



# Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse ning teiste seaduste muutmise seadus

EESTI KORTERIÜHISTUTE XXV FOORUM  
07. oktoober 2022  
Urmas Mardi

# KrtS-Eelnõu

Esimene lugemine Riigikogus toimub **12.10.2022**

**Internetiaadress:**

<https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/40a1d4f1-2969-49d2-bcc7-5efb90f8a3b5/Korteriomandi-%20ja%20korteriühistuseaduse%20ning%20teiste%20seaduste%20muutmise%20seadus>

# Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse muutmine I

- **1)** paragrahvi 3 lõige 3 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:
- „(3) Eriomandi loomise kokkuleppele kohaldatakse asjaõigusseaduse § 120 lõigetes 1 ja 2 sätestatut.“;
- **2)** paragrahvi 4 lõiget 1 täiendatakse teise lausega järgmises sõnastuses:
- „Igale eriomandi esemele peab olema eraldi juurdepääs.“;
- **3)** paragrahvi 8 lõike 1 esimeses lauses asendatakse sõna „kinnistamisavaldusega“ sõnaga „avaldusega“;
- **4)** paragrahvi 8 lõiget 2 täiendatakse pärast sõna „seaduse“ tekstiosaga „§ 3 lõigetes 3 ja 4 ning“;
- **5)** paragrahvi 9 lõike 1 esimesest lausest jäetakse välja tekstiosa „, samuti luua uue korteriomandi“;

# Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse muutmine II

- **6)** paragrahvi 9 lõiget 1 täiendatakse pärast esimest lauset lausega järgmises sõnastuses:
- „Uue korteriomandi loomiseks on vajalik kõigi korteriomanike kokkulepe.“;
- **7)** paragrahvi 9 lõike 5 tekst loetakse teiseks lauseks ja lõiget täiendatakse esimese lausega järgmises sõnastuses:
- „Eriomandi kokkuleppe muudatuse kandmiseks kinnistusraamatusse on vajalik asjassepuutuva piiratud asjaõiguse omaja kui kinnistusraamatuseaduse tähenduses puudutatud isiku nõusolek.“;
- **8)** paragrahvi 9 lõike 5 teist lauset täiendatakse pärast sõna „võib“ sõnaga „asjassepuutuva“;
- **9)** paragrahvi 19 lõiget 4 täiendatakse pärast sõna „isikutest“ sõnadega „ega ole eksitav korteriomandite asukoha suhtes“;
- **10)** paragrahvi 20 lõike 1 teist lauset täiendatakse pärast tekstiosa „punktides 1–5“ tekstiosaga „ja lõikes 2“; VOLINIKUD

# Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse muutmine III

- **11)** paragrahvi 22 lõiget 5 täiendatakse pärast esimest lauset lausega järgmises sõnastuses:
- „Põhikirjaga ei või piirata korteriühistu liikme õigust määrata esindaja.“;
- **12)** paragrahvi 40 lõiget 1 täiendatakse pärast sõna „ettemakseid“ sõnaga „korteriühistule“;
- **13)** paragrahvi 42 lõiget 1 täiendatakse teise lausega järgmises sõnastuses:
- „Käesolevas paragrahvis sätestatust teistsuguse viivise määra võib ette näha vaid eriomandi kokkuleppes.“;
- **14)** paragrahvi 42 lõige 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:
- „(2) Kui korteriühistu võib nõuda viivist, võib ta nõuda korteriomanikult võla sissenõudmiskulude hüvitamist sõltuvalt nõude suurusest kogusummas:
- 1) kuni 30 eurot, kui korteriühistu nõue on kuni 500 eurot;
- 2) kuni 40 eurot, kui korteriühistu nõue on üle 500 euro ja kuni 1000 eurot;
- 3) kuni 50 eurot, kui korteriühistu nõue on üle 1000 euro.“;

# Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse muutmine IV

- **15)** paragrahvi 42 täiendatakse lõikega 3 järgmises sõnastuses:
- „(3) Kui kohustuse täitmisega viivitamisest tekkinud kahju suurus ületab käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud hüvitise määra, sealhulgas kohtutäituri seaduse §-s 48 sätestatud juhul, võib korteriühistu nõuda viivist ja sissenõudmiskulude hüvitise määra ületava kahju hüvitamist üksnes erandlikel asjaoludel, eelkõige juhul, kui sissenõudmistoimingud on olnud erakordselt keerukad.“;
- **16)** paragrahvi 44 lõiget 3 täiendatakse teise lausega järgmises sõnastuses:
- „**Korteriühistu pandiõiguse suurus on lisaks piiratud 50 protsendiga** täitemenetluses jaotamisele minevast tulemist või pankrotimenetluses pandieseme müügist saadud rahasummast.“;
- **17)** paragrahvi 45 täiendatakse lõikega 1<sup>1</sup> järgmises sõnastuses:
- „(1<sup>1</sup>) Kui teave on olemas elektrooniliselt, on korteriomanikul õigus nõuda, et talle saadetakse dokumentidest elektroonilised ärakirjad käesoleva seaduse § 46 lõike 1 kohaselt teatatud elektronposti aadressil või tehakse muul viisil kättesaadavaks.“;

# Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse muutmine V

- **18)** paragrahvi 45 lõige 3 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:
- „(3) Korteriomanik võib juhul, kui juhatus keeldub teabe andmisest või dokumentidega tutvumise võimaldamisest, nõuda, et tema nõudmise õiguspärasuse üle otsustaks korteriomanike üldkoosolek, või esitada kahe nädala jooksul juhatuse keeldumise saamisest arvates või kuue nädala jooksul taotluse esitamisest arvates, kui juhatus sellele ei ole vastanud nelja nädala jooksul, hagita menetluses kohtule avalduse juhatuse kohustamiseks teavet andma või dokumentidega tutvumist võimaldama.“;
- **19)** paragrahvi 50 lõike 2 esimene lause muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:
- „Kuni kümne korteriomandiga korteriühistu võib pidada kassapõhist raamatupidamist, kui põhikirjas ei ole ette nähtud teisiti.“;
- **20)** paragrahvi 50 täiendatakse lõigetega 3 ja 4 järgmises sõnastuses:
- „(3) Kui kuni kümne korteriomandiga korteriühistu peab tekkepõhist raamatupidamist, kohaldatakse raamatupidamise seaduse § 43 lõikes 3 sätestatut.
- (4) Käesoleva paragrahvi lõigetes 2 ja 3 sätestatut ei kohaldata, kui korteriühistut juhib ja esindab valitseja käesoleva seaduse § 26 kohaselt.“;

# Korteriomandite esemeks oleva kinnisasja jagamine I

- **§ 56<sup>1</sup>. Korteriomandite esemeks oleva kinnisasja jagamine**
- (1) Kui korteriomandite esemeks oleval kinnisasjal paikneb mitu hoonet, on korteriomanike kokkuleppel võimalik jagada korteriomandite esemeks olev kinnisasi mitmeks eraldi korteriomandite esemeks olevaks kinnisasjaks selliselt, et korteriomandite registriosasid kinnistusraamatus ei suleta.
- (2) Kinnisasja jagamise hetkel olemasolev korteriühistu jääb kinnisasja jagamisel seotuks kõikide korteriomanditega ja sellise korteriühistu tegevusele kohaldatakse käesoleva seaduse § 69 lõigetes 2–6 sätestatud.
- (3) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud muudatuste kandmiseks kinnistusraamatusse on vajalik kõigi piiratud asjaõiguste omajate nõusolek.“;



# Korteriomandite esemeks oleva kinnisasja jagamine II

- „§ 62<sup>1</sup>. Korterihoonestusõigustest korteriomandite moodustamine
- (1) Korterihoonestusõiguste omajate ja kinnisasja omanike kokkuleppel võib korterihoonestusõigused kujundada ümber korteriomanditeks selliselt, et registriosasid kinnistusraamatus vahepeal ei suleta.
- (2) Korteriühistu, mis oli seotud korterihoonestusõigustega, jääb korteriomandite moodustamisel alles ja seotuks korteriomanditega.
- (3) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud muudatuste kandmiseks kinnistusraamatusse on vajalik kõigi piiratud asjaõiguste omajate nõusolek.“;

# Vaidluste kohtuväline lahendamine I

- **§ 63<sup>1</sup>. Korteriomandi ja korteriühistu vaidluste kohtuväline lahendamine**
- (1) Kohaliku omavalitsuse üksus võib luua korteriomandi ja korteriühistuga seotud vaidluste kohtuväliseks lahendamiseks komisjoni (edaspidi *komisjon*).
- (2) Komisjon on lepitusorgan lepitusseaduse § 19 tähenduses. Komisjonis toimuvale menetlusele kohaldatakse lepitusseaduse sätteid.
- (3) Komisjon võib kohustada korteriühistut osalema lepitusmenetluses. Lepitusmenetluses osalemise kohustuse eiramise korral on komisjonil õigus teha korteriühistule ettekirjutus. Ettekirjutuse mittetäitmise korral võib komisjon rakendada sunniraha asendustäitmise ja sunniraha seaduses sätestatud korras. Sunniraha ülemmäär on 1000 eurot.“

# Vaidluste kohtuväline lahendamine II

- **§ 4. Keeleseaduse muutmine**
- Keeleseaduse § 8 lõiget 1 täiendatakse pärast sõna „mittetulundusühingus“ sõnaga „, korteriühistus“.
- **§ 7. Mittetulundusühingute seaduse muutmine**
- Mittetulundusühingute seaduse § 19 lõiget 2 täiendatakse teise lausega järgmises sõnastuses:
- „Muu organ käesoleva lõike tähenduses ei ole käesoleva seaduse §-s 25 sätestatud volinike koosolek.“.
- **§ 8. Riigilõivuseaduse muutmine**
- Riigilõivuseaduse § 59 täiendatakse lõikega 6<sup>1</sup> järgmises sõnastuses:
- „(6<sup>1</sup>) Korterühistu avalduse esitamisel maksekäsu kiirmenetluse asjas tasutakse riigilõivu kolm protsenti nõudelt, kuid mitte alla 25 euro ja mitte üle 65 euro.“.

# Vaidluste kohtuväline lahendamine III

- **§ 9. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku muutmine**
- Tsiviilkohtumenetluse seadustikus tehakse järgmised muudatused:
- **Muudatuse kohaselt tasutakse korterühistu nõude esitamisel maksekäsu kiirmenetluses riigilõivu kolm protsenti nõudelt, kuid mitte alla 25 euro ja mitte rohkem kui 65 eurot.**
- **1)** paragrahvi 147 lõige 5 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:
- „(5) Maksekäsu kiirmenetluse hagi- või hagita menetluseks ülemineku korral tasutakse täiendav riigilõiv ulatuses, mis ei ole kaetud maksekäsu kiirmenetluse avalduse esitamiselt tasutud riigilõivuga. Maksekäsu kiirmenetluse hagi- või hagita menetluseks ülemineku avalduse esitamisel ei võeta asja menetlusse enne riigilõivu tasumist.“;
- **2)** paragrahvi 150 lõiget 3 täiendatakse pärast sõna „kohtuastmes“ sõnadega „ja maksekäsu kiirmenetluses“;
- **3)** paragrahvi 150 täiendatakse lõikega 3<sup>3</sup> järgmises sõnastuses:
- „(3<sup>3</sup>) Maksekäsu kiirmenetluse hagita menetluseks ülemineku korral ei tagastata maksekäsu kiirmenetluse avalduse esitamisel tasutud riigilõivu enam tasutud ulatuses.“;
- **4)** paragrahvi 486 lõikest 3 jäetakse välja sõnad „hagimenetluse läbiviimist või“;
- **5)** paragrahvi 614 lõiget 1 täiendatakse pärast sõna „hulka“ sõnaga „asjassepuutuvad“

# Vaidluste kohtuväline lahendamine IV

- **§ 10. Täitemenetluse seadustiku muutmine**
- Täitemenetluse seadustiku § 149<sup>1</sup> täiendatakse lõikega 1<sup>1</sup> järgmises sõnastuses:
- „(1<sup>1</sup>) Kui kohtutäitur arestib korteriomandi ja sissenõudjaks on korteriühistu, saadab kohtutäitur viivitamata pärast keelumärke kinnistusraamatusse kandmist teate arestimise kohta kõigile piiratud asjaõiguse omajatele. Kui korteriühistu ühineb täitemenetlusega, saadab kohtutäitur viivitamata pärast ühinemist teate kõigile piiratud asjaõiguse omajatele.“
- **§ 11. Äriregistri seaduse muutmine**
- Äriregistri seaduse § 17 punktist 2 jäetakse välja tekstiosa „, kui see erineb korteriomandite asukoha aadressist“.
- **§ 12. Seaduse jõustumine**
- Käesoleva seaduse § 1 punktid 21 ja 22 jõustuvad 2024. aasta 15. jaanuaril.

# Täna tähelepanu eest ja tulge liikmeks!

Urmas Mardi

Eesti Korterühistute Liit

Juhatuselige

6275740, 6275741

[ekyl@ekyl.ee](mailto:ekyl@ekyl.ee)

[www.ekyl.ee](http://www.ekyl.ee)