



JUSTIITSMINISTEERIUM

Korteriomandi- ja korteriühistuseadus (KrtS)

Avaliku arutelu tagasiside kokkuvõte

Maria Sutt

Justiitsministeerium

Eraõiguse talituse nõunik

08.10.2019

Sissejuhatus

- KrtS võeti vastu 2014
- Jõustus 1. jaanuaril 2018
- Avalik arutelu kuni 15.04.2019
- Valikvastustega küsimused olulistel teemadel
- Muud ettepanekud

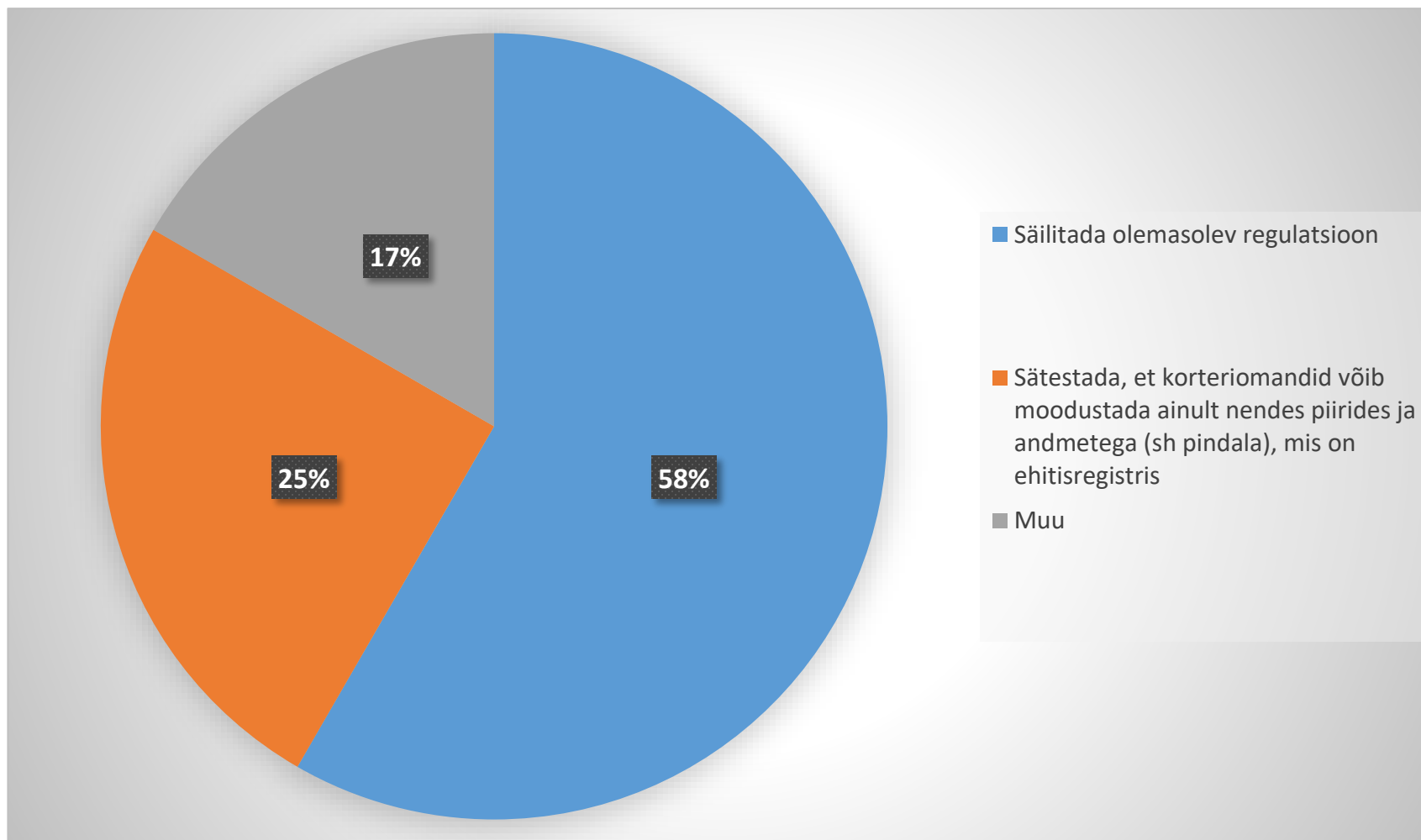
Avalikul arutelul osalejad

- Alo Kotka
- Audiitorkogu
- Eesti Kaubandus-Tööstuskoda
- Eesti Kinnisvarafirmade Liit
- Eesti Korterühistute Liit
- Eesti Linnade ja Valdade Liit
- Eesti Omanike Keskliit
- Eesti Pangaliit
- Harju Maakohus
- Järva Vallavalitsus
- Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koda
- Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium
- Notarite Koda
- Raamatupidamise Toimkond
- Rahandusministeerium
- Riigikohus
- Tallinna Ringkonnakohus
- Tartu Maakohtu Jõgeva kohtumaja
- Tartu Maakohtu registriosakond
- Tartu Ringkonnakohus

I. Korteriomandite moodustamine

- KrtS § 7 lg 1 p 1 kohaselt tuleb korteriomandite loomisel lisada kinnistamisavaldusele ehitusloa andmiseks pädeva ametiasutuse kinnitatud ära kiri korteriomanditeks jagatava hoone ehitisregistrisse kantud plaanist või ehitatava hoone projektist, millel on piiritletud ja numbriga muul viisil tähistatud iga eriomandi esemeks olevad ruumid (hoonejaotusplaan).
- Seaduses pole nõuet, et korteriomandid võib moodustada ainult nendes piirides ja nende andmetega (sh pindala), mis on ehitisregistris.

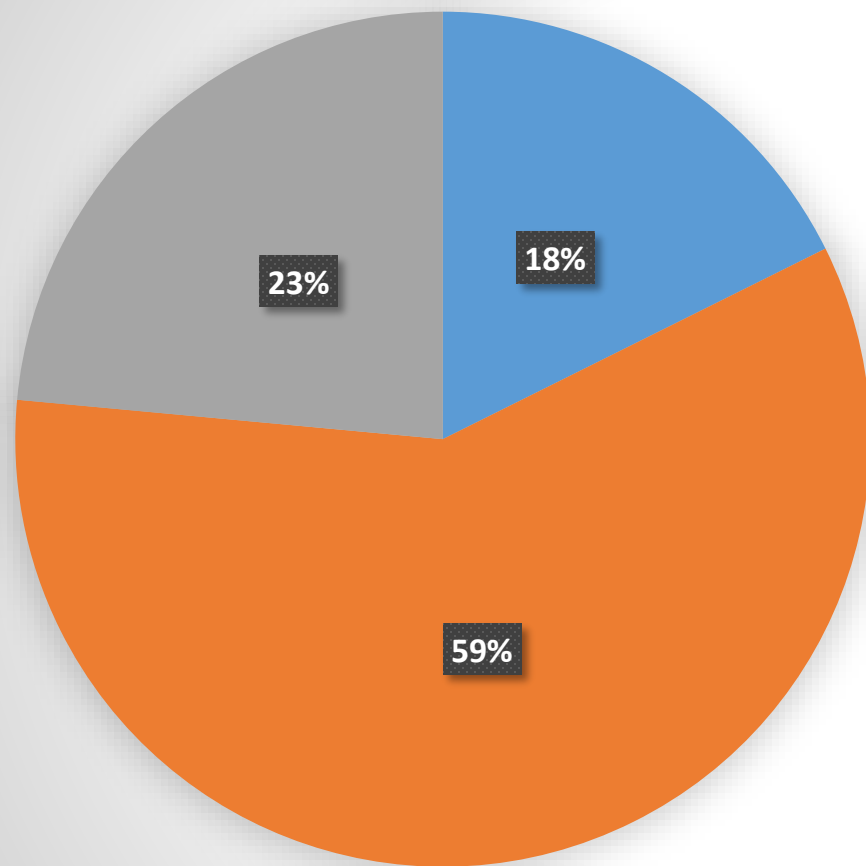
I. Korteriomandite moodustamine



II. Korteriomandi jagamine

- KrtS § 9 lg 1 kohaselt võib asjassepuutuvate korteriomanike omavahelisel kokkuleppel muuta olemasolevate eriomandite ulatust, samuti luua uue korteriomandi.
- Kohtupraktikas on leitud, et olemasoleva korteriomandi jagamiseks ei ole vaja kõigi korteriomanike nõusolekut, kui see on ruumikorralduslikult võimalik ja seda saab teha ilma ehituslike ümberkorraldusteta, st kui eraldi juurdepääs on uuele korteriomandile olemas.
- Samas on praktikas tekkinud olukord, kus korteriomandid on moodustatud selliselt, et neile pääseb juurde ainult läbi teise korteriomandi, mis on koormatud servituudiga.

II. Korteriomandi jagamine



■ Säilitada olemasolev regulatsioon

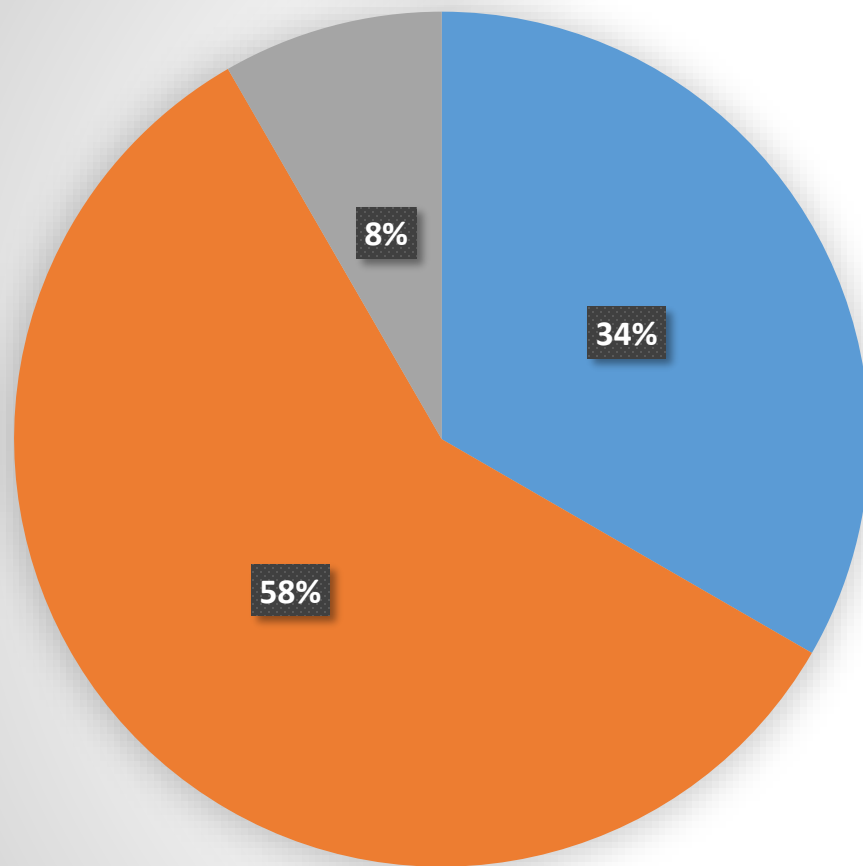
■ Sättestada, et uue korteriomandi loomiseks on igal juhul vajalik kõigi korteriomanike nõusolek

■ Muu

III. Korterühistu asukoht ja aadress

- KrtS § 18 lg 1 kohaselt kui korteriühistul ei ole juhatust, on korteriühistu asukoht korteriomandite asukoht.
- Korterühistu aadress kantakse korteriühistu registrikaardile juhul, kui see erineb korteriomandite asukoha aadressist (KrtS § 63 lg 4).

III. Korterühistu asukoht ja aadress

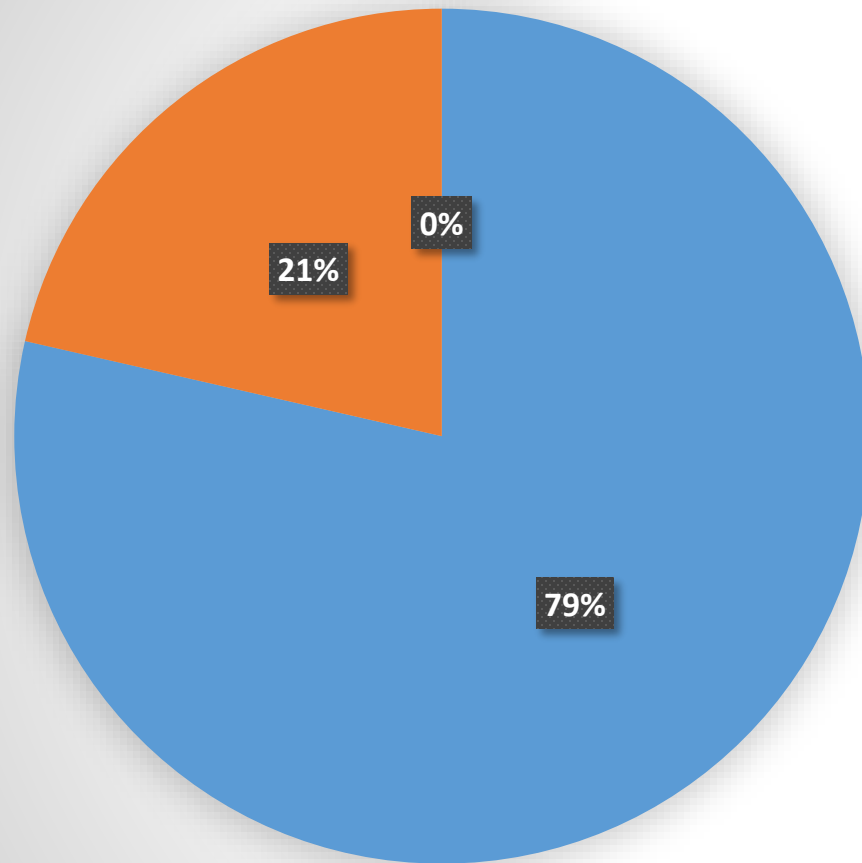


- Säilitada olemasolev regulatsioon
- Võimaldada kanda registrikaardile korteriühistu aadress ka juhul, kui see langeb kokku korteriomandite asukohaga
- Muu

IV. Korterühistu nimi

- KrtS § 19 lg 1 kohaselt on korteriühistul seadusjärgne nimi, mis koosneb kinnisasja aadressist.
- Lisaks võib korteriühistul olla täiendav nimi (KrtS § 19 lg 4).

IV. Korterühistu nimi

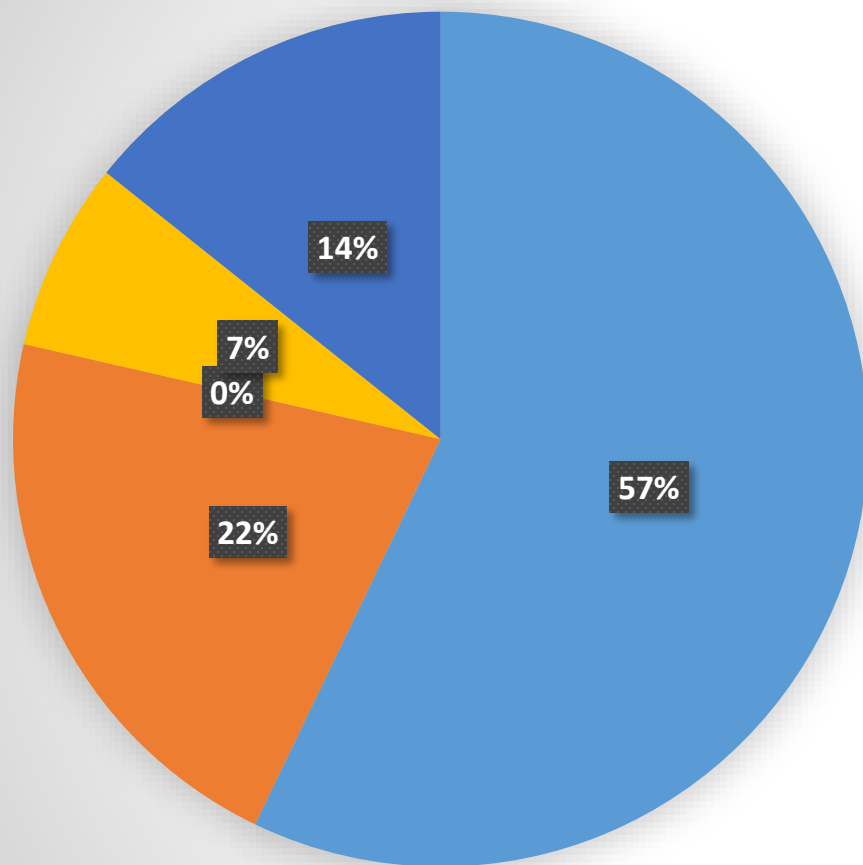


- Säilitada olemasolev regulatsioon
- Kui korteriühistul on olemas täiendav nimi, siis seadusjärgset nime mitte kasutada
- Muu

V. Korterühistu juhtimine

- KrtS § 24 lg-te 3 ja 4 järgi ei pea korteriühistul olema juhatust ega valitsejat, kui korteriomandite arv on kuni 10 või kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule.
- Sellisel juhul juhivad ja esindavad korteriomanikud korteriühistut ühiselt.

V. Korterühistu juhtimine

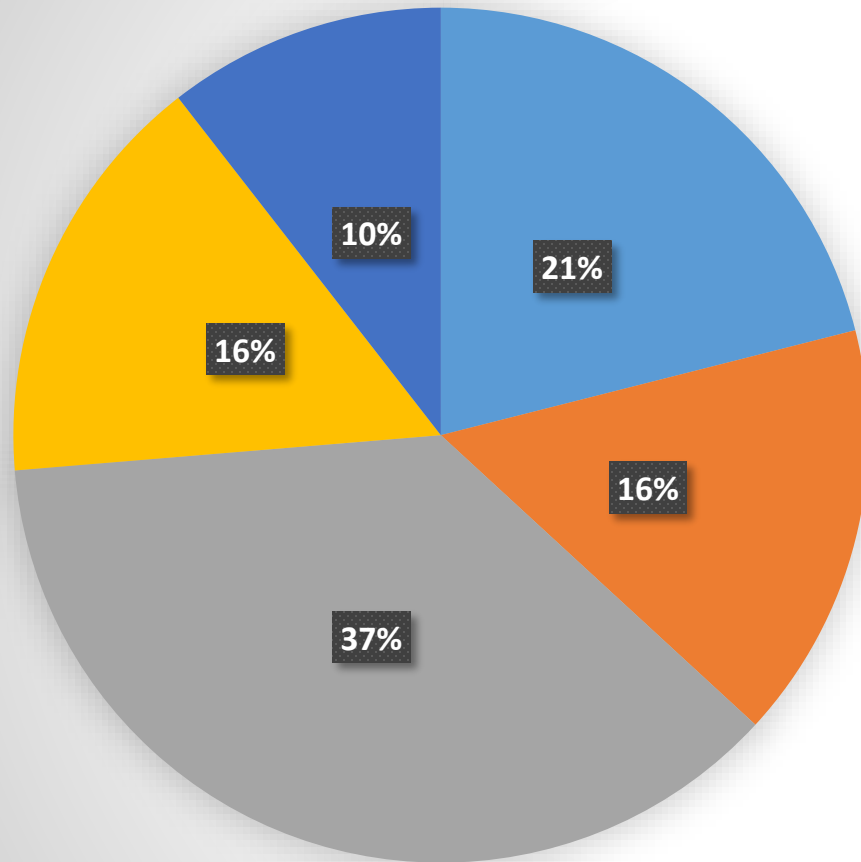


- Säilitada olemasolev regulatsioon
- Teha juhatus või valitseja kohustuslikuks kõigile korteriühistutele
- Tõsta korteriomandite arvu, millest alates on juhatus või valitseja nõutav
- Kaotada üldse juhatuse määramise kohustus
- Muu

VI. Raamatupidamine ja majandusaasta aruanne

- KrtS § 50 lg 2 kohaselt ei pea korteriühistu esitama majandusaasta aruannet ainult juhul, kui korteriomnikud juhivad ühistut ilma juhatuseta ja peavad kassapõhist raamatupidamist.

VI. Raamatupidamine ja majandusaasta aruanne

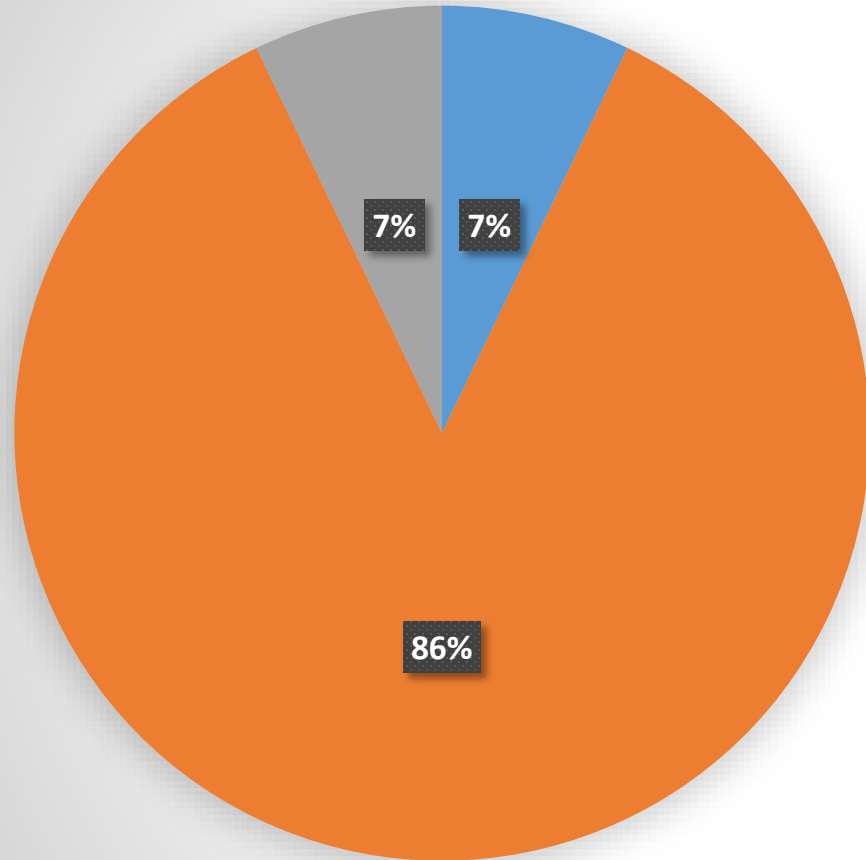


- Säilitada olemasolev regulatsioon
- Teha majandusaasta aruanne kohustuslikuks kõigile korteriühistutele
- Võimaldada majandusaasta aruannet mitte esitada ka kuni kümne korteriomandiga korteriühistul, millel on juhatus
- Teha majandusaasta aruande koostamine ja esitamine vabatahtlikuks kõigile korteriühistutele
- Muu

VII. Dokumentide esitamine registripidajale

- MTÜS § 85 lg 3 kohaselt peavad mittetulundusühingud registrisse kande tegemiseks esitama registripidajale üldkoosolekul osalejate nimekirja originaali.
- See tähendab, et ka juhul, kui avaldus ise esitatakse ettevõtjaportaali kaudu elektrooniliselt, tuleb osalejate nimekiri saata eraldi tavalise postiga.

VII. Dokumentide esitamine registripidajale

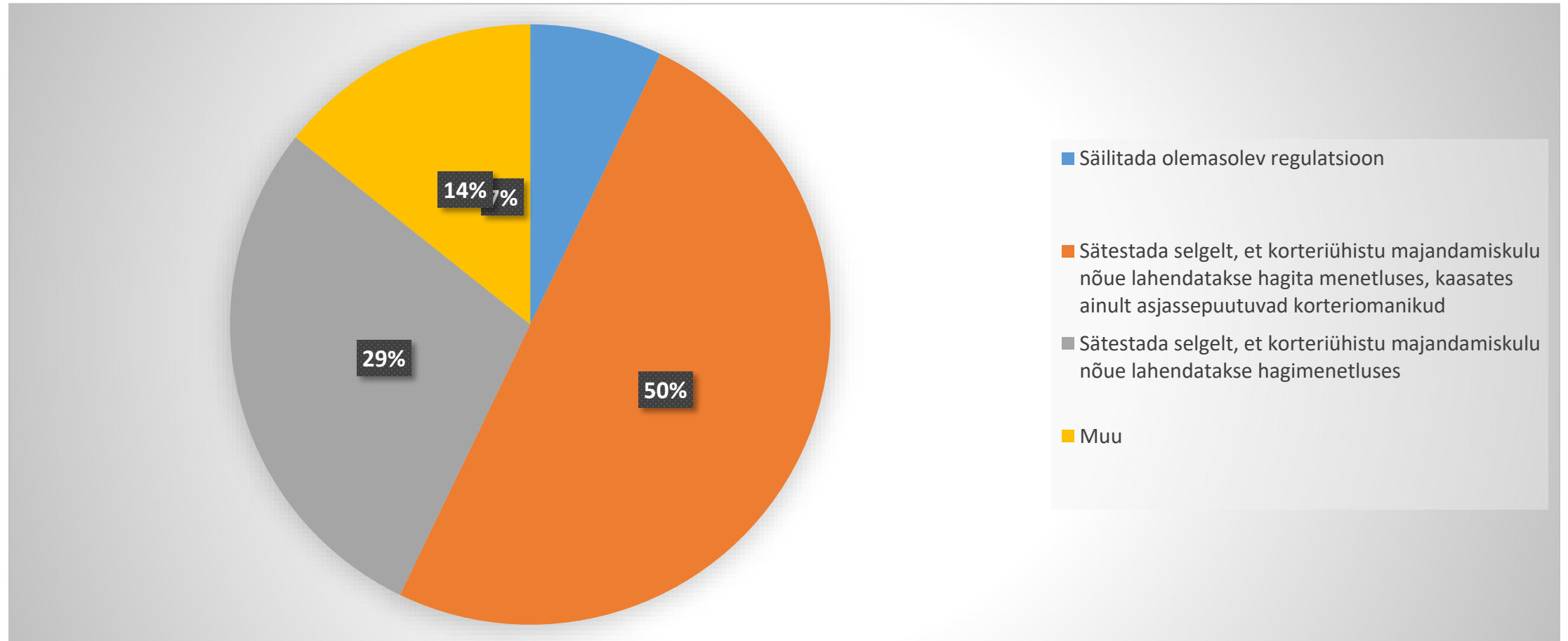


- Säilitada olemasolev regulatsioon
- Võimaldada esitada osalejate nimekirja elektrooniline koopia ettevõtjaportaali kaudu
- Muu

VIII. Korteriomandi ja korteriühistu vaidluste lahendamine kohtus

- TsMS § 613 lg 1 p 1 alusel lahendab kohus hagita menetluses korteriomaniku või korteriühistu avalduse alusel asja, mis tuleneb korteriomandist ja korteriomandi eseme valitsemisest ning puudutab korteriomanike omavahelisi õigusi ja kohustusi ning korteriomanike ja korteriühistu vahelisi õigusi ja kohustusi, v.a nõude, mis KrtS § 33 järgi on esitatud korteriomandi võõrandamise kohustamiseks.
- Riigikohus on seda sätet tõlgendades leidnud, et kehtiv TsMS § 613 lg 1 p 1 on sõnastatud varasemast laiemalt ning hagita menetluses tuleb lahendada mh korteriomanike omavahelised kahju hüvitamise nõuded.

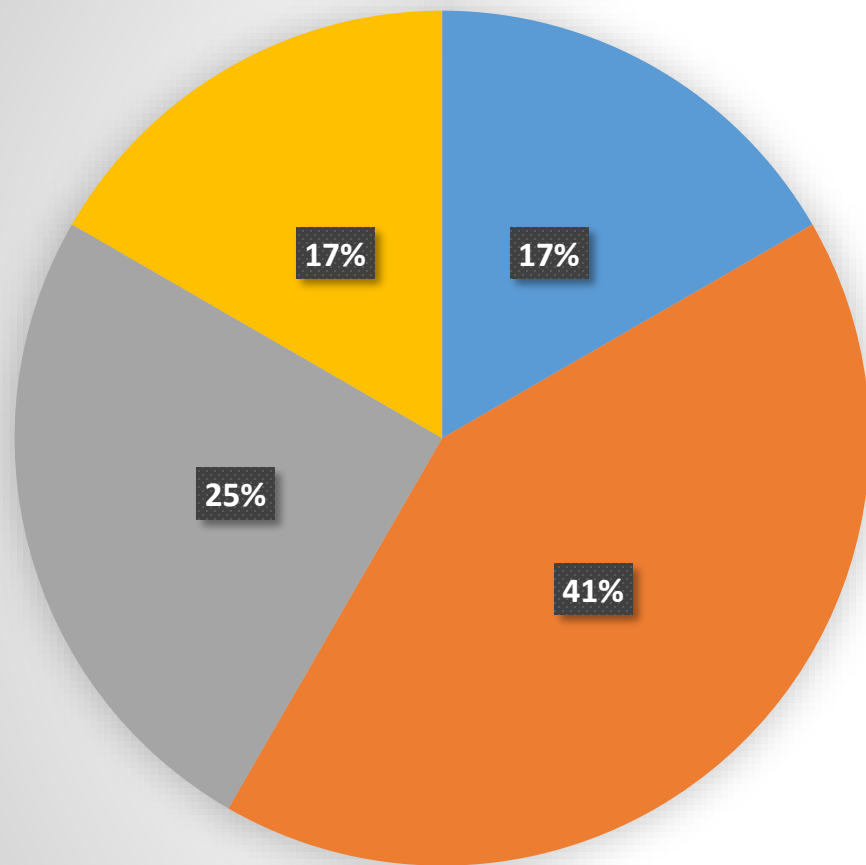
VIII. Korteriomandi ja korteriühistu vaidluste lahendamise kohtus



IX. Korteriomandi ja korteriühistu vaidluste kohtuväline lahendamine

- Kehtiv lepitusseadus võimaldab põhimõtteliselt lepitusmenetlust ka korteriomandi ja korteriühistuga seotud asjades, kuid praegu saab lepitajaks olla ainult poolte valitud isik, vandeadvokaat või notar, kes on selleks soovi avaldanud.
- Lepitusseaduse kohaselt saab seaduses sätestatud juhul lepitajaks olla ka riigi või kohaliku omavalitsuse lepitusorgan.
- Praegu ei näe seadus ette võimalust, et riik või kohaliku omavalitsuse üksus saaks luua lepitusorgani korteriomandi ja korteriühistuga seotud vaidluste lahendamiseks.

IX. Korteriomandi ja korteriühistu vaidluse kohtuväline lahendamine



- Säilitada olemasolev regulatsioon
- Sätendada seaduses võimalus, et KOV võib luua lepitusorgani korteriomandi ja korteriühistu vaidluste lahendamiseks
- Sätendada seaduses kohustus KOVile luua lepitusorgan korteriomandi ja korteriühistu vaidluste lahendamiseks
- Muu

Muud teemad ja ettepanekud

- Korterühistute ühinemine
- Kaasomandi eseme muutmine
- Kasutuskorra seadmine
- Sissenõudmiskulude hüvitamine
- Üldkoosoleku regulatsioon
- Põhikiri
- Majanduskulud
- Korterühistu pandiõigus
- Registrid ja likvideerimine
- jne

Justiitsministeeriumis töös

- Tagasiside analüüs ja kokkuvõtted
- Väljatöötamiskavatsus
- Eelnõu



JUSTIITSMINISTEERIUM

Aitäh!

Maria Sutt

Maria.Sutt@just.ee