

Korteriomandi- ja korterühistuseadus

Vaike Murumets

22.05.2018

Ajalugu

- Korteriomandiseadus (KOS I) alates 24.04.1994
- Korterühistuseadus (KÜS) alates 03.08.1995
- Korteriomandiseadus (KOS II) alates 01.07.2001
- (Hooneühistuseadus (HÜS) alates 01.01.2005)
- Korteriomandi- ja korterühistuseadus (KrtS):
 - jõustus 01.01.2018
 - rakenduslikud muudatused alates 01.01.2016
 - osa muudatusi jõustus 23.03.2014

KrtS – lühikokkuvõte

- Kõigi korteriomandite majandamine toimub iseseisva juriidilise isiku – korteriühistu – vormis
- Korteriühistu on korteriomanditega lahutamatult seotud – tekib ja lõpeb koos korteriomanditega
- Olemasolevatele korteriomanditele, mille majandamine toimus kuni KrtS jõustumiseni korteriomandite ühisuse vormis, lõi riik ise korteriühistu

Miks oli uut seadust vaja?

- „Õiguslik rägastik“ – Priidu Pärna 2008
- Kes oli lepingu pooleks, kui valitseja sõlmis lepingu?
- Kaalutud lahendused:
 - Kahe majandamise vormi säilitamine
 - Ühisus ainsa majandamise vormina
 - Ühistu ainsa majandamise vormina
- Ühisuse õigusvõime eitamine [3-2-1-163-14](#)

Kas see kõik on ikka põhiseaduspärane?

- Korterühistu kui korteriomaniike ühisus, millel nüüd on juriidilise isiku vorm
- Sundliikmesus korteriühistus, kui see oli asutatud, kehtis ka varem
- Õiguskantsler: vastuolo põhiseadusega ei ole (27.04.2016 nr [6-1/160502/1601849](#))

Kinnistusraamatu statistika

- Kinnistusraamatu [statistika](#) 01.04.2018:
 - Kinnistusraamatus avatud registriosad (kinnistud) 1 078 325
 - Kinnisasjad (-omandid) 554 573
 - Korteriomandid 517 279
 - Hoonestusõigused 5453
 - Korterihoonestusõigused 1021

Kuidas leida korteriühistu?

- Kõik korteriühistud on registreeritud korteriühistute registris, mis on MTÜde registri alamregister
- Otsing nime(osa) järgi e-äriregistri portaalis
- Asukoha aadress ainult juhul, kui erineb kinnisasja asukohast
- KÜ registrikood on kirjas iga korteriomandi registrikaardil kinnistusraamatus
- 22 728 korteriühistut registris (18.05.2018)

Kuidas näeb välja korteriomand?

Tallinn, Läänemere tee 8:
45 korteriomandit
(eluruumid)



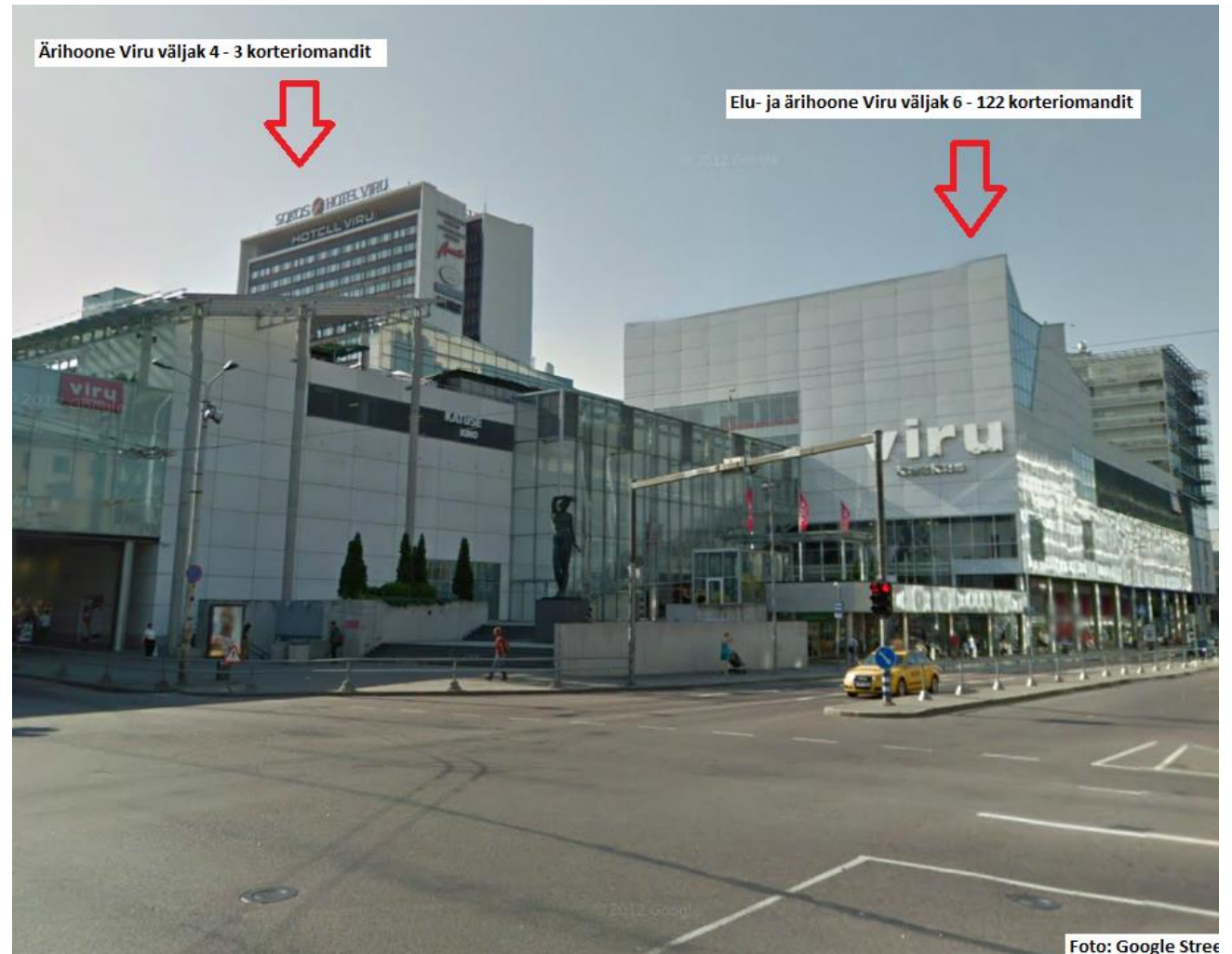
Kuidas näeb välja korteriomand?

Tallinn, Viru väljak 4:

3 korteriomandit
(mitteeluruumid)

Tallinn, Viru väljak 6:

122 korteriomandit
(eluruumid ja
mitteeluruumid)



Kuidas näeb välja korteriomand?

Tallinn, Raadiku tn 9:
980 korteriomandit
(garaažiboksid + kohvik)



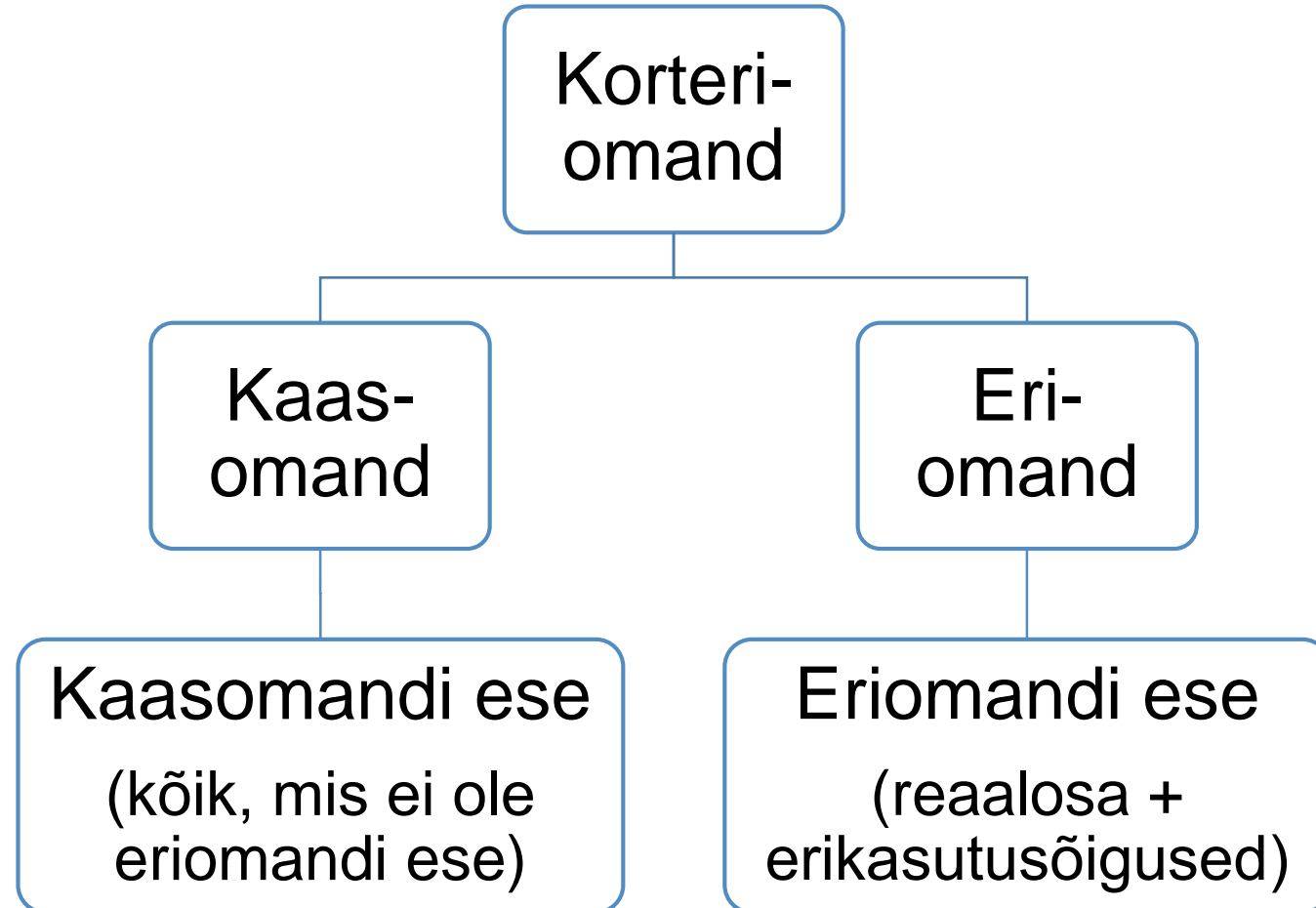
Kuidas näeb välja korteriomand?

Viimsi vald, Pärnamäe küla, Sooheina tee 9:

2 korteriomandit
(eluruumid)



Kaasomand ja eriomand



Automaatühistu ja selle organid

Korteriühistu tegevuse võimalikud vormid:

- juhatus
- (juhatus + lepinguline haldaja)
- ilma juhatuseta (kuni 10 korteriomandit)
- (ilma juhatuseta + volitatud isik)
- valitseja (juriidiline isik)

Juhatus

- Üldised juriidilise isiku juhatuse reeglid:
 - Teovõimeline füüsiline isik
 - Ei pea olema korteriomnik
 - Kutsetunnistust ei ole vaja
 - Üks kuni kolm liiget (§ 24 lg 2)
 - Tähtajaline amet (MTÜS § 28 lg 1¹)

Ilma juhatuse ja valitsejata KÜ

- Korterühistul võib olla juhatus, kui korteriomandite arv on kuni 10 või kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule
- Ilma juhatuseta KÜ-s loetakse kõik korteriomaniikud ühise esindusõigusega juhatuse liikmeteks
- Juhatuse valimine kuni 10 korteriomandiga majas ei ole keelatud!

Juriidilisest isikust valitseja korteriühistu juhatuse asemel

- Valitseja tegutseb juhatuse asemel, mitte ei ole juhatuse liige
- Ainult juriidiline isik, füüsiline isik saab olla juhatuse liige
- FIE on füüsiline, mitte juriidiline isik
- Kas juhatus või valitseja, mõlemad korraga ametis olla ei saa
- KÜ-l saab olla korraga üks valitseja
- Valitseja peab iga KÜ jaoks nimetama kinnisvarahalduri või korterelamuhalduri kutsetunnistusega majahalduri (§ 28)

Renoveerimine

- Kaasomandi eseme säilitamiseks vajalikud toimingud – iga korteriomaniiku ja korteriühistu juhatuse õigus
- Kaasomandi eseme tavapärase korrashoid ja remont – otsus häälteenamusega, sh korduskoosolekul
- Kaasomandi eseme ajakohastamine (olulised ümberkorraldused, mis muidu vajaksid kokkulepet) – üle poole häälestest ja kaasomandiosadest
- Olulised muudatused – kokkulepe

Renoveerimiseks vajalikud load

- KrtS – kinnisasja kaasomanike eraõiguslik suhe
- Ehitusseadustik – avalik-õiguslik ehitusõigus
- Ehitusloa/kasutusloa taotlemiseks ei ole vaja kõigi korteriomaniike või nende enamuse nõusolekut
- Ehitusloaga ei lahendata kaasomanike eraõiguslikke vaidlusi asja muutmise üle!

Aitäh!