanktsiooni kehtestamiseks ei saa KÜ juhatusel mitte mingil juhul olla.

KÜSIMUS

Kas kortermaja elanikul on ka mingi õigus sõna sekka öelda, kui tahetakse lodža kinni ehitada? Lodža on ju linnainimese stressimaandaja, nii hea on värske õhu kätte minna, mugav on lapsevanker sinna lükata ja ise toas vajalikke töid teha, pesu kuivatada, vanamemme õhu kätte istuma panna, kui ta enam väljas jalutada ei jõua jne, jne. Lodža on tegelikult luksus. Ja nüüd äkki tahetakse see kõik ära võtta ja inimesed karpi toppida. Kas on selle kohta mingit seadust?

VASTUS

Kuna lodžad kuuluvad valdavalt korteriomandi eseme reaalosa hulka, siis peaks otsustusõigus jääma iga korteri omanikule, seega oleks justkui vaja igaühe nõusolekut. Samas jällegi on see lodžade kinniehitamise küsimus seotud hoone ühise majandamisega (soojustus), mis jällegi peaks olema ikkagi KÜ otsustada läbi üldkoosoleku. Siis peaks selleks nõusoleku andma üle poole üldkoosolekul viibivatest liikmetest (põhikirjast võivad tulla piirangud). Mina isiklikult leian, et selliseks aktsiooniks oleks vaja ikkagi eranditult iga KÜ liikme nõusolekut.

KÜSIMUS

Kui korteriomanik on võlgu ühistule ja ta maksab seda vastavalt võimalustele tagantjärele, tasudes nt.veearve ja küttekulud, veel jäävad muud maksud ühistule. Kas juhatusel on õigus nõuda 7 päeva jooksul kogu võla tasumist või muidu keeratakse korteris vesi kinni? Peres on väikesed lapsed ja kuskile minna ei ole. Meil on ka veel lisaks korterilaen pangale. Kas on võimalik mingi lahendus?

VASTUS

Veekraane ei tohi KÜ küll kinni keerata. Mina tugineksin Vabariigi Valitsuse määrusele "Eluruumidele esitatavad nõuded", mis ütleb, et eluruum peab olema tagatud külma vee saamise võimalusega samas hoones või hoone teenindamiseks määratud maa-alal. Korteriühistu saab võlgnevuse väljamõistmiseks pöörduda kohtu poole.

KÜSIMUS

Mida teha kui korteriühistu juhatus ei suuda esitada korrektset majandusaasta aruannet?



VASTUS

Vastavalt kehtivale seadusandlusele teostab kontrolli KÜ juhatuse ning raamatupidaja üle KÜ üldkoosolek. Selle ülesande täitmiseks võib üldkoosolek määrata revisjoni või audiitorkontrolli. Revidendiks või audiitoriks ei või olla KÜ juhatuse liige ega raamatupidaja. Juhatuse ja muu organi liikmed peavad võimaldama revidendil või audiitoril tutvuda kõigi revisjoni või audiitorkontrolli läbiviimiseks vajalike dokumentidega ning andma vajalikku teavet. Revidendid või audiitorid koostavad revisjoni või audiitorkontrolli tulemuste kohta aruande, mille esitavad üldkoosolekule. KÜ puhul käib ikkagi kõik läbi üldkoosoleku.

KÜSIMUS

Ei suuda üksikisikuna selgeks teha meie kodumajas (kus on 88 kaasomanikku) korteriühistu moodustamise vajadust. Kõik virisevad, aga iga kord tekib küsimus, et kes selle probleemiga peaks tegelema. Kas võiksite aidata meid ja võib-olla teha kokkuvõtte, millega läheksin üldkoosoleku ette ja näitaksin argumenteeritud fakte KÜ loomise vajaduse suhtes.

VASTUS

Tooksin välja mõningad punktid:

1. Eelkõige annab korteriühistu parema võimaluse korteriomandite eseme osaks oleva ehitise ja maatüki mõtteliste osade ühiseks majandamiseks ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamiseks, s.t. et kõik igapäevased vajalikud toimetused teeb KÜ juhatuse.
2. Korteriühistule saab avada pangakontod, kuhu saab koguda raha remondifondi jaoks jms.
3. Samuti saab KÜ vajadusel pangast laenu elamu renoveerimiseks.
4. Kaovad kulutused haldusettevõttele tasumise osas.
5. Rahulolematuse puhul on võimalik igal KÜ liikmel läbi üldkoosoleku esitada taotlus juhatuse väljavahetamiseks.
6. KÜ saab läbi kodukorra hästi reguleerida isikute tegevust ja käitumist elamus.

KÜSIMUS

Meie KÜ-s on prügiveo eest arvestus tegelike elanike arvu kohta. Kes otsustab palju inimest elab korteris? Kui KÜ perenaine arvab, et minu juures elab teine inimene pikemat aega siis, kas ma pean maksma teise inimese eest? Kas tõesti tema otsuse järgi raamatupidaja saab etteteatamata panna arvele teist inimest? Kas minu abikaasa, kes elab ja töötab teises riigis ja on teise riigi kodanik, ei ole minu külaline, kui käib Eestis? Mind väga huvitab, mis tähendab "ELAB".

VASTUS

Vastavalt Tsiviilseadustiku üldosa seadusele on isiku elukoht koht, kus isik alaliselt või peamiselt elab. Kui Teie abikaasa näiteks on enamuse kuust mujal, siis ei ole õige arvestada prügivedu ka tema eest. Kui ta aga suurema osa kuust ikkagi elab Teie juures, siis oleks õige ka teda arvestada alaliseks elanikuks. KÜ peab lähtuma Teie poolt neile esitatavatest andmetest.

KÜSIMUS

Otsin korteri ja selles majas on veel palju tühje kortereid, mille eest nüüd vastloodud korteriühistu otsustas hakata nõudma maja arendaja maksmata võlgasid, et siis oleks hiljem võimalus arendaja vastu nõue esitada. Kas maja elanikud on kohustatud maksma oma kommunaalidele veel lisaks iga kuu umbes 2000,- krooni. Mingit garantiid ju ei ole, et selle makstud raha ka kunagi üldse tagasi saan?!

VASTUS

Iga korteriomanik vastutab ikkagi oma korteri kasutamise seotud maksete eest. Kui osad korterid kuuluvad arendajale, siis tuleb nõue kohe arendaja vastu pöörata. Korteriühistu liikmeteks on ju kõik antud elamus olevate korterite omanikud, s.h. arendaja, kes peab endale kuuluvate korterite eest ka nende kasutamise seotud maksed tasuma. Vastasel juhul on korteriühistul õigus tasumata summad kohtu kaudu nõuda. Teie poolt kirjeldatud arendaja eest maksmist ei pea ma mingil juhul õigeks. Samuti saab sellise otsuse vastu võtta ainult korteriühistu üldkoosoleku raames ning mina ei suuda küll uskuda, et ühistu liikmed sellise asjaga nõus on, et arendaja eest esialgu maksed ära tasuda.

KÜSIMUS

Meil on korteris oma veemõõtja, nagu kõigis meie kortermaja korterites. KÜ esimees tahab teha veearvestuse maja all keldris oleva veemõõtja järgi. Kas sellise asjaga peab nõustuma, kui igal korteril on ju oma mõõdik olemas.



VASTUS

Harilikult käib arvestus selliselt, et iga korter tasub oma veemõõdiku näidu järgi ning vahe, mis tekib korterite veemõõdiku näitude summa ja maja veemõõdiku näidu vahel arvestatakse üldveeks ning jagatakse korterite vahel tasumiseks.

Kasutatava vee eest on Teil õigus ikkagi oma mõõdiku järgi tasuda. KÜ-l on õigus mõõdikuid kontrollimas käia.

KÜSIMUS

Kas korteriühistu üldkoosolek võib kehtestada piiramatult makse umbmääraste ülesannete rahastamiseks (näit. reservi moodustamine)? Küttesüsteemi renoveerimiseks kogume nagunii 30 kr/m².

VASTUS

Selline rahaliste vahendite ettekogumise otsus on kahtlemata vaidlustatav. Kahtlemata saab üldkoosolek otsustada raha kogumise mõistlikus ulatuses (isiklikult leian, et ka siis peaks see olema iga ühistu liikme vaba tahe). Teie maja puhul aga ettemaksete tegemine juba toimub.

Korteriühituseaduse § 8 lg 2 sätestab, et korteriomanikud võivad teha korteriühistule ettemakseid korteriühistu valduses olevate ehitiste mõtteliste osade remondiks ja muudeks põhikirjas ettenähtud kulutuste katmiseks.

Samas muidugi ütleb sama seaduse § 13 lg 4, et korteriühistu otsused elamu majandamise ja säilitamiseks vajalike toimingute tegemise ning majandamiskulude kandmise kohta on kõigile korteriühistu liikmetele kohustuslikud. Seda aga ei tohiks tõlgendada selliselt, justkui oleks ettemaksete tegemine elamu majandamiseks või säilitamiseks vajalik. Leian, et iga ühistu liige on kohustatud panustama ikkagi konkreetse kulu tekkimisel. Loomulikult on normaalne ettemaksete tegemine, et riske maandada, kuid sundi selleks olla ei tohiks.

KÜSIMUS

Kas korteriühistul on õigus sulgeda majaelanikele pööning, mida kasutati pesu kuivatamiseks? Konflikt algas sellest, et juhtisin ülemise korruse elanikuna juhatusse tähelepanu vajadusele puhastada maja väikese kaldega plekk-katus lumest ja sulamisvee äravoolurennid jääst, et sulade saabumisel ei hakkaks korterit uputama. Juhatus keeldus. Seejärel olin sunnitud ise otsima firmat, kes selle töö ära teeks. Lõpuks 28. veebr., kui sula oli käes, tuli juhatus minu korteri lagesid kontrollima. Ütlesin siis, et kui nad kohe ei hakka katust puhastama, olen sunnitud ise kutsuma firma seda tööd tegema. Tulemus oli, et pööningu ukse vahetati lukk. Samal öösel hakkas korteri laest vesi läbi tilkuma.

VASTUS

Kahtlemata puudub korteriühistu juhatusel õigus keelata korteriühistu liikmetel kasutada üldkasutatavaid ruume, mis kuuluvad kõigi korteriomanike kaasomandisse. Siinkohal tuleks lähtuda eelkõige Asjaõiguseaduse § 72. Sellist otsust saab vastu võtta ainult korteriühistu üldkoosolek (isiklikult leian, et ka siis peaks sellega nõus olema eranditult kõik korteriomanikud).

KÜSIMUS

Kas korteriomanikul on õigus teada, mis toimub ruumides, mis kirjas korterite mõtteliste osadena? Kas korteriomanikul on õigus näha majale tehtud termouuringu aruannet? Kas korteriomanikul on õigus teada, mis on rendile antud ruumide rendi suurus?

VASTUS

Teie kolmele viimasele küsimusele vastaks sisuliselt ühte moodi: kõik nimetatud tegevused (rendile andmine, termouuringu koostamine), tuleks otsustada üldkoosolekuga ning loomulikult peaks juhatus võimaldama üldkoosolekul vastavate dokumentidega tutvuda.



KÜSIMUS

Korteriühistus on tekkinud mitmeid kroonilisi võlgnike. Ühistu on pidanud nende võlad tasuma reservfondist kuna ühistul on tehtud otse leping elektri, vee ja küttefirmaga. Oleme teinud ühistule ettepaneku, et iga korter teeb ise lepingu mainitud firmadega, kuid ühistu väitel pole seda võimalik ühistu liikmetele peale sundida ka mitte üldkoosolekul hääletades. Kas see ikka on nii?

Teine probleem:

Võlgnikel on elekter välja lülitatud, kuid vett ja kütet tarbivad nad edasi ja korteriühistu väidab, et vett ei saa kinni keerata, kuna see on nende eluks vajalik. Võlgnikud elavad sees ja tarbivad meie kulul ikka edasi. Kas tõesti ei ole võimalik veekraanidele plomme peale panna?

Kolmas probleem:

Korteriühistus on kaks palgalist töötajat, koristaja ja kojamees. Kuna kojamehe tööga ei ole paljud korteriomanikud rahul, siis oleme palunud ühistult panna nende töölepingud ja ametijuhendid üles koduleheküljele "korteriyhistu.net" kust saavad neid vaadata vaid volitatud isikud. Korteriühistu keeldub viidates isikuandmetekaitse seadusele. Kas tõesti on mul keelatud teada saada milliste tööde eest ma töölisele palka maksan ja milliseid töid ta on kohustatud tegema?

Ootan huviga Teie vastust oma e-posti aadressile.

VASTUS

Tõepoolest ei saa sundida osasid ühistuliikmeid sõlmima tarbimislepinguid otse teenusepakkujaga. Siis peaksid justkui kõik ühistu liikmed seda tegema ning sel juhul kaotaks ühistu osa oma mõttest.

Samuti kehtivad eluruumidele esitatavad nõuded, mis sätestavad, et eluruum peab olema varustatud külma veega. Seega, kui tegemist on tsentraalse sooja veega, siis selle tarbimist saaks piirata küll. Tehnilise poole pealt ei oska selle võimalikkust kahjuks kommenteerida.

Korteriühistu tähtsaimaks organiks on üldkoosolek. Juhul kui üldkoosolek nõuab juhatusele töölepingute esitamist tutvumiseks, siis ei ole juhatusel õigust sellest keelduda. Isikuandmete kaitse seadus ei puutu siinkohal asjasse.

KÜSIMUS

Kas maja üldkulusid saab arvestada korterite arvu järgi või peab tingimata aluseks olema kaasomandi suurus?

VASTUS

Asi on reguleeritud Korteriomandiseadusega, mis ütleb, et korteriomanik tasub kaasomandil lasuvad maksud, kannab avalik-õiguslikud reaalkoormatise ja kaasomandi majandamise kulutused ning saab kaasomandi majandamisest vilja võrdeliselt talle kuuluva kaasomandiosa suurusega. Korteriomanikud võivad sellest suhtest kõrvale kalduda kokkuleppe alusel.

Seega Teie poolt pakutud arvestamiseks peaks olema kaasomanike vaheline vastavasisuline kokkulepe.

KÜSIMUS

Jätsin kütte arved tasumata, kuna küttesüsteemi torustik seinal oli jahe. Eelnevalt olin remondi käigus eemaldanud ka radiaatorid, aga olin nõus küttearveid edasi tasuma, kui minu korterit läbivad torud on soojad. Torustikku remonditi osaliselt ühes toas tekkinud torustiku ummistuse tõttu, kuid teistes tubades oli torustik jätkuvalt jahe ja edasised küttearved jäid tasumata. Ühistu kaebas mind kohtusse ja otsus tuli minu kahjuks. Tahaksin teada, kas on mõtet otsus edasi kaevata või on targem olukorraga leppida?

VASTUS

Kuna küttesüsteem on kõigi majas korterit omavate isikute kaasomandis, siis selle igasuguse paranduse peaks tõepoolest korraldama korteriühistu. Kui radiaatorid on jahedad, siis sellega peaks tegelema korteriühistu. Kogu valdkonda reguleerivad ennekõike Korteriomandiseadus, Korteriühistuseadus, Asjaõigusseadus ning Mittetulundusühingute seadus. Kõigi eelmainitute saate tutvuda aadressil www.riigiteataja.ee.

KÜSIMUS

Kas vee ja kanalisatsiooni ettevõttel on õigus kirjutada lepingusse, et KÜ kuuluvad maja esised kanalisatsioonikaevud ja neile ainult kontrollkaev Kui majas ei olnud KÜ, kuuluvad kanalisatsioonikaevud veefirma hooldada. Siis võttis teine firma vee ja kanalisatsiooni üle ja muutis ka lepingut. Kas see on õige?



VASTUS

Siin mängib rolli asjaolu, kas kaevud asuvad kinnistu piirides või väljaspool. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni (on siis KOV või vee-ettevõtte hallata) ning kinnistu veevärgi ja kanalisatsiooni (on kinnistu omanike, s.t. siis KÜ hallata) piirid paneb paika ühenduspunkt, mis harilikult paikneb kuni 1m väljaspool kinnistu piire (erandjuhtudel on võimalik ka kinnistu veevärgi omanikul ja ühisveevärgi omanikul teisiti kokku leppida).

Kogu ühiseveevärgi trass kuni ühenduspunktini (punkt kaasaarvatud) peaks siiski olema vee-ettevõtja hallata.

Soovitan Teil tutvuda Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadusega ning kohaliku omavalitsuse vastavate korraldustega.

KÜSIMUS

Korterelamus on mitmetel korteriomanikel korterile seatud panga poolt hüpoteek. Samal ajal on suurenemas võlgnevus korteriühistule. Maksab pangalaenu, kuid korteriühistule jääb võlgu. Kas on nii, et sundkorras korteriühistu võla sissenõudmisel on pangahüpoteek I järjekorras ja kui üle jääb, rahuldatakse korteriühistu võlanõue ?

VASTUS

Kui korteriühistule mõistab kohus teatud summa välja, siis täitemenetlust saab alustada. Kui täitemenetluses aga algatada sundmüük, siis tõepoolest rahuldatakse esimesena hüpoteegiga tagatud nõuded.

KÜSIMUS

Kaasomandis oleva kinnistu omanike esindaja on sõlminud AS Tallinna Vesi`ga lepingu, mille alusel on ta kohustatud tasuma kogu kinnistu veetarbimise eest. Kuidas oleks võimalik teistelt kaasomanikelt nende poolt tarbitud vee eest raha tagasi saada, kui kaasomanikud omavahel läbi ei saa ja kakkuleppeid ei sõlmi. Kas skeem: kõik kasutavad ja üks maksab ongi sellisel juhul ainuvõimalik. Sama teema ka korstende pühkimise ja remondiga. Maksab see, kes tellib, kuigi korstnapühkimise kohustus tuleneb seadusest.

VASTUS

Kõik sellised kulud peavad kaasomanikud tasuma vastavalt kaasomandi osa suurusele. Kui aga mõni sellest keeldub, siis on ainuke lahendus kohtu poole pöördumine, mis kahtlemata annab vajaliku tulemuse, s.t. summad mõistetakse välja.

