



Üldkoosolekul otsuse vastu võtmine ja koosolekul elektrooniliselt osalemine

Urmas Mardi
09.10.2020

EESTI KORTERIÜHISTUTE XXIII
FOORUM



KrtS

Kust saan vaadata uut seadust ja seletuskirja?

Vastu võetud 19.02.2014

Jõustumine 01.01.2018

Internetiaadress:

<https://www.riigiteataja.ee/akt/KrtS>

<https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/bb3ae807-c425-4e93-aa0e-66fda4aa904e/Korteriomandi-%20ja%20korteriühistuseadus>

Pane tähele!

Riigikogu võttis 18. mail 2020 vastu tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse, millega muudetakse üldkoosolekute pidamise ja otsuste vastu võtmise korda. Muudatused jõustuvad järgmisel päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.
Muudatused jõustusid 24.05.2020.

Elektroniliselt koosolekul osalemine I

Tsiviilseadustiku üldosa seadusesse (TsÜS) lisati säte (§ 33¹), mis võimaldab füüsiliselt koosolekul osalemisele lisaks osaleda koosolekul ka elektroonilisi lahendusi kasutades. Kuna muudatus sätestatakse tsiviilseadustiku üldosa seaduses, kehtib see **kõigi juriidiliste isikute kõigile organitele**. Siiski tuleb lisaks lähtuda iga juriidilise isiku koosoleku pidamise tingimustest.

Elektroniliselt koosolekul osalemine II

Kohalduvad nii koosoleku kokku kutsumise, päevakorra, hääletamise kui ka kõik muud koosoleku pidamise reeglid. Arvestada tuleb ka, et **e-lahenduste kasutamine on lisavõimalus**, mitte kohustus või osaleja õigus seda nõuda. Koosoleku kokku kutsuja otsustab, millisel viisil koosolekul saab osaleda, arvestades seejuures ühingu liikmete soove ja võimalusi.

Mittetulundusühing I

- Muutub üldkoosolekute protokollide vormistamine ja registripidajale saatmine. Kui varasemalt tuli registripidajale esitada kõikide koosolekul osalenute allkirjadega nimekirja originaal, siis edaspidi võib lisada koosoleku protokollile allkirjadega nimekirja ära kirja. Esiteks reguleeritakse selgelt **üldkoosolekul osalejate nimekirja koostamise kohustus** (MTÜS § 21 lg 3¹).

Mittetulundusühing II

- Teiseks määratakse ära, et protokollil lahutamatuks lisaks (MTÜS § 21 lg 6) on ära kirjad osavõtnute nimekirjast, eriarvamustest ning esitatud kirjalikest ettepanekutest ja avaldustest. Seega on **üldkoosoleku protokollil lisadeks ära kirjad** vastavatest dokumentidest, mitte originaaldokumendid ise ning protokollil originaal koos ära kirjade ning koosoleku juhataja ja protokollija allkirjadega tuleb saata registripidajale.

Korteriühistu I

- KrtS § 21 lg 1 järgi on korteriomanikel võimalik vastu võtta otsuseid üldkoosolekut kokku kutsumata juba alates 2018. aasta 1. jaanuarist. Uue muudatusena tehakse vastavasse regulatsiooni täiendus, et **otsuse eelnõu tuleb saata korteriomanikele kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis**. Samas vormis peavad oma seisukoha nendele esitama ka korteriomanikud ise. Lisaks on edaspidi minimaalne tähtaeg korteriomanikele oma **seisukoha esitamiseks 7 päeva** (KrtS § 21 lg 2).

Korteriühistu II

- Kohaldatakse sama kvoorumi nõuet, mis kehtib tavalise koosoleku puhul, st vastama peab vähemalt nii palju korteriomanikke, kui on vajalik üldkoosoleku otsustusvõimeks seaduse või põhikirja kohaselt. Muudetakse ka hääldenamuse nõuet, mille järgi saab otsuse edaspidi ilma koosolekuta vastu võtta, kui selle poolt on **üle poole antud häältest**, mitte enam kõikide korteriomanike häältest (Krts § 21 lg 3). Põhikirjaga saab siiski ette näha suurema hääldenamuse nõude.

Hääldenamuse nõue otsuse vastuvõtmisel koosolekut kokku kutsumata

Korteriühistutel Krts § 72⁴, kellel on põhikirjas ette nähtud, et koosolekut kokku kutsumata saab otsuse vastu võtta vaid kõigi liikmete või korteriühistutel **kõigi korteriomanike nõusolekul**, võimaldatakse **ajutiselt** sellest põhikirja sättest kõrvale kalduda. See tähendab, **et kuni 31. oktoobrini 2020** võib lähtuda seaduses sätestatud hääldenamuse nõudest koosolekuta otsuse vastu võtmisel. Korteriühistutel Krts § 21 lõike 3 järgi uue muudatusena hääldenamuse nõudeks **üle poole hääletanute poolthäältest**, kui otsus võetakse vastu koosolekut kokku kutsumata.

Selgituseks

Koosoleku kord alljärgnevalt:

1. Juhatus saadab käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud otsuse eelnõu **kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis** kõigile korteriomanikele, määrates tähtaja, mille jooksul korteriomanik peab esitama selle kohta oma seisukoha kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis. Korteriomanikele seisukoha andmiseks antav **tähtaeg peab olema vähemalt seitse päeva**, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud **pikemat** tähtaega. Kui seaduses või korteriühistu põhikirjas on ette nähtud häälte arv, mis on vajalik, et üldkoosolek oleks otsustusvõimeline, kohaldatakse seda ka otsuse tegemisele koosolekut kokku kutsumata.-
jõust. 24.05.2020

2. Otsus on vastu võetud, kui selle poolt on **üle poole antud häälest**, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud suurema häälteenamuse nõuet

3. Hääletustulemuste kohta koostab juhatus hääletusprotokolli ja saadab selle viivitamata korteriomanikele.

• Hääletusprotokolli kantakse:

1) korteriühistu nimi ja asukoht;

2) protokollija nimi;

3) vastuvõetud otsused koos hääletamistulemustega, sealhulgas otsuse poolt hääletanud korteriomanike nimed;

4) otsuse suhtes eriarvamusele jäänud korteriomaniku nõudel tema eriarvamuse sisu;

5) muud hääletamise suhtes olulise tähtsusega asjaolud.

6) korteriomanike seisukohtade ärakirjad on hääletusprotokolli lahutamatu lisa.

Otsuste eelnõu näidis

- Korteriühistu nimi: „.....“2020
- Registrikood:
- **OTSUSTE EELNÕU**
- Üldinfo korteriomanikele
- Käesolevaga edastab ühistu juhatus korteriomanikele otsuste eelnõu, korraldades ühistu otsuste vastuvõtmise korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 21 alusel koosolekut kokku kutsumata.
- Palun teatage allpool väljatoodud otsuste kohta enda seisukoht (poolt või vastu). Vastata palume hiljemalt 2020 e-posti aadressile või paber kandjal (märkida kuhu).
- Peale hääletustulemuste saamist koostab juhatuse liige hääletustulemuste protokoll, mis edastatakse kõigile omanikele.
- Päevakord ja otsused
 1. Kinnitada KÜ..... 2019 majandusaasta aruanne.
 2. Kehtestada KÜ..... 2020.a. majanduskava.
- Lugupidamisega KÜjuhatus
- Kontaktid: Telefon: E-post:



Juhatuse liikmete volituste pikendamine 2020. aastal

- Korterühistu juhatuse liikmete ja valitsejate KrtS § 73³ ametiaegsid, mis lõpevad ajavahemikul 12. märts kuni 31. august 2020, **pikenevad 31. oktoobrini 2020**. Seda siiski ainult juhul, kui vahepeal ei valita uut juhatuse liiget või korteriühistul valitsejat.



Majandusaasta aruande tähtaja pikendamine 2020. aastal

- **Korteriühistul**, kellel on kohustus esitada majandusaasta aruanne ajavahemikul 12. märts-31. august 2020, pikendatakse aruande esitamise tähtaega 4 kuud. Seega on viimane kuupäev, millal võib majandusaasta aruannet esitada, **31. oktoober 2020**.



Täna tähelepanu eest! TULE MEIE LIIKMEKS!

Urmas Mardi
Eesti Korterühistute Liit
Juhatuseliige
6275740, 6275741
ekyl@ekyl.ee
www.ekyl.ee