

## PANE TÄHELE!

- 2017. aasta jooksul selgitage välja, kas teie korterelamus on korteriühistu asutatud! Kui te ühistut ise ei asuta, siis kontrollige, et oleks kehtiv üldkoosoleku otsus valitseja nimetamise kohta. Kui keegi majaelanikest faktiliselt kogus remondifondi vahendeid või sõlmis üldelektri- ja veelepingud enda nimel ja te soovite, et ta jätkaks uuel aastal ühistu juhatuse liikmena, siis nimetage ta 2017. aastal ametlikult korteriomanike üldkoosoleku otsusega valitsejaks.
- Kui majas on kuni 10 korteriomandit või kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule, siis ei pea juhatust valima ja registrit teavitama – korteriomanikud esindavad ühistut sel juhul ühiselt või mõnele omanikule antud volikirja alusel. Sellises ühistus võib pidada kassapõhist raamatupidamist ja ei pea esitama majandusaasta aruannet. Ka väikestes majades on võimalik juhatuse valida ja registreerida kanda, kuid sellisel juhul kehtivad tavapärased raamatupidamise ja aruandluse reeglid.
- Juhatuse liikmetelt ei nõuta kutsetunnistust. Kinnisvarahalduri või korterelamuhalduri või korteriühistujuhi kutse peab olema üksnes isikul, kes on määratud majahalduri ametisse juriidilisest isikust valitseja poolt.
- Korteriühistust ei saa välja astuda muul viisil kui korteriomandi võõrandamisega. Korteriühistu lõpetamine omanike kokkuleppel on võimalik ainult koos korteriomandite lõpetamisega.

- 31. detsembriks 2018. a tuleb ühistul teavitada registrit varasematest laenudest, mis ületavad majandusaasta majandamiskulude summa. Ka edaspidi tuleb selliste suurte kohustuste võtmise kohta kanda registrisse märkus.
- Kõik korteriühistu nõuded korteriomaniku vastu on tagatud seadusjärgse pandiõigusega.
- Mitme kinnisasja majandamiseks enam ühte korteriühistut asutada ei saa. Olemasolevad mitme kinnisasja korteriühistud jagunevad mitmeks ühistuks, kui 31. detsembriks 2016. a ei võetud üldkoosolekul vastu teistsugust otsust.
- Kõiki korteriühistu dokumente või teateid saab korteriühistute registrile esitada ettevõtjaportaali ([ettevotjaportaal.rik.ee](http://ettevotjaportaal.rik.ee)) või notari kaudu. Registreerimise eest tasutakse riigilõivu.

### LISATEAVE:

Eesti Omanike Keskkliit  
<https://www.omaniud.ee/krts>  
tel 642 7020, e-post [omaniud@omaniud.ee](mailto:omaniud@omaniud.ee)

Esita oma kirjalik küsimus nõustamiskeskuses  
[www.omaniud.ee/oiguskindlus](http://www.omaniud.ee/oiguskindlus)



## Uus korteriomandi- ja korteriühistuseadus

jõustub 1. jaanuaril 2018. aastal



## KÕIGIS KORTERMAJADES TEKIVAD KORTERIÜHISTUD



JUSTIITSMINISTEERIUM



## SEADUSE EESMÄRK

Pooltes kortermajades puuduvad praegu korteriühistud. Kõigis sellistes majades korteriühistute loomisega tahab seadusandja parandada elamute haldamist, muuta majandamist läbipaistvamaks ning kehtestada ühesugused valitsemisreeglid kõikide elamute suhtes.



## KEDA SEADUS PUUDUTAB

Uus korteriomandi- ja korteriühistuseadus (KrtS) rakendub kõikides majades, kus on moodustatud korteriomandid. Korteriomand koosneb reaalosast (elu- või mitteeluruum) ja sellega seotud kinnisasja kaasomandiosast. Ühistu tekib ka siis, kui kinnisasjal on kaks korteriomandit või kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule.



## KEDA SEADUS EI PUUDUTA

Uus seadus ja ühistu nõue ei kehti kinnisasjade suhtes, mis on kaasomandis mõtteliste osadena (näiteks igal omanikul on 1/4); ridaelamutes, kus iga elamuosaga alla on moodustatud oma krunt, ja majades, mille omanik on hooneühistu.



## KUI KORTERIÜHISTU ON OLEMAS

Olemasolevaid korteriühistuid mõjutab KrtS vähe, sest senine ühistu jätkab tegevust. Kuigi uus seadus ei nõua otseselt ühistu põhikirja muutmist, tasub põhikiri siiski üle vaadata. Kui mõni olemasoleva põhikirja säte on uue seadusega vastuolus, siis kehtib selles küsimuses seaduses sätestatu.



## KUI KORTERIÜHISTUT EI OLE

Ühistu asutamine 2017. aastal ei ole kohustuslik. Kui siiski soovite seda teha, peab korteriomanike enamik vastu võtma ühistu asutamise otsuse, kinnitama põhikirja, valima juhatuse ja kandma korteriühistu registrisse. Kui ühistut ei ole 2017. aasta jooksul asutatud, siis 1. jaanuaril 2018. a loob riik selle isel! Teie kinnisasja korteriühistu kantakse automaatselt registrisse ja ühistu nimeks on teie kinnisasja aadress täiendiga KÜ. Kõik omanike ühised valitsemisega seotud õigused ja kohustused lähevad üle ühistule. Sellisel ühistul ei ole esialgu põhikirja ja maja valitse-takse otse KrtS sätete alusel. Registrile tuleb teatada vaid ühistu juhatuse koosseis.

## KORTERIÜHISTU JUHATUS

Kui maja haldamiseks oli korteriomanike üldkoosoleku poolt enne 1. jaanuari 2018. a nimetatud valitseja (kinnisvarahaldusettevõtte, iseseisev majahaldur või keegi omanikest), siis alates KrtS jõustumisest on tema automaatselt juhatuse ülesannetes. 30. juuniks 2018. a tuleb registrile esitada tekkinud ühistu juhatuse andmed (senise valitseja või uue valitud juhatuse andmed). Juriidiline isik võib ka tulevikus üldkoosoleku otsusel olla juhatust asendav organ (valitseja).



С 1-го января 2018 года во всех квартирных домах будут созданы квартирные товарищества.

Подробнее здесь: [www.omanikud.ee/KrtS/zakon](http://www.omanikud.ee/KrtS/zakon)