

KORTERIOMANDI- JA KORTERIÜHISTUSEADUS

1. peatükk ÜLDSÄTTED

§ 1. Korteriomand ja korteriühistu

(1) Korteriomand on eriomand hoone reaalosa üle, mis on ühendatud mõttelise osaga kaasomandist, mille juurde eriomand kuulub. Käesolevas seaduses reguleerimata küsimustes kohaldatakse korteriomandile asjaõigusseaduses kinnisomandi kohta sätestatud.

(2) Korteriomandid peavad olema ühe kinnisasja piires.

(3) Korteriühistu on eraõiguslik juriidiline isik, mille liikmeteks on kõik ühe korteriomanditeks jagatud kinnisomandi korteriomandite omanikud (edaspidi *korterioomanik*).

2. peatükk KORTERIOMANDITE JA KORTERIÜHISTU TEKKIMINE

§ 2. Korteriomandite ja korteriühistu loomise viisid

Korteriomandid ja korteriühistu luuakse kaasomanike vahel sõlmitud eriomandi loomise kokkuleppega või kinnisasja omaniku jagamisavaldusega.

§ 3. Eriomandi loomine kokkuleppega

(1) Kinnisasja kaasomanikud võivad kokku leppida selles, et igal kaasomanikul tekib eriomand eluruumile või mitteeluruumile kinnisasjal olevas või sellele ehitatavas hoones.

(2) Eriomandi loomiseks on nõutav kaasomanike kokkulepe ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse.

(3) Eriomandi loomise kokkuleppele kohaldatakse vastavalt asjaõigusseaduse §-s 120 sätestatud.

(4) Tehingule, millega kohustatakse eriomandit looma, kohaldatakse vastavalt asjaõiguseeaduse §-s 119 sätestatud.

§ 4. Eriomandi ese

(1) Eriomandi ese on ruumiliselt piiritletud eluruum või mitteiluruum ning selle juurde kuuluvad hoone osad, mida on võimalik eraldi kasutada ning mida saab muuta, kõrvaldada või lisada kaasomandit või teise korteriomaniku õigusi kahjustamata või hoone välist kuju muutmata.

(2) Eriomandi eseme hulka võib eluruumi või mitteiluruumi koosseisus kuuluda ka püsiva markeeringuga tähistatud garaažiosa.

(3) Eriomandi esemeks ei ole hoone ja selle osad ega hoone püsimiseks või ohutuse tagamiseks või korteriomanike ühiseks kasutamiseks vajalikud seadmed ka siis, kui need asuvad eriomandi esemeks oleva hoone reaalosa piires.

(4) Maatükk ning hoone osad ja seadmed, mis ei ole ühegi eriomandi esemeks ega ole kolmanda isiku omandis, on korteriomandi kaasomandi osa esemeks.

§ 5. Muude tingimuste määramine korteriomandite loomisel

Koos eriomandi loomise kokkuleppega võivad kinnisasja kaasomanikud sõlmida eriomandi sisu kohta ka muid kokkuleppeid, määrata korteriühistu põhikirja tingimused ja kehtestada korteriühistu majanduskava.

§ 6. Korteriomandite kinnistamine ja korteriühistu registrikaardi avamine

(1) Korteriomandite kinnistamiseks esitatavas kinnistamisavalduses peavad sisalduma ka kõik need andmed, mis on vajalikud korteriühistu kandmiseks korteriühistute registrisse. Pärast kinnistamisavalduse saamist edastab kinnistusosakond avalduse registriosakonnale. Kinnistusosakond ja registriosakond vaatavad avalduse läbi samal ajal.

(2) Korteriomandite kinnistamisel avatakse igale korteriomandile kinnistusregistri iseseisev osa ja samal ajal suletakse kinnisasja senine registriosa asjaõiguseeaduses ja kinnistusraamatuseaduses sätestatud korras.

(3) Suletud registriosa andmed kantakse avatavate registriosade vastavatesse jagudesse. Registriosa pealkirjas märgitakse lisaks kinnistusraamatuseaduse §-s 12 nimetatud andmetele korteriühistu registrikood. Registriosa esimesse jakku kantakse lisaks kinnistusraamatuseaduse § 13 lõikes 1

nimetatud andmetele eriomandi eseme number või muu tähis, kaasomandi mõttelise osa suurus ja teiste korteriomandite kinnistute numbrid.

(4) Korteriomandite kinnistamise kanne tehakse pärast seda, kui registriosakond on teatanud, et puuduvad takistused korteriühistu registrikaardi avamiseks. Korteriühistu registrikaardi avamise kanne tehakse viivitamata pärast korteriomandite kinnistamise kande tegemist.

(5) Kui registriosakond on määranud puuduste kõrvaldamiseks tähtaja, peatub kinnistamisavalduse menetlemine kinnistusosakonnas, kuni registriosakond:

- 1) esitab käesoleva paragrahvi lõike 4 esimese lause kohaselt teate või
- 2) teatab puuduste kõrvaldamata jätmisest.

(6) Käesoleva paragrahvi lõike 5 punktis 2 sätestatud juhul jätab kinnistamiseks pädev isik määrusega kinnistamisavalduse rahuldamata.

§ 7. Kinnistamisavaldusele lisatavad dokumendid

(1) Kinnistamisavaldusele tuleb lisaks kinnistusraamatuseaduse § 35 lõikes 1 sätestatule lisada järgmised dokumendid:

- 1) ehitusloa andmiseks pädeva ametiasutuse ametlikult kinnitatud ärakiri korteriomanditeks jagatava hoone ehitisregistrisse kantud plaanist või ehitatava hoone projektist, millel on piiritletud ja numbriga või muul viisil tähistatud iga eriomandi esemeks olevad ruumid (edaspidi *hoonejaotusplaan*);
- 2) projekteerimiseks või ehitusprojektide ekspertiisi tegemiseks pädeva isiku kinnitus, et hoonejaotusplaan on koostatud käesoleva seaduse §-s 4 sätestatud nõudeid järgides.

(2) Kinnistamisavalduses eriomandi eseme tähistamiseks kasutatavad numbrid või muud tähised peavad kokku langema hoonejaotusplaanil kasutatavate tähistega.

§ 8. Jagamine omaniku poolt

(1) Kinnisasja omanik võib kinnistusosakonnale esitatava kinnistamisavaldusega jagada omandi kaasomandi osadeks selliselt, et igale kaasomandi osale vastab eriomand eluruumile või mitteiluruumile kinnisasjal olevas või sellele ehitatavas hoones. Jagamine jõustub kande tegemisega kinnistusraamatusse.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud juhul kohaldatakse vastavalt käesoleva seaduse §-des 4–7 sätestatud.

§ 9. Eriomandi kokkuleppe muutmise

(1) Asjassepuutuvate korteriomaniike omavahelisel kokkuleppel võib muuta olemasolevate eriomandite ulatust, samuti luua uue korteriomandi. Eriomandi ulatuse muutmisele kohaldatakse asjaõigusseaduses kinnisasjade ühendamise ja jagamise kohta sätestatud käesolevas seaduses sätestatud erisustega.

(2) Iga korteriomaniik võib teiselt korteriomaniikult nõuda käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud muudatuse tegemiseks vajalike tahteavalduste andmist, kui:

- 1) olemasoleva olukorra säilitamine oleks kõiki asjaolusid, eelkõige teiste korteriomaniike õigustatud huve arvestades vastuolus hea usu põhimõttega ja
- 2) muudatusega ei kahjustata ülemääraselt ühegi korteriomaniiku õigustatud huve.

(3) Käesoleva paragrahvi lõike 2 punktis 1 nimetatud olukorra esinemist eeldatakse, kui vastavasisulise korteriomaniike üldkoosoleku otsuse poolt on antud üle poole kõigist hääletest nende korteriomaniike poolt, kellele kuulub üle poole kaasomandi osadest.

(4) Kui käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud muudatuse tegemine eeldab ehitusloa olemasolu, võib korteriomaniik muudatuse tegemiseks vajalike tahteavalduste andmise seada sõltuvusse ehitusloa olemasolust.

(5) Korteriomanik võib piiratud asjaõiguse omajalt nõuda käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud muudatuse tegemiseks vajalike tahteavalduste andmist, kui muudatusega ei kahjustata ülemääraselt piiratud asjaõiguse omaja õigustatud huve.

(6) Käesoleva paragrahvi lõikes 3 sätestatud juhul võib lõigetes 2 ja 5 nimetatud nõuded, samuti muudatuste kinnistusraamatusse kandmiseks vajaliku kinnistamisavalduse esitada ka korteriühistu.

§ 10. Uue korteriomandi võõrandamise nõudmine

(1) Korteriomanikud võivad koos uue korteriomandi loomisega leppida kokku ka selle võõrandamise tingimused.

(2) Iga korteriomaniik võib nõuda teiselt korteriomaniikult uue korteriomandi võõrandamiseks vajalike tahteavalduste andmist, kui:

- 1) korteriomaniike üldkoosolek on võtnud vastu käesoleva seaduse § 9 lõikes 3 nimetatud tingimustele vastava otsuse;
- 2) võõrandamisest saadav tulu vastab võõrandatava korteriomandi harilikule väärtusele võõrandamise hetke seisuga ja
- 3) võõrandamisest saadav tulu kulutatakse mõistlikult korteriomandi kaasomandi osa korrashoiuks või parendamiseks.

(3) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud nõude võib esitada ka korteriühistu.

§ 11. Korteriomandi käsutamise piirangud

(1) Korteriomandi eriomandi ja kaasomandi osa ei saa teineteisest eraldi võõrandada ega koormata.

(2) Korteriomandit ei saa koormata hoonestusõigusega.

(3) Korteriomanikul on korteriomandi ostu eesõigus ainult siis, kui ostueesõigus on tema kasuks seatud tehingu või seadusega.

3. peatükk

KORTERIOMANDI TEOSTAMINE

1. jagu

Üldsätted

§ 12. Põhimõtted omavahelistes suhetes

(1) Korteriomanikud teostavad oma korteriomandist tulenevaid õigusi käesolevas seaduses sätestatud ulatuses korteriühistu kaudu.

(2) Korteriomanikud peavad omavahelistes suhetes, samuti suhetes korteriühistuga järgima hea usu põhimõtet ja arvestama üksteise õigustatud huve.

§ 13. Suhete korraldamine kokkuleppel

(1) Korteriomanikud võivad kokkuleppel korraldada korteriomandist ja korteriühistust tulenevaid õigussuhteid käesolevas seaduses sätestatust erinevalt, välja arvatud juhul, kui seadus selle otse välistab.

(2) Korteriomanike kokkuleppe sõlmimiseks, muutmiseks ja lõpetamiseks vajalike tahteavalduste nõudmisele ning muudatuste kinnistusraamatusse kandmisele kohaldatakse vastavalt käesoleva seaduse §-s 9 sätestatut.

(3) Korteriomanike kokkulepe kehtib korteriomaniku erioigusjärglase suhtes vaid juhul, kui see on kantud kinnistusraamatusse eriomandi sisuna.

§ 14. Erikasutusõigus

(1) Korteriomanike kokkuleppega võib anda osa kaasomandi esemest igakordse korteriomaniiku erikasutusse (edaspidi *erikasutusõigus*), kui see ei ole vastuolus selle kaasomandi eseme osa otstarbega.

(2) Korteriomaniik võib talle kuuluva erikasutusõiguse teostamise anda üle kolmandale isikule ilma ülejäänud korteriomaniike nõusolekuta.

(3) Korteriomaniik võib talle kuuluva erikasutusõiguse anda üle teisele korteriomaniikule ilma ülejäänud korteriomaniike nõusolekuta.

§ 15. Ühine korteriomand

(1) Kui korteriomand kuulub mitmele isikule ühiselt, võivad need isikud teostada korteriomandiga seotud õigusi üksnes ühiselt. See ei kehti korteriühistu suhtes, kui ühine omand ei ole kantud kinnistusraamatusse.

(2) Korteriomandist tulenevate kohustuste täitmise eest vastutavad korteriomandi ühised omanikud solidaarselt.

(3) Kui korteriomaniikud ei ole määranud endale korteriomandist tulenevate õiguste teostamiseks ühist esindajat, loetakse korteriühistu poolt ühiste korteriomaniike suhtes tehtud tehing kehtivaks ka siis, kui see on tehtud üksnes ühe korteriomaniiku suhtes.

2. jagu

Korteriühistu

1. jaotis

Üldsätted

§ 16. Korteriühistu õiguslik seisund

(1) Korteriühistu õigusvõime tekib korteriomandite registriosade avamisega ja lõpeb korteriomandite registriosade sulgemisega kinnistusraamatus.

(2) Korteriühistut ei saa ümber kujundada teist liiki juriidiliseks isikuks.

§ 17. Korteriühistu põhikiri

(1) Korterühistul võib olla põhikiri.

(2) Põhikirjaga võib ette näha tingimusi, mis ei ole seadusega vastuolus. Kui põhikirja säte on vastuolus seadusega, kohaldatakse seaduses sätestatud.

§ 18. Korterühistu asukoht ja tegevuskoht

(1) Korterühistu asukoht on tema juhatuse asukoht. Kui korterühistul ei ole juhatust, siis on korterühistu asukoht korteriomandite asukoht.

(2) Korterühistu tegevuskoht on korteriomandite asukoht.

§ 19. Korterühistu nimi

(1) Korterühistu nimi koosneb korteriomandite esemeks oleva kinnisasja aadressist ja täiendist „korterühistu”.

(2) Korteriomandite asukoha aadressi muutumisel kinnistusraamatus muutub vastavalt ka korterühistu nimi. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 599 teises lauses sätestatud ei kohaldata.

(3) Korterühistu võib lisaks käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud nimele kasutada muud nime (edaspidi *korterühistu täiendav nimi*), tingimusel et see piisavalt eristab teda kõikidest teistest isikutest.

(4) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud täiendi asemel võib korterühistu oma täiendavas nimes kasutada lühendit „KÜ”.

(5) Ükski muu isik ei tohi oma nimes kasutada sõna „korterühistu“ ega lühendit „KÜ”.

(6) Korterühistu dokumentides peab olema märgitud korterühistu nimi ja registrikood. Korterühistu asukoht peab dokumentides olema märgitud juhul, kui see erineb korteriomandite asukohast.

2. jaotis

Korterühistu organid ja juhtimine

§ 20. Korteriomanike üldkoosolek

(1) Käesoleva seaduse või korteriomanike kokkuleppe kohaselt häälteenamusega tehtavad otsused võetakse vastu korteriomanike üldkoosolekul. Korteriomanike üldkoosolekule kohaldatakse lisaks käesolevas seaduses sätestatud vastavalt mittetulundusühingute seaduse § 19 lõike 1 punktides 1–5,

§-des 20 ja 20¹, § 21 lõigetes 6–9, § 22 lõigetes 1 ja 1¹, § 23 lõigetes 1 ja 2 ning §-s 25 mittetulundusühingu liikmete üldkoosoleku kohta sätestatud.

(2) Korteriomaniike üldkoosolek on otsustusvõimeline, kui sellel osalevatele korteriomaniikele kuulub üle poole häältest ja üle poole kaasomandi osadest, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud teisiti.

(3) Kui korteriomaniike üldkoosoleku päevakorras on põhikirja muutmine, majanduskava kehtestamine või majandusaasta aruande kinnitamine, tuleb üldkoosoleku teates märkida koht, kus on võimalik tutvuda põhikirja või majanduskava eelnõuga või majandusaasta aruandega, ning nende dokumentidega tutvumise kord.

(4) Kui korteriomaniik on teatanud korteriühistule oma elektronposti aadressi, siis tuleb korteriomaniike üldkoosoleku teade ja käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud dokumendid saata sellel aadressil.

§ 21. Otsuse vastuvõtmine koosolekut kokku kutsumata

(1) Korteriomaniikel on õigus vastu võtta otsuseid korteriomaniike üldkoosolekut kokku kutsumata.

(2) Juhatus saadab käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud otsuse eelnõu kõigile korteriomaniikele, määrates tähtaja, mille jooksul korteriomaniik peab esitama selle kohta oma seisukoha. Kui korteriomaniik ei teata nimetatud tähtaja jooksul, kas ta on otsuse poolt või vastu, loetakse, et ta hääletab otsuse vastu.

(3) Hääletustulemuste kohta koostab juhatus hääletusprotokolli ja saadab selle viivitamata korteriomaniikele. Hääletusprotokolli kantakse:

- 1) korteriühistu nimi ja asukoht;
- 2) protokollija nimi;
- 3) vastuvõetud otsused koos hääletamistulemustega, sealhulgas otsuse poolt hääletanud korteriomaniikud nimeliselt;
- 4) otsuse suhtes eriarvamusele jäänud korteriomaniiku nõudel tema eriarvamuse sisu;
- 5) muud hääletamise suhtes olulise tähtsusega asjaolud.

(4) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud korteriomaniike seisukohad on hääletusprotokolli lahutamatu lisa.

(5) Kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule, võib otsuseid vastu võtta, järgimata käesoleva seaduse §-s 20 ja käesoleva paragrahvi lõigetes 1–4 sätestatud. Sel juhul tuleb otsus vormistada kirjalikult ja allkirjastada korteriomaniiku poolt.

(6) Käesoleva paragrahvi lõikes 5 sätestatud kohaldatakse ka juhul, kui korteriomannike on rohkem, kuid tingimusel, et nad kõik otsusega nõustuvad.

§ 22. Hääleõigus üldkoosolekul

(1) Korteriomanike üldkoosolekul annab iga korteriomand ühe hääle. Korteriühistu põhikirjaga võib ette näha, et igal korteriomannikul on üks hääl sõltumata talle kuuluvate korteriomandite arvust või et häälte arvu määrab korteriomandi kaasomandi osa suurus.

(2) Korteriomanike üldkoosolekul osalemiseks õigustatud korteriomanike ring määratakse üldkoosoleku päeval enne üldkoosoleku algust.

(3) Korteriomanikul ei ole hääleõigust juhul, kui otsustatakse tema vabastamist kohustusest või vastutusest, tema ja korteriühistu vahel tehingu tegemist või temaga õigusvaidluse pidamist ning selles tehingus või õigusvaidluses korteriühistu esindaja määramist või küsimusi, mis puudutavad korteriomaniku või tema esindaja juhatuse liikmena tegutsemise kontrollimist või hindamist, või kui korteriomaniku kohta kehtib käesoleva seaduse § 31 kohaselt tehtud otsus. Esindatuse määramisel selle liikme hääli ei arvestata.

(4) Käesoleva paragrahvi lõikes 3 sätestatud ei kohaldata, kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule. Sel juhul peavad korteriühistu ja korteriomaniku vahelised tehingud olema kirjalikud või tuleb viivitamata vormistada korteriomaniku allkirjastatud dokument tehingu oluliste tingimuste kohta.

(5) Üldkoosolekul võib osaleda korteriomanik ise või tema esindaja, kelle esindusõiguse olemasolu on kirjaliku dokumendiga tõendatud. Esindaja osavõtt üldkoosolekust ei võta korteriomanikult õigust osaleda üldkoosolekul. Korteriühistu põhikirjas võib ette näha sama isiku poolt esindatavate korteriomanike ülemmäära.

§ 23. Uue üldkoosoleku kokkukutsumine

(1) Kui korteriomanike üldkoosolek on käesoleva seaduse § 20 lõike 2 järgi otsustusvõimetu, kutsub juhatas sama päevakorraga kokku uue üldkoosoleku, mis on otsustusvõimeline osalejate arvust olenemata. Sellele asjaolule tuleb üldkoosoleku kutses viidata.

(2) Uue üldkoosoleku kokkukutsumise teade saadetakse otsustusvõimetuks osutunud üldkoosoleku toimumisest arvates kolme nädala jooksul, ent mitte varem kui nädala pärast.

§ 24. Juhatas

(1) Juhatus on korteriühistu juhtorgan, mis esindab ja juhib korteriühistut. Korteriühistu juhatusele kohaldatakse lisaks käesolevas seaduses sätestatule vastavalt mittetulundusühingute seaduse § 26 lõigetes 2–3, § 27 lõigetes 4–6 ja §-des 28–29 mittetulundusühingu juhatuse kohta sätestatut.

(2) Juhatusel võib olla üks kuni kolm liiget. Põhikirjaga võib ette näha käesolevas lõikes sätestatust erineva juhatuse liikmete arvu või nende ülem- ja alammäära.

(3) Korteriühistel ei pea olema juhatust, kui korteriomandite arv ei ole suurem kui kümme või kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule.

(4) Huvitatud isik võib nõuda korteriühistu juhatuse asendusliikme määramist ka käesoleva paragrahvi lõikes 3 sätestatud juhul.

(5) Juhatuse puudumisel juhivad ja esindavad korteriomanikud korteriühistut ühiselt.

§ 25. Juhatuse asendusliikme määramine

(1) Korteriomanik, korteriühistu võlausaldaja või muu huvitatud isik võib mõjuval põhjusel nõuda kohtult korteriühistu juhatuse asendusliikme määramist.

(2) Kohus määrab võimaluse korral korteriühistu juhatuse asendusliikmeks isiku, kes vastab käesoleva seaduse § 27 lõikes 2 sätestatud nõuetele.

(3) Kohtu määratud juhatuse asendusliikme volitused kestavad kuni uue juhatuse liikme määramiseni korteriomanike üldkoosoleku poolt.

3. jaotis

Valitseja

§ 26. Valitseja

(1) Korteriühistu juhatuse asemel võib korteriühistut esindada ja juhtida juriidiline isik (edaspidi *valitseja*).

(2) Korteriühistel võib korraga olla ainult üks valitseja.

(3) Korteriühistu valitseja valimisele, tegevusele ja vastutusele kohaldatakse vastavalt korteriühistu juhatuse kohta sätestatut.

§ 27. Vastutav isik

(1) Valitseja peab määrama füüsilise isiku (edaspidi *vastutav isik*), kellel on korteriühistu ja kolmandate isikute suhtes samad õigused ja kohustused, mis on valitsejal.

(2) Lisaks juhatuse liikmele esitatavatele nõuetele peab vastaval isikul olema kinnisvara halduri või korterelamuhalduri kutse kutseseaduse tähenduses.

(3) Kanne vastutava isiku kohta korteriühistute registrisse tehakse valitseja kandeavalduse alusel.

(4) Valitseja ja vastutav isik vastutavad korteriühistu ees oma kohustuste rikkumisega tekitatud kahju eest solidaarselt .

(5) Vastutava isiku puudumise korral vastutab valitseja juhatuse liige korteriühistu ees solidaarselt valitsejaga.

4. jaotis

Otsuste kehtetus

§ 28. Korteriühistu organi otsuse kehtetus

(1) Kui korteriomanike üldkoosoleku kokkukutsumisel on oluliselt rikutud seaduse, korteriomanike kokkuleppe või põhikirja nõudeid, ei ole koosolek õigustatud otsuseid vastu võtma, välja arvatud juhul, kui koosolekul osalevad või on esindatud kõik korteriomanikud. Sellisel koosolekul tehtud otsused on tühised, kui korteriomanikud, kelle suhtes kokkukutsumise korda rikuti, otsust heaks ei kiida.

(2) Korteriühistu organi otsuse kehtetuks tunnistamise ja tühisuse tuvastamise nõue lahendatakse kohtus hagita menetluses. Muus osas kohaldatakse vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduses juriidilise isiku organi otsuse kehtetuse kohta sätestatud.

(3) Korteriühistu organi otsuse kehtetuks tunnistamise nõude esitamise tähtaeg on 30 päeva otsuse vastuvõtmisest arvates. Otsuse kehtetuks tunnistamist ei saa nõuda, kui organ on selle uue otsusega kinnitanud ja uue otsuse vastu ei ole eelmises lauses nimetatud tähtaja jooksul esitatud kehtetuks tunnistamise nõuet.

(4) Huvitatud isiku taotlusel võib kohus ennistada käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud tähtaja. Ennistamisele kohaldatakse tsiviilkohtumenetluse seadustikus seaduses sätestatud menetlustähtaja ennistamise kohta sätestatud.

(5) Kohus ei aruta korteriühistu organi otsuse kehtetuks tunnistamise nõude esitamisel asja enne, kui on möödunud käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud tähtaeg. Eri avaldused sama otsuse kehtetuks tunnistamiseks liidetakse ühte menetlusse.

(6) Vajaduse korral määrab kohus menetluse ajaks korteriühistule juhatuse asendusliikme ja peatab olemasoleva juhatuse liikme ametiseisundi kehtivuse.

3. jagu

Korteriomandi eseme kasutamine

§ 29. Korteriomaniku õigused

(1) Korteriomanikul on õigus:

- 1) kasutada eriomandi eset oma äranägemise järgi, niivõrd kui see ei ole vastuolus seaduse või kolmanda isiku õigustatud huviga;
- 2) kasutada kaasomandi eset selle otstarbe kohaselt, arvestades teiste korteriomanike õigustatud huve.

(2) Korteriomanik võib nõuda, et eriomandi ja kaasomandi eset kasutataks seaduse ning korteriomanike kokkulepete ja korteriühistu põhikirja kohaselt. Kui eriomandi ja kaasomandi eseme kasutamine on reguleerimata, lähtutakse korteriomanike huvidest.

(3) Käesolevas paragrahvis sätestatud õigused on ka korteriomandit kasutaval isikul.

(4) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud nõude võib esitada ka korteriühistu.

§ 30. Korteriomaniku kohustused

(1) Korteriomanik on kohustatud:

- 1) hoidma eriomandi eset korras ning seda ja kaasomandi eset kasutades hoiduma tegevusest, mille toime teistele korteriomanikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud;
- 2) taluma mõjusid, mis jäävad käesoleva lõike punktis 1 nimetatud piiridesse;
- 3) võimaldama eriomandi eset kasutada teistel isikutel, kui see on vajalik kaasomandi eseme korrashoiuks. Seeläbi tekkinud kahju tuleb omanikule hüvitada.

(2) Eriomandi eseme korras hoidmisel eeldatakse, et korteriomanik on kohustatud hoidma selle piires sellist temperatuuri, mis tagab kaasomandi eseme säilimise ning teiste eriomandite esemete kasutamise nende otstarbe kohaselt ja ilma ülemääraste kulutusteta.

(3) Käesoleva paragrahvi lõike 1 punktides 1 ja 2 sätestatud kohustuste täitmisel kohaldatakse vastavalt asjaõigusseaduse §-s 143 sätestatut.

(4) Korteriomaniik on kohustatud tagama, et tema perekonnaliikmed, ajutised elanikud ja korteriomandit kasutavad isikud järgivad käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatut.

(5) Korteriomaniik on kohustatud korraldama oma korteriomandi valitsemise ka ajal, kui ta ise viibib sellest eemal.

4. jagu

Korteriomandi võõrandamise nõue

§ 31. Korteriomandi võõrandamise nõude esitamine

(1) Kui korteriomaniik on korduvalt rikkunud oma kohustusi teise korteriomaniiku või korteriühistu suhtes ja kui korteriomaniikud ei pea enam võimalikuks tema kuulumist korteriomaniike hulka, võivad nad nõuda, et ta oma korteriomandi võõrandab.

(2) Võõrandamisnõude võib eelkõige esitada, kui korteriomaniik:

- 1) on korduvalt jätnud täitmata käesoleva seaduse §-s 30 sätestatud kohustused;
- 2) on vähemalt kuue kuu majanduskulude tasumisega viivitanud üle kolme kuu;
- 3) häirib oma tegevusega oluliselt teiste korteriomandite teostamist.

(3) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud nõude esitamise üle otsustavad korteriomaniikud häälteenamuse alusel.

(4) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud nõude esitamist ei saa korteriomaniike kokkuleppega välistada ega piirata.

(5) Kui kinnisomand on jagatud kaheks korteriomandiks, võib käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud nõude esitada üks korteriomaniik teise vastu.

§ 32. Otsuse täitmise nõudmine

(1) Kui kohustust rikkunud korteriomaniik ei ole korteriomandit võõrandanud hiljemalt kolme kuu möödumisel nõude esitamisest, otsustab võõrandamise kohus vähemalt ühe korteriomaniiku või korteriühistu hagi alusel. Otsust tehakse lähtub kohus võõrandamisnõude aluseks olevatest asjaoludest.

(2) Käesoleva paragrahvi lõike 1 esimeses lauses nimetatud tähtaega ei pea järgima, kui korteriomaniik on teatanud, et ta keeldub võõrandamisest.

(3) Korteriomanik või korteriühistu võib nõuda kohtuotsuse täitmist täitemenetluse seadustikus sätestatud korras.

5. jagu

Valitsemine

§ 33. Valitsemine

(1) Korteriomandite eset valitsetakse seadusest, korteriomanike kokkulepetest ja korteriomanike huvidest lähtudes.

(2) Korteriomandite kaasomandi osa eset valitsevad korteriomanikud korteriühistu kaudu.

§ 34. Tavapärane valitsemine

(1) Korteriomandi kaasomandi osa eseme tavapärase valitsemise küsimuste üle otsustavad korteriomanikud häälteenamuse alusel, kui korteriühistu põhikirjas ei nähta ette rangemaid nõudeid.

(2) Tavapärase valitsemisena käsitatakse eelkõige järgmisi tegevusi:

- 1) kaasomandi eseme tavapärane korrashoid ja remont;
- 2) korteriühistu kaudu tarbitavate teenuste jaoks lepingute sõlmimine;
- 3) kaasomandi eseme taastamisväärtusest lähtuva kahjukindlustuslepingu sõlmimine;
- 4) korteriühistu vastutuse kindlustamine;
- 5) kohase suurusega reservkapitali ja remondifondi loomine;
- 6) laenu või muu laenu sarnase mõjuga rahalise kohustuse võtmine, kui selle suurus ei ületa korteriühistu eelmise majandusaasta majandamiskulude summat;
- 7) energiaauditi ja energiamärgise tellimine.

§ 35. Laenu võtmine

Laenu või muu laenu sarnase mõjuga rahalise kohustuse võtmise, kui see ületab käesoleva seaduse § 34 lõike 2 punktis 6 nimetatud suurust, võib otsustada käesoleva seaduse § 9 lõikes 3 sätestatud häälteenamusega.

§ 36. Kaasomandi eseme säilitamiseks vajalikud toimingud

(1) Korteriomaniikul on õigus teha kaasomandi eseme säilitamiseks vajalikke toiminguid teiste korteriomaniike ja korteriühistu nõusolekuta ning ta võib nõuda korteriühistult vajalike kulutuste hüvitamist.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud õigus on ka korteriühistel. Kui seejuures tekkinud kulude kandmine ei ole kehtiva majanduskava alusel võimalik, kohaldatakse käesoleva seaduse § 40 lõikes 3 sätestatud.

§ 37. Olulised ümberkorraldused ja hoone taastamine

(1) Ehitusliku või muu kaasomandi eseme korrashoiuks vajalikust muudatusest suurema ümberkorralduse tegemiseks on vaja korteriomaniike kokkulepet, seda ei saa otsustada tavapärase valitsemise raames.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud muudatuseks ei ole vaja selle korteriomaniiku nõusolekut, kelle õigusi ümberkorraldused ei puuduta üle määra, mida korteriomaniik peab käesoleva seaduse § 30 lõike 1 punkti 2 kohaselt taluma.

(3) Kui üle poole hoonest hävib ja kahju ei ole kindlustusega või muul moel kaetud, ei saa hoonet taastada tavapärase valitsemise raames.

§ 38. Kaasomandi eseme ajakohastamine

Kaasomandi eseme ajakohastamiseks, sealhulgas energiatõhususe suurendamiseks vajalike muudatuste tegemise, millega ei muudeta eriomandi eseme otstarvet ega kahjustata muul viisil ülemääraselt ühegi korteriomaniiku õigustatud huve, võib otsustada käesoleva seaduse § 9 lõikes 3 sätestatud hälteenamusega.

§ 39. Kohustuste jaotus korteriomaniike vahel

(1) Korteriomaniikud teevad majanduskava alusel perioodilisi ettemakseid vastavalt oma kaasomandi osa suurusele.

(2) Korterühistu põhikirjas võib ette näha käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud erineva kohustuste jaotuse, kui see on kõiki asjaolusid arvestades mõistlik ega kahjusta ülemääraselt ühegi korteriomaniiku õigustatud huve. Eelkõige võib põhikirjaga ette näha, et tegelikust tarbimisest sõltuvad majandamiskulud tasub korteriomaniik pärast kulude suuruse selgumist ja vastavalt tema poolt tarbitud teenuse mahule.

(3) Korteriomaniik võib keelduda kandmast kulusid, millega ta ei ole nõustunud, kui nende kandmise nõudmine temalt oleks vastuolus hea usu põhimõttega.

§ 40. Majanduskava

(1) Korterühistu juhatus koostab korterühistu majandusaastaks majanduskava, mis koosneb järgmistest osadest:

- 1) ülevaade kaasomandi eseme seisukorrast ja kavandatavatest toimingutest;
- 2) korterühistu kavandatavad tulud ja kulud;
- 3) korteriomaniike kohustuste jaotus majandamiskulude kandmisel;
- 4) reservkapitali ja remondifondi tehtavate maksete suurus;
- 5) kogu hoones majanduskava koostamise aastal tarbitud kütuse, soojuse, vee ja elektri kogus ning maksumus.

(2) Majanduskava kehtestavad korteriomaniikud häälteenamusega.

(3) Kui majandusaasta jooksul ilmneb, et kehtestatud majanduskava ei taga korteriomandite valitsemist majanduskavas ettenähtud mahus ega korterühistu püsivat maksevõimelisust, on korterühistu juhatus kohustatud koostama uue majanduskava ja kutsuma kokku korteriomaniike erakorralise üldkoosoleku uue majanduskava kehtestamiseks.

(4) Kui majandusaasta alguseks ei ole kehtestatud uut majanduskava, kehtib senine majanduskava kuni uue majanduskava kehtestamiseni.

6. jagu

Korteriomaniiku vastutuse erisused

§ 41. Korteriomaniiku õiguste ja kohustuste üleminek

(1) Korteriomandi võõrandamisel lähevad korteriomaniiku õigused ja kohustused omandajale üle alates omandi ülemineku hetkest.

(2) Korteriomandi võõrandamisel, sealhulgas täite- või pankrotimenetluses, vastutab selle omandaja võõrandaja korterühistu ees sissenõutavaks muutunud kohustuste eest käendajana. Omandaja vastutus on piiratud korteriomandi väärtusega.

(3) Kui korteriomaniikud on otsustanud laenu võtmise käesoleva seaduse §-s 35 sätestatud tingimustel, siis kehtib majanduskava laenu tagasimaksete ja intresside tasumise osas korteriomaniiku eriõigusjärglase suhtes ainult juhul, kui selle kohta on kantud korterühistute registrisse märkus.

Ülejäänud osas vastutab laenu tagasimaksete ja intresside tasumise eest laenu võtmise otsustamise ajal korteriomaniikuks olnud isik.

(4) Käesoleva paragrahvi lõikes 3 sätestatud ei kohaldata, kui korteriomaniiku eriõigusjärglane teadis või pidi teadma tavapärase valitsemise kulusid ületava majanduskava kehtestamisest.

§ 42. Korteriomaniku vastutuse erisus

Isik, kellel on samal alusel kõigi korteriomanike vastu korterimandist tulenev nõue, mille kohta seadus näeb ette solidaarkohustuse, peab selle esitama korteriühistu vastu.

7. jagu

Õigus saada teavet

§ 43. Korteriomaniku õigus saada teavet

(1) Korteriomanikul on õigus saada juhatuselt teavet korteriühistu tegevuse kohta ja tutvuda korteriühistu dokumentidega.

(2) Juhatus võib keelduda teabe andmisest ja dokumentide esitamisest, kui on alust eeldada, et see võib tekitada olulist kahju teise korteriomaniku või kolmanda isiku õigustatud huvidele.

(3) Korteriomanik võib juhul, kui juhatus keeldub teabe andmisest või dokumentidega tutvumise võimaldamisest, nõuda, et tema nõudmise õiguspärasuse üle otsustaks korteriomanike koosolek, või esitada kahe nädala jooksul juhatuse keeldumise saamisest arvates või nelja nädala jooksul taotluse esitamisest arvates, kui juhatus sellele ei ole vastanud, hagita menetluses kohtule avalduse juhatuse kohustamiseks teavet andma või dokumentidega tutvumist võimaldama.

§ 44. Korteriomaniku kohustus anda teavet

(1) Kui korteriomaniku elu- või asukoht erineb korterimandi asukohast, siis on korteriomanik kohustatud korteriühistule teatama oma elu- või asukoha postiaadressi.

(2) Korteriomanik on kohustatud teatama korteriühistule ka oma olemasolevate sidevahendite andmed, eelkõige telefoni või elektronposti aadressi.

§ 45. Korteriühistu pangasaladuse erisus

(1) Korteriomaniikul on õigus ilma korteriühistu nõusolekuta saada teavet korteriühistu õiguste ja kohustuste kohta krediidasutuses, sealhulgas nende õiguste ja kohustuste kohta, mis on tekkinud kuni üks aasta enne tema korteriomaniikuks saamist, kuid mitte varem kui kaks aastat nõude esitamisest.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud teabe andmisel ei avalda krediidasutus korteriomaniikule teiste korteriomaniike ja kolmandate isikute pangakonto andmeid.

8. jagu

Korteriühistu vara ja raamatupidamine

§ 46. Reservkapital

Korteriühistel peab olema reservkapital, mille suurus on vähemalt majanduskava ühe kuu eeldatavad kulud. Reservkapitali suuruse üle otsustavad korteriomaniikud häälteenamusega.

§ 47. Järelevalve

Järelevalvele kohaldatakse vastavalt mittetulundusühingute seaduse §-s 34 sätestatud.

§ 48. Raamatupidamine

(1) Juhatus korraldab korteriühistu raamatupidamist.

(2) Kuni kümne korteriomandiga korteriühistu, mida korteriomaniikud juhivad ja esindavad ühiselt käesoleva seaduse § 24 lõike 5 kohaselt, võib pidada kassapõhist raamatupidamist. Vastavalt kohaldatakse raamatupidamise seaduse § 43 lõikes 2 sätestatud.

§ 49. Majandusaasta aruanne

(1) Korteriühistu majandusaasta aruande koostamisele, esitamisele ja kinnitamisele kohaldatakse vastavalt mittetulundusühingute seaduse § 36 lõigetes 1–4 mittetulundusühingu majandusaasta aruande kohta sätestatud käesolevas seaduses sätestatud erisustega.

(2) Korteriühistu põhikirjas võib ette näha korteriühistu raamatupidamise aastaaruande audiitorkontrolli kohustuse.

(3) Korterühistu esitab kinnitatud majandusaasta aruande koos vandeaudiitori aruandega, kui audiitorkontroll on kohustuslik, korteriühistute registrile kuue kuu jooksul majandusaasta lõppemisest arvates.

(4) Käesoleva paragrahvi lõikes 3 sätestatud kohustust ei ole korteriühistel, mis vastab käesoleva seaduse § 48 lõikes 2 sätestatud tingimustele.

9. jagu

Korteriühistu maksejõuetuse erisused

§ 50. Pankrotiseaduse kohaldamine

(1) Korteriühistu maksejõuetuse korral kohaldatakse pankrotiseaduses sätestatud käesolevas seaduses sätestatud erisustega.

(2) Korteriühistu lõpetamine on võimalik ainult käesolevas seaduses sätestatud tingimustel, pankrotimenetluses seda otsustada ei saa.

(3) Võlausaldajate nõuded korteriühistu vastu, mida ei ole pankroti käigus esitatud, samuti nõuded osas, mis jäävad pankroti käigus rahuldamata, lõpevad.

§ 51. Menetlusabi andmine korteriühistule

Kui korteriühistust võlgnikul ei ole pankrotimenetluse kulude katmiseks piisavalt vara, määrab kohus halduri tasu pankrotiseaduse § 23 lõigete 1–3 alusel. Halduri tasu ja kulutuste hüvitamiseks võib kohus määrata menetlusabi andmise. Menetlusabi taotluse võib esitada haldur.

§ 52. Majanduskava kehtestamine

(1) Kohus kehtestab pärast nõuete kaitsmist halduri ettepanekul korteriühistu majanduskava nii pikaks ajavahemikuks, kui on vajalik võlausaldajate nõuete rahuldamiseks võimalikult suures ulatuses võimalikult lühikese aja jooksul. Majanduskava kehtestamisel arvestab kohus kõiki asjaolusid, eelkõige korteriomanike tähendust korteriomanike jaoks, korteriomanike maksevõimet ja maksejõuetuse tekkimise põhjuseid.

(2) Võlausaldajad ja korteriomanikud võivad esitada majanduskava kehtestamise määruse peale määruskaebuse.

4. peatükk

KORTERIOMANDITE JA KORTERIÜHISTU LÕPPEMINE

§ 53. Korteriomandite ja korteriühistu lõpetamise viisid

(1) Korteriomandid ja korteriühistu lõpetatakse korteriomanike vahel sõlmitud eriomandi lõpetamise kokkuleppega või korteriomandite omaniku otsusega.

(2) Korterühistu lõpetamine, samuti sundlõpetamine ilma korteriomandi eriomandi osa lõpetamiseta ei ole võimalik.

§ 54. Eriomandi lõpetamine kokkuleppega

(1) Korteriomanikud võivad kokkuleppega otsustada korteriomandite eriomandi osa ja korteriühistu lõpetamise.

(2) Korteriomandite eriomandi osa ja korteriühistu lõpetamiseks vajaliku tahteavalduse andmist võib korteriomanikult nõuda ainult juhul, kui olemasoleva olukorra säilitamine oleks kõiki asjaolusid, eelkõige teiste korteriomanike õigustatud huve arvestades vastuolus hea usu põhimõttega, eelkõige juhul, kui hoone on täielikult hävinud.

(3) Eriomandi lõpetamiseks on nõutav korteriomanike kokkulepe ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse.

(4) Käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud kokkuleppele kohaldatakse vastavalt asjaõigusseaduse §-s 120 sätestatud.

(5) Tehingule, millega kohustatakse eriomandit lõpetama, kohaldatakse vastavalt asjaõigusseaduse §-s 119 sätestatud.

§ 55. Korteriomandite registriosade ja korteriühistu registrikaardi sulgemine

(1) Avalduse kanda korteriühistu likvideerimine registrisse esitab korteriühistu registriosakonnale. Avaldusele tuleb lisada eriomandi lõpetamise kokkuleppe ärakiri.

(2) Avaldus korteriomandite registriosade sulgemiseks ja korteriühistu registrikaardi sulgemiseks esitatakse kinnistusosakonnale. Pärast avalduse saamist edastab kinnistusosakond avalduse registriosakonnale.

(3) Korteriomandite registriosade sulgemisel avatakse kinnisasja kohta uus registriosa ja samal ajal suletakse kõikide korteriomandite registriosad asjaõigusseaduses ja kinnistusraamatuseaduses sätestatud korras. Suletud registriosade andmed kantakse avatava registriosa vastavatesse jagudesse.

(4) Korteriomandite registriosade sulgemise kanne tehakse pärast seda, kui registriosakond on teatanud, et puuduvad takistused korteriühistu registrikaardi sulgemiseks. Korteriühistu registrikaardi võib sulgeda pärast korteriühistu likvideerimist. Korteriühistu registrikaardi sulgemise kanne tehakse viivitamata pärast korteriomandite registriosade sulgemise kande tegemist.

§ 56. Korteriomandite lõpetamine omaniku avalduse alusel

(1) Isik, kellele kuuluvad kõik korteriomandid, võib kinnistusosakonnale esitatava kinnistamisavaldusega lõpetada eriomandi ja korteriühistu. Eriomand lõpeb kande tegemisega kinnistusraamatusse.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud juhul kohaldatakse vastavalt käesoleva seaduse §-s 55 sätestatud.

5. peatükk

KORTERIHONESTUSÕIGUS

§ 57. Korterihoonestusõigus

(1) Kui hoonestusõigus kuulub mõtteliste osadena mitmele isikule, võivad hoonestajad kokku leppida selles, et igal kaasomanikul tekib eriomand eluruumile või mitteeluruumile hoonestusõiguse oluliseks osaks olevas või hoonestusõiguse alusel ehitatavas hoones ja luuakse korterihoonestusõigused.

(2) Hoonestaja võib jagada talle kuuluva hoonestusõiguse korterihoonestusõigusteks, vastavalt kohaldatakse käesoleva seaduse §-s 8 sätestatud.

(3) Korterihoonestusõiguste loomiseks on vajalik kinnisasja omaniku nõusolek.

(4) Kinnisasi ei saa samal ajal olla korteriomandite esemeks ja koormatud korterihoonestusõigusega.

(5) Korterihoonestusõiguste kinnistamisel avatakse igale korterihoonestusõigusele kinnistusregistri iseseisev osa ja samal ajal suletakse hoonestusõiguse senine registriosa. Koormatud kinnisasja registriossa tehakse kanne selle kohta, et hoonestusõigus on jagatud korterihoonestusõigusteks.

(6) Muus osas kohaldatakse korterihoonestusõigusele vastavalt korteriomandit ja hoonestusõigust reguleerivaid sätteid.

6. peatükk

KORTERIÜHISTUTE REGISTER

§ 58. Registri pidamine

(1) Korterühistute register (edaspidi *register*) on mittetulundusühingute ja sihtasutuste registri osa, mille suhtes kohaldatakse mittetulundusühingute ja sihtasutuste registri kohta õigusaktides sätestatud, kui käesolevast seadusest ei tulene teisiti.

(2) Registrit peavad maakohtute registriosakonnad (edaspidi *registripidaja*) oma tööpiirkonnas asuvate korterühistute kohta.

(3) Registri kanded teeb registripidaja, kelle tööpiirkonnas on korteriomandite asukoht.

(4) Korterühistu registrikaardile kantakse järgmised andmed:

- 1) korterühistu registrikood;
- 2) korterühistu nimi;
- 3) korterühistu täiendav nimi;
- 4) korterühistu asukoha aadress, kui see erineb korteriomandite asukoha aadressist;
- 5) juhatuse liikme nimi ja isikukood;
- 6) valitseja nimi ja registrikood;
- 7) vastutava isiku nimi ja isikukood;
- 8) pankrotihalduri nimi ja isikukood;
- 9) likvideerija nimi ja isikukood;
- 10) juhatuse liikmete ja likvideerijate esindusõiguse kord, kui see erineb seaduses ettenähtud üldreeglist;
- 11) põhikirja kinnitamise aeg ja põhikirja muutmise aeg;
- 12) märkus tavapärase valitsemise kulusid ületava laenu kohta;
- 13) lõpetamine;
- 14) pankroti väljakuulutamise ja pankrotimenetluse lõppemine;
- 15) registrist kustutamine;
- 16) likvideeritud ühistu dokumentide hoidja andmed;
- 17) kande järjekorranumber ja kuupäev ning kandemääruse täitnud isiku ja kande otsustamiseks pädeva isiku allkiri, nimi ja amet;
- 18) viited varasematele ja hilisematele kannetele ning märkused.

(5) Kui kohus on käesoleva seaduse § 28 lõike 6 alusel peatanud juhatuse liikme ametiseisundi, kantakse registrisse selle kohta märkus.

7. peatükk

RAKENDUSSÄTTED

1. jagu

Kohaldamine vallasasjadele

§ 59. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse kohaldamine vallasasjale

Käesoleva seaduse 1.–4. ja 6. peatüki sätteid kohaldatakse vastavalt ka vallasasjana tsiviilkäibes olevale eluruumile ja mitteeluruumile.

2. jagu

Üleminekusätted

§ 60. Olemasolevad korteriomandid

Korteriomanditele, mis on käesoleva seaduse jõustumisel kantud kinnistusraamatusse, kohaldatakse käesolevas seaduses korteriomandi kohta sätestatud.

§ 61. Korteriomanike ühisused

(1) Kui korteriomandite kaasomandi osa valitsemiseks ei ole moodustatud korteriühistut kuni käesoleva seaduse jõustumiseni kehtinud korteriühistuseaduse tähenduses, tekib korteriomandite valitsemiseks käesoleva seaduse jõustumisel korteriühistu.

(2) Korteriomanike ühisuse õigused ja kohustused lähevad üle korteriühistule.

(3) Kui korteriomanikud on nimetanud valitseja kuni käesoleva seaduse jõustumiseni kehtinud korteriomandiseaduse tähenduses, loetakse füüsilisest isikust valitseja korteriühistu juhatuse liikmeks ja juriidilisest isikust valitseja loetakse valitsejaks käesoleva seaduse tähenduses.

(4) Korterühistu registrikaart avatakse korteriühistute registris ametiülesande korras.

§ 62. Ühe kinnisasja valitsemiseks asutatud korteriühistud

(1) Kui ühe kinnisasja korteriomandite kaasomandi osa valitsemiseks ja majandamiseks on asutatud korteriühistu kuni käesoleva seaduse jõustumiseni kehtinud korteriühistuseaduses sätestatud korras, loetakse olemasolev korteriühistu korteriühistuks käesoleva seaduse tähenduses.

(2) Korteriühistu, mille registrikaardile on kantud kuni käesoleva seaduse jõustumiseni kehtinud korteriühistuseaduse § 3 lõikes 6 või § 17 lõike 4 teises lauses nimetatud andmed, kantakse käesoleva seaduse jõustumisel ametiülesande korras korteriühistuna korteriühistute registrisse.

(3) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud juhul kustutatakse korteriühistu registrikaardilt korteriomandite kinnistute numbrid ja korteriühistu nimi kantakse korteriühistute registrisse korteriühistu täiendava nimena.

§ 63. Mitme kinnisasja valitsemiseks asutatud korteriühistud

(1) Kui mitme kinnisasja korteriomandite kaasomandi osa valitsemiseks ja majandamiseks on asutatud korteriühistu kuni käesoleva seaduse jõustumiseni kehtinud korteriühistuseaduse § 3 lõike 5 tähenduses, tekib käesoleva seaduse jõustumisel iga kinnisasja korteriomandite valitsemiseks korteriühistu käesoleva seaduse tähenduses ja olemasolev korteriühistu loetakse lõpetatuks.

(2) Korteriühistute registrikaardid avatakse korteriühistute registris ametiülesande korras.

(3) Likvideerimisele ja registrist kustutamisele kohaldatakse tsiviilseadustiku üldosa seaduses ja mittetulundusühingute seaduses mittetulundusühingu likvideerimise ja registrist kustutamise kohta sätestatud.

(4) Likvideeritava korteriühistu vara jagatakse pärast võlausaldajate nõuete rahuldamist käesoleva seaduse jõustumisel tekkinud korteriühistutele vastavalt eriomandi eseme üldpinna suurusele.

(5) Kui likvideeritava korteriühistu varast ei jätku võlausaldajate kõigi nõuete rahuldamiseks, vastutavad käesoleva seaduse jõustumisel tekkinud korteriühistud nõuete eest osavõlgnikena vastavalt eriomandi eseme üldpinna suurusele.

§ 64. Mitme kinnisasja valitsemiseks asutatud korteriühistu tegevuse jätkamine

(1) Käesoleva seaduse §-s 63 sätestatud ei kohaldata, kui korteriomanikud on teinud kuni käesoleva seaduse jõustumiseni kehtinud korteriühistuseaduse § 17² lõikes 1 nimetatud otsuse ja esitanud selle tähtaegselt registripidajale.

(2) Mitme kinnisasja valitsemiseks asutatud korteriühistu põhikirjas võib ette näha, et käesolevas seaduses nimetatud korteriomanike enamuse otsuste tegemine on iga kinnisasja korteriomanike üldkoosoleku pädevuses.

(3) Mitme kinnisasja valitsemiseks asutatud korteriühistu puhul ei kohaldata käesoleva seaduse §-s 42 sätestatud.

(4) Korteriomanikud võivad otsustada mitme kinnisasja valitsemiseks asutatud korteriühistu lõpetamise. Eelmises lauses nimetatud otsus on vastu võetud, kui selle poolt on antud üle poole kõigist häältest nende korteriomanike poolt, kellele kuulub üle poole selle kinnisasja kaasomandi osadest. Otsuse teinud üldkoosoleku protokoll peab olema notariaalselt tõestatud.

(5) Käesoleva paragrahvi lõikes 4 nimetatud juhul kohaldatakse vastavalt käesoleva seaduse §-s 63 sätestatud.

§ 65. Tähtaeg juhatuse või valitseja valimiseks ja registrisse kandmiseks

(1) Kui korteriühistu tekib käesoleva seaduse § 61 või 63 alusel, tuleb avaldus juhatuse liikme või valitseja korteriühistute registrisse kandmiseks esitada hiljemalt 2016. aasta 30. juuniks.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud nõuet ei kohaldata juhul, kui korteriühistel ei pea olema juhatust käesoleva seaduse § 24 lõike 3 kohaselt.

3. jagu

Seaduste muutmine

§ 66. Asjaõigusseaduse muutmine

Asjaõigusseaduses tehakse järgmised muudatused:

1) paragrahvi 71 lõige 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(2) Kaasomanikule kuulub tema osale vastav osa ühisest asjast saadavast kasust, kui kaasomanike kokkuleppega ei nähta ette teisiti.“;

2) paragrahvi 72 lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(1) Kaasomanikud valdavad ja kasutavad ühist asja kokkuleppel. Kaasomanike häälteenamusega tehtava otsusega võib otsustada küsimusi, mis jäävad ühise asja tavapärase valdamise ja kasutamise piiridesse. Häälte arv otsuse tegemisel sõltub omandi osa suurus.“;

3) paragrahvi 72 lõikes 2 asendatakse sõna „tulu“ sõnaga „kasu“;

4) paragrahvi 126 lõiked 2 ja 3 muudetakse ning sõnastatakse järgmiselt:

„(2) Tehing, millega kinnisomandist loobutakse, peab olema notariaalselt tõestatud vormis.

(3) Kui kinnisasjast on loobutud, läheb kinnisasja omand üle riigile alates vastava kande tegemisest kinnistusraamatusse. Riigi kui puudutatud isiku nõusolek ei ole sellise kande tegemiseks vajalik.“;

5) paragrahvi 158² lõige 6 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(6) Korteriomandite esemeks oleva kinnisasja puhul esitab käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud taotluse korteriühistu. Sellisel juhul makstakse hüvitis korteriühistule, kes on kohustatud selle maksma korteriomanikele või tasaarvestama selle majandamiskulude nõudega.“.

§ 67. Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse muutmine

Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 12 lõike 5 esimest lauset täiendatakse pärast viimast sõna tekstiosaga „, sealhulgas ehitise jagamist reaalosadeks eluruumide erastamise seaduse § 21⁶ tähenduses, kui see vastab kaasomanike vahel ehitise kasutamisel välja kujunenud olukorrale.“.

§ 68. Ehitusseaduse muutmine

Ehitusseaduse § 56 lõike 1 punktis 1 asendatakse sõnad „reaalosa andmed korteriomandiseaduse“ sõnadega „eriomandi eseme andmed korteriomandi- ja korteriühistuseaduse“.

§ 69. Elektriturseaduse muutmine

Elektriturseaduse § 12 täiendatakse lõikega 3 järgmises sõnastuses:

„(3) Korteriühistu on tarbija elektrienergia osas, mida ta ostab korteriomandite valitsemise raames. Hooneühistu on tarbija elektrienergia osas, mida ta ostab kinnisasja valitsemise raames.“.

§ 70. Eluruumide erastamise seaduse muutmine

Eluruumide erastamise seaduses tehakse järgmised muudatused:

1) paragrahvi 3 lõige 7 tunnistatakse kehtetuks;

2) paragrahvid 15–15² tunnistatakse kehtetuks;

3) paragrahvi 21⁴ täiendatakse lõikega 1¹ järgmises sõnastuses:

„(1¹) Korterühistu olemasolul tuleb kinnistamisavalduses märkida korteriühistu registrikood.“;

4) paragrahvi 22 lõige 11 tunnistatakse kehtetuks.

§ 71. Kaugkütteseaduse muutmine

Kaugkütteseaduse § 10 täiendatakse lõikega 1¹ järgmises sõnastuses:

„(1¹) Korteriomanditeks jagatud kinnisomandi puhul on liitujaks korteriühistu. Korteriomaniik võib olla liitujaks juhul, kui tehniliselt on võimalik tema tarbijapaigaldise ühendamise võrguga.“.

§ 72. Korteriomandiseaduse muutmine

Korteriomandiseaduses tehakse järgmised muudatused:

1) paragrahvi 13 täiendatakse lõikega 4 järgmises sõnastuses:

„(4) Korteriomandi võõrandamisel, sealhulgas täite- või pankrotimenetluses, vastutab selle omandaja võõrandaja sissenõutavaks muutunud kaasomandi eseme korrashoiu ja valitsemise kulutuste eest käendajana. Omandaja vastutus on piiratud korteriomandi väärtusega.“;

2) seadust täiendatakse §-ga 16¹ järgmises sõnastuses:

„§ 16¹. Kaasomandi eseme ajakohastamine

(1) Korteriomaniike üldkoosoleku otsusega, mille poolt on antud üle poole kõigist häälest nende korteriomaniike poolt, kellele kuulub üle poole kaasomandi osadest, võib otsustada:

- 1) kaasomandi eseme ajakohastamiseks, sealhulgas energiatõhususe suurendamiseks vajalike muudatuste tegemise, millega ei muudeta eriomandi eseme otstarvet ega kahjustata muul viisil ülemääraselt ühegi korteriomaniku õigustatud huve;
- 2) laenu võtmise, mille suurus ületab eelmise majandusaasta majandamiskulude summa.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud otsuse tegemisel võib samadel tingimustel otsustada ka kulude jaotuse kõigi korteriomanike vahel käesoleva seaduse § 13 lõikes 1 sätestatud tingimustel. Sellisel juhul ei kohaldata käesoleva seaduse § 13 lõikes 3 sätestatut.“.

§ 73. Korteriühistuseaduse muutmine

Korteriühistuseaduses tehakse järgmised muudatused:

- 1) seadust täiendatakse §-ga 2¹ järgmises sõnastuses:

„§ 2¹. Korteriühistu nimi

(1) Korteriühistu nimi peab sisaldama täiendit "korteriühistu".

(2) Ükski muu isik ei tohi oma nimes kasutada sõna „korteriühistu“.”;

- 2) paragrahvi 3 täiendatakse lõikega 6 järgmises sõnastuses:

„(6) Lisaks mittetulundusühingute seaduses nimetatud andmetele kantakse korteriühistu registrikaardile ka nende korteriomandite kinnistute numbrid, mille majandamiseks korteriühistu on asutatud.“;

- 3) paragrahvi 17 lõiget 4 täiendatakse teise lausega järgmises sõnastuses:

„Käesoleva seaduse § 3 lõikes 6 nimetatud andmete asemel kantakse registrisse elamu aadress ja katastriüksuse tunnus, kui see on olemas.“;

- 4) seadust täiendatakse §-dega 17¹ ja 17² järgmises sõnastuses:

„§ 17¹. Korteriomandite andmete registrisse kandmine

(1) Enne 2014. aasta 1. jaanuari mittetulundusühingute ja sihtasutuste registrisse kantud korteriühistu registrikaardile lisab registripidaja ametiülesande korras käesoleva seaduse § 3 lõikes 6 või § 17 lõike 4 teises lauses nimetatud andmed.

(2) Enne käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud kande tegemist teatab registripidaja korteriühistule kande tegemise kavatsusest. Teates peab sisalduma kande sisu ning ettekirjutus korteriühistule teatada registripidajale õiged andmed, kui teates esitatud andmed ei ole õiged.

(3) Registripidaja teeb käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud kande, kui kahe nädala möödumisel käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud teate korteriühistule teatavaks tegemisest ei ole registripidajale esitatud põhjendatud vastuväidet.

(4) Kui registripidajal puuduvad andmed käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud kande tegemiseks, teeb registripidaja korteriühistule ettekirjutuse andmete esitamiseks.

(5) Korteriühistu, mille registrikaardile ei ole enne 2015. aasta 1. juulit kantud käesoleva seaduse § 3 lõikes 6 või § 17 lõike 4 teises lauses nimetatud andmeid ja kes ei ole selleks ajaks saanud käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud teadet ega käesoleva paragrahvi lõikes 4 nimetatud ettekirjutust, on kohustatud esitama registripidajale kandeavalduse puuduvate andmete registrisse kandmiseks hiljemalt 2015. aasta 30. septembriks.

(6) Korteriühistu registrikaardile kantud käesoleva seaduse § 3 lõikes 6 nimetatud andmete muutumisel kinnistusraamatus parandatakse andmed automatiseeritult mittetulundusühingute seaduse § 111 lõike 2 alusel kehtestatud korras.

§ 17². Mitme kinnisasja majandamiseks asutatud korteriühistu tegevuse jätkamine

(1) Korteriomanikud, kes on asutanud korteriühistu mitme kinnisasja korteriomandite kaasomandi osa valitsemiseks ja majandamiseks käesoleva seaduse § 3 lõike 5 tähenduses, võivad otsustada, et korteriühistu jätkab mitme kinnisasja valitsemist ja majandamist ka pärast korteriomandi- ja korteriühistuseaduse jõustumist.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud otsus on vastu võetud, kui selle poolt on antud üle poole kõigist häältest nende korteriomanike poolt, kellele kuulub üle poole selle kinnisasja kaasomandi osadest. Otsuse teinud üldkoosoleku protokoll peab olema notariaalselt tõestatud.

(3) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud otsus tuleb esitada registripidajale hiljemalt 2014. aasta 31. detsembriks. Kui registripidaja ei ole eelmises lauses nimetatud kuupäevaks esitanud korteriühistule käesoleva seaduse § 17¹ lõikes 2 nimetatud teadet, siis tuleb otsus esitada käesoleva seaduse § 17¹ lõikes 3 nimetatud tähtaja jooksul. Käesoleva seaduse § 17¹ lõikes 5 nimetatud juhul tuleb otsus esitada selles sättes nimetatud tähtaja jooksul.“

§ 74. Krediidiasutuste seaduse muutmine

Krediidiasutuste seaduses tehakse järgmised muudatused:

1) paragrahvi 88 lõikes 3 asendatakse tekstiosa „ või 10“ tekstiosaga „, 10 või 11“;

2) paragrahvi 88 täiendatakse lõikega 11 järgmises sõnastuses:

„(11) Krediidiasutusel on kohustus avaldada pangasaladust korteriomnikule korteriomandi- ja korteriühistuseaduses sätestatud juhul ja ulatuses.“.

§ 75. Käibemaksuseaduse muutmine

Käibemaksuseaduse § 2 lõike 3 punkti 1 teises lauses asendatakse sõna „korteriomandiseaduse“ sõnadega „korteriomandi- ja korteriühistuseaduse“.

§ 76. Planeerimisseaduse muutmine

Planeerimisseaduse § 12 lõige 7 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(7) Korteriomanditeks jagatud kinnisomandi puhul loetakse käesolevas seaduses sätestatud kohustus edastada teade kinnisasja omanikule täidetuks ka juhul, kui teade on edastatud korteriühistule.“.

§ 77. Riigilõivuseaduse muutmine

Riigilõivuseaduses tehakse järgmised muudatused:

1) seadust täiendatakse §-ga 64¹ järgmises sõnastuses:

„§ 64¹. Korteriühistute registri kande tegemine

Korteriühistu kohta registrisse kantud andmete muutmise või täiendamise eest tasutakse riigilõivu 6,39 eurot.“;

2) paragrahvi 339 tekst muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„Korteriomandi kinnistamisel on tehinguväärtuseks 50 protsenti kaasomandi osa suurusele vastavast korteriomandite esemeks oleva kinnisasja maksustamishinnast.“;

3) paragrahvi 340 lõige 4 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(4) Korterihoonestusõiguse kinnistamisel on tehinguväärtuseks 50 protsenti kaasomandi osa suurusele vastavast hoonestusõiguse tehinguväärtusest, määratuna käesoleva paragrahvi lõike 1 alusel.“.

§ 78. Riigivaraseaduse muutmine

Riigivaraseaduses tehakse järgmised muudatused:

1) paragrahvi 7 lõige 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(2) Asjaõigusseaduse § 126 alusel riigi poolt omandatud kinnisasja valitseja määrab Vabariigi Valitsus. Kuni Vabariigi Valitsus ei ole valitsejat määranud, on nimetatud riigivara valitsejaks Siseministeerium.“;

2) paragrahvi 10 lõige 4 tunnistatakse kehtetuks;

3) paragrahvi 10 lõikes 5 asendatakse tekstiosa „lõigetes 3 ja 4“ tekstiosaga „lõikes 3“.

§ 79. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku muutmine

Tsiviilkohtumenetluse seadustikus tehakse järgmised muudatused:

1) paragrahvi 88 tekst muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„Hagi korteriomaniku vastu, mis tuleneb korteriomandiga seotud õigussuhtest, võib esitada ka korteriomandi esemeks oleva kinnisasja asukoha järgi.“;

2) paragrahvi 481 lõike 1¹ punkt 3 tunnistatakse kehtetuks;

3) paragrahvi 613 lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(1) Kohus lahendab hagita menetluses:

1) 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, välja arvatud nõude, mis korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 31 järgi on esitatud korteriomandi võõrandamise kohustamiseks;

2) huvitatud isiku avalduse alusel asja, mis käsitleb korteriühistu organi otsuse kehtivust.“;

4) paragrahvi 614 tekst muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(1) Korteriomanditeks jagatud kinnisomandi puhul kuuluvad menetlusosaliste hulka korteriomanikud ja korteriühistu.

(2) Käesoleva seadustiku § 613 lõike 1 punktis 2 nimetatud juhul kuuluvad menetlusosaliste hulka avaldaja ja korteriühistu.

(3) Käesoleva seadustiku § 613 lõikes 2 nimetatud juhul kuuluvad menetlusosaliste hulka kaasomanikud.“.

§ 80. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse muutmise

Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 25 lõike 1 teine lause tunnistatakse kehtetuks.

§ 81. Täitemenetluse seadustiku muutmise

Täitemenetluse seadustikus tehakse järgmised muudatused:

1) seadust täiendatakse paragrahviga 149¹ järgmises sõnastuses:

„§ 149¹. Korteriomandi erisused

(1) Kui enampakkumise esemeks on korteriomand, saadab kohtutäitur viivitamata pärast keelumärke kinnistusraamatusse kandmist teate arestimise kohta korteriühistule või korteriomandite valitsejale.

(2) Kui kohtutäituril ei õnnestu korteriühistu või korteriomandite valitseja isikut mõistliku aja jooksul välja selgitada, siis loetakse käesoleva paragrahvi esimeses lõikes sätestatud kohustus täidetuks, kui teade on saadetud teisele korteriomanikule.

(3) Korteriühistu peab kümne päeva jooksul käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud teate saamisest teatama kohtutäiturile korteriühistu sissenõutavaks muutunud majandamiskulude nõude suuruse.

(4) Korteriomandite valitseja peab kümne päeva jooksul käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud teate saamisest teatama kohtutäiturile korteriomanike ühisuse sissenõutavaks muutunud majandamiskulude nõude suuruse.

2) paragrahvi 149¹ lõikest 1 jäetakse välja sõnad „või korteriomandite valitsejale“;

3) paragrahvi 149¹ lõiked 2 ja 4 tunnistatakse kehtetuks;

4) paragrahvi 153 täiendatakse lõikega 1¹ järgmises sõnastuses:

„(1¹) Kui enampakkumise esemeks on korteriomand, märgitakse enampakkumise kuulutuses korteriühistu või korteriomanike ühisuse sissenõutavaks muutunud majandamiskulude nõue korteriomaniku vastu, kui korteriühistu või korteriomandi valitseja on selle kohtutäiturile teatanud.“;

5) paragrahvi 153 lõikest 1¹ jäetakse välja sõnad „või korteriomanike ühisuse“ ja „või korteriomandi valitseja“;

6) paragrahvi 174 lõiget 3 täiendatakse punktiga 1¹ järgmises sõnastuses:

„1¹) korteriomandi müügi korral korteriühistu või korteriomanike ühisuse sissenõutavaks muutunud majandamiskulude nõuded korteriomaniku vastu, kuid mitte rohkem kui viis protsenti jaotamisele kuuluva tulemi summast;“;

7) paragrahvi 174 lõike 3 punktist 1¹ jäetakse välja sõnad „või korteriomanike ühisuse“.

§ 82. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse muutmise

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduses tehakse järgmised muudatused:

1) paragrahvi 1 lõige 1¹ tunnistatakse kehtetuks;

2) paragrahvi 8 täiendatakse lõikega 5¹ järgmises sõnastuses:

„(5¹) Korteriomanditeks jagatud kinnisomandi puhul on vee-ettevõtja kliendiks korteriühistu. Korteriomaniik võib olla vee-ettevõtja kliendiks juhul, kui tehniliselt on võimalik tema veevärgi ja kanalisatsiooni ühendamine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.“.

Seaduste kehtetuks tunnistamine

§ 83. Korteriomandiseadus tunnistatakse kehtetuks.

§ 84. Korterühistuseadus tunnistatakse kehtetuks.

5. jagu

Seaduse jõustumine

§ 85. Jõustumine

(1) Käesolev seadus jõustub 2016. aasta 1. jaanuaril.

(2) Käesoleva seaduse § 73 punktid 2–4 jõustuvad 2014. aasta 1. jaanuaril.

(3) Käesoleva seaduse § 66 punktid 1–4, § 67, § 70 punktid 3 ja 4, § 72, § 73 punkt 1, § 77 punktid 2 ja 3, § 78, § 79 punktid 1 ja 2 ning § 81 punktid 1, 4 ja 6 jõustuvad üldises korras.

Tallinnas „...“ 2012

Ene Ergma

Riigikogu esimees

Algatanud Vabariigi Valitsus

..... 2012. a nr