

Kooskõlastamisel arvestatud ja arvestamata jäetud märkused ja ettepanekud¹

Sisukord:

Kaitseministeerium (KaM).....	5
Rahandusministeerium (RaM).....	7
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium (MKM).....	10
SA Kredex.....	15
Siseministeerium (SiM).....	21
Põllumajandusministeerium (PõM).....	23
Keskonnaministeerium (KKM).....	24
Riigikohus (RK).....	25
Eesti Vee-ettevõtete Liit (EVEL).....	34
Eesti Juristide Liit (EJL).....	36
Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liit (EKHHL).....	40
Eesti Korterühistute Liit (EKÜL).....	44
Eesti Kaubandus-Tööstuskoda (KTK).....	55
Tartu Ülikool (TÜ).....	57
Eesti Pangaliit (EPL).....	68
Eesti Omanike Keskliit (EOKL).....	77
Notarite Koda (NK).....	81
Kohtutäiturite ja pankrotihaldurite Koda (KTPK).....	89
Tallinna Tarbijakaitse Nõuandla (TTKN).....	90
Tartu Eakate Nõukoda (TEN).....	91
Tallinna Korterühistute Liit (TKÜL).....	92
Eesti Maksumaksjate Liit (EML).....	92
Andri Ivin.....	94
Asso Oppar.....	95
Evald Normak.....	97
RR.....	118
AA.....	124
AF.....	125
AS.....	126

¹ Märkuste ja ettepanekute kirjaviis on muutmata. Esimeses tulbas on viidatud eelnõu I versiooni sätetele, teises tulbas II versiooni sätetele.

AT.....	129
IK.....	130
HR	131
VR	134
MM ja EM.....	139
TP	141
KÜ Denec ja 43 J. Sütiste tee 15 elamu elanikku.....	144

Eelnõu I versiooni sätete märksõnaline loend (viited on lehekülgedele)

§ 1	37, 77	§ 25.....	12, 16, 38, 64, 70, 79, 86
§ 1 lg 1.....	41, 44, 81	§ 25 lg 1.....	29, 43, 46, 48, 84
§ 1 lg 2.....	40, 41, 81	§ 26.....	17, 65, 124
§ 1 lg 3.....	5, 15, 21, 25	§ 26 lg 1.....	31
§ 1 lg 4.....	44	§ 28.....	48, 127
§ 10.....	27	§ 28 lg 1.....	7, 127
§ 10 lg 1.....	83	§ 28 lg 1 p 3.....	46
§ 10 lg 2 p 1.....	44, 52	§ 29.....	37, 38, 48, 70, 78, 79, 86, 128
§ 10 lg 2 p 2.....	52	§ 3 lg 1.....	41
§ 10 lg 2 p 3.....	42, 55	§ 3 lg 2.....	37, 51, 77, 78, 81, 82
§ 12.....	6	§ 3 lg 3.....	5
§ 13.....	37, 78, 84	§ 30.....	47, 49, 129, 144
§ 13 lg 1.....	60	§ 30 lg 1.....	7
§ 13 lg 3.....	38, 78, 84, 129	§ 30 lg 2.....	31, 68
§ 13 lg 4.....	27, 37, 44, 68, 78, 84	§ 30 lg 2 p 2.....	129
§ 14.....	15, 27	§ 30 lg 3.....	47, 71
§ 14 lg 1.....	60	§ 31.....	49
§ 14 lg 3.....	45	§ 31 lg 1.....	31
§ 16.....	16, 27, 38, 68, 78, 84	§ 32 lg 1.....	32, 39, 47, 66, 79, 87
§ 16 lg 1.....	10, 45, 61, 106, 145	§ 32 lg 3.....	39, 66, 79, 87
§ 16 lg 2.....	107	§ 32 lg 4.....	32, 47, 66, 127
§ 17.....	38, 79, 84	§ 32 lg 5.....	17
§ 18.....	28, 61, 145	§ 32 lg 6.....	38, 79, 86
§ 18 lg 3.....	108	§ 32 lg 6 p 2.....	32
§ 18 lg 4.....	62	§ 32 lg 7.....	47
§ 19.....	28, 62, 69, 92, 95, 108	§ 33.....	33, 39, 71, 74, 79
§ 19 lg 1.....	27, 38, 62, 73, 79, 86	§ 33 lg 1.....	18, 25, 96, 113
§ 19 lg 2.....	28, 45, 51, 62, 68	§ 33 lg 2.....	11, 47, 113, 127
§ 19 lg 3.....	27, 45, 63	§ 33 lg 3.....	47
§ 19 lg 4.....	45, 87	§ 34.....	10, 33, 66, 129, 134, 139
§ 19 lg 5.....	6	§ 34 lg 1.....	39, 79, 87
§ 2.....	5	§ 34 lg 2.....	20, 33, 39, 66, 80, 87
§ 20.....	28, 63, 69, 92	§ 34 lg 3.....	113, 127
§ 20 lg 2.....	6, 25, 52, 109	§ 34 lg 4.....	113
§ 20 lg 3.....	7, 87, 110	§ 35.....	33
§ 20 lg 4.....	110	§ 35 lg 1.....	10
§ 20 lg 6.....	7	§ 35 lg 2.....	20
§ 21 lg 1.....	16, 25, 126	§ 35 lg 3.....	20
§ 21 lg 2.....	46, 110, 126	§ 36.....	39, 74, 80, 87
§ 21 lg 5.....	52, 131	§ 36 lg 2.....	47, 114, 125
§ 22.....	16	§ 36 lg 3.....	40, 88, 114
§ 22 lg 2.....	46, 56	§ 37.....	34, 66, 114, 131
§ 22 lg 3.....	10	§ 38.....	91, 131, 139
§ 23.....	28, 70, 85, 139	§ 38 lg 1.....	47, 85, 114
§ 23 lg 1.....	7, 111	§ 38 lg 2.....	8, 75, 85
§ 23 lg 2.....	112	§ 39.....	7, 21, 53, 74, 91, 93, 115, 139
§ 23 lg 3.....	7, 23, 46, 63, 84, 127, 131	§ 4.....	59
§ 23 lg 5.....	29, 63, 127	§ 40.....	34, 48, 144
§ 24.....	29, 64	§ 41 lg 1.....	8
§ 24 lg 2.....	46	§ 41 lg 2.....	9, 21

§ 41 lg 4.....	9	§ 58 lg 1.....	29, 89
§ 42 lg 2.....	7, 9, 48, 56, 93	§ 59 AÖS.....	34
§ 43.....	139	§ 6 lg 1.....	5, 51
§ 43 lg 1.....	9	§ 6 lg 5 p 1.....	6
§ 43 lg 2.....	10, 23, 42, 48, 93	§ 61.....	124
§ 43 lg 3.....	8, 48, 56, 93	§ 65.....	115
§ 43 lg 4.....	10	§ 65 KAS.....	7
§ 44.....	42, 67, 76	§ 69 TsMS.....	34, 144
§ 44 lg 1.....	116	§ 7 lg 1.....	13
§ 44 lg 2.....	89	§ 7 lg 1 p 2.....	26, 37, 59, 77, 81
§ 44 lg 3.....	89	§ 7 lg 3.....	25
§ 46.....	34	§ 70 TsÜS.....	67
§ 48 lg 2.....	43	§ 71 TMS.....	34, 49, 50, 89, 92, 97, 144
§ 5.....	5	§ 72 p 2 ÜVVKS.....	24
§ 5 lg 1.....	40, 41, 82, 126	§ 72 p 3 ÜVVKS.....	24
§ 5 lg 2.....	40, 41	§ 72 ÜVVKS.....	34, 92
§ 5 lg 3.....	12	§ 75.....	40, 44, 81
§ 52.....	40, 77, 80	§ 8 lg 1.....	51
§ 54.....	77	§ 9.....	44
§ 55 lg 3.....	34, 48, 89	§ 9 lg 1.....	26
§ 57.....	5, 15, 21, 67, 145	§ 9 lg 3.....	44, 51, 113
§ 57 lg 1.....	48, 57	§ 9 lg 4.....	52
§ 57 lg 5.....	77	§ 9 lg 5.....	59

Esi- taja/ Jrk Nr.	Märkuse või ettepaneku sisu	A - arvestatud OA – osaliselt arvestatud MA – mitte arvestatud S – selgitatud TV – teadmiseks võetud (kui märkuses puudub konkreetne ettepanek)
Kaitseministeerium (KaM)		
1.	Eelnõu § 1 lõikes 3 on toodud nõue, et korteriomandid peavad olema ühe kinnisasja piires. Korteriühistud luuakse mitme kinnisasja piires eelkõige hoonete paremaks haldamiseks ning eelkõige piirkondades, kus on väheste korteritega (nt Tallinnas Kalamaja, Tartus Supilinn) elamud, selline koostöö võimaldab halduskulude vähendamist. Eelnõust ja seletuskirjast jääb sellise ühinemisvabadust piirava nõude kehtestamise vajadus selgusetuks, mistõttu leiame, et säte eelnõu kontekstis ei ole otstarbekas. Toodud näide § 57 seletuses on pigem viide puudulikule asjaajamisele ja kontrollile, kui vajadusele nõuda, et korteriühistu piirduks vaid ühe kinnistuga.	A Eelnõu on muudetud (§ 64 ja 72), võimalik on jätkata mitme kinnisasja majandamist ühe korteriühistu kaudu.
2.	Teeme ettepaneku §-i 2 õigusselguse huvides lisada sõna „kaasomanike“ ette sõna „ehitise“, samuti palume asendada sõna „eriomandi“ vastavalt § 1 lõikele 1 sõnaga „korteriomandi“. Vastasel juhul jääb selgusetuks, millist eriomandit lisaks korteriomandile võib veel ehitises luua.	OA Korteriomandite loomise hetkel ei pea veel olema tegemist ehitise kaasomanikega, piisab sellest, kui on olemas ehitusluba. Eriomandi loomise kokkuleppega luuaksegi korteriomandid. Korteriomandi koosneb kahest osast – kaasomandist ja eriomandist. Seletuskirja on täiendatud.
3.	Eelnõu § 3 lõikes 3 on toodud, et eriomandi loomiseks on vajalik kaasomanike kokkulepe. Palume täpsustada, kas antud juhul on nõutav nõusolek arvestades eriomandite arvu või nt korteri kaasomanike korral eeldab säte ka kaasomanike nõusolekut uue eriomandi loomisel.	S See säte reguleerib korteriomandite loomist, st olukorda, kui tegemist on tavalise kaasomandis oleva kinnisasjaga. Eriomandite loomiseks on vajalik kaasomanike kokkulepe, st kõigi nende isikute nõusolek, kes sel hetkel on kinnisasja kaasomanikud.
4.	Eelnõu §-s 5 olete välja toonud eriomandi eseme. Paragrahvist jääb selgusetuks, kas eriomandi esemeks võib olla vaid korteriomand või selleks võib olla ka mingi muu hooneosa. Kui eriomandi esemeks on vaid korteriomand, teeme ettepaneku see selguse huvides ühildada § 1 lõikes 1 toodud korteriomandi terminiga.	OA Korteriomand ei saa olla eriomandi esemeks, sest eriomand on korteriomandi üks koostisosa. Eriomandi esemeks on ehitise reaalosa, mida on võimalik eraldi kasutada. Eelnõu on muudetud selles osas, et eriomandit reguleerivad sätted on koondatud § 4.
5.	Eelnõu § 6 lõikes 1 on toodud mõisted kinnistusosakond ja registriosakond. Kuna tegemist on osakonnanimede esmakordse kasutamisega, palume täpsustada millise	MA Eelnõu § 1 lg 1 teise lause kohaselt kohaldatakse korteriomandile asjaõigusseaduses kinnisomandi kohta

	asutuse juures oleva osakonnaga tegemist on? Teeme ettepaneku kasutada järgmist esitusvõimalust „... avalduse maakohtu registriosakonnale (edaspidi <i>registriosakond</i>).“	sätestatut. Seega tuleb eelnõu vaadata koos AÕS ja KRS-ga, mis reguleerib kinnistamismenetlust. Vastavad terminid on nendes seadustes määratletud ja nende kordamine ei ole vajalik.
6.	Eelnõu § 6 lõike 5 punktis 1 jääb selgustetuks, mis teatele viidatakse, kuivõrd viidatavas sättes puudub teate koostamise kohustus, vaid tegemist on teavitamisega, mis võib olla ka suuline. Seetõttu teeme ettepaneku sõnastada lõike 4 esimene lause järgmiselt: „Korteriomandite kinnistamise kanne tehakse pärast registriosakonna kirjalikku teadet, et puudub takistus korteriühistu registrikaardi avamiseks	MA Tegemist on sama maakohtu kahe osakonna (kinnistusosakonna ja registriosakonna) omavahelise teabevahetusega, mille täpsemad reeglid sätestatakse kohtu kodukorras. Teatele kirjaliku vormi nõude kehtestamine seaduses ei ole vajalik.
7.	Eelnõu § 12. Paragrahvis sätestatakse omaniku kohustus teha toiminguid korteriühistu kaudu. Omanikul on õigus oma vara vabalt vallata, kahjustamata teiste kaasomanike huve (vt § 27 lõige 1). Seejuures on omanikul õigus oma vara müüa või ka üürida. Lähtuvalt toodust tõusetub § 12 lõikes 1 sätestatust küsimus, kas omanik on kohustatud omama korteriühistu või kaasomanike nõusolekut korteriomandi võõrandamiseks või üürile andmiseks. Palume eelnõu täpsustada.	S Eelnõu § 12 ei reguleeri toimingute tegemise kohustust, vaid õiguste teostamist. See ega eelnõu ükski teine säte ei sea seadusjärgseid piiranguid korteriomandi võõrandamisele ega kasutusse andmisele. Samas võivad korteriomanikud ise tehinguliselt seada mõningaid piiranguid nendele tegevustele, näiteks seada ostueesõiguse KÜ või mõne teise korteriomaniku kasuks.
8.	Eelnõu § 19 lõige 5. Lõike teise lause sisu jääb selgusetuks, kuna esimeses lauses on öeldud, et koosolek on otsustusvõimeline, kui kõik korteriomanikud osalevad. Juhul, kui olete soovitud väljendada, et koosolekul, mille kokkukutsumisel on rikutud seadust või muid norme, tuleb teha otsused ühehäälselt, siis palume see selgelt sätestada.	OA Teine lause tähendab, et need korteriomanikud, kelle suhtes kokkukutsumise korda rikuti, võivad otsuse heaks kiita ka juhul, kui nad ise koosolekul ei osale ja kui seal tehtud otsused oleks ilma nende heakskiiduta kehtetud. Esimese lause tingimus kõigi osalemise kohta tähendab, et kui kõik korteriomanikud koosolekul osalevad, siis on otsused kehtivad, seda ka juhul, kui see korteriomanik, kelle suhtes kokkukutsumise korda rikuti, otsusele vastu hääletab. Seega ei pea sellisel koosolekul otsuseid ühehäälselt vastu võtma. Säte paikneb nüüd eelnõu § 28 lg-s 1. Sama sõnastusega sätted on ÄS § 172 ¹ ja § 296, regulatsiooni ühtluse huvides on ühesuguse sõnastuse kasutamine sama normi jaoks. Seletuskirja on täiendatud.
9.	Eelnõu § 20 lõikes 2 viidatakse sama paragrahvi lõikes 1 nimetatud otsusele. Juhime tähelepanu, et lõikes 1 ei ole sätestatud nõudeid otsusele vaid õigusele võtta vastu otsuseid üldkoosolekut kokku kutsumata. Teeme ettepaneku asendada lõikes 2 sõna „nimetatud“ sõnadega „sätestatud juhul“.	MA Selles sättes (nüüd eelnõu § 21 lg 1) on sätestatud võimalus võtta vastu otsuseid ilma koosolekut kokku kutsumata ja lõikes 2 on viidatud sel viisil vastu võetavale otsusele. Samasuguse sõnastusega on ka näiteks ÄS § 173 lg-d 1 ja 2.

10.	Palume eelnõu § 20 lõikele 3 lisada viide lõikele 1, vastasel juhul võib tekkida arvamus, et lõikes 3 sätestatud hääletusprotokoll nõuded kehtivad ka muude korteriühistu koosolekute kohta.	OA Tegemist on lõikega paragrahvis, mis reguleerib otsuste vastuvõtmist koosolekut kokku kutsumata, seega on selge, et muudel juhtudel see säte ei kohaldu. Protokoll koostamist muudel juhtudel reguleerib MTÜS § 21 lg 6, millele eelnõu § 20 lg 1 teine lause viitab. Seletuskirja on täiendatud.
11.	Eelnõu § 23 lõikes 3 olete kasutanud väljendit „ei ole suurem kui“, samas § 42 lõikes 2 kasutate sama asja märkimiseks sõna „kuni“. Palume eelnõu sõnastus ühtlustada.	OA Sätte sõnastust (nüüd § 48 lg 2) on muudetud.
12.	Eelnõu § 28 lõikes 1 on sätestatud korteriomaniku kohustused, samas olete nimetatud lõike punkti 3 lisanud ka teiste isikute kohustuse. Palume järgida põhimõtet üks säte üks norm ning teise isiku kohustus korteriomaniku ees sätestada eraldi lõikes.	MA Sättes on reguleeritud korteriomaniku kohustus taluda näiteks seda, et ühistu tellimisel parandatakse tema korteris olevaid torusid, mis kuuluvad kaasomandisse. Teine lause reguleerib seda, et tekkinud kahju hüvitamise kohustus on ühistul. Eeskujuks on kehtiva KOS II § 11 lg 1 p 3 sõnastus.
13.	Palume § 30 lõikes 1 asendada selguse huvides sõna „ta“ sõnaga „korteriomaniik“.	MA Keeleliselt on praegune sõnastus parem ja see ei jäta kahtlust, kelle kohta „tema ja „ta“ käivad.
14.	Palume eelnõus üle vaadata viited, sest esineb viitamist viitavale sättele (nt § 20 lg 6, § 23 lg 1).	MA HÕNE § 28 lg 4 ei keela sellist viitamist, selle mõtteks on keelata viide sättele, mille sisuks on ainult kolmandale sättele viitamine. Otsene viide võib olla ka teise õigusakti suuremale struktuuriüksusele, nt peatükile, mis üldjuhul sisaldab viiteid. Eelnõu (nüüd) § 21 lg 5, millele sama paragrahvi lg 6 viitab, ei sisalda viidet teiste sätte sisule, vaid see välistab viidatud sätete kohaldamise.
Rahandusministeerium (RaM)		
1.	Eelnõu §-s 65 muudetakse krediidasutuste seadust, täiendades selle § 88 lõikega 11, mille kohaselt on krediidasutustel kohustus avaldada pangasaladust korteriomanikule korteriomandi- ja korteriühistuseaduses sätestatud juhul ja ulatuses. Seletuskirjas toodud selgituste kohaselt on muudatus seotud korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu § 39 sätestatud korteriühistu pangasaladuse erisusega, millega antakse igale korteriomanikule õigus saada krediidasutuselt teavet korteriühistu õiguste ja kohustuste kohta. Seletuskirjas põhjendatakse krediidasutustele nimetatud kohustuse	OA Eesmärk on välistada olukord, kus juhatus (või valitseja) pika aja jooksul võtab välja sularaha või teeb kahtlaseid ülekandeid ja/või jätab arved maksmata ja/või võlad sisse nõudmata, ilma et keegi midagi märkaks. Muud meetmed selle eesmärgi saavutamiseks on küll ka olulised, kuid mitte sama tõhusad, sest ei ole nii kiired ja kõigile korteriomanikele ilma takistuseta kättesaadavad. Korteriomaniku ja korteriühistu suhe ei ole

	<p>kehtestamist vajadusega tagada korteriühistu tegevuse võimalikult suur läbipaistvus ning krediidiasutuselt teabe saamisel on selle eesmärgi saavutamisel tähtis roll.</p> <p>Leiame, et väljapakutud lahendus ei ole põhjendatud, kuna pangasaladuse avaldamise kohustuse kehtestamise aluseks on antud juhul korteriühistu sisesuhtest tulenevad juhtimisprobleemid (korteriühistu juhtimise ebausaldusväärsus ja tegevuse ebapiisav kontroll) ning seega puudub avalik huvi pangasaladuse väljastamise erisuse kehtestamiseks. Leiame, et eelnõuga sätestatud korteriühistu liikmetele pangasaladuse väljastamise kohustus ei ole korteriühistu juhtimise ja majandamise läbipaistvuse tagamiseks proportsionaalne ega kooskõlas pangasaladuse väljastamise põhimõtetega.</p> <p>Oleme seisukohal, et seletuskirjas nimetatud eesmärgid peavad olema saavutatavad korteriühistu siseselt. Korteriomanikul peab olema õigus saada teavet korteriühistu tegevuse kohta juhatuselt endalt ning korteriühistu juhatusel peab olema kohustus vastav teave korteriomanikule esitada. Nimetatud teabe saamise õigus tähendab, et korteriomanikul on õigus tutvuda korteriühistu dokumentidega, sealhulgas õigus tutvuda korteriühistu konto väljavõttega ja saada teavet muude korteriühistu kohustuste kohta. Korteriühistu tegevuse läbipaistvamaks muutmiseks oleks otstarbekas kehtestada näiteks vahearuanete esitamise kohustus jms, mis tagaks korteriühistu finantsarvestuse ja finantsseisundi üle pideva kontrolli ja läbipaistvuse ning aruandlusele juurdepääsu.</p>	<p>tavapärane ühingu liikme vabatahtlik suhe ühinguga. Korteriomand on kinnisasja kaasomandi erivorm ja korteriomanikud seega kinnisasja kaasomanikud, kes mingis osas valitsevad ja majandavad kinnisasja ühiselt korteriühistu kaudu, mille liikmeks nad on seadusest tulenevalt, st tegemist on sundliikmesusega, millest saab vabaneda ainult korteriomandi võõrandamise kaudu.</p> <p>KOS III eelnõu sisaldab ka muid kontseptuaalselt täiesti uusi lahendusi, pangasaladuse erisus on ainult üks nendest. Kontseptuaalselt täiesti uut ühingu ei ole võimalik luua ainult seniste vahenditega.</p> <p>Krediidiasutuste seadus võimaldab ka muudel juhtudel erahuvist lähtuvat juurdepääsu pangasaladusele, näiteks pärimismenetluses, kus pärandaja õiguste ja kohustuste suurusega (mitte küll konto väljavõttega) pangas saab tutvuda ka see isik, kes hiljem pärandist loobub.</p> <p>Eelnõu on muudetud selles osas (§ 45 lg 2), et krediidiasutus peab konto väljavõttelt eemaldama teise korteriomaniku ja kolmanda isiku pangakonto numbri, sest ka see kuulub pangasaladusega kaitstud andmete hulka. Sellel tabelil ei ole korteriomaniku jaoks tähtsust. Samas muud andmed nagu makse tegija või saaja nimi ja makse selgitus on korteriomaniku jaoks olulised, sest võimaldavad hinnata, milline on korteriühistu rahaline seisund.</p>
2.	<p>Leiame, et eelnõu § 38 lõige 2 annab korteriühistu juhatusle ebaproportsionaalselt laia vabaduse otsustada ühistu liikmele teabe mitteandmise üle, mis võib olla takistuseks ühistu tegevuse suurema läbipaistvuse saavutamiseks. Korteriühistu liikmetel peab olema õigus ja ka reaalne võimalus korteriühistu tegevuse kohta teavet saada ning seetõttu tuleks kaaluda nimetatud sätte muutmist.</p>	<p>A</p> <p>Sätte sõnastust on muudetud, korteriühistu õiguste kahjustamine kui teabe andmisest keeldumise alus on välja jäetud.</p>
3.	<p>Eelnõu § 41 lõikes 1 on märgitud, et revisjoni ja audiitorkontrolli ülesandeks on järelevalve juhatuse tegevuse üle. Audiitortegevuse seaduse kohaselt teostatakse auditit raamatupidamise aastaaruande kontrollimiseks. Jääb ebaselgeks, kas antud paragrahvi kohaselt on audiitori ülesanne teistsugune ja kas audiitor</p>	<p>A</p> <p>Sätte sõnastust on muudetud, senine sõnastus on asendatud viitega MTÜS §-le 34. Võimalikud probleemid selle sätte juures tuleb lahendada eraldi.</p> <p>Kohustuslik audiitorkontroll rohkem kui 100 korteriomandiga ühistule on eelnõust välja</p>

	<p>teeb revisjoni või audiitorkontrolli audiitortegevuse seaduse nõuete kohaselt. Missugused on vandeaudiitori ja revisjoni ülesanded juhatuse tegevuse üle järelevalve teostamisel? Eelnõu § 41 lõike 1 kohaselt on revisjon või audiitorkontroll korteriomanike otsustamisvabades. Samas teostatakse eelnõu § 43 lõike 3 kohaselt raamatupidamise aastaaruande audiitorkontrolli (kontrolliobjekt on teine kui § 41 lõikes 1), kusjuures audiitorkontroll vähemalt 100 korteriomandiga korteriühistus on kohustuslik, mitte omanike otsustusvabades. Jääb ebaselgeks, miks eelnõu § 43 lõikes 3 on sätestatud, et vaid vandeaudiitori aruanne lisatakse majandusaasta aruandele ja miks ei lisata revisjonikomisjoni aruannet, kui revisjon tehakse? Seega jääb mulje, et eelnõu § 41 lõikes 1 ja § 43 lõikes 3 on mõeldud erinevat audiitorkontrolli objekti – audiitorkontroll eelnõu § 41 lõikes 1 on vabatahtlik, aga § 43 lõikes 3 teatud juhtudel kohustuslik. Teeme ettepaneku määratleda § 41 lõikes 1 revisjoni ja audiitori ülesanne ning vaadelda § 41 koosmõjus §-ga 43. Lisaks leiame, et audiitorkontrolli kohustuslikkus üle 100 korteriomandiga korteriühistule peaks olema määratletud audiitortegevuse seaduse 7. peatükis. Samuti teeme ettepaneku määratleda, kas mõeldud on auditi- või ülevaatuse kohustust.</p>	jäetud.
4.	<p>Eelnõu paragrahv 41 lõikes 2 on määratletud, kes ei tohi revidendiks olla. Sama oluline on määratleda, kes võib revidendiks olla, st missugused teadmised või kvalifikatsioon peaks revidendil olema, et ta oleks võimeline oma ülesandeid täitma.</p>	<p>OA Vt p 3.</p>
5.	<p>Eelnõu § 41 lõike 4 puhul on ebaselge, mida on antud juhul mõeldud audiitorkontrolli all – kas revisjoni § 41 lõike 1 mõttes, kus soovitame määratleda revisjoni ülesanded või audiitorkontrolli raamatupidamise aastaaruande üle audiitortegevuse seaduse nõuete kohaselt?</p>	<p>OA Vt p 3.</p>
6.	<p>Teeme ettepaneku täiendada seletuskirja ja anda hinnang eelnõu § 42 lõikega 2 kaasnevate mõjude kohta. Raamatupidamise Toimkonna liikmed on väljendanud kahtlust nimetatud sätte asjakohasuses ja vajalikkuses.</p>	<p>MA Jääb arusaamatuks, mille suhtes Raamatupidamise Toimkond täpselt kahtlust on väljendanud – kas selle osas, et isikutele, kellel praegu ei ole raamatupidamise kohustust (korteriomanike ühisused), see kehtestatakse või selle osas, et ilma juhatusega tegutsev korteriühistu võib pidada kassapõhist raamatupidamist.</p>
7.	<p>Eelnõu § 43 lõike 1 kohaselt kohaldatakse korteriühistutele mittetulundusühingute seaduse</p>	<p>MA RPS § 25 reguleerib majandusaasta</p>

	<p>majandusaasta aruande koostamist, esitamist ja kinnitamist reguleerivad sätteid. Teeme ettepaneku kohaldada korteriühistutele vastavaid raamatupidamise seaduse sätteid, eelkõige praegu veel riigikogu menetluses olevat raamatupidamise seaduse § 25 lõiget 31, mis võimaldab vaid ühel juhatusel liikmel majandusaasta aruande allkirjastamist. Mittetulundusühingute seaduse nõuete kohaselt peavad kõik juhatuse liikmed aruande allkirjastama.</p>	<p>aruande koostamise lõpetamist ja see kehtib kõigi raamatupidamiskohustuslaste suhtes, st ka korteriühistute suhtes. MTÜS § 36 lg 4, mida RaM ilmselt silmas peab, reguleerib juhatuse kinnitust selle kohta, et üldkoosolek on majandusaasta aruande kinnitanud. Seega on tegemist sama protsessi erinevate etappidega, mistõttu ei saa üht teisega asendada.</p>
8.	<p>Eelnõu § 43 lõige 2 on meie arvates erisäte lõikele 4. Sellest tulenevalt peaks lõige 2 kui erisäte järgnema lõikele 4.</p>	<p>A Lõigete järjekorda selles paragrahvis (nüüd § 49) on muudetud.</p>
9.	<p>Leiame, et eelnõu 8. jao regulatsioon peaks järgima audiitortevõtmise seaduse põhimõtteid, samuti raamatupidamise seaduse põhimõtteid raamatupidamisaruande allkirjastamisel. Eelnõu korteriühistu vara ja raamatupidamise regulatsiooni osas on rahandusministeerium valmis tegema igakülgset koostööd.</p>	<p>OA Eelnõu on osaliselt (nüüd § 47) muudetud.</p>
10.	<p>Eelnõu seletuskirja punktis VII antakse ülevaade vajalikest kulutustest seaduse rakendamiseks, mis tuleb ette näha järgnevate aastate riigieelarvetes. Juhime tähelepanu, et korteriomandi- ja korteriühistuseadusega kaasnevaid kulusid on võimalik teha vastavalt riigi majanduslikele võimalustele. Iga-aastased vajadused tuleb eelnevalt kooskõlastada Rahandusministeeriumiga riigieelarve strateegiate ja vastava aasta eelarve protsessi raames</p>	<p>TV</p>
<p>Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium (MKM)</p>		
1.	<p>Eelnõusse lisada korteriühistu asutamise kohustus vaid juhul, kui korteriomandeid on elamus vähemalt kolm. Eelnõu koostamise üheks läbivaks põhimõtteks on kõigis korterelamutes ühistu sundasutamine, kuid seda ei saa pidada mõislikuks haldamise vormiks korteri reaalosana kinnistatud paaris- ja ridaelamute puhul, kus on kinnistu heaperemehelik haldamine aastate jooksul välja kujunenud, kommunaalteenuste kasutamiseks sõlmitud teenust pakkuvate ettevõtjatega eraldi lepingud ning tihtipeale ka kinnistu heakorras tagamise osas väljakujunenud praktika või sõlmitud notariaalne kasutuskord.</p>	<p>MA Eelnõu ei sisalda korteriühistu asutamise kohustust, vaid sisuliselt muudab olemasolevad ühisused juriidilisteks isikuteks. Korteriomanike ühisus on ka praegu olemas kahe korteriomandiga kinnistu puhul. Väljakujunenud praktika, rääkimata kasutuskorrast ei ole takistuseks, kõik korteriomanike vahelised kokkulepped ja kolmandate isikutega sõlmitud lepingud kehtivad edasi. Kahe korteriomandiga kinnistute jaoks täiesti eraldi majandamise vormi loomine ei oleks mõistlik. Eelnõu sisaldab nende jaoks piisavalt erisusi.</p>
2.	<p>Eelnõu § 16 lg 1 kohaselt võib korteriühistul olla põhikiri ja § 22 lõike 3 kohaselt ei pea korteriühistul olema juhatust, kui korteriomandite arv ei ole suurem kui kümme. Eelnõu § 34</p>	<p>MA Vt p 1. Eelnõu ei näe korteriomaniku jaoks ette ühistu asutamise ega registreerimise</p>

	<p>kohaselt on kaasomandi eseme valitsemisel korteriühistu kaudu vaja koostada majanduskava, mille koostab § 35 lõike 1 alusel korteriühistu juhatus. Tekib küsimus, kes koostab majanduskava (kui juhatus ei pea ühistul olema) ning miks on vaja paariselamutes ja kahe korteriga elamutes üldse koostada igaaastast majanduskava, kui kulud tasutakse nagnii vastavalt tegelikule tarbimisele ning kommunaalteenuste pakkujatega on sõlmitud otselepingud. Majanduskava koostamise nõue, tervikuna ühistu asutamise ja registreerimise nõue, ei ole vähema kui kolme korteriga korterelamutes mõistlik, kuna suurendab asjatult halduskoormust.</p>	<p>kohustust, ühistu luuakse ametiülesande korras registriosakonna poolt. Kui ühistul juhatus ei ole, siis juhivad ja esindavad korteriomanikud ühistut ühiselt. Nii on see ka praegu valitseja puudumisel. Majanduskava koostamise kohustuse näeb ka kehtiv KOS II ette kõigi korteriomanike ühisuste puhul sõltumata korteriomandite arvust.</p>
3.	<p>Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium on aastate jooksul suunanud tähelepanu korterelamute energiasäästlikuks rekonstrueerimise vajadusele ja töötanud välja vastavad tugimeetmed, kuid KOS-ist tulenev kõigi kaasomanike otsuse nõue ning renoveerimislaenu taotlemise erisused on saamas üha suuremaks probleemiks korterelamute tervikrekonstrueerimisel, ühtlasi ka riigile seatud energiatõhususe alaste eesmärkide täitmisel.</p> <p>Eelnõu § 33 lõikes 2 toodud kaasomandi eseme parendamise ja ajakohastamiseks vajalike muudatuste tegemiseks toodud § 9 lõikes 3 sätestatud häälteenamuse (3/4) nõue on oluliselt leebem nõue võrrelduna kehtiva KOS regulatsiooniga, mis seab selleks kõigi kaasomanike otsuse nõude, mis ei ole pahatihti saavutatav kas mõne pahatahtliku ja kisuliku korteriomaniku pärast või asjaolul, et korteriomanik viibib pikemalt aega Eestist eemal ja ei osale otsustusprotsessis. Juba enne uue KOSi jõustumist 2016-ndal aastal peaks rekonstrueerimise määratlema olulise ja vajaliku tegevusena ning häälteenamuse nõude ühtlustama praegu kehtiva KÜS regulatsiooniga üldkoosoleku otsuste vastuvõtmiseks vajaliku häälteenamuse osas.</p>	<p>OA</p> <p>KOS § 16 ei nõua igasuguse renoveerimise puhul kõigi korteriomanike nõusolekut, see on vajalik ainult juhul, kui tehakse <u>ehituslikke ümberkorraldusi</u>. Samas kehtib see säte ka juhul, kui on asutatud korteriühistu. Seega saab praegu mõlemal (ühisus ja ühistu) juhul n-õ tavapäraselt renoveerimist otsustada häälteenamusega, ehituslikuks ümberkorralduseks on aga vaja korteriomanike kokkulepet. Seega ei ole põhjust rääkida nõuete ühtlustamisest kahe seaduse vahel, küsimus on teatud ehituslike ümberkorralduste jaoks erandi kehtestamises.</p> <p>Eelnõusse on lisatud säte, millega kehtivat KOS II täiendatakse sättega, mis on analoogne eelnõu §-ga 38. Eelnõu § 9 lg 3 kvalifitseeritud häälteenamuse nõuet, millele § 38 viitab, on vähendatud (1/2 häältest ja 1/2 omandist).</p>
4.	<p>Samuti peaks korteriomandi võõrandamisel üleminevad kohustused olema samased korteriomandi omanikele sõltumata elamu haldamise vormist.</p> <p>Teeme ettepaneku täiendada eelnõu 3. jagu ka kehtiva korteriomandiseaduse muutmisega, mis jõustuks eelnõu vastuvõtmisel üldises korras.</p> <p>Lisaks sellele kasutatakse praktikas korterelamu renoveerimisotsuste vastuvõtmisel ka</p>	<p>A</p> <p>Eelnõu § 71 p 1 näeb ette KOS II § 13 täiendamise lg-ga 4, mis sätestab kohustuste ülemineku korteriomandi võõrandamisel.</p>

	<p>üldkoosoleku kvoorumi lihthäälteenamust. Teeme ettepaneku kaaluda ka eelnõu § 33 lõikes 2 toodud kaasomandi eseme parendamise ja ajakohastamiseks vajalike muudatuste tegemiseks otsuse vastu võtmist lihthäälteenamusega ning samuti korduskoosoleku otsuse aktsepteerimist.</p>	
5.	<p>Kehtiv KüS annab § 5 lõike 3 kohaselt võimaluse korteriühistu asutamiseks ühe või mitme maja korteriomandite ühiseks majandamiseks. Teadaolevalt on seda ka praktiseeritud ning mitmedki ühistud on asutatud mitme elamu baasil, seda siis ajaloolistel (endised elamukooperatiivid) või praktilistel (ühiste otsaseintega või nurkapidi kokkuehitatud majad) kaalutlustel. Ühistute paremaks ja kvaliteetsemaks majandamiseks oleme ministeeriumis seda ka soosinud ja soovitanud, et kvalifitseeritud ja kutsetunnitusega korteriühistute juhid oleksid tegutsevad suuremates või mitmest elamust koosnevates korteriühistutes.</p> <p>Eelnõu kohaselt kaob ära võimalus, et ühe korteriühistu kaudu valitsetakse mitut kinnisasja ning kõikide seniste mitme kinnistu baasil moodustatud korteriühistute puhul tuleb korraldada korteriühistute jagunemine. Eelnõu kohaselt loetakse seaduse jõustumisel senise ühistu tegevus lõpetatuks ning kõikidele uutele kinnistupõhiselt tekkivatele ühistutele tuleb valida uus pädev juhatuse koosseis. Selline lähenemine toob kindlasti kaasa õigustatud pahameelepuhanguid nende ühistute puhul, kus seni on edukalt toimunud mitme kinnisasja ühine majandamine ja valitsemine. Palume kaaluda, kas selline sunnitud ühistute jagunemise nõue vastab õiguspärasele ootusele ja on möödapääsmatult vajalik või oleks seni asutatud ühistute puhul võimalik rakendada ka erandit.</p>	<p>A Vt KaM p 1.</p>
6.	<p>Kehtivas õiguses on korteriomandite valitsemine võimalik ka juriidilisest isikust valitseja poolt. Ka eelnõu näeb ette võimaluse, mille kohaselt täidab valitseja juhatuse ülesandeid, s.t esindab ja juhib ühistut, seejuures on valitseja ülesanded ja pädevus juhatusega võrdne. Valitseja pädevusele pole eelnõus seatud mingeid nõudmisi, on vaid kohtu poolt määratava juhatuse asendusliikme pädevusnõude kohta soovitus võimalusel pädevusnõudega valitseja nimetamiseks.</p> <p>Teeme ettepaneku, et eelnõus võiks läbivalt kehtestada kutsekvalifikatsiooni nõude</p>	<p>MA Eelnõu kohaselt saab valitsejaks olla ainult juriidiline isik, füüsiline isik saab olla juhatuse liige. Valitseja ei kuulu juhatusse kõrvuti füüsilis(t)est isiku(te)st juhatuse liikme(te)ga, vaid asendab juhatust. Kutsetunnistus antakse KuS kohaselt füüsilisele isikule, seega ei saa juriidiliselt isikult seda nõuda. Erinevalt kutse andmisest, mis toimub kutseseaduse alusel, ei ole EKHHL läbiviidav sertifitseerimine seadusega reguleeritud tegevus. See ei tähenda, et see</p>

	<p>korteriühistu juhatusse kuuluvale valitsejale - juriidilisest isikust valitsejal peaks olema kehtiv Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liidu poolt väljastatud vähemalt ** (kaks täрни) klassi sertifikaat, füüsilisest isikust valitsejal peab olema kehtiv Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liidu poolt väljastatud kutsetunnistus halduri või vanemhalduri kutsekvalifikatsiooni nõuetele vastavuse kohta. Alternatiivina võiks valitseja kvalifikatsiooni nõude sätestamisel kohaldada ka § 24 lg 2 toodud sõnastust: „valitsejal peab olema kinnisvara halduri või korterelamu halduri kutsetunnistus kutseseaduse tähenduses“.</p>	<p>tegevus oleks mingil viisil taunitav, kuid seadusega ei saa kehtestada nõuet omada konkreetse eraõigusliku juriidilise isiku sertifikaati vms.</p> <p>Sisuliselt soovib ettepaneku tegija, et valitsejale kehtestataks tegevusloa nõue MTSÜSi tähenduses.</p> <p>Sellise nõude eeldatavat mõju tuleks põhjalikumalt uurida, sest igasugune tegevusloa nõue piirab oluliselt isikute põhiõigusi. Samas JM ei välista sellise nõude kehtestamist, kui see on piisavalt põhjendatud.</p>
7.	<p>Eelnõu § 7 lõike 1 kohaselt tuleb korteriomandite kinnistamisel kinnistamisavaldusele lisada ehitusloa andmiseks pädeva ametiasutuse ametlikult kinnitatud ärakiri korteriomanditeks jagatava hoone ehtisregistrisse kantud plaanist või ehitatava hoone projektist, millel on piiritletud ja numbriga või muul viisil tähistatud iga eriomandi esemeks olevad ruumid.</p> <p>Eelnõu seletuskirja kohaselt on tegemist uudse põhimõttega, kus selgesõnaliselt sätestatakse, et ärakiri tehakse plaanist või projektist, mis on kantud ehtisregistrisse ning seletuskirjas nähakse ette, et olemasoleva hoone tegelikku ruumide jaotust kajastava plaani ehtisregistrisse kandmise kord sätestatakse ehtisregistri põhimääruses.</p> <p>"Riikliku ehtisregistri" asutamine ja pidamine põhimäärus toob ära registri põhiülesanded ja ülesehituse põhimõtted, täpsustab loetelu registriandmetest ja ehitise tehnilistest andmetest ning sätted andmete registrisse kandmise korra kohta. Kehtiva ehitusseaduse §-s 56 sätestab ehtisregistrisse kantavad andmed ning § 57 sätestab loetelu registrisse andmete esitajate kohta ehk siis annab regulatsiooni, kes ja milliseid andmeid ehtisregistrisse kannab.</p> <p>Eeltoodust tulenevalt oleme seisukohal, et ka hoone plaanide või projektide registrisse kandmisel tuleb andmete esitaja sätestada seaduses. Oleme seisukohal, et kui ehitusloa andmiseks pädev ametiasutus kinnitab ärakirja, siis oleks loogiline, et sama asutus ka esitab (kannab) andmed ehtisregistrisse.</p> <p>Hetkel ehtisregistrisse hoone plaane või ehitatava hoone projekte ei kanta, samuti ei ole ministeeriumi valduses hoonete plaane paber kandjal. Põhimõtteliselt toetame plaanide lisamist ehtisregistrisse, kuna sealäbi</p>	<p>OA</p> <p>Nõuded plaanide ja projektide tehnilistele parameetritele tuleb kehtestada registri põhimääruses. Hoonejaotusplaani koostamiseks ei ole vaja millimeetri pealt täpset plaani, sisuliselt on tegemist skeemiga, mille abil piiritletakse ruumi kuulumine kas eriomandi või kaasomandi eseme hulka.</p> <p>Muudetud on eelnõu § 7 lg 1 p 2, millest on välja jäetud kohaliku omavalitsuse pädevus hinnata hoonejaotusplaani vastavust KOSi nõuetele.</p>

	<p>korrastuvad registri andmed. Uute ja oluliselt rekonstrueeritavate hoonete puhul, kus ehitustegevuse läbiviimiseks on ehitusprojekt, seal hulgas korruste plaanid nagunii olemas on plaanide registrisse kandmine ka põhimõtteliselt võimalik. Samas rõhutame, et sellisel juhul tuleks kindlasti esitada plaanid ehitisregistrile digitaalselt vormistatuna vastavalt ettenähtud vormi ja sisunõuetele ning kindlasti tuleb lisada hoone kuju koordinaatsüsteemis.</p> <p>Lisaks juhime tähelepanu, et ehitusprojektis esitatud plaanid võivad erineda ehitustolerantside võrra või vigade tõttu tegelikult väljaehitatud lahendustest ja seega nende automaatse kasutamine toob endaga kaasa veaohu. Lisaks ei oma näiteks mittekindvad seinad ehituslikult mingit täpsust. Kohustuslikus korras uuesti mõõdistamine tooks aga märkimisväärse täiendava koormuse ning aja ja rahakulu.</p> <p>Samuti tekib küsimus, mis saab olukorras, kus korteri parameetreid muudetakse, kuid tööd on sellised, mis ei vaja ehitusluba? Kindlasti tuleks leida ka lahendus, et ehitisregistrisse ei hakkaks kuhjuma mitmeid erinevaid versioone plaanidest, vaid need tuleks püüda kuidagi ühitada. Samuti ei ole hinnatud protsessi maksumust juhul, kui plaani tegelikkusele vastavuse hindamise pädevus anda projekteerimises või ehitusprojektide ekspertiiside tegemises pädevale vastutavale spetsialistile.</p> <p>Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi hinnangul on valmis ehitatud korteri vastavust ehitusprojektile küll võimalik hinnata, kuid see võib olla ebamugav või töömahukas. Näiteks juhul, kui seinte nurgad ei ole täisnurksed, tuleks eelistada tahhümeetrilist mõõdistamist, mille lõpphinnaks, kui mõõdistamise viib läbi geodeet ja vastavust hindab vastutav spetsialist võiks meie hinnangul olla umbes 1 eur/m² kohta. Eeltoodust tulenevalt oleme seisukohal, et hoone plaanide ehitisregistrisse kandmise kord tuleks läbi mõelda juba eelnõu menetlemise käigus enne selle vastuvõtmist Riigikogu poolt.</p>	
8.	<p>Eluasemevaldkonna arengukava elluviimisel on riiklike meetmete rakendamiseks Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi haldusalas Sihtasutus KredEx. Edastasime eelnõu ka neile tutvumiseks ning kommenteerimiseks. SA KredExi seisukohad ettevalmistatud eelnõu osas on lisatud</p>	TV

	käesolevale kirjale, arvestades aastatepikkust kogemust on esitatud ettepanekud meie hinnangul asjakohased, mistõttu Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium toetab SA Kredexi ettepanekuid eelnõu osas ja palub nendega kindlasti arvestada.	
SA Kredex		
1.	<p>Eelnõu § 1 lg 3 kohaselt peavad korteriomandid olema ühe kinnisasja piires, lisaks sätestab § 57, et mitme kinnisasja ülene korteriühistu loetakse eelnõukohase korteriühistu moodustumisel lõpetatuks. Sealjuures lähevad likvideeritava korteriühistu vara ja kohustused tekkinud korteriühistutele vastavalt eriomandi eseme üldpinna suurusel. Praktikas võib see aga tekitada olukorra, kus likvideeritav korteriühistu on ühise kohustusena parendanud oluliselt vaid ühe seaduse jõustumisel tekkinud korteriühistu vara (nt renoveerinud vaid ühe korterelamu katuse või teostanud muu olulisi kulusid tekitanud rekonstrueerimistö) ning seega jääb tekkiv korteriühistu tulenevalt eriomandi eseme üldpinna suurusel täitma kohustusi, mis ei ole enam seotud tekkinud korteriühistu varaga. Mitut korterelamut hõlmavate korteriühistute kohustused ei pruugi praktikas olla jagatud proportsionaalselt eriomandiga. Seletuskirjas väljatoodud „hiidühistute“ probleemi likvideerimine võib kahjustada naaberelamute majandamiseks loodud mõistlikult tegutsevate korteriühistute liikmete huve. Lisaks on meie hinnangul väiksemate korterelamute ühine valitsemine tegelikult juhtimis- ja valitsemiskulude seisukohast efektiivsem kui iga nt 4 korteriomandiga korterelamu valitsemine eraldi.</p>	<p>A Vt KaM p 1. Kui mitme kinnisasja korteriühistu siiski lõpeb, siis kohaldub eelnõu § 63. Samas see säte ei määra kohustuste jagunemist sisesuhtes. Seega, kui korteriühistu siseselt on kohustused jagunenud ebavõrdset, siis tuleb seda ka arvestada.</p>
2.	<p>Meie hinnangul võib probleemseks osutada ka eelnõu § 14 toodud ühise omandi regulatsiooni kohaldumine praktikas, seda just ühisomandi osas. Praktikast lähtuvalt saab väita, et üldkoosolekul vastuvõetud otsuste selgus, asjakohasus ning seadusele vastavus on üks olulisemaid vaheetappe korterelamu renoveerimisel, s.t ka laenulepingu sõlmimisel ning KredExi käenduse kasutamisel. Sellest tulenevalt oleme pigem seisukohal, et ühise omandi korral peaks § 14 lg 1 osas kehtima selge ja üheselt tõlgendatav regulatsioon mitte läbi kolmandate isikute õiguste regulatsiooni vaid läbi ühisomanikule õigust loova normi: olenemata ühise omaniku kohasest kandest</p>	<p>OA Probleemid ühise omandiga tekivad sellest, et Eesti perekonnaseaduse kohaselt on võimalik n-õ varjatud omanikust abikaasa ka kinnisasjade puhul ja sellises olukorras ei kaitse omandajat isegi heauskse omandamise võimalus, sest PkS § 31 lg 1 kohaselt on selline tehing tühine. Eelnõu § 14 eesmärk ongi tagada korteriomanike üldkoosoleku otsuste kehtivus ka juhul, kui mõnel korteril on „varjatud omanik“. Sätte sõnastust on muudetud täpsemaks ja seletuskirja on täiendatud.</p>

	<p>kinnistusraamatus, peaks selguse huvides olema üheselt sätestatud kinnistusraamatusse kantud isiku õigus teostada ühisomandis oleva korteriomandiga seotud õigusi. Olemasolev regulatsioon on küll seda suunda toetav, kuid arvestades riske, mida võtavad finantsasutused toetudes üldkoosoleku otsustele, oleks meie hinnangul mõistlik sätestada ühisomaniku õigus selgelt ning üheselt mõistetavalt.</p>	
3.	<p>Lähtuvalt seaduseelnõu § 16 ei ole korteriühistu kohustatud kehtestama põhikirja. Samas sätestab § 21 lg 1, et <i>korteriomanike üldkoosolekul annab iga korteriomand ühe hääle. Korteriühistuga võib ette näha, et igal korteriomanikul on üks hääl sõltumata talle kuuluvate korteriomandite arvust või et häälte arvu määrab korteriomandi kaasomandiosa suurus.</i> See tähendab, et olukorras, kus põhikirja ei kehtestata või kehtestatavas põhikirjas eelnimetatud küsimust ei reguleerita, võib üks isik omada enam hääli kui korterelamu kõik ülejäänud korteriomanikud kokku. Risk on siinjuures just ärihuvidega juriidiliste isikute puhul, kes nt ebaõnnestunud äriprojektide puhul saavad koormata teisi korteriomanikke ebamõistlike kulude kandmisega. Siinjuures palume kaaluda korteriühistuseaduse § 11 lg 2 sätestatud regulatsiooni sätestamist, mille kohaselt <i>sõltumata talle kuuluvate korteriomandite arvust, ei ole korteriühistu liikmeks oleval juriidilisel isikul korteriühistu liikmete üldkoosolekul osalemisel rohkem kui pooli häältest, kui korteriühistu põhikirjas ei sätestata teisiti.</i></p>	<p>MA KÜS § 11 lg 2 eesmärk on küll õige, kuid sellest mööda minemine on niivõrd lihtne (piisab korterite jagamisest kahe juriidilise isiku vahel, mis on sama isiku kontrolli all), et selle säilitamine ei ole otstarbekas. Pealegi võimaldab seadus ka praegu sellest normist põhikirjaga kõrvale kalduda. Enamuse otsusega ei saa teisi korteriomanikke vastu nende tahtmist ebamõistlike kuludega koormata.</p>
4.	<p>Kindlasti toetame § 22 toodud uue üldkoosoleku kokkukutsumise regulatsiooni tagamaks korteriomandite majandamine ka siis, kui korteriomanike enamus selle vastu huvi ei tunne. Samas teeme ettepaneku kitsendada sellise üldkoosoleku pädevust selliselt, et korduvkoosolekul ei saaks eelnõus kehtestatud regulatsioonis vastu võtta otsuseid korterelamu krediidi võtmiseks. Selliselt vastuvõetud otsus võib tingida hilisemaid korteriühistu sisemisi vaidlusi ning tuua ennekõike kaasa ebastabiilse maksekäitumise tingides lõppkokkuvõttes riikliku tagatise väljamakse krediidiasutusele.</p>	<p>A Laenu võtmine on eelnõu uues versioonis eraldi reguleeritud, eristatud on laenu võtmine tavapärase valitsemise raames (eelmise aasta majandamiskulude summa ulatuses, eelnõu § 34 lg 2 p 6) ja seda ületavas summas (§ 35). Viimasel juhul on laenu võtmiseks vajalik kvalifitseeritud häälteenamus ilma korduskoosoleku võimaluseta.</p>
5.	<p>Kehtivas õiguses on korteriomandite valitsemine võimalik ka juriidilisest isikust valitseja poolt. Ka eelnõu näeb ette võimaluse, mille kohaselt täidab valitseja juhatuse ülesandeid, s.t esindab ja juhivad ühistut. Valitseja ülesanded ja pädevus</p>	<p>MA Vt MKM p 6</p>

	<p>on samad, mis juhatusel. Siinjuures teeksime ettepaneku kehtestada juriidilisest isikust valitsejale või mitte korteriomanikust füüsilisele isikule teatud kvalifikatsiooninõue, sest sellisel juhul ei ole tegemist mitte osaliselt oma vara haldamisega seotud tegevusega vaid ärihuvide realiseerimisega. Teeme ettepaneku, et juriidilisest isikust valitsejal peaks olema kehtiv Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liidu poolt väljastatud vähemalt ** (kaks tähti) klassi sertifikaat või valitseja peab olema olnud korterelamu, mille suhtes tekib seaduse alusel korteriühistu, haldaja/valitseja vähemalt üks majandusaasta; Füüsilisest isikust valitsejal peab olema kehtiv Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liidu poolt väljastatud kutsetunnistus halduri või vanemhalduri kutsekvalifikatsiooni nõuetele vastavuse kohta või ta peab olema olnud korterelamu, mille suhtes tekib seaduse alusel korteriühistu haldaja/valitseja vähemalt üks majandusaasta. Alternatiivina võiks valitseja kvalifikatsiooni nõude sätestamisel kohaldada ka § 24 lg 2 toodud kohtu poolt määratava juhatuse asendusliikme pädevusnõuet – kinnisvara halduri või korterelamu halduri kutsetunnistus kutseseaduse tähenduses.</p>	
6.	<p>Otsuste kehtetuse suhtes tsiviilseadustiku üldosa seaduse rakendumine on kindlasti ammendav regulatsioon, eriliselt tervitatav on tingimus, mille kohaselt tuleb otsuse kehtetuks tunnistamise nõue esitada 30 päeva jooksul alates otsuse vastuvõtmisest. Selline regulatsioon vähendab ilmselgelt riske kõigile ülejäänud puudutatud isikutele. KredEx ei pea vajalikuks vastava regulatsiooni täpsustamist, kuid palume seletuskirjas välja tuua ka asjaolu, et otsuse kehtetuks tunnistamine toob kaasa teatud õigussuhted otsuse vaidlustanud isiku ning korteriühistu juhatuse vahel, kuid ei mõjuta kehtetuks tunnistatud otsuse alusel tehtud tehingute kehtivust ning sellest tulenevaid kolmandate isikute õigusi, ennekõike peame siinjuures silmas krediidasutuste ja KredExi kui korterelamu laenukohustuse käendaja huve.</p>	<p>A Seletuskirja on täiendatud.</p>
7.	<p>KredEx suhtub teatava kahtlusega § 32 lg 5 sätestatud korteriühistu juhatuse õigusesse otsustada vajalike tööde tegemine ka ilma korteriomanike üldkoosoleku otsuseta. Olenemata asjaolust, et juhul, kui korteriühistu juhatus on kulude tegemisel ületanud pädevust, s.t tellinud töid, mis ei mahu hoone säilitamiseks vajalike tööde piiridesse ja korteriomanikud seda</p>	<p>TV/S Kui kohustus kolmanda isiku ees on kehtivalt võetud ja tehingut ei ole võimalik tühistada ka TsÜS § 131 alusel, siis on korteriühistul kohustus see täita. Erinevate kulutuste eristamine jääb paratamatult keeruliseks, sest iga olukorra eripärasid arvestavad reeglid saab paika</p>

	<p>hiljem heaks ei kiida, on ühistul võimalus nõuda juhatuse liikmetelt tekkinud kahju hüvitamist, tekitab see liigselt kõrge riski kolmandatest isikutest teenusepakkujatele just maksevõimekuse osas. Praktikas on korterelamute ehitustööde puhul raske eristada kasulikke ja vajalikke kulutusi, sest hoone säilitamiseks vajalike kulutuste tegemisel parendatakse ka üldjuhul oluliselt hoone seisukorda.</p>	<p>panna ainult kohus.</p>
<p>8.</p>	<p>Eelnõu § 33 lg 1 on sätestatud korteriühistu seadusest tuttav põhimõte, mille kohaselt on ehitusliku ümberkorralduse tegemiseks vaja korteriomanike kokkulepet, seda ei saa otsustada tavapärase valitsemise piires ehk hääleenamusega. Samas on jätkuvalt piiritlemata mõisted ehituslik ümberkorraldus ning ammendavalt tavapärane valitsemine. Nõustume seletuskirjas toodud seisukohaga, et piir ehitusliku ümberkorralduse ning tavapärase valitsemise vahel on raskesti hoomatav ning see sõltub kinnisasja eripärast, kuid kindlasti ei ole õigustatud otsus seaduses niivõrd oluline temaatika reguleerimata jätta.</p> <p>Praktikas sõltuvad üldkoosoleku otsuste õiguspärasusest ka finantsasutuste otsused ning selline reguleerimatus tõstab ennekõike just kolmandate isikute riske korterelamule krediidi väljastamisel ning selle tagamisel. Lisaks võib see raskendada korterelamu võimalust kasutada riigi poolt välja töötatud finantsmeetmeid ning seega jääb täitmata ka riiklikus elamumajanduspoliitikas seatud peaaesmärk: korterelamute renoveerimine. Lisaks on Eesti Vabariik võtnud endale kohustuse vähendada energiakasutust aastaks 2020 20% võrra. Eestis puudub üldtunnustatud kohtupraktika selle kohta, millal elamus tehtud ümberkorraldust lugeda ehituslikuks või muuks ümberkorralduseks, mis ületab kaasomandi eseme korrahoiuks vajaliku ümberkorralduse. Küll aga on ulatuslik kohtupraktika olemas selle kohta Saksamaal. Alljärgnevalt toome seetõttu mõned näited Saksa õiguskirjandusest. Ehituslikuks ümberkorralduseks, mis vajab korteriomanike kokkulepet, peetakse Saksa kirjanduse järgi igasugust elamu muutmist, mis toob kaasa elamu püsiva muutumise, võrreldes elamu endise seisukorraga (vt näiteks „Erman. Bürgerliches Gesetzbuch. Handkommentar“, lk 5854, äärenumber 2; Gottschalg, „Die Abgrenzung der baulichen Veränderung von der</p>	<p>OA</p> <p>Ilmselt on silmas peetud KOS § 16 lg 1, mitte korteriühistuseadust.</p> <p>Eelnõu vastavaid sätteid on täiendatud, lisandunud on laenu võtmist reguleerivad sätted, vt ka p 4.</p>

<p>modernieserenden Instandsetzung“, NZW 2001, 730; Niederführ, Im Überblick: Das Streitpotenzial um baulichen Veränderungen, NZW 2001, 1105). Samuti on Saksa õiguskirjanduses ehitusliku ümberkorraldusena defineeritud abinõusid, mis viivad elamu ümberkujundamisele (Beck'scher Online-Kommentar, WEG § 22, äärenumber 4).</p> <p>Saksa kohtupraktika on tulenevalt sellest ehituslikuks ümberkorralduseks näiteks pidanud olemasoleva küttesüsteemi ümberehitamist, välja arvatud juhul, kui olemasolev süsteem tuleb uuega asendada (Beck'scher Online-Kommentar, WEG § 22, äärenumber 4).</p> <p>Siinjuures märgime, et Saksa õiguskirjanduses on välja töötatud ka eriline mõiste teatud tööde liigitamiseks: elamu kaasajastamisele suunatud korrashoiutööd (modernisierende Instandsetzung). Selle liigi alla kvalifitseeritavate tööde tegemiseks piisab Saksa õiguskirjanduse ja –praktika kohaselt häälteenamusega vastuvõetud otsusest, sest korteriomanike tavapärasest valitsemisest ei saa piirata üksnes vajalikuks osutunud remonditöödega. Teatud raamides võib tavapärane korrashoidmine seega Saksa õiguspraktika kohaselt ületada lihtsat remonti, kui nõ kaasajastamisele suunatud korrashoid on tehniliselt parem ja majanduslikult mõistlikum lahendus ning sellega arvestatakse tehnoloogilist arengut ja üldisi muutusi elamistingimustes (Gottschalg, „Die Abgrenzung der baulichen Veränderung von der modernieserenden Instandsetzung“, NZW 2001, 731). Kas konkreetsel juhul on tegemist korteriomaniku kokkulepet vajava korrashoiuga või mitte, tuleb siiski otsustada konkreetseid asjaolusid ning poolt- ja vastuargumente kaaludes, mh tuleb arvesse võtta olemasoleva süsteemi töövõimet, majanduslike kulutuste ja võimaliku tulemuse (kokkuhoiu) suhet, praeguseid kulutusi, energiavajaduse pikaajalise tagamise vajalikkust aga samuti keskkonnasõbralikkust. Eriliselt tuleb aga rõhku panna täpsele kulutuste-kasu analüüsile (Gottschalg, „Die Abgrenzung der baulichen Veränderung von der modernieserenden Instandsetzung“, NZW 2001, 731; Beck'scher Online-Kommentar, WEG § 22, äärenumber 5).</p> <p>Nii on näiteks Saksa kohus otsustanud, et nn korteriomanike kokkulepet vajab selline kaasajastamisele suunatud abinõu, mille kasumlikkus võrreldes endise süsteemiga</p>	
--	--

	<p>saavutatakse alles 20 aasta möödumisel. Samuti peab nõ kaasajastamisele suunatud abinõu otsustamisel arvestama mitte üksnes tehnoloogia arengut, vaid ka seda, milline on olemasoleva süsteemi või elamuosa kestvusiga. Ootama ei pea aega, millal olemasolev süsteem või elamuosa muutub täielikult kasutuskõlbmatuks, vaid nõ kaasajastamisele suunatud töö tegemise võib häälteenamuse otsuse alusel otsustada siis, kui on olemas seisund, mis lubab arvata, et igal hetkel muutub olemasolev süsteem või ehituse osa vähemalt osaliselt kasutuskõlbmatuks.</p> <p>Eeltoodust tulenevalt palume kaaluda teatud põhimõtete fikseerimist seaduses, mis võiksid olla aluseks määratlemaks elamu parendamist tavapärase korrashoiuna tagamaks ka selle, et seadusandja selge tahe oleks tavapärase korrashoiu mõiste sisustamisel seaduses väljendunud. Kindlasti võib mõiste sisustamisel tulevikus leida abi kohastest kohtulahenditest, kuid see ei saa tähendada valikut seadusandja tahe (s.t ka ühiskonna vajadus) seaduses sätestamata jätta arvestades siinjuures ka varem mainitud Eesti riigi energiakasutuse vähendamise kohustust.</p>	
9.	<p>Arvestades olemasolevat praktikat, mille kohaselt tasutakse tegelikust tarbimisest sõltuvad majandamiskulud pärast kulude suuruse selgumist ning asjaolu, et seaduseelnõu kohaselt ei ole korteriühistel kohustust vastu võtta põhikirja, palume kaaluda võimalust lisaks § 34 lg 2 sätestatule anda võimalus ka üldkoosoleku otsuse alusel ette näha, et tegelikust tarbimisest sõltuvad majandamiskulud tasub korteriomanik pärast kulude suuruse selgumist ja vastavalt tema poolt tarbitud teenuse mahule.</p>	<p>MA</p> <p>Selline üldkoosoleku otsus tuleb õigusselguse huvides väljendada põhikirjas. Need korteriühistud, kellel selline põhikiri täna kehtib, saavad selle alusel ka edasi tegutseda.</p>
10.	<p>Selguse huvides soovime § 35 vahetada lg 2 ja lg 3 järjekord, mis tagab üheselt mõistetavuse, mille kohaselt on ka seaduseelnõu § 35 lg 3 kirjeldatud erakorralise üldkoosoleku korral piisavaks korteriomanike häälteenamuse.</p>	<p>MA</p> <p>Lõikes 2 (nüüd § 40) on sätestatud see, kuidas majanduskava kehtestatakse ja lõikes 3 see, mida tuleb teha, kui majandusaasta jooksul selgub, et olemasolev majanduskava ei ole piisav. Lõike 3 alusel kokku kutsutava üldkoosoleku otsustusvõime osas kehtivad samad tingimused, nagu tavapärase üldkoosoleku puhul, st otsustamiseks vajalik häälte arv sõltub otsuse sisust.</p>
11.	<p>Arvestades asjaolu, et korteriühistu maksevõimekus on otseses seoses korteriühistu liikmete tasumiskohustuse täitmisega ning</p>	<p>A</p> <p>Eelnõu on täiendatud tingimusega (eelnõu § 41 lg 4), et korteriomandi omandaja saab</p>

	<p>reservfondi vahendite kasutamine korteriühistu igakuiste jooksvate maksekohustuste täitmisel ei ole kohane, palume kaaluda võimalust sätestada § 36 lg 3 esitatud võimalusele, mille kohaselt juhul, kui majanduskavas on ette nähtud selliste kulude kandmine, mis ületavad tavapärase valitsemise kulusid, siis kehtib majanduskava nende kulude osas korteriomaniku eriõigusjärglase suhtes juhul, kui see on kantud korteriühistute registrisse ka lisavõimalus juhiks, kui korteriomanik ja eriõigusjärglane on tavapärasest valitsemist ületavate kulude kandmise kohustuse üleminekus kirjalikult kokku leppinud.</p>	<p>sellele sätele tugineda ainult juhul, kui ta ka muul viisil ei olnud sellistest kohustustest teadlik.</p>
12.	<p>Juhime ka tähelepanu, et seaduseelnõu § 39 toodud võimalus igal korteriomanikul saada krediidasutuselt teavet korteriühistu õiguste ja kohustuste kohta võib tingida krediidasutusele vajaduse ja/või kliendisõbralikkusest tulenevalt soovi kontrollida subjekti õigust teabele lisaks seletuskirjas sisalduvale kinnistusraamatule ka muudest registritest. Näiteks juhul, kui kinnistusraamatusse on tehtud kanne vaid ühe ühisomaniku osas, saaks teabenõudja suhet kinnistusraamatusse kantud omanikuga kontrollida ka rahvastikuregistrist (või nt nõuda abielutunnistuse esitamist) ning lahusvara mitteesinemist abieluvararegistrist. Ilmselgelt toob see krediidasutustele kaasa kulusid ning vajaduse korrastada sisemist töökorraldust, lisaks tekib krediidasutusele ka pangasaladuse ja/või isikuandmete kaitse rikkumise risk. Seaduseelnõus kehtestatud regulatsiooni idee on küll tervitatav, kuid võib krediidasutustele tuua kaasa maine riski ning olla koormav, kui infopäringu esitavad isikud, kes ei ole ühisomanikuna kinnistusraamatusse kantud, kuid seda asjaõigusseaduse mõttes muude ühisomandit tõendavate dokumentide alusel on.</p>	<p>MA Krediidasutusel ei ole kohustust kontrollida muid registreid, kuid see ei välista võimalust, et krediidasutus aktsepteerib kinnistusraamatusse mittekantud abikaasa nõuet muude tõendite alusel.</p>
13.	<p>Seaduseelnõu § 41 lg 2 sätestab piirangu, mille kohaselt ei tohi revidendiks ega audiitoriks olla korteriühistu juhatuse liige ega raamatupidaja. Palume tulenevalt võimalikust huvide konfliktist kaaluda kitsenduse laiendamist ka teistele juhatuse liikmega korteriomandi kasutamise mõttes seotud isikutele (nt juhatuse liikme korteriomandi elanikud, s.h juhatuse liikme perekonnaliikmed)</p>	<p>OA Vt RaM p 3.</p>
Siseministeerium (SiM)		
1.	<p>Eelnõu § 1 lõike 3 kohaselt peavad korteriomandid olema ühe kinnisasja piires ja sama paragrahvi lõige 4 näeb ette, et</p>	<p>A Vt KaM p 1.</p>

<p>korteriühistu liikmeteks on kõik ühe korteriomanditeks jagatud kinnisomandi korteriomandite omanikud.</p> <p>Täna reguleerib korteriühistu asutamist korteriühistu seadus, mille § 3 lõike 5 kohaselt võib korteriühistu asutada ühe või mitme maja korteriomandite majandamiseks. Seega saab täna kehtiva regulatsiooni kohaselt korteriühistu asutada nii ühe kui ka mitme korteriomanditeks jagatud kinnisasja majandamiseks.</p> <p>Eelnõu § 57 sätestab, et 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.</p> <p>Seega kaob eelnõu kohaselt tulevikus ära võimalus, et ühe korteriühistu kaudu valitsetakse mitut kinnisasja. Eelnõule lisatud seletuskirja kohaselt täna kehtiva korteriühistu seaduse § 3 lõike 5 alusel loodud korteriühistud ehk mitut maja majandavad korteriühistud lõpetatakse ja nende asemel tekib igale kinnisasjale eraldi korteriühistu, samas ei tähenda see korteriühistu automaatset kustutamist registrist, vaid lõpetamisotsuse tegemist, millele järgneb likvideerimine. Likvideeritav korteriühistu peab rahuldama võlausaldajate nõuded ja andma vara üle uutele korteriühistutele. Tekkivad korteriühistud vastutavad „vana“ ühistu kohustuste eest osavõlgnikena vastavalt eriomandi eseme üldpinna suurusele.</p> <p>Oleme seisukohal, et nõude kehtestamine, mis näeb tulevikus ette korteriühistu asutamise ja valitsemise vaid ühe kinnisasja piires ning seni loodud korteriühistute likvideerimise, on liialt kitsendav. Kodanikuühiskonna aluspõhimõtete kohaselt on kodanikel, antud juhul siis korteriomanikel, õigus ise otsustada, mil viisil ja mitme maja kaupa oma tegevust ja omandi valitsemist korraldada. Eelnõule lisatud seletuskirjas ei ole toodud sisulisi põhjendusi, mis tingivad sellise kitsenduse kehtestamise ja senise praktika muutmise. Seega peame põhjendamatuks korteriomanikele sellise piirangu seadmise, mis keelab neil ise otsustada, kas asutada ühistu ühe või mitme maja valitsemiseks.</p> <p>Samuti leiame, et eelnõus pakutud regulatsioon</p>	
--	--

	<p>annab võimaluse olukorra tekkimiseks, kus osavõlgnikena jäävad „vana“ ühistu kohustuste eest vastutama loodavad ühistud, kes ei pruugi olla seotud võla tekkimisega, mistõttu ei lahenda eelnõu vastutusega seotud küsimusi. Seega ei saa eelnõus pakutud regulatsiooni mitme maja valitsemiseks moodustatud korteriühistu likvideerimiseks ja võlgade jagamiseks pidada mõistlikuks ning õiglaseks. Ka ei ole seletuskirjas analüüsitud seatava piirangu proportsionaalsust tervikuna.</p> <p>Seletuskirjas on märgitud, et eelnõu seadusena jõustumisel on kõige suurem mõju mitme kinnisasja majandamiseks asutatud korteriühistutele, mis peavad oma tegevuse lõpetama ja andma ühe aasta jooksul alates eelnõu seadusena jõustumisest oma vara üle uutele korteriühistutele, mis tekivad automaatselt eraldi iga kinnisasja jaoks seaduse jõustumisel. Sama on täpsustamata, milliseid mõjusid on silmas peetud ja mis nendega kaasneb.</p>	
2.	<p>Eelnõu kohaselt ei pea alla kümne korteriomandiga korteriühistu valima juhatust ning esitama majandusaasta aruannet registrile ning raamatupidamist võib korraldada kassapõhiselt. Samas ei ilmne eelnõust ega seletuskirjast, et alla kümne korteriomandiga korteriühistul oleks õigus loobuda majanduskava kehtestamisest. Seega jääb ebaselgeks, kuidas toimub alla kümne korteriomandiga korteriühistu tavapärase valitsemise ning tegevuse kavandamine. Eeltoodust tulenevalt palume eelnõud ja seletuskirja täpsustada.</p>	<p>OA Majanduskava tuleb KOSi kohaselt ka praegu kehtestada, sõltumata KO arvust. Seletuskirja on täiendatud.</p>
Põllumajandusministeerium (PÕM)		
1.	<p>Eelnõu seletuskirja kohaselt kaovad korteriomandiõiguse kodifitseerimise tulemusel segadused, mis on praktikas korteriomanike ühisusega seoses tekkinud. Samas ei nähtu seletuskirjast, kas eelnõu koostamisel analüüsiti ka teisi praktikas tekkinud segaduste kõrvaldamise viise. Arvestades 1. jaanuaril 2012. a jõustunud Vabariigi Valitsuse 22. detsembri 2011. a määruses nr 180 "Hea õigusloome ja normitehnika eeskiri" sätestatuga tuleks hinnata, kas tekkinud segaduste kõrvaldamine oleks võimalik ka muude lahendustega.</p>	<p>OA HÕNE § 66 kohaselt ei kohaldata seda määrust veel täies mahus, tegemist on eelnõuga, mille väljatöötamist alustati enne HÕNE jõustumist. Seletuskirja on muude lahenduste kirjeldusega täiendatud.</p>
2.	<p>Seletuskirja kohaselt on seaduse rakendamisega kaasnevad kulutused registreerimisinfosüsteemi arendustöödega seotud kulutused, mis Registrateerimis- ja Infosüsteemide Keskuse</p>	<p>OA Vt p 1.</p>

	<p>eelanalüüsi hinnangul on 273 056 eurot jagatuna ajavahemikule 2013–2016.</p> <p>Seletuskirjast ei selgu, kas seaduse rakendamisega prognoositakse ka tulusid. Samuti vajaks analüüsimist kui suured kulutused kaasnevad seoses kohustusliku korteriühistuga korteriomanikele (täiendavad kulud seoses aruannete koostamise ja registrile esitamise vajadusega, tekkepõhise raamatupidamise korraldamise kohustus, vähemalt 100 korteriomandiga ühistu puhul lisandub kohustuslik audiitorkontroll).</p>	
Keskkonnaministeerium (KKM)		
1.	<p>Eelnõu § 72 punkti 3 kohaselt täiendatakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse (ÜVVKS) § 8 lõikega 5¹, mis on Keskkonnaministeeriumi hinnangul liiga avara sõnastusega. Nimelt on seletuskirjas toodud näitena, et seaduse eelnõu muudatusega väljapakutud lahendus oleks mõistlik näiteks paarismajade või ridaelamubokside puhul, millega nõustume. Samas eelnõu § 72 punkt 3 võimaldab selle sätte rakendamist ka teiste, sh mitmekorruseliste kortermajade puhul. Näiteks tehniliselt oleks teostatav ka lahendus, kus esimese korruse korteriomaniikud on vee-ettevõtja kliendid, aga see paneb ebavõrdsesse olukorda kortermaja ülemiste korruste korteriomaniikud. Esimese korruse korteriomaniikud võivad olla antud võimaluse kasutamisest huvitatud eriti sellistel juhtumitel, kus kortermaja torustiku seisukord on halb ning majal on suured veekaod, mille peavad maksma kinni ühiselt kõik korteriomaniikud. Lisaks võib see kaasa tuua vajaduse teha ümberehitusi kortermaja siseses vee ja -kanalisatsioonisüsteemis tervikuna.</p> <p>Seetõttu palume eelnõu § 72 punkti 3, millega täiendatakse ÜVVKS § 8 lõikega 5¹, muuta ja sõnastada järgmiselt:</p> <p>„(5¹) Korteriomanditeks jagatud kinnisomandi puhul on vee-ettevõtja kliendiks korteriühistu. Korteriomanik võib olla vee-ettevõtja kliendiks juhul, kui tehniliselt on võimalik tema veevärgi ja kanalisatsiooni ühendamine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning sellega ei kaasne lisakulutusi teistele korteriomanikele, on tagatud veeteenuse nõuetekohane osutamine ja klientide võrdne kohtlemine.“.</p>	<p>OA</p> <p>Paljudel juhtudel on just see, et esimese korruse korteriomaniik on eraldi leping, teiste korteriomaniike huvides – näiteks, kui esimesel korrusel on äriruum, kus tegutseb palju vett tarbiv ettevõtte.</p> <p>Ettepanekus välja pakutud lisatingimused on reguleeritud teistes sätetes. Kui liitumiseks on vaja teha ehituslikke ümberkorraldusi, mis mõjutavad kõiki korteriomaniikke, siis on nendeks muudatusteks vajalik kõigi nõusolek (eelnõu § 37). Veeteenuse nõuetekohane osutamine nii olemasolevatele kui ka uutele klientidele peab olema tagatud iga liitumise puhul.</p> <p>Eelnõust on välja jäetud ÜVVKS § 1 lg 1 muutmine, need küsimused tuleb lahendada eraldi.</p>
2.	<p>Eeltoodud põhjustel ei saa me nõustuda ka eelnõu § 72 punktiga 2, mille kohaselt tunnistatakse kehtetuks ÜVVKS § 1 lg 1¹. Kuni</p>	<p>MA</p> <p>Märkusest ei selgu, millise muu ÜVVKS sätte tähenduses on kinnistu mõistet sellises</p>

	<p>2011. a 31. detsembrini kehtinud õigustloovate aktide eelnõude normitehnika eeskirja § 3 lg 1 p 2 võimaldas kasutada mõistet põhjendatult õigusaktides sätestatust erinevas tähenduses, lisades sellele viite „käesoleva seaduse tähenduses“ (lg 8). ÜVVKS-is on mõiste selline kasutus olnud põhjendatud eeltoodud põhjustel, arvestades, et korteriomaniikud reeglina ise ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga ei liitu. Hea õigusloome ja normitehnika eeskirja § 18 lg 6 võimaldab samasugust lähenemist ja Keskkonnaministeerium ei näe põhjust seda muuta, sest üldjuhul liituvad ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga korteriühistud. Teeme ettepaneku muuta ÜVVKS § 1 lõiget 11 järgmiselt:</p> <p>„(11) Käesolevas seaduses kasutatakse kinnistu mõistet kinnistusraamatuseaduse § 5¹ punktides 1 ja 2 sätestatud tähenduses, välja arvatud käesoleva seaduse § 8 lõikes 5¹ nimetatud juhul.“.</p>	tähenduses vaja kasutada.
3.	Paragrahv 1 lg 3 – kaaluda sõna „korteriomandid“ ainsuses kasutamist.	MA Tulenevalt korteriomandi mõiste määratlusest on korteriomandeid ühel kinnisasjal alati vähemalt kaks.
4.	Paragrahv 7 lg 3 – palume kaaluda sätte täpsustamist, sest pole üheselt aru saada, millist menetlust silmas peetakse, millele peaks kohalduma HMS. Seletuskirjas on lk 18 vale viide – § 6 lg 3 p 2 asemel peab olema § 7 lg 1 p 2.	A Säte on eelnõust välja jäetud.
5.	Paragrahv 20 lg 2 – võiks kaaluda korteriomaniike otsuse eelnõule seisukoha esitamise minimaalse tähtaja seaduses sätestamist.	MA Sellisel viisil otsuse tegemiseks on vaja absoluutset häälteenamust ja vastuhäälteks loetakse ka need, kes ei vasta. Seega ei ole põhjust anda vastamiseks ebamõistlikult lühikest tähtaega.
6.	Paragrahv 21 lg 1 – seletuskirjas võiks selgitada, kuidas kaasomandi osa suurus määrab häälte arvu.	S Nii, nagu tavalise kaasomandi puhulgi – kui kinnisasjal on kümme kaasomanikku, igapähele kuulub 1/10 kaasomandist, siis igapähel on üks hääl ja kokku on kümme häält.
7.	Paragrahv 33 lg 1 – viidatakse korteriomaniiku õigustele §-s 28, aga see sätestab korteriomaniiku kohustused, viide peaks olema kohustustele üle §-s 28 sätestatud määra.	A Viidet on muudetud.
Riigikohus (RK)		
1.	Üldiselt võib toetada eelnõu eesmärki saavutada ühtsus erinevate kortermajade valitsemisvormide vahel. Samas kahtlusi tekitab see, et korteriühistu vorm soovitakse sundkorras	A Seletuskirja on täiendatud kaalutud lahenduste kirjeldusega.

	<p>kehtestada ka näiteks paarismajadele. Õige on seletuskirja väide, et sellise reformi tulemusel kaovad segadused, mis on praktikas korteriomanike ühisusega seoses tekkinud. Praktikas tekkinud segadused vajavad tõepoolest kõrvaldamist. Küll ei nähtu seletuskirjast, kas eelnõu koostajad analüüsisid ka teisi segaduste kõrvaldamise viise, ja kui analüüsisid, siis miks need olid halvemad valitud lahendusest. Praktikas tekkinud segaduste kõrvaldamine võib olla võimalik ka muude lahendustega, nt korteriomanike ühisuse täiendava ja täpsustava reguleerimise kaudu, andes sellele mh nt osalise õigusvõime tehingute tegemiseks ja kohtumenetluses osalemiseks ning ühtlustades regulatsiooni korteriühistute regulatsiooniga.</p>	
2.	<p>Lisaks tekitab küsimusi see, et kohustuslik korteriühistu toob korteriomanikele kaasa täiendavaid kulutusi. Kindlasti tekib probleeme juhatuse määramisega (kuigi eelnõu § 25 lubab juhatuse asemel KÜ-t esindada ja juhtida ka juriidilisel isikul ning eelnõu § 24 asendusliikme määramist), täiendavad kulud tekivad aruannete koostamise ja registrile esitamise vajadusest (eelnõu § 43), tekkepõhise raamatupidamise korraldamise kohustusest jms. Nende kulude tekkimist seletuskirjas ka nenditakse. Kokkuvõtvalt leiame, et sundkorras korteriühistute moodustamist võiks täiendavalt analüüsida.</p>	<p>OA Kahtlemata toob juriidilise isiku vorm kaasa teatud määral lisatööd ja ka kulutusi. Samas kaaluvad selle eelised eelnõu koostajate hinnangul üles puudused. Seletuskirja on täiendatud kaalutud lahenduste kirjeldusega.</p>
3.	<p>§ 7 lg 1 p-s 2 sätestatud pädeva ametiasutuse tunnistus § 3 lg 2 nõuete täitmise kohta peaks seletuskirja kohaselt olema haldusakt. Selguse huvides peaks see selgelt tulenema ka seaduse tekstist, et välistada vaidlusi selle tunnistuse õigusliku olemuse osas. Samuti jääb ebaselgeks pädeva ametiasutuse kontrolli ulatus ja selle vajadus tunnistuse väljastamisel. Sisuliselt on tegemist täiendava raha- ja ajakuluga korteriomandite kinnistamisel. Lisaks tuleb arvestada võimalike haldusakti vaidlustamisel tekkivate kohtuvaidlustega.</p>	<p>A Eelnõu seda sätet on muudetud, tunnistust ei anna haldusorgan.</p>
4.	<p>Kas § 9 lg 1 teise lause eesmärgiks on muuta asjassepuutuvaks kõik korteriomanikud ka olemasoleva korteriomandi osadeks jagamisel? Seletuskirjast sellist eesmärki ei nähtu. Kuivõrd olemasoleva korteriomandi jagamine mõjutab ülejäänud korteriomanike üksnes minimaalselt, siis ei peaks neid igal juhul kaasama. Kõigi korteriomanike asjassepuutuvus seni eriomandi esemeks mitte olnud ruumide põhjal uue</p>	<p>A Eelnõu seda sätet on muudetud, lisatud on viide AÕS kinnisasjade ühendamise ja jagamise sätetele.</p>

	korteriomandi loomisel tuleneb ka esimesest lausest.	
5.	<p>§ 10. See säte peaks käima üksnes olukorra kohta, kus uus korteriomand on moodustatud seni eriomandi esemeks mitte olnud ruumide põhjal. Olemasolevate korteriomandite jagamisel tekkinud uute korteriomandite suhtes ei tohiks see olla kohaldatav. Samuti võiks seaduses selgelt olla sätestatud seletuskirjas toodud põhimõtte, mille kohaselt uus korteriomand, mis on moodustatud seni eriomandi esemeks mitte olnud ruumide põhjal, kuulub kõigi korteriomanike kaasomandisse.</p>	<p>MA</p> <p>Eelnõu § 10 lg 1 kohaldub ainult juhul, kui uue korteriomandi loovad <i>korteriomanikud</i>. Seega ei kohaldu see juhul, kui üks korteriomanik jagab oma korteriomandi kaheks.</p> <p>Kaasomandi eseme arvel loodud uue korteriomandi kuulumine kõigi korteriomanike kaasomandisse on piisavalt selge, see on nii ka kehtiva õiguse kohaselt ja pole teada, et selles osas oleks probleeme esinenud.</p>
6.	<p>§ 13 lg-s 4 olev viide § 9 lg-le 2 on ebavajalik. Miks on antud piiratud asjaõiguse omajale võimalus tugineda lisaks enda huvide kahjustamisele ka korteriomanike huvide kahjustamisele?</p>	<p>A</p> <p>Sätet on muudetud.</p>
7.	<p>§ 14. Puudub põhjendus, miks peaksid KÜ ja teised korteriomanikud saama tugineda kinnistusraamatu kandeale ka olukorras, kus nad on teadlikud selle ebaõigsusest.</p> <p>Seletuskirjas väidetu, et tegemist ei ole erinormiga AÕS § 56¹ suhtes, selgelt seaduse tekstist välja ei tule.</p>	<p>OA</p> <p>Sätet on muudetud selles osas, et ainult KÜ saab kinnistusraamatule tugineda. See on vajalik korteriomanike otsuste õiguskindluse huvides.</p>
8.	<p>§ 16</p> <p>Eelnõu § 16 kohaselt võib korteriühistul olla põhikiri. Seletuskirjas asutakse seisukohale, et tegemist on TsÜS § 28 lg 1 suhtes erinormiga ja kuigi seadus ei viita otseselt erinormi kehtestamise võimalusele, ei ole selline võimalus ka välistatud, mistõttu puudub vajadus TsÜS-i selles osas muuta.</p> <p>Leiame, et TsÜS § 28 lg 1 on imperatiivne üldnorm ja TsÜS-is on silmas peetud, et igal eraõiguslikul juriidilisel isikul on olemas mingi tegevuse aluseks olev dokument (kas siis põhikiri või ühinguleping). On oluline märkida, et korteriühistu on eesmärgist tulenevalt just niisugune ühinguliik, kus peaks olema vajalik reguleerida mitmeid liikmete vahelisi suhteid spetsiifilise ühistu vajadusi silmas pidades.</p> <p>„Võib-põhikiri“ on eelnõu loogikaga osaliselt vastuolus, sest seletuskirjas märgitakse, et „põhikiri on edaspidi see vahend, mis võimaldab lahendada mitu praegust probleemi“ – mis probleemid need on ja miks neid siis eelnõuga ei lahendata?</p> <p>Ebaselge on ka põhikirja vastuvõtmise ja muutmise regulatsioon. § 19 lg 1 viitab üksnes MTÜS § 19 lg 1 p-dele 2, 4 ja 5. Puudub viide</p>	<p>OA</p> <p>Kahtlemata on TsÜS § 28 lg 1 <i>imperatiivne üldnorm</i> – see tähendab, et tegemist on seaduses sisalduva normiga, millest osapooled ei saa kokkuleppega kõrvale kalduda. See aga ei tähenda, et seadusandja ei saaks imperatiivse üldnormi osas kehtestada <i>erinormi</i>, mida KOS III vastav säte ka on.</p> <p>Ka korteriühistul on põhimõtteliselt olemas tegevuse aluseks olev dokument – selleks on eriomandi kokkuleppe, millega määratletakse eri- ja kaasomandi piirid. Lisaks võivad korteriomanikud sõlmida veel täiendavaid kokkuleppeid eriomandi sisu kohta.</p> <p>Vastuolu eelnõu loogikaga ei ole, sest eelnõu annab põhikirja kehtestamise võimaluse neile korteriomanikele, kellel see praegu puudub.</p> <p>Eelnõus on parandatud viide MTÜS § 19 lg 1 p-le 1, samuti on lisatud viide MTÜS § 23 lg-le 1, mis sätestab erinõuded (korteriomanike) üldkoosoleku otsusele, millega põhikirja muudetakse.</p>

	MTÜS § 19 lg 1 p-le 1, mis annab põhikirja muutmise üldkoosoleku pädevusse. Samas § 19 lg-st 3 võib siiski järeldada, et põhikirja saab muuta üldkoosolekul.	
9.	<p>§ 18</p> <p>Juriidilise isiku nimi on juriidilist isikut tsiviilkäibes identifitseeriv tunnus. Kui nimesid on mitu, siis muutub isiku identifitseeritavus paratamatult halvemaks. Seletuskirja kohaselt on mitut nime võimaldava regulatsiooni mõtteks pikkade ja lohisevate käibenimede kasutamise vältimine ja samal ajal olemasolevate (aadressi mittesisaldavate) nimede säilitamine. Samas on TsÜS-i kommentaarides selgelt väljendatud seni üheselt kehtivat põhimõtet, et juriidilisel isikul võib olla vaid üks nimi. Oleme arvamusel, et mitme nime lubamine on vastuolus õiguselguse põhimõttega.</p>	<p>MA</p> <p>Eelnõu koostaja on seisukohal, et mitme nime lubamine, eriti juba olemasolevate korteriühistute puhul, hoopis suurendab õiguselgust. Registrist saab korteriühistut otsida mõlema nime järgi.</p> <p>Seaduse kommentaarid on arvamuse kehtiva õiguse kohta, mitte keeld seadusandjale kehtestada mõni seni kehtinud õigusest erinev norm.</p>
10.	<p>§ 19</p> <p>Vältimaks regulatsioonis lünkade tekkimist, võiks kaaluda asendada viited konkreetsetele MTÜS-i sätetele üldisema viitega, nt kohaldatakse MTÜS-i arvestades käesoleva seaduse erisusi. Lisaks § 16 juures viidatud viite puudumisele MTÜS § 19 lg 1 p-le 1, võib olla ka muid lünki. Sama ka § 23 juures.</p> <p>Lisaks eeltoodule arvestades seda, et KOS on tõenäoliselt üks vähestest õigusaktidest, mida tavalised inimesed (vähemalt aktiivsemad, juhatuse liikmed nt) ehk lugema satuvad, siis pigem tuleks viiteid võimalusel vältida ja kirjutada vähemalt olulised küsimused selgelt lahti. Vähemalt üldkoosoleku kokkukutsumine ja otsuste tegemine seal on vaieldamatult üks tähtsaim küsimus. Ka praegu on ju üks probleem selles, et erinevate viidete rägastikus (KOS, KÜS, AÕS, MTÜS) ei saa isegi jurist aru, milline akt täpselt kehtib.</p>	<p>OA</p> <p>Viited MTÜS-le on muudetud, vt ka p 8. Üldviite kasutamisel jätkuks segadus, mis praegu sellest on tekkinud.</p> <p>Kogu MTÜS viidatud osa lisamine KOS III eelnõusse muudaks see väga pikaks ja kohmakaks. Täpsete viidete olemasolul on võimalik KOS III kõrvale võtta MTÜS tekst, kus kohaldatavad sätted on märgitud.</p>
11.	<p>§ 19 lg 2 – seletuskirjas väidetakse, et eelnõu vastab selles osas kehtiva KOS § 19 lg-le 2, kuid kehtiva KOS § 19 lg 2 kohaselt: „Üldkoosolek on otsustusvõimeline, kui selles osalevatele korteriomanikele kuulub üle poole kinnistusraamatusse kantud kaasomandiosadest.“ Seega ei ole sellist tingimust, et osalevatele korteriomanikele kuulub üle poole häältest JA üle poole kaasomandi osadest.</p>	<p>A</p> <p>Seletuskirja on muudetud.</p>
12.	<p>§ 20</p> <p>Puudub regulatsioon selle kohta, millal saab lugeda otsus vastuvõetuks ilma üldkoosolekut kokku kutsumata. Selles osas MTÜS-i ei</p>	<p>OA</p> <p>Otsuse vastuvõtmise kohta üldkoosolekul kehtib MTÜS § 22 lg 1. Kui koosolekut kokku ei kutsuta, siis <i>osalevad</i> sellel kõik</p>

	<p>kohaldata, samas ei sisaldu vastav regulatsioon ka eelnõus. Lisaks võiks tähelepanu pöörata Riigikohtu asjas nr 3-2-1-97-11 tehtud lahendi p-s 25 tõstatatud problemaatikale ÄS-i analoogse sätte kohaldamisele isikuvalimistel.</p>	<p>korteriomanikud (need, kes ettepanekule ei reageeri, loetakse vastu hääletanuteks), seega on otsuse vastu võtmiseks vaja, et selle poolt oleks antud üle poole häältest. Seletuskirja on täiendatud.</p>
13.	<p>§ 23 lg 5 kohta märgime, et praktikas on raske ette kujutada, kuidas suudetakse korteriühistuta majas elamut majandada, kui kõikide igapäevaelu küsimuste lahendamisel peavad üheaegselt kohal viibima nt 10 korteriomanikku või peab lepingutele eraldi nende kõikide allkirju koguma. Miks peab siin rakendama praktikas haruldase täisühingu mudelit?</p>	<p>OA Tegemist on sama mudeliga, mis kehtib korteriomanike ühisuse puhul, st korteriühistuta majas ka praegu, ainult selle erinevusega, et eelnõu kohaselt <u>peab</u> teatud suurusega ühistus olema juhatus. Kehtiv KOS II ei reguleeri seda, kui suures majas tuleb ametisse nimetada valitseja. Kui valitsejat ei ole, siis valitsevadki korteriomanikud elamut ühiselt. See säte <u>ei takista</u> juhatuse või valitseja valimist ükskõik kui väikeses majas. Kui seda sätet aga ei oleks, siis peaksid registripidaja poolse trahvi ähvardusel juhatuse valima ka need korteriomanikud, kes seni on ühise valitsemisega hakkama saanud. Eelnõu koostaja ei pea sellist lahendust mõistlikuks. Samas tuleb tunnistada, et seletuskirjas selle mudeli võrdlemine täisühinguga ei olnud päris korrektne, sest täisühingu puhul tuleneb ühine juhtimine ja esindamine ühingulepingust, mitte seadusest. Seletuskirja on selles osas muudetud ja muus osas täiendatud.</p>
14.	<p>§ 24 Erinevalt seletuskirjas viidatud MTÜS §-st 30 on eelnõus kas või mõne näite toomise asemel lahtiseks jäetud see, milline peaks olema mõjuv põhjus juhatuse asendusliikme määramiseks. Samuti on ebaselge, mida tähendab juhatuse asendusliige (kuigi TsMS § 602 jj kasutavad sama mõistet). Viidatud MTÜS § 30 (ja ka ÄS § 184 lg 6) reguleerib juhatuse uue liikme määramist kohtu poolt, mitte asendusliikme määramist. Tõenäoliselt on sellel sätel aga praktikas oluline roll, kui valitakse sundkorras korteriühistute moodustamise tee. Ebaselgeks jääb ka see, kas kogu juhatus võib koosneda nn asendusliikmetest.</p>	<p>OA Korteriühistu puhul on vajadus kohtu määratud juhatuse liikme või valitseja järele tõepoolest suurem, kui teiste juriidiliste isikute puhul. Võimaluse määrata korteriomanike ühisusele valitseja kohtu poolt näeb ette ka kehtiva KOS II § 20 lg 3 ning ka seal ei ole peale „mõjuva põhjuse“ sisuliselt muid tingimusi seatud. Juhatuse asendusliige määratakse korteriühistule ka juhul, kui on vaidlustatud otsus, millega juhatuse liige ametisse nimetati või tagasi kutsuti (eelnõu § 28 lg 6). Seletuskirja on täiendatud.</p>
15.	<p>§ 25 Eelnõu § 25 lg 1 näeb ette, et korteriühistu juhatuse asemel võib korteriühistut esindada ja juhtida juriidiline isik (<i>korteriühistu valitseja</i>). Regulatsioon on puudulik, sest peaks olema tagatud, et korteriühistu juriidilise isiku kaudu juhtimise võimaluse kasutamisel oleks siiski tuvastatav, milline konkreetne füüsiline isik</p>	<p>A Eelnõu on täiendatud sättega (§ 27), mille kohaselt valitseja peab määrama vastutava isiku, kellel peab olema ka vastav pädevus. Valitseja tegutseb juhatuse <i>asemel</i>, st koos valitsejaga ei saa korteriühistul olla juhatus. Seletuskirja on täiendatud.</p>

<p>vastutab kohustuste täitmise eest. Juriidilise isiku kui juhtorgani liikme kontseptsioon on leidnud koha näiteks Prantsusmaa ühinguõiguses, kus <i>Code Commerce</i> art L225-20 kohaselt võib juhatuse liikmeks olla ka juriidiline isik, kuid seda reeglit täiendab nõue, et vastav juriidiline isik peab juhatuse liikmeks saades määrama alalise esindaja, kes allub samadele tingimustele ja omab samasuguseid kohustusi ning vastutust nagu ta oleks juhatuse liige füüsilise isikuna, s.t. ta on sisuliselt jäetud ilma piiratud vastutuse kaitsest. Esindusvaakumi teke ei ole lubatud – juhul, kui juriidilise isiku suhe esindajaks oleva isikuga lõppeb, peab juriidiline isik viivitamatult määrama uue esindaja. Samasuguse sisuga normid sisalduvad ka <i>Code Civile</i>’s mille art 1847 lubab juriidilisel isikul ühingu juhtida, kuid paneb isikliku vastutuse ikkagi vastavatele füüsilistele isikutele, kes ei vabane vastutusest juriidilise isiku piiratud vastutusele viidates. Niisuguse regulatsiooni eesmärgiks on kõrvaldada vastutuse hajumise võimalus, mida on erialakirjanduses peetud juriidilise isiku juhatuse liikmeks olekuga kaasned võivaks peamiseks ohuks.</p> <p>Lisaks jääb arusaamatuks, kas valitseja tegutseb juhatuse asemel, st kas ühistus, mida juhib ja esindab valitseja, peab olema juhatuse või mitte. Eelnõu § 25 lg 3 kohaselt kohaldatakse korteriühistu valitseja valimisele ja tegevusele vastavalt korteriühistu juhatuse kohta sätestatud, samas sätestab § 23 lg 1, et juhatuse on korteriühistu juhtorgan, mis esindab ja juhib korteriühistut. Hetkel kehtiv õigus ei näe ette võimalust, et juhul, kui eraõiguslikul juriidilisel isikul peab olema juhtorganiks juhatuse, võiks seda alternatiivselt asendada mingi teine isik või organ. Eelnõu § 23 lg 3 annab ammendava loetelu olukordadest, mil korteriühistul ei pea olema juhatust.</p> <p>Samas viitab eelnõu § 58 lg 1 sellele, et üks sisuliselt asendab teist („avaldus juhatuse liikme või valitseja korteriühistute registrisse kandmiseks tuleb esitada hiljemalt 2016. aasta 30. juuniks“).</p> <p>Eelnõust tuleneb, et korteriühistul, mida juhib valitseja, peab siiski olema ka juhatuse, sest juhatuse on korteriühistu kohustuslik organ. Kuid kui ühistul on nii juhatuse kui valitseja, siis kes ja millises ulatuses vastutab juhtimise eest – kas vastutus on ühine? Loogilisem oleks, kui seadus</p>	
---	--

	sätetaks, et juhatuse liikmeks võib olla teatud tunnustele vastav juriidiline isik (valitseja)	
16.	<p>Eelnõu § 26 lg 1 lause 1 sätestab, et korteriühistu organi otsuse kehtetuks tunnistamise ja tühisuse tuvastamise nõue lahendatakse kohtus hagita menetluses. Arusaamatuks jääb, miks soovitakse seda tüüpi ühingute otsuste vaidlustamine viia üle teise menetlusliiki, kui muude ühingute otsuste vaidlustamine toimub hagimenetluses. Korteriühistud ei erine nõ tavalistest mittetulundusühingutest nii palju, et peaks kehtima sedavõrd erinev menetluskord. Küsimus on ka selles, kes on menetluses huvitatud isikud, kas kõik korteriomanikud tuleb vaidlusesse kaasata ja kuivõrd selline menetlus saab üldse kiiresti toimuda.</p> <p>Samuti leiame, et ei ole põhjendatud üldise 3-kuulise tähtajaga võrreldes lühema, 30-päevase vaidlustamistähtaja kehtestamine. Lisaks ei ole hea lahendus see, et luuakse mingi eritüüpi (seletuskirja kohaselt materiaaõiguslik) tähtaeg, mis ei ole aegumistähtaeg nagu teiste juriidiliste isikute otsuste kehtetuks tunnistamise menetluses. Olles küll materiaaõiguslik tähtaeg, on sellel menetlustähtajale iseloomulikke jooni, sest seda saab ennistada. Niisugune regulatsioon tekitab õiguslikku ebamäärasust juurde.</p> <p>Kokkuvõtteks võiks korteriühistu ühinguõiguslik regulatsioon teistest ühingutüüpidest erineda vaid nii palju, kui see on hädavajalik.</p>	<p>OA</p> <p>Eelnõu koostaja on seisukohal, et korteriühistu siiski erineb teistest juriidilistest isikutest nii palju, et näha ka tema otsuste vaidlustamise jaoks ette nii erinev tähtaeg kui ka kord. Korteriomanike üldkoosoleku otsuste vaidlustamine toimub ka kehtiva õiguse kohaselt hagita menetluses ja otsuse vaidlustamiseks on aega üks kuu (KOS II § 15 lg 4).</p> <p>Eelnõu on täiendatud selles osas, et menetlusosaliste ringi kuuluvad otsuse vaidlustamise korral avaldaja ja korteriühistu (eelnõu § 79 p 4, TsMS § 614 lg 2).</p>
17.	<p>§ 30</p> <p>§ 30 lg 2 loetellu võiks siiski selguse huvides võõrandamisnõude esitamise alusena kaaluda ka sellise aluse lisamist, mis võimaldaks otsustada sellise korteriomaniku korteri võõrandamise, kes maksete tasumata jätmisega takistab majandamiskava teostamist. Tegemist võib olla täiesti maksujõulise isikuga, kes lihtsalt tahtmatusest/ülbusest jääb nt teatud summade tasumisega võlgu ning seetõttu ei ole võimalik taastada reservfondi. Lahendus võib küll olla tema vastu rahalise nõude esitamine, kuid kui seda on vaja teha pidevalt, häirib see oluliselt majanduskava täitmist.</p>	<p>A</p> <p>Võlgnevus on võõrandamisnõude esitamise selge alusena eelnõus taastatud, kuigi ka eelnev sõnastus ei oleks seda välistanud pahatahtliku võlgniku puhul.</p>
18.	<p>§ 31</p> <p>Lg 1 – nagu kehtivas õiguses, on ka eelnõus siinkohal ebaselge, milliseid toiminguid ja millise perioodi (nt 6 kuud, aasta vms) jooksul peab tegema see korteriomanik, kelle korteriomand on üldkoosolekul otsustatud võõrandada. Kuna</p>	<p>A</p> <p>Eelnõusse on lisatud tähtaeg (kolm kuud), mis peab hagi esitamisele eelnema, v.a juhul, kui korteriomanik keeldub võõrandamisest (§ 32 lg 1 ja 2).</p>

	alles pärast selle perioodi möödumist tekib korteriomaniikul või korteriühistul hagi esitamise õigus, tuleks seda täpsustada.	
19.	<p>§ 32</p> <p>Lõikes 1 peaks sõna „korteriomandi“ olema mitmuses.</p> <p>Mõiste valitsemine on selles sättes ülimalt laialivalguv ja erinev tavapärasest keelekasutusest. Näiteks lõike 3 regulatsiooni ese jääb tavakeelekasutusest lähtudes täiesti arusaamatuks, seletuskirjast nähtub, et seal mõeldakse valitsemise all hoopis teenuste tarbimist korteriühistu vahendusel. Mõistlikuks ei saa pidada ka seletuskirjas toodut, et korteriühistu kaudu nt vee, elektri ja prügiveo teenuse tarbimine on võimalik üksnes juhul, kui see on põhikirjas sätestatud. Eriti olukorras, kus eelnõu järgi põhikiri ei ole kohustuslik.</p>	A Kogu valitsemist reguleeriv eelnõu osa on muudetud.
20.	<p>Samuti lg 6 p-s 2 oleks õigem kasutada valitsemise asemel mõistet kasutamine.</p> <p>Valitsemiseks ei saa pidada ka lg 6 p-s 6 toodud talumiskohustust. Arvestades seda, et seaduse reguleerimisala puudutab väga suurt hulka inimesi, kellest enamusel puudub õiguslane haridus, peaks seaduse tekst olema võimalikult selge ja üheselt mõistetav.</p>	A Vt p 19.
21.	<p>Lg 4 regulatsioon, mille kohaselt on kaasomandi eseme säilitamiseks kulutusi teinud omanikul nõue korteriühistu vastu, on äärmiselt kaheldav. Head lahendust ei paku ka seletuskirja lõpus (ning § 44-46 seletustes) esitatud skeem, et kui korteriühistul raha ei ole, peavad korteriomaniikud otsustama majanduskulude suuruse tõstmise. Kui nad seda ei tee, on tegu maksejõuetusega ja seletuskirja kohaselt pankrotimenetluse kaudu korteriühistu saneeritakse ning kohus kehtestab uue majandamiskava. Miks peab nõude rahuldamiseks toimuma pikk tee: 1) üldkoosolek 2) pankrotiavalduse esitamine 3) kohtus uue majanduskava kehtestamine 4) selle alusel uue nõude esitamine KÜ vastu, jääb mõneti ebaselgeks. Veel enam, eelnõu § 43 lg 3 kohaselt lõpevad võlausaldajate nõuded, mis jäävad pankroti käigus rahuldamata. Sellega seatakse võlausaldajad äärmiselt halba olukorda. Reaalselt peaksid selle raha siiski maksma korteriomaniikud, kelle vastu võiks olla lubatud nõude esitamine. Sama õiguslik küsimus tekib võlausaldajate nõuete korral (nt purikaohvrid), millele on seletuskirjas ka viidatud. Lisaks jääb ebaselgeks, mis saab juhul,</p>	MA Eelduslikult on korteriomaniikul siiski lihtsam esitada kogu nõue ühe isiku (korterühistu) vastu, kui kõigi korteriomaniike vastu eraldi. Nn purikaohvri nõude puhul võib võimalus esitada kogu nõue ühe korteriomaniiku vastu jällegi ülemääraselt kahjustada korteriomaniiku õigusi. Korteriomanikel on eelduslikult olemas vara (korteriomand), mida on võimalik lõppastmes ka realiseerida, seega peaks võlausaldajate õigused olema üldjuhul tagatud.

	kui kohus on küll kehtestanud uue majanduskava, kuid korteriomaniikud ikkagi ei tee sinna nõutavas suuruses sissemaksid.	
22.	<p>§ 33</p> <p>Ebaselge on lõigete 1 ja 2 omavaheline suhe. Ka seletuskiri ei anna selles osas selget vastust ning on vastuoluline. Kui silmas peetakse, et lg 2 on lg 1 suhtes teatud juhtudel erinorm, siis tuleks sõnastust veidi täpsustada. Iseenesest võib lg 2 erand olla põhjendatud, kui maja remontimise vajadus ei too kaasa äärmist ebamõistlikkust väiksema maksevõimega omanike suhtes.</p> <p>Samuti jääb ebaselgeks viide §-le 28. See säte reguleerib korteriomaniiku kohustusi, mitte ei sätesta mingit õiguste määra.</p> <p>Kokkuvõttes peaks olema võimalikult selgelt reguleeritud, millistel juhtudel on vajalik kõigi puudutatud korteriomaniike nõusolek ja millistel juhtudel piisab üksnes teatud häälteenamusest.</p>	Vt p 19.
23.	<p>§-d 34 ja 35</p> <p>Ei saa nõustuda sellega, et korteriomaniike kohustus majandamiskulude eest tasuda on seotud üksnes korteriühistu majanduskavaga. Esiteks tuleb arvestada seda, et suurel osal korteriühistute juhatustesse kuuluvatest inimestest ei ole majandusliku või õigusliku haridusega. Sellises olukorras ei ole reaalne loota, et majanduskavas suudetakse järgmise aasta kulusid piisavalt täpselt ette näha. Teiseks tuleb arvestada võimalusega, et majandamiskava ei koostata või ei võeta vastu. Eelnõu pakutud lahendus sellisele olukorrale pankrotimenetluse kaudu ei ole mõistlik. Ka seletuskirjas on toodud välja, et praktikas ei ole levinud majanduskavas igakuiste ettemaksete suuruse otsustamine.</p> <p>Mõistlik oleks, et korteriomaniike kohustus tasuda majandamiskulude eest tuleneks seadusest. Näiteks võiks § 34 lg 1 olla sätestatud järgmiselt: „Korteriomaniikud on kohustatud kandma korteriühistu majandamiskulud igakuiselt vastavalt oma kaasomandi osa suurusele“ Lisaks tuleks selguse mõttes lahti kirjutada majandamiskulude definitsioon nagu see on KÜS § 15¹ lg-s 1, kuigi seda definitsiooni tuleb ilmselt kohendada paremaks.</p>	<p>OA</p> <p>Kuna põhikirjaga võib ette näha, et tegelikust tarbimisest sõltuvad kulud tasutakse n-õ järelmaksuna, siis saab ja tulebki ka majanduskava koostada nii, et täpselt on fikseeritud ainult need kulud, mis tegelikust tarbimisest ei sõltu.</p> <p>Kui majanduskava ei ole kehtestatud, siis kehtib edasi senine (§ 40 lg 4).</p> <p>Seletuskirja on täiendatud.</p>
24.	§ 34 lg 2 osas tuleks kaaluda põhikirjas lisaks tegelikule tarbimisele ka muudest kriteeriumidest lähtudes erandite tegemise võimalust kulude kandmise üldreeglist. Näiteks on levinud	A Eelnõu seda sätet on muudetud.

	mõningate kulude jagamine vastavalt elanike arvule.	
25.	§ 37 Seletuskirjas on küll selgitatud, milles muudatus seisneb, kuid puudub põhjendus, miks selline muudatus tehakse. Sisuliselt halveneb selle sätte kehtestamisega oluliselt võlausaldaja olukord. Vt ka märkust § 32 lg 4 kohta.	OA Vt p 21. Seletuskirja on täiendatud.
26.	§ 40 Ebaselge on, millise kuu kulude suurusest reservkapitali osas tuleb lähtuda, arvestades seda, et kuude lõikes kulutuste suurused erinevad (nt talvel küttekulud).	OA Lähtutakse aasta keskmisest kulust, st aasta kulud jagatakse 12-ga. Seletuskirja on täiendatud.
27.	§ 46 Nagu §-de 34 ja 35 juures mainitud, ei saa õigeks pidada majanduskava kaudu korteriomanike kohustuste tekkimist. Selle sätte regulatsioon võimaldab korteriomandi müümisel tekkida olukorral, kus uue omaniku kanda jäävad sisuliselt vana omaniku võlad, ilma et tal oleks vana omaniku vastu tagasinõudeõigust.	MA Ostja võib sellises olukorras alandada hinda, sest korteriomanikel on kohustus kehtestada majanduskava, mis tagab korteriühistu maksevõimelisuse. Samuti on võimalik alusetu rikastumise nõue.
28.	4. ptk. Selguse mõttes võiks olla korteriomandite ja korteriühistu lõpetamine täpsemalt eelnõus reguleeritud. Iseenesest võib TsÜS-i regulatsioon olla küll piisav, kuid vältimaks vaidlusi võiks olla ka korteriomandite ja korteriühistu erisusi arvestav regulatsioon eelnõus.	MA TsÜSi sätete kordamist teistes seadustes ei saa õigeks pidada. Erisused on eelnõus kirjas.
29.	§ 55 Lõikes 3 tuleks reguleerida ka seda, mis hetkest algab sellises olukorras juhatuse liikme ametiaeg. See on oluline arvestades MTÜS § 28 lg-s 11 sätestatud juhatuse liikmeks oleku tähtaega.	OA Kehtiva KOS II § 20 lg 1 teise lause kohaselt on valitseja ametiaja pikkus samuti reguleeritud (kuni viis aastat). Kui valitseja muutub juhatuse liikmeks või valitsejaks KOS III tähenduses, siis tema ametiaja kulgemisele see mõju ei avalda. Seletuskirja on täiendatud.
30.	§ 59 AÕS § 71 lg 2 viide „tehingule või lepingule“ toob selgust osas, kas see norm on imperatiivne või dispositiivne.	A Sätet on muudetud.
31.	§ 69 Selguse mõttes võiks TsMS § 481 lg 1 ¹ p 3 jääda kehtima, kuivõrd korteriomaniku suhet korteriühistuga ei saa pidada ka lepinguliseks suhteks.	OA Riigikohtu hiljutise praktika kohaselt on tegemist tehingulise suhtega, sh aegumise osas (vt seletuskirja TMS muutmise kohta). Selle sätte säilitamine võiks seetõttu mõjuda eksitavalt. Seletuskirja on täiendatud.
32.	§ 71 Ebaselgeks jääb, kuidas saab korteriühistu täitemenetluses tulemi jaotamises osalema õigustatud isikuks.	A Eelnõu on täiendatud TMS muudatustega, mis selle küsimuse lahendavad.
Eesti Vee-ettevõtete Liit (EVEL)		

1.	<p>Ühisveevärk ja –kanalisatsioon (ÜVK) toimimise üks olulisi põhimõtteid on, et ÜVK omaniku torustikuga liidetakse kinnistu omaniku omandis olev torustik. Kahte omandisuhet, st ÜVK omaniku torustikku ja kinnistu omaniku omandis olevat torustikku ühelt poolt ühendab ja teiselt poolt eraldab liitumispunkt. Korteriomandit ja korterihoonestusõigust ei ole võimalik otse ÜVK torustikuga liita järgmistel põhjendustel:</p> <p>Korteriomandi seaduse (KOS) § 1 lg 1 järgi on korteriomand omand ehitise reaalosa üle, millega on ühendatud mõtteline osa kaasomandist, mille juurde reaalosa kuulub; kaasomandi esemeks on maatükk ja ehitise osad ja seadmed, mis ei kuulu ühegi korteriomandi reaalosa hulka ega ole kolmanda isiku omandis. Teisisõnu, korteriomandi hulka kuuluva torustiku ning ÜVK torustiku vahele jääb torustik, milline on korteriomandi omanike kaasomand. Vee-ettevõtjal, kellega soovib omanik liituda, ei ole võimalik sõlmida eraldi lepingut, kuna korteromandi ja ÜVK torustiku vahele jääb konkreetse omaniku mõtteline kaasomand, mida ta saab vallata, kasutada ja käsitada vaid niipalju, kuipalju kaasomand võimaldab.</p> <p>Korteriuhistuseaduse § 2 lg 2 kohaselt on korteriuhistu tegevuse eesmärgiks korteriomandite eseme osaks olevate esemete ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriuhistu liikmete ühiste huvide esindamine.</p> <p>Korteriomaniiku ainuomandisse kuulub vaid konkreetne korter ja selle ÜVK piiranguga, et korteri ÜVK kasutamisel ei rikuta kaasomanike ühiskasutust. Korteriomaniike kaasomandis oleva kinnistu ÜVK konkreetsele korterile kuuluva mõttelise osa kasutamine peab toimuma kooskõlas kõigi korteriomaniike huvidega ning nende mõttelist osa korterimaja ÜVK-d austades. Seega saab ÜVK-ga liituda vaid korterite ühisus või korteriuhistu, mitte üksik korteriomand või korterihoonestusõigus.</p>	<p>OA</p> <p>Korteriomandi kaasomandi osa ei välista võimalust, et ÜVK omaniku torustik on liidetud otse korteriomaniiku torustikuga. Vastav liitumispunkt võib paikneda nii korteriomandi eriomandi osa piirides kui ka väljaspool seda.</p> <p>Vt täiendatud seletuskirja eelnõu § 4 ja ÜVVKS muutmise kohta.</p>
2.	<p>Isegi, kui oleks ületatav punktis 1 kirjeldatu, siis ÜVK ja kinnistu omaniku ÜVK liitumine toimub läbi liitumispunkti. Tehniliselt peab liitumispunkt asuma avalikult kasutataval maal (nagu seda määrab ÜVVKS § 3 lg 2), et sellest oleks iga hetk võimalik mõõta tarbitud teenust, veerõhku, samuti peab arvesse võtma, et liitumispunktide veerõhk määratakse vee-ettevõtja poolt piirkonniti linnavolikogu poolt kehtestatud</p>	<p>OA</p> <p>Vt p 1.</p> <p>Liitumispunkti asukoht on kokkuleppe küsimus, korteriomaniiku liitumine on võimalik ka juhul, kui liitumispunkt paikneb avalikult kasutataval maal.</p>

	<p>üldplaneeringute alusel, lähtudes valdavast hoonestuskõrgusest ja võrgurajatiste tehnilisest lahendusest. Kui kinnistul vajatakse suuremat rõhku (nt kõrgete ja suuremate kortermajade puhul), tuleb rõhu tõstmine kliendil lahendada oma rõhutõsteseadmetega. Et oleks võimalik korraldada või kontrollida sademevee ärajuhtimist kinnistult, reo- ja sademevee paisutustaset, aga ka reovees reoainete sisaldust. Viimane aitab tuvastada võimalikke reostusi ning vältida nii reoveepuhastuse mittetoimimist. Asudes kinnistu sees ei ole ülalmainitud võimalik teostada ning seega on ohtu seatud kogu ÜVK ja kõigi teiste ÜVK kasutajate õigused.</p>	
3.	<p>Isegi, kui tehniliselt oleks teostatav punktis 2 kirjeldatu, siis selleks, et veetarbimist ja selle kanaliseerimist mõõta konkreetses korteris, on vajalik rajada konkreetne liitumispunkt. Selle eelduseks on aga tehniliste lahenduste väljatöötamine ja projekteerimise tehniliste tingimuste väljastamine, mille alusel koostatakse ehitusprojekt ning teostatakse ÜVK ümberehitustöid. See aga ei saa olla kooskõlas korteriomanike huvidega. Korteri ühenduspunkti määratlemine ja tarbimise mõõtmise korraldamine muudaks ebamõistlikult kulukaks kogu kinnistu veevärgi ja kanalisatsiooni tarbimise korraldamise, kontrollimise ja mõõtmise.</p>	<p>OA Vt p 1. Liitumise eelduseks ongi tehniliste võimaluste olemasolu. Silmas on peetud ridaelamuid, esimese korruse äripindadega korterelamuid jmt, kus eraldi liitumine on praktikas tavaline ka täna. Tavapärasel korterelamus need võimalused puuduvad.</p>
4.	<p>Lisaks tuleb tähele panna, et kinnistu veevärgist vee tarbimine ja reovee juhtimine ühiskanalisatsiooni võrdub matemaatiliselt korteriomanike tarbimise summaga. Ilmselgelt on paljudel kortermajadel ühiskasutuses olevad ruumid, kus samuti kasutatakse veetarbimise ja reovee ärajuhtimise teenust.</p>	<p>S See, kuidas jagatakse majandamiskulud korteriomanike vahel, on omaette küsimus. Eraldi liitumine ei vabasta korteriomanikku ühiskasutatavate ruumide kulude tasumisest, v.a juhul, kui lepitakse kokku teisiti.</p>
5.	<p>KOKKUVÕTVALT: ÜVK-ga liitumine peab toimuna kõikide korteriomanike ja ka teiste ÜVK-ga liitunud tarbijate huve arvestades. Seega saab ÜVK-ga liituda mitte korteriomand eraldi, vaid korteriomandid ühiselt, mida esindab korteriühistu või muu korteriomandeid esindav organ. Kõik korteriomanike omavahelised suhted, s.h. nõuded võlgnike vastu, tuleb lahendada üldises korras. Sellisele järeldusele on lisaks ratsionaalsele õiguslikku ruumi analüüsivale inimesele jõudnud ka Urmas Palsi tsiviilasjas Harju Maakohus ja Tallinna Ringkonnakohus (Riigikohus jättis asja menetlusse võtmata</p>	<p>MA Muudatuse eesmärgiks ongi kõiki huvisid arvestava regulatsiooni loomine.</p>
<p>Eesti Juristide Liit (EJL)</p>		

1.	§1 võiks selguse huvides täpsustada, milliseid kinnisomandi sätteid silmas peetakse, et välistada küsimust, kas lisaks KKS-le tulevad kohaldamisele ka kaasomandi sätted.	MA Kaasomandi sätete kohaldamine ei olegi välistatud, kuid kuna KOS III regulatsioon on oluliselt põhjalikum, siis ei tohiks üldjuhul selle järele vajadust tekkida.
2.	§3 lg 2 – sõnastada esimene lause "Eriomandi võib luua tingimusel, et selle ese on ruumiliselt piiritletud eluruumi või mitteiluruumi nõuetele vastav ruum. Notariaalpraktikas esineb sageli olukordi, kus olemasolvate elamute jagamisel korteriomanditeks või katusekorruste väljaehitamisel on kohaliku omavalitsuse kui ehitusjärelevalve asutuse poolne plaanide kinnitamine formaalne ja ei kontrollita eluruumide piisava loomuliku valguse, juurdepääsu jne nõudeid. KKS §7 lg 1 p 2 viitab nõuete kontrollile vastavalt §3 lõikele 2, aga seal ei tule erilisi nõudeid. Sellised avalik-õiguslikud nõuded peab kinnitama majandus-ja kommunikatsiooniminister.	OA Praeguse regulatsiooni järgi kohalik omavalitsus sisulist kontrolli hoonejaotusplaani üle ei teostagi. Eelnõu kohaselt kontrollib korteriomandi ruumilise piiritletuse jmt nõuete täitmist pädev ekspert. Samas ei ole kõigi ettepanekus nimetatud nõuete kontroll korteriomandiõiguse küsimus. Korteriomand tekib kinnisasja kaasomanike vahelisest kokkuleppes nende omandis oleva hoone kohta. Korteriomandite loomist ei saa välistada ainult selle tõttu, et mõni ruum on ebapiisava loomuliku valgusega.
3.	Lõike teise lausesse tuleb lisada, et garaaziosa peab asuma hooones , sest ei saa pidada jätkusuutlikuks praktikat, kus reaalses koosseisus on varikatuste alused piiritletud parkimiskohad või ei ehitata neid üldse välja ning reaalses piiritlemine on fiktiivne.	MA Selline täiendus ei lahendaks probleemi, mis seisneb selles, et kavandatud hoone(osa) jäetakse lihtsalt ehitamata. Osaliselt lahendab selle probleemi eriomandi sisu kohta sõlmitavate kokkulepete kandmine kinnistusraamatu I jakku.
4.	3. ptk oleks täpsem pealkirjastada "Korteriomandi teostamine ja valitsemine".	MA Korteriomandi kui õiguse teostamine hõlmab ka valitsemist. Kuigi korteriühistut võivad juhtida teised isikud, on valitsemiseks vajalike otsuste langetamine ikkagi korteriomaniike pädevuses.
5.	§-s 13 on sätestatud põhimõte, et kõik korteriomaniike seadusest erinevad kokkulepped peavad olema kantud korteriühistute registrisse. Korteriomanike kokkulepped, mis puudutavad omandit ehk asjaõiguse teostamist peavad olema kantud kinnistusraamatusse ehk koondatud eraõiguste registrisse ja mitte killustatud erinevate registrite vahel. Eelkõige käib see §29 nimetatud erikasutusõiguste kohta.	OA Korteriomanike vahelistes suhetes tuleb eristada kokkuleppeid, mille jaoks on vajalik kõigi nõusolek ja otsuseid, mis langetatakse häälteenamusega. Kokkulepete osas on ettepanekut arvestatud, need kantakse I jakku eriomandi sisuna.
6.	§13 lõikes 3 sätestatud nõue saada alati piiratud asjaõiguse omaja nõusolek võib olla käibes väga koormav, kuna näiteks uusehitiste puhul koormab korteriomandit sageli kümneid isiklikke kasutusõigusi, mille sisu korteriomaniike kokkulepped ei saa reeglina mõjutada.	MA Märkus käib tegelikult § 13 lg 4 kohta. Isikliku kasutusõiguse sisu võib olla väga erinev. Näiteks kui selle sisuks on ühe korteriomandi kasutamine eluruumina, siis võib eriomandi sisu osas tehtav muudatus oluliselt mõjutada isikliku kasutusõiguse teostamist. Kui kokkulepe ei mõjuta isikliku kasutusõiguse omajat kahjulikult, siis on ta kohustatud nõusoleku andma.

7.	Täpsustada tuleks, mis kokkuleppeid paragrahv 13 lg 3 silmas peab – kas tõesti peab olema registrisse kantud näiteks maja kodukord jms valitsemist puudutavad konsensuslikud otsused, et need kehtiks eriõigusjärglase suhtes. Selline registreerimissund on koormav ja peab olema põhjendatud. Eristada tuleb seadusest erinevaid kokkuleppeid ja konsensuslikke valitsemisotsuseid, mis eeldavad kõigi korteriomanike nõusolekut.	OA Vt. p 5. Registrisse tuleb kanda kokkulepped, millel on kestev tähendus.
8.	Ebaselgeks jääb samas, kas seadusest erinevad kokkulepped on osa ühistu põhikirjast §16 tähenduses või mitte. Küll peaks seadus sätestama ühistu kohustuse pidada ka ise ühistusisest otsuste registrit ja sätestama sellega tutvumise võimalused.	OA Vt p 5. Kokkulepped on osaks põhikirjast selles tähenduses, et kokkulepetega võidakse reguleerida ka ühinguõiguslikke küsimusi sellises ulatuses, mida enamusotsusega kehtestatavas põhikirjas reguleerida ei saa.
9.	Korteriühistu asukoht peaks käibe eeldusena loogilisena olema korteriomandite asukoht (§ 17), mitte juhatuse asukoht. Välistatud peaks olema olukord, kus korteriühistu asukohaks on näiteks mõne büroohoone rendipind.	MA Jääb arusaamatuks, miks peaks büroohoone rendipind olema välistatud ja kuidas seda saaks tagada.
10.	§-s 25 säilitada tuleb senine regulatsioon, mille kohaselt valitseja nimetatakse tähtajaliselt. Võõrorgani puhul lisaks see piirang valitsejale motivatsiooni enda ülesandeid võimalikult hästi täita ja loob sundolukorra, kus omanikud peavad regulaarselt valitseja tegevust hindama.	OA Valitsejale kohaldub juhatuse regulatsioon, seega kehtib tema suhtes ka MTÜS § 28 lg 1 ¹ , mille kohaselt on juhatuse liikme ametiaeg kuni kolm aastat, mida põhikirjaga võib pikendada kuni viie aastani. Vt ka Riigikohus p 29. Seletuskirja on täiendatud.
11.	§-s 29 võiks selguse huvides sätestada, et erikasutusõiguse kokkulepe peab olema notariaalselt tõestatud. Selline erikasutusõigus laiendab sisuliselt korteriomandi reaalosa ulatust (nagu senine kaasomanike vaheline kasutuskorra kokkulepe) ning oleme kategooriliselt seisukohal, et selline erikasutusõigus tuleb kanda kinnistusraamatusse kui eraõigusi registreerivasse registrisse (1. jakku) ja mitte lõikest 4 ja §-st 13 tulenevalt äriregistri poolt peetavasse korteriühistute registrisse!	OA Kinnisasja kaasomanike kokkulepete kui võlaõiguslike tehingute suhtes üldiselt ei kehti vorminõuet, seega ei ole see põhjendatud ka siin. Tuleb eristada kokkuleppe kui tehingu kehtivust ja kehtivust õigusjärglase suhtes. Kokkuleppe kande asukoha osas on eelnõu muudetud. Jääb siiski arusaamatuks, mille poolest kinnistusraamat on rohkem „eraõigusi registreeriv register“ kui äriregister või korteriühistute register.
12.	§ 19 lg 1 sätestab, et korteriomanikud võtavad vastu otsuseid häälteenamusega seaduses või kokkuleppega määratud juhtudel. Samas ei selgu KKS-st üheselt, mis otsuseid võetak vastu häälteenamusega (kas §32 lg 6 nimetatud tavapärase valitsemise abinõusid, sest mis mõte oleks tavapärasest valitsemisest muidu defineerida) ja mida konsensuslikult. See peaks olema KKS üks suuremaid väärtusi, et seni KOS-s ja KÜS-s	A Eelnõu valitsemist reguleerivat jaotist on oluliselt muudetud, sh ajakohastamiseks vajalike muudatuste osas.

	ebamääraselt reguleeritud küsimus oleks rakendaja jaoks selgelt reguleeritud. Senikehtivas KOS-s sisalduv konsensuse nõue enamuses olulistes valitsemisküsimustes ei võimalda elamute efektiivset majandamist.	
13.	Eelnõu §33 sõnastus on aga ebaõnnestunud, kuna selles sisaldab niivõrd palju subjektiivsust, et praktikas tekitab see suuri raskusi. Saksa korteriomandi 2007.a reform suurendas just enamusotsuste osa elamute valitsemisel, et vältida otsustamatust, mille tagajärjel elamute olukord halveneb. WEG § 22 sätestab näiteks võimaluse otsustada hoone moderniseerimist ¾ omanike otsusega.	A Vt p 12.
14.	§ 32 lg 1 teine lause ja lg 3 on arusaamatud.	A Need sätted on eelnõust välja jäetud.
15.	§-s 34 lg 1 tuleks esmalt sätestada üldprintsip, et korteriomanikud kannavad kulud vastavalt nende mõtteliste osade suurusele ning teevad sellele vastavalt siis ka ettemakseid.	MA See ongi selle sätte tähendus.
16.	§34 lg 2 sõnastamisel tuleks arvestada sellega, et praktikas jaguneb tarbitud teenus sageli korteriomanike vahel sõltuvalt reaalsuse või mõttelise osa suurusest (üldelekter, prügivedu jt). Saksa WEG §16 lg 2 sätestab näiteks paindliku võimaluse korteriomanike enamusotsusga üle minna muule kulude jagunemise printsiibile. WEG §16 lg 4 sätestab võimaluse ¾ omanike otsusega kalduda kõrvale kulude kandmise ühisest printsiibist, mis lubab näiteks otsustada, et kulusid kantakse näiteks majade kaupa või et garaazi korrashoiuga seotud kulud kannavad vaid selle kasutajad jne. Sellised sätted lubavad kortermaja valitseda paindlikult ja reaalselt praktikat arvestades, mistõttu vajaks ka eelnõu nende sätete põhjal täiendamist.	A Eelnõu § 39 lg 2 võimaldab põhikirjaga kõrvale kalduda seadusjärgsest kulude jaotuse alusest.
17.	§36 sätestatud korteriomaniku vastutuskontseptsioon on liiga lihtsustatud. Kuna korteriomanikud võtavad kohustusi läbi korteriühistu, milline ei ole kapitaliühing, siis ei pruugi ühistu vara olla piisav võlausaldajate nõuete katmiseks. Seda näitavad ka korteriühistute pankrotid, mis enamasti lõppevad raugemisega. Sellest tulenevalt on vaja sätestada korteriomaniku lisavastutus ühistu kõrvale. Selline lisavastutus oleks korteriomandi mõttelisest osast lähtuv osavastutus. Otsustamist vajaks, kas see lisavastutus on kaudne või otsene, st kas esmalt peab nõuet täitma ühistu varast või mitte. Sellise lisavastutuse kui korteriomanike ühisuse	MA Eelnõu kohaselt korteriühistut pankroti käigus ei lõpetata, vaid sisuliselt saneeritakse. Korteriomaniku osavastutus oleks vähemalt suuremate majade puhul liiga keeruline.

	vastutuskontseptsiooni ühe nurgakivi on sätestanud Saksa WEG §10 lg 8, Hollandi BW art 5:113, Austria WEG §18 lg 4, prantsuse õiguses on nn topeltvastutuse teooria välja arendanud <i>Cour de cassation</i> .	
18.	§36 lõikes 3 sätestatud majanduskava kandmine korteriühistuse registrisse on ebaratsionaalne ja -praktiline ning ka §52 ei näe selliste andmete kandmist registrisse. Sisuliselt sätestab lõige eelmise omaniku järelvastutuse ja raske on ettekujutada, kuidas selline aastateks kehtima jääv järelvastutus praktikas realiseeruks. Pigem on see ostja riisiko, kui ta ei tee korteriomandit ostes selgeks asjaga seotud kohustusi. Välistada ei saaks siiski konstruktsiooni, kus eelmise omaniku võetud ja pärast omandivahetust sissenõutavaks muutunud kohustuste eest jääb eelmine omanik ka solidaarselt teatud piiritletud aja vastutama (nagu täisühingu puhul).	OA Selline tingimus motiveerib nii korteriühistut kui ka korteriomanniku selliste kohustuste avalikustamisel aus olema. Renoveerimiseks võetud (laenu)kohustus võib olla pikaajaline ja olulise suurusega. Eelnõu on muudetud selles osas, et registrisse kantakse ainult teatud suurust ületav laen. Registrisse kantavate andmete loetelu on täiendatud.
19.	Praktikas on ühistute suureks probleemiks võlgnikelt võla sissenõudmine. Selleks tuleks kaaluda ühistutele seadusega täiendavate tagatiste loomist. Säilitamist ja edasiarendamist väärrib senises KÜS-s sätestatud hüpoteegi seadmise võimalus ühistu kasuks. Lisaks võiks sätestada ühistu vallaspandiõiguse (kinnipidamisõiguse) korteriomanniku vallasasjadele ja üüriraha nõuetele VÕS üürilepingu sätete eeskujul. Sellist vallaspandiõigust tunneb nii prantsuse kui sveitsi korteriomandiõigus.	MA Hüpoteegi seadmise võimalus ei ole ennast õigustanud. Eelnõus on sätestatud TMS muudatus, mis võimaldab korteriühistul saada kuni 5% korteriomandi müügi tulemist ka juhul, kui tal puudub isegi kohtulahend korteriomanniku vastu, piisab võla tõendamise kohtutäiturile. Vallaspandiõigus kehtestamine vajaks täiendavat analüüsi.
20.	Kui eelnõu menetlemine sujub, tuleks seadus jõustuda varem kui 1.01.2016.a, kuna uue seadus lihtsustab kortermajade valitsemist ning selle positiivne mõju peaks rakenduma esimesel võimalusel.	OA Enne seaduse jõustumist on vaja läbi viia mahukas töö olemasolevate korteriomandite ja korteriühistute sidumiseks. Eelnõu on täiendatud KOS II muudatustega, mille kohaselt kaks olulist eelnõu põhimõtet jõustuvad üldkorras.
Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liit (EKHHL)		
1.	<u>Korteriomandi õigusliku konstruktsiooni regulatsiooni muutmise ettepanek</u> Korteriomandi õiguslik konstruktsioon on eelnõus avatud küllaltki keeruliselt. Eriomandi eseme ulatust reguleerib eelnõu § 5 lg 1, kaasomandi eseme oma § 1 lg 2, ning eelnimetatud sätteid täiendab omakorda veel ka § 5 lg 2 toodud loetelu hoone osadest, mis ei ole eriomandi esemeks ka siis kui need asuvad eriomandi sees (ehk on järelikult kaasomandi ese). Seadusesätte tõlgendamisel toob olukord, kus mõlemad korteriomandi koostisosad	OA Eriomandi eseme regulatsioon on koondatud § 4. Sellest täielikult loobumist ei saa toetada, sest siis muutuks korteriomand liiga ebamääraseks õiguseks.

	<p>määratletakse eraldi, kaasa mitmeti tõlgendamist. Näitena saab siinjuures tuua täna kehtiva KOS-i, mis avab sarnaselt eelnõuga reaalosa ja kaasomandi eseme ulatuse kolme sätte kaudu, mis on praktikas kaasa toonud seinast-seina tõlgenduse nii reaalosa kui ka kaasomandi eseme ulatuse osas.</p> <p>EKHHL ettepanek on loobuda eriomandi eseme määratlemisest, ning jätta see korteriomani keele eriomandi loomise kokkuleppe kaudu sisustada. Selline lahendus võimaldaks vabaneda senisest eriomandi- ja kaasomandi eseme mitmeti tõlgendavuse probleemist. Samuti muutub eelnõu ökonoomsemaks, ning lihtsamini mõistetavaks. Praktikas lahendaks selline lahendus ka nende korteriomani keele probleemi, kes de facto saavad suures osas enda korteriomandit iseseisvalt majandada (näit. ridaelamud), kuna neil on võimalik kokku leppida, et nende eriomandi eseme osaks on muuhulgas teenuste tarbimiseks vajalikud tehnosüsteemid.</p> <p>EKHHL alternatiivne ettepanek on koondada kaasomandi eseme ja eriomandi eseme regulatsioonid ühe paragrahvi alla.</p>	
2.	<p><u>Terminoloogilised ettepanekud</u></p> <p>Mõistet eriomand kasutatakse nii korteriomandi enda iseloomustamisel (§ 1 lg 1), kui ka korteriomandi koosseisu kuuluva eriomandi eseme iseloomustamisel (§ 1 lg 1 ja § 5 lg 1). Liiga sarnased mõisted raskendavad eelnõust arusaamist ning tuleks ümber nimetada.</p> <p>EKHHL ettepanek on loobuda nimetamast korteriomandit eriomandiks või asendada see mõnu muu terminiga (näit. omand).</p>	<p>OA</p> <p>Eelnõus ei nimetata korteriomandit eriomandiks, eriomand on üks korteriomandi koostisosa.</p> <p>Vt ka p 1.</p>
3.	<p>Eelnõu § 5 lg-s 2 räägitakse reaalosast, mis kuulub eriomandi eseme koosseisu. Seda kas tegu on selle sama ehitise reaalosaga, millele viitab § 1 lg 1, jääb selgusetuks. Olukorras, kus korteriomandi koosseis on eelnõus ammendavalt sisustatud eriomandi- ja kaasomandi esemega, on sisutühjad viited reaalosale eelnõus tarbetud, ning nendest tuleks loobuda. § 1 lg 2 sõnastus vajaks parandamist: sätte alguses nimetatud korteriomandi kaasomandi osa ese asemel oleks korrektne sõnastus korteriomandi kaasomandi ese.</p>	<p>OA</p> <p>Vt p 1.</p>
4.	<p>Eelnõus kasutatakse termineid ehitis ja hoone (§ 1 lg 1 ja 2, § 3 lg 1) samasisuliste asjade iseloomustamiseks. Ettepanek on loobuda eelnõus mõiste ehitis kasutamisest.</p>	<p>A</p> <p>Eelnõus on nüüd kasutusel termin hoone.</p>
5.	<p><u>Regulatsioonide täiendamise ettepanekud</u></p>	<p>MA</p>

	<p>Eelnõus puudub säte viivistasu maksimaalse suuruse kohta majandamiskulude maksimisega viivitamisel. EKHHL on seisukohal, et eelnõuga tuleks ette näha võimalus nõuda korteriomanikelt võlaõigusseaduse üldregulatsioonist suuremat viivistasu. Tugineme asjaolule, et monopoolsete ettevõtjate, kelle teenuseid korteriühistud valdavalt tarbivad, viivise suurus on märksa suurem, kui võlaõigusseaduse poolt sätestatu. Selle tulemusena ei saa välistada probleemi, kus korteriühistu satub raskustesse kuna makseviivituses olevate korteriomanike käest saadava viivistasu suurus ei kata korteriühistu enda vastavaid kulusid.</p> <p>Tulenevalt eeltoodust teeb EKHHL ettepaneku täiendada eelnõud sättega, mis lubab korteriühistul nõuda korteriomanikult viivist kuni 0,1% maksmata jäänud summalt päevas iga viivitatud kalendripäeva eest.</p>	<p>Sellisel juhul on probleem monopoolsete ettevõtjate viivise suurus.</p>
6.	<p><u>Sätete muutmise ettepanekud</u></p> <p>Eelnõu § 10 lg 2 p 3, mille kohaselt korteriomandi võõrandamisest saadav tulu kulutatakse mõistlikult korteriomandi kaasomandi osa korrashoiuks või parendamiseks, on vastuolus põhiseaduse §-ga 32, mille kohaselt tuleb omandi kaotus(sh. vähenemine) hüvitada koheselt.</p> <p>EKHHL ettepanek on viia eelnõu § 10 lg 2 p 3 vastavusse põhiseadusega, ning näha ette, et korteriomandi müümisel tekkiv tulu makstakse korteriomanikule tema nõudmisel välja koheselt.</p>	<p>MA</p> <p>Põhiseaduse § 32 lg 1 teise lause kohaselt peab hüvitis omandi kaotuse eest olema „õiglane ja kohene“. See ei tähenda, et ainult kohe makstav rahaline hüvitis vastab nendele tingimustele. Ehitise ajakohastamisest tekkiv energiasääst ja omandi väärtuse kasv võib olla rohkem korteriomaniku huvides kui rahaline hüvitis ja jätkuvalt suured küttearved.</p>
7.	<p>Eelnõu § 43 lg-s 2 on sätestatud, et kuni kümne korteriomandiga korteriühistu ei pea esitama majandusaasta aruannet korteriühistute registrile.</p> <p>EKHHL ei pea põhjendatuks vahe tegemist korteriühistute vahel, milles on üle või alla 10 korteriomandi. Eelnimetatud säte rikub olulisel määral põhimõtet, mille kohaselt peavad kõik korteriühistut puudutavad andmed olema avalikult kättesaadavad. Samuti on praktikas just väiksemate majade kohta avalikult kättesaadav info olulisem, kuna nende väiksusest tulenevalt kõiguvad nii nende korrashoiukulud, laenukohustused kui haldussuutlikus tervikuna kõige rohkem. Juhime tähelepanu ka asjaolule, et eelnõu § 44 kaotab ära korteriühistu pankrotivõime, mis muudab avalikult finantsandmete kättesaadavuse oluliseks ka töövõtjatele, kellele korteriühistu majandusaasta aruanne on ainus võimalus kontrollida</p>	<p>OA</p> <p>Eelnõu on muudetud selles osas, et aruande esitamisest on vabastatud ainult need korteriühistud, mida korteriomanikud juhivad ühiselt, ilma juhatuse või valitsejata.</p>

	korteriühistu maksevõimelisust. EKHHL teeb ettepaneku säte eelnõust välja jätta.	
8.	Eelnõu § 48 lg 2 kohaselt võib korteriomandite eriomandi osa ja korteriühistu lõpetamiseks vajaliku tahteavalduse andmist korteriomaniikut nõuda ainult juhul, kui olemasoleva olukorra säilitamine oleks kõiki asjaolusid, eelkõige teiste korteriomaniike õigustatud huve arvestades äärmiselt ebamõistlik, eelkõige juhul, kui ehitise on täielikult hävinud. EKHHL on seisukohal, et korteriomandi lõpetamise nõude sidumine ehitise täieliku hävimisega on ebamõistlik. Praktikas tekib tulevikus kindlasti olukordi, kus korteriomandite lõpetamine on vajalik varem kui ehitise täielikult hävineb, näiteks hoone amortiseerub, hävib osaliselt, kaotab kasutusloa või juhtub muu sündmus, mille tulemusena kaob korteriomaniikul võimalus korteriomandit sihipäraselt kasutada. EKHHL teeb ettepaneku muuta sätte sõnastust jättes selle lõpust ära sõnad „eelkõige juhul kui ehitise on täielikult hävinud”.	S Termin „eelkõige“ tähendab seda, et nimetatud on n-õ näidistingimus, kuid ka muud võimalused ei ole välistatud.
9.	EKHHL teeb samuti ettepaneku jätta eelnõu § 25 (1) välja sõnad: „juhatuse asemel”.	MA Ettepanek on arusaamatu.
10.	<u>Rakendussätete täiendamise ettepanekud</u> EKHHL teeb ettepaneku seni praktikas esile kerkinud ja rahulolematust tekitavate probleemide lahendamiseks viia eelnõu rakendussätetesse kehtiva korteriomandiseadusse selleks sobivatesse kohtadesse sisse muudatused ja jõustada need uue korteriomandiseaduse vastuvõtmise päevast või hiljemalt 1 kuu jooksul: Korteriomandi võõrandamisel lähevad korteriomaniiku õigused ja kohustused omandajale üle alates omandi ülemineku hetkest.	A Eelnõu on täiendatud vastava KOS II muudatusega.
11.	Isik, kellel on samal alusel kõigi korteriomaniike vastu korteriomandist tulenev nõue, mille osas seadus näeb ette solidaarkohustuse, peab selle esitama korteriomaniike ühisuse vastu, keda esindab valitseja.	MA See säte eeldab, et on olemas ühisuse (ja ühistu) maksejõuetuse regulatsioon, mis tagab võlausaldaja õiguste kaitse. Praegune regulatsioon seda ei taga.
12.	Korteriomaniike üldkoosoleku otsuse alusel korteriomandite valitsemise üleandmise korra valitsejalt valitsejale kehtestab majandus- ja kommunikatsiooniminister määrusega.	MA Ilmselt ei saaks neid tingimusi ainult määrusega kehtestada.
13.	Kaasomandi eseme parendamiseks ja ajakohastamiseks vajalike muudatuste tegemise, millega ei muudeta korteriomandite esemete reaalosa otstarvet ega kahjustata muul	OA Eelnõu on täiendatud vastava KOS II muudatusega.

	viisil ülemääraselt ühegi korteriomaniku õigustatud huve, võib otsustada kui korteriomanike üldkoosoleku otsuse poolt on antud üle 3/4 kõigist häälest nende korteriomanike poolt, kellele kuulub üle poole kaasomandi osadest. Taolise otsuse tegemisel võib samadel tingimustel otsustada ka kulude jaotuse kõigi korteriomanike vahel ja sellisel juhul on korteriomanik kohustatud kandma korteriomandite tavapärase valitsemise kuludest suuremaid kulusid, millega ta ei ole nõustunud.	
14.	Toetame KKS jõustamist oluliselt varem kui 01.01.2016	OA Vt EJL p 20.
Eesti Korterühistute Liit (EKÜL)		
1.	Eelnõu § 1 lg 1, täiesti uus õiguspõhimõte „eriomand“. Tuginedes eluruumide erastamise seadusele, jõustunud 29.05.1993. a. st 17 (seitseteist) aastat tagasi on kehtiv seadus. Inimesed on harjunud ja valdavalt saanud ka korteriomandi eseme omanikuks, teades, et neile kuulub eriline asjaõigus-korteriomand, mis koosneb reaal- ja mõttelisest osast. See õiguslik mõiste on enamusele inimestest teada ja normitehniline argument ei ole põhjuseks selle muutmisel. Leiame, et õigusselguse huvides on mõistlik tugineda kehtivale KOS § 1 sõnastusele.	OA Eriomand ei ole sisuliselt uus mõiste, korteriomandi tähendus selle terminoloogilise muudatusega ei muutu. Küll aga võimaldab see paremini mõista korteriomandi tähendust, sh eriomandi sisu kohta sõlmitavaid kokkuleppeid, vt seletuskirja eelnõu § 4 ja 5 kohta. Omandil kui õigusel ei saa olla reaalset osa, reaalne osa saab olla ainult asjal kui omandi esemel. EES ei ole õigusakt, millest otsida vastuseid korteriomandiõiguse küsimustele. See seadus reguleeris ainult omandireformi läbiviimist.
2.	Eelnõu § 1 lg 4 ei ole võimalik aru saada, millise ühinguliigiga on tegemist.	S Tegemist on omaette juriidilise isiku liigiga, millele kohaldatakse MTÜ regulatsiooni.
3.	Eelnõu § 9 oma mõttelt tekitab küsimusi kinnisasjast, jääb selgusetuks kuidas maatükk ei kuulu korteriomandi koosseisu ja kaasomandisse ning sellega võib tehinguid teha enamuse häältega, samuti on paragrahv oma emotsiooniliste mõistetega („äärmiselt ebamõistlik“ ja „ei kahjustata ülemääraselt“) liiga keeruliselt arusaadav 2/3 eestimaa inimesele.	OA Maatükk kuulub vältimatult korteriomandi koosseisu, enamuse häältega sellega tehinguid teha ei saa. Selliste mõistete kasutamine on tsiviilõiguses igati tavapärane. Tingimus „äärmiselt ebamõistlik“ on eelnõust välja jäetud.
4.	Eelnõu § 9 lg 3, palun selgitada, kas selle otsuse võib vastu võtta ka korteriühistu üldkoosolekul või ainult korteriomanike üldkoosolekul, tuginedes sättele? Samuti on läbisegi eelnõus korteriühistu üldkoosolek ja korteriomanike üldkoosolek, selguse huvides on vaja sätestada, kas tegemist ühe ja sama asjaga.	S KOS III jõustumisel ei saa enam rääkida korteriühistu üldkoosolekust, mis erineb korteriomanike üldkoosolekust. Korteriomanike üldkoosolek ongi korteriühistu liikmete üldkoosolek. Nende senine eristamine on tingitud kahe seaduse olemasolust.
5.	Eelnõu § 10 lg 2 p 1, kas otsuse võib vastu võtta ka korteriühistu üldkoosolekul.	S Vt p 4.
6.	Eelnõu § 13 lg 4 jääb arusaamatuks mõiste „ei kahjustata ülemääraselt“, oluline oleks	S Piiratud asjaõiguse omaja huve kahjustab

	selgitada, milline see võimalik piiratud asjõiguse omaja õigustatud huvi kahjustamine siis on.	selline kokkulepe, millega korteriomandi kui tagatise väärtus väheneb. Näiteks kokkulepe, et korteriomani ei kasuta kaasomandis olevat kinnisasja auto parkimiseks vmt.
7.	Eelnõu § 14 lg 3 tuginedes seletuskirjale on samastatavad nii kaasomand kui ka ühisomand? Arusaamatuks jääb olukord ja kuidas peab KÜ käituma ning kelle pädevuses see on kui tekib näiteks olukord kus neljast kaasomanikust ilmuvad koosolekule kolm. Kolmel pole neljanda kaasomaniku volitust, kas ühistu võib need isikud üldkoosolekult ära saata ja jätta nad ilma hääleõigusest ja kas peaks mainitud asjaolu protokollima? Kas ühistu võib ise otsustada, juhul kui kaasomanikud ei suuda kokku leppida, kes võetakse ühistu liikmeks ja kellele väljastatakse igakuised arved?	S Selle sätte seisukohalt ei ole oluline, millise ühise omandi liigiga, kas kaas- või ühisomandiga, on tegemist. Korteriühistu liikmeks on kõik korteriomani, kedagi ei saa liikmeks võtta või võtmata jätta. Üldkoosolekul hääleõiguse teostamine toimub ühiselt, st kui neljast ühisest omanikust on kohal kolm, siis seda teostada ei saa. Arvete puhul valib korteriühistu ise, kellele ühistest omanikest need saata, kui ühised omanikud ei ole teatanud, kes neid selles osas esindab.
8.	Eelnõu § 16 lg 1 EKÜL on seiskohal, et korteriühistutele on põhikiri väga oluline. Põhikiri korteriühistutele aitab oluliselt leevendada omavahelisi suhteid ja on lihtsamalt loetav ning arusaadavam kui seadused paragrahvide rägastikus. Miks peab juurutama üldisest ühinguõigusest erineva üldpõhimõtte ja seda katsetama korteriühistute peal. Samuti peaks näidispõhikirja välja töötama justiitsministeerium.	MA Vt RK p 8.
9.	Eelnõu § 19 lg 2 kas võib määrata põhikirjaga väiksema üldkoosoleku otsustusvõime, juhul kui ei, peaks olema eelnõus alternatiivvõimalus, et ühistud saavad ise otsustada, millist kvoorumit nad soovivad, seda toetab ka mittetulundusühingute seadus ja tänane ühistute praktika.	S See säte ütleb selgelt, et põhikirjaga saab seda küsimust reguleerida seadusest <i>erinevalt</i> , seega võib kvoorum olla seadusjärgsest ka väiksem.
10.	Eelnõu § 19 lg 3 tuginedes loetelule on vaja määratleda tähtajad, mitu päeva enne üldkoosoleku toimumist peab dokumentidega tutvumine olema tagatud. Samuti peab olema reguleeritud kord, et ei saaks vaidlustada üldkoosoleku otsust põhjusel, et ma ei teadnud, mulle ei sobinud aeg jne. Oluline on rõhutada, et TsÜS § 69 lg 1 tuleneb põhimõtte, et tahteavaldus muutub kehtivaks kättesaamisega, on tekitanud palju vaidlusi, põhjusel et kõiki liikmeid ei ole erivatel asjaoludel lihtsalt võimalik kättesaada ja see seab ohtu õiguskindluse võimalike otsuste vaidlustamisel.	OA Dokumentidega tutvumise võimalus peab olema tagatud alates koosoleku kokkukutsumise teate saatmisest. Eelnõu on täiendatud sättega, mis näeb korteriomani kodule ette kohustuse teatada korteriühistule oma kontaktandmed.
11.	Eelnõu § 19 lg 4 tekitab segadust, kas piisab, et korteriomani kodule teade saadetak näiteks postkasti või peab isik selle ka kättesaama? Oluline on reguleerida eelnõus õiguskindel	A See säte on eelnõust välja jäetud.

	põhimõtte teate kättesaamiseks.	
12.	Eelnõu § 21 lg 2 millisele tõendile korteriomanike ringi määramisel tuginetakse ja kas võimalik tõend sisaldab endas kulutusi?	S Korteriomanike registrit ehk kinnistusraamatut peab maakohtu kinnistusosakond. Kui nende andmete saamisega kaasnevad kulud, siis tuleb need kanda.
13.	Eelnõu § 22 lg 2 miks ei võiks korduskoosolek kokku tulla näiteks 15 minut peale esimest koosolekut juhul kui selline võimalus on kutses sätestatud st, et kõik isikud said aegsasti teada koosoleku toimumisest ja kellegi huve ei ole rikutud?	MA Põhikirjas on võimalik ette näha sobiv kvoorum (või see üldse kaotada). Kui kvoorumi nõue kehtib, st korteriomanikud on selle kehtestanud, siis tähendaks korduskoosoleku toimumine samal päeval sisuliselt kvoorumi nõude kehtetuks muutmist.
14.	Eelnõu § 23 lg 3 tekitab tõsiseid probleeme praktikas tehingute tegemisel. Kuidas te ette kujutate, et kümneliikmeline seltskond sammub käsi-käes tehinguid tegema ja allkirjastama. Juhul kui üks korteriomanik ei saa tulla või ei taha tulla või on tal eriarvamus, kas siis peab tahteavalduse väljaselgitamiseks pöörduma kohtu poole? Samuti vajab põhjendust, millest tuleneb number 10 ja miks näiteks 11 ja enama korteriomandiga maja peab valima juhatuse?	MA Vt RK p 13.
15.	Eelnõu § 24 lg 2 leiame, et mainitud säte piirab isikute vaba konkurentsi tegutseda ametikohal, millele seadus ei näe ette vastavate tingimuste olemasolu.	MA Tegemist on sättega, mis reguleerib juhatuse asendusliikme määramist, seega tavalisel viisil valitud juhatuse liikme kohta see ei kehti. Lisaks on tegemist soovitusliku sättega, mis ei välista muu isiku määramist kohtu poolt.
16.	Eelnõu 25 lg 1 mis reguleerib järjekordselt uut õiguslikku põhimõtet. Tuginedes (RKKKo 3-1-1-137-04) saab juriidiline isik teovõimet realiseerida üksnes oma organite kaudu. Juriidiline isik vajab õiguskäibes osalemiseks ning tehingute tegemiseks tahet, mis toimiks juriidilise isiku huvides ja oleks suunatud juriidilise isiku eesmärkide saavutamisele. Kuna loomulikku tahet omab üksnes inimene, saab üksnes inimeste kaudu toimuda juriidilise isiku tahte kujundamine ja realiseerimine. Juriidiline isik kui õiguslik abstraktsioon saab tegutseda üksnes füüsiliste isikute kaudu. Seetõttu saavad Eesti õiguse kohaselt juriidilise isiku juhtorgani (juhatuse või nõukogu) liikmeks olla üksnes inimesed. Tuginedes ülalmainitule oleme selle mõtte seadusesse viimise vastu, ei ole mõistlik teha õiguslikke katseid 2/3 eestimaalaste osas.	MA Kui see säte eelnõust puuduks, siis kõik need korteriomanikud, kellel praegu on juriidilisest isikust valitseja, jääksid seaduse jõustumisel valitsejast ilma ja seega satuksid õiguslikult ebakindlasse olukorda. Eelnõu väljatöötamisel on võetud eesmärgiks vältida selliste olukordade teket. Asjaolu, et kehtivas õiguses puudub võimalus juhtida üht juriidilist isikut teise kaudu ei tähenda, et seadusandja ei võiks sellist võimalust luua, kui selle järele on vajadus. Vt ka RK p 15.
17.	Eelnõu § 28 lg 1 p 3 viimane lause, vaja on selgitada, milliste asjaolude esinemisel võib	OA Tegemist on kehtiva KOS II § 11 lg 1 p-ga 3.

	tekkida kohustus omanikule hüvitada kahju.	Seletuskirja on täiendatud.
18.	Eelnõu § 30, teeme ettepaneku lisada kehtiva KOS säte „on vähemalt kuue kuu majanduskulude tasumisega viivitanud üle kolme kuu“. Nimetatud säte on preventatiivne ja aitab korteriühistel tagada maksedistsipliini.	A Eelnõu on täiendatud. Vt ka RK p 17.
19.	Eelnõu § 30 lg 3, palun selgitada, kas korteriomanikud antud nõude teostamisel peavad omama ka enamust omandist või piisab üksnes lihthääle enamusest nagu eelnõus kirjas? Samuti on reguleerimata tähtaeg millal isik peab oma omandi võõrandama?	OA Otsus tehakse lihthääleteenamusega, st võimalik on teha see ka korduskoosolekul. Eelnõu on täiendatud tähtajaga. Vt ka RK p 18.
20.	Eelnõu pealkiri „Korteriomandite eseme valitsemine“, teeme ettepaneku valitsemine kui riigile iseloomulik tunnus muuta mõistega majandamine, mis on selgem ja üheselt arusaadav korteriühistute puhul.	MA Termin <i>valitsemine</i> on vara valitsemise tähenduses kasutusel mitmetes seadustes, sh näiteks TsÜS § 18.
21.	Eelnõu § 32 lg 1, palun loetelu, millised võiksid olla täiendavad tingimused peale tavapärase valitsemise?	A Kogu valitsemist reguleeriv eelnõu osa on muudetud.
22.	Eelnõu § 32 lg 4, vaja on lisada kord kuidas ja millised tingimused peavad olema täidetud, et antud õiguse saaks korteriomanik maksmata panna?	MA Tegemist on kehtiva KOS II § 15 lg-s 2 sätestatud põhimõttega, mis kordab AÕS § 72 lg 4. Säilitamiseks vajalikku tegevust ei ole võimalik ammendavalt kirja panna.
23.	Eelnõu § 32 lg 7, raskesti tõlgendatav säte, samuti ei leia seletuskirjast sõnagi, seetõttu on mõistlik norm sidustada, et tekiks ühene arusaam normi mõttest.	A Säte on eelnõust välja jäetud.
24.	Eelnõu § 33 lg 2, ei saa aru, miks peaks lõhkuma töötavat positiivset praktikat. Üle 10 aasta on 5000 korteriühistut võtnud vastu majade renoveerimisotsused üldkoosolekul põhimõttel 50 pluss 1 hääl või korduskoosolekul. Jääb mõistetamatuks eelnõus sätestatud ¼ hääle nõue. Tuginedes praktikale on isegi enamust inimestest suuremates majades raske koosolekutele kokku saada. Seetõttu tuleb eelnõusse jätta kehtiv KÜS § 13 lg 4 regulatsioon.	OA KÜS § 13 lg 4 ei võimalda teha selliseid otsuseid, nagu eelnõu vastav säte (nüüd § 38). Hääleteenamuse nõuet on vähendatud. Vt ka MKM p 3.
25.	Eelnõu § 33 lg 3, palun tuua näiteid antud normi mõistmiseks, tahtmatult tekib küsimus et mis siis saab või peab tegema kui nimetatud olukord tekib?	S Kui ei saavutata kõigi korteriomanike kokkulepet hoone taastamiseks, siis tuleb korteriomandid lõpetada, misjärel jääb alles tavaline kaasomandis olev kinnisasi.
26.	Eelnõu § 36 lg 2, palun välja tuua põhimõte, millest tuleneb korteriomandi väärtus, kas tehingu- või turuhinnast lähtuvalt?	S Korteriomandi väärtus määratakse TsÜS § 65 kohaselt.
27.	Eelnõu § 38 lg 1, kas korteriühistel on õigus nõuda tasu liikmelt dokumentide väljastamise eest ja milliseks loete mõistlikku tähtaega	S Kulupõhise tasu küsimine ei ole välistatud. Dokumentide säilitamise nõuded tulenevad

	dokumentide ajalisuse (aastates) osas? Milline on mõistlik tähtaeg juhatusele dokumentide väljastamiseks liikmele?	RPS-st.
28.	Eelnõu § 40 teine lause, mille kohaselt peab tavapärase majanduskavga korteriühistu kehtestama suurema reservkapitali ehk kahe kuu eeldatavad kulud on hea usu ja mõistlikkuse põhimõttega vastuolus. Mainitud säte tekitab suurele hulgale inimestest täiendava rahalise kohustuse, mis ei ole põhjendatud.	A Säte on eelnõust välja jäetud.
29.	Eelnõu § 42 lg 2, arusaamatuks jääb millisest uuringust või alusest on tulnud määratlus 10? Samuti järjekordne uus muudatus kehtivas ühinguõiguses ning küsitav likviidsus suhetes krediidiasutustega? Sama küsimus on puudutab ka Eelnõu § 43 lg 2 sätestatdu normiga?	OA Sätet on muudetud selles osas, et lisatud on viide sättele, mis võimaldab korteriomanikel tegutseda ilma juhatusega. Märkus likviidsuse kohta jääb arusaamatuks.
30.	Eelnõu § 43 lg 3, arusaamatuks jääb audiitorkontrolli kohustuslikkus vähemalt 100 korteriomandiga korteriühistute suhtes? Kahjuks puudub seletuskirjas põhjendus või on olemas uuring, millest tuleneb arv 100 ja miks mitte 99?	A See säte on eelnõust välja jäetud.
31.	Eelnõu § 55 lg 3, arusaamatuks jääb õiguslik põhjendamatus kuidas on võimalik ilma isikute tahte välja selgitamiseta määrata sunni alusel isikud juhatuse liikmeteks? Juriidilise isiku osas oleme antud küsimust põhjendanud Eelnõu § 25 lg 1?	S Kui isik, kes on tema enda nõusolekul nimetatud ametisse korteriomanike ühisuse valitsejana, ei soovi jätkata korteriühistu juhatuse liikmena, siis saab ta oma ameti enne KOS III jõustumist maha panna.
32.	Eelnõu § 57 lg 1, arusaamatuks jääb põhimõtte mitme kinnisasja korteriomandite majandamiseks loodud korteriühistute lõhkumise osas. Leiame, et suurim rumalus on lõhkuda mitmeid aastaid toimunud süsteemi?	A Vt KaM p 1.
33.	Eelnõu § 28 Ettepanek: lisada eelnõusse täiendav punkt: <i>esitama KÜ-le enda elukohaandmed, kui korteriomaniku elukoha- aadress ja korteriomandi aadress ei ole samad.</i> Selgitus: Praktikas on tekkinud rida probleeme seoses sellega, et KÜ-l puudub oma ülesannete täitmist abistav info omaniku kohta. Näited: kontakteerumisvajadus avariijuhtudel; kontakteerumisvajadus juhul, kui KÜ on soovinud korraldada üldkoosoleku otsuse täitmist (nt küttesüsteemide renoveerimine) ja soovinud seoses sellega kooskõlastada korterisse sissepääsu puudutavad küsimused.	A See kohustus, mille tuleneb ka üldisest hea usu põhimõttest, on nüüd eelnõus ka selgelt sätestatud (§ 44).
34.	Eelnõu § 29 Seoses praktikas esilekerkinud probleemidega vajaks täiendavat regulatsiooni koosoleku teate edastamist puudutavat küsimused. TsÜS § 69 lg 2 kohaselt lotakse eemalviibijale	OA Vt p 33.

	<p>tehtud tahteavaldus kättesaaduks, kui see on jõudnud tahteavalduse saaja elu- või asukohta ja tal on mõistlik võimalus sellega tutvuda. Kui omanikul puudub isegi kohustus teatada KÜ juhatusele oma elukoha andmed, siis ei ole tagatud TsÜS § 69 lg 2 kohane koosoleku teate edastamine.</p> <p>Lisaks on oluline märkida, et suuremates korterelamutes võib TsÜS-i järgne koosoleku kutse kättetoimetamine osutada KÜ-le ebaproportsionaalselt raskeks ja kulukaks.</p>	
35.	<p>Eelnõu §-d 30 ja 31</p> <p>Korteriomandi võõrandamisnõude maksmapanemisel on KÜ jaoks muu hulgas väga oluline informatsioonivahetus hüpoteegipidajaga. On esinenud probleemolukordi sellest, et hüpoteegipidaja on keeldunud avaldamast infot selle kohta, kas ta on esitanud avalduse võlgniku vastu täitemenetluse alustamiseks või mitte. Samas on sellise info saamine KÜ seisukohalt kohtuliku nõude esitamisel äärmiselt oluline. KÜ-l puuduks ju vajadus algatada kohtumenetlus küsimuses, millised eesmärgid on saavutatavad hüpoteegipidaja initsieeritud täitemenetluse kaudu. Mõistlik oleks sätestada seaduses hüpoteegipidaja kohustus informeerida KÜ-d alustatud täitemenetlusest. Teiseks on vaja regulatsiooni, et kohtutäiturid informeeksid ühistu juhatust täitemenetlusest, siis saavad ühistud oma nõude nähtavaks muuta ja hiljem ei teki vaidlust nõude maksmapaneku üle.</p> <p>Vastavalt korteriühituseaduse (KÜS) § 7 lg 3 on korteriomandi võõrandamisel või pärimisel korteriomandi omandaja kohustatud korteriühitule tasuma korteriomandi võõrandaja või pärandaja poolt tasumata jäänud majandamiskulude ja muude maksete eest. Tallinna Ringkonnakohus on tsiviilasjas nr 2-08-14449 selgitanud: „Täitemenetluses sundenampakkumiselt vara soetamise korral lähevad ostjale üle üksnes need õigused ja kohustused, mida on arvestatud enampakkumise alghinna kujundamisel või milliste olemasolust on teatatud vastuseks kohtutäituri enampakkumise teates tehtud ettepanekule“. Lisaks on ringkonnakohus antud asjas märkinud, et enampakkumise kaudu müüdava varaga üleminevad koormatiseid (kolmandate isikute nõuded) tuleb nähtavaks teha; enampakkumisel osalejatel on õigus vara koormatistest teada. Eelneva alusel leidis kohus,</p>	<p>OA</p> <p>Eelnõu on täiendatud TMS muudatustega, mis kohustavad kohtutäiturit teatama korteriomandi arestimisest täitemenetluses ka korteriühitule (ja korteriomandite valitsejale kuni KOS III jõustumiseni).</p>

	<p>et sundenampakkumise kaudu vara soetamine on võõrandamise erivormiks, mille puhul kuulub KÜS-is sätestatud kohustuste üleminek kohaldamisele üksnes juhul, kui ühistu liikmele kuulunud täitmata kohustusest on enampakkumismenetluses osalejaid (pakkujaid) teavitatud. Vastupidisel juhul jääks kohtu arvates vara omandaja võimaluseta kaitsta end lisanduva nõude vastu.</p> <p>Eelpooltoodust tulenevat kaotab KÜ nõudeõiguse uue omaniku vastu, kui ta ei ole enampakkumismenetluses osalejaid KÜ nõuetest teavitanud. Ametlikes Teadaannetes avaldatavale enampakkumise teatele lisaks oleks mõistlik sätestada seaduses kohtutäituri kohustus KÜ-d personaalselt korteriomandi enampakkumisest teavitada, kui täitemenetlus ei ole algatatud KÜ avalduse alusel. Kohtutäituri teabe andmise kohustuse läbi oleks efektiivsemalt tagatud, et KÜ ei kaotaks KÜS § 7 lg 3 sätestatud nõudeõigust.</p>	
36.	<p>Hüpoteegiapidaja ja täitemenetlus</p> <p>Praktikas on ette tulnud juhtumeid kus ühistu liige maksab korralikult eluasemelaenu kuid ei maksa ühistule majandamiskulude ja muude maksete eest. Ühistud on pörkunud probleemi otsa, kus kohtutäituri ei võta ühistu poolt edastatud täitedokumenti menetluse põhjendusel, et hüpoteegipidaja ei ole nõus korteriomandi võõrandamisega täitemenetluses. Täiesti absurdne olukord, mis vajab sõnaselget regulatsiooni, et tulevikus selline ebamõistlik õiguspraktika ei korduks.</p>	<p>S</p> <p>Seadus ei näe ette võimalust keelduda täitemenetluse algatamisest sellise põhjendusega. Iseküsimus on see, kas sellistel tingimustel on võimalik leida korteriomandile ostja.</p>
37.	<p>Viivis</p> <p>Eelnõus puudub viivisega seotud regulatsioon. Tuginedes kehtivale korteriühituseadusele § 7 lg 4 „majandamiskulude maksimisega viivitamisel võib korteriühistu juhatus nõuda korteriomaniikult viivist kuni 0,07 protsenti maksmata jäänud summalt päevas iga viivitatud kalendripäeva eest majandamiskulude maksmise kuule järgneva kuu esimesest kuupäevast arvates“. Ühistud on lähtunud praktikas kahest põhimõttest, seaduses sätestatud 0,07%, mis on antud juhatusse pädevusse ja põhikirjast, milles siis vastavalt on ka suuremas protsendis kokku lepitud. Täna ei ole ka selget kohtupraktikat, kas seaduse tahe on maksimaalne 0,07 % või võivad liikmed kokku leppida ka teisiti. Oluline oleks eelnõus antud küsimus reguleerida just õiguselguse huvides.</p>	<p>S</p> <p>Ei ole kahtlust, et <i>kokku leppida</i> võib ka suuremas viivises, aga seda ei saa teha põhikirjaga, mis kehtestatakse enamuse otsusega.</p> <p>Eelnõus ei ole viivist eraldi reguleeritud, seega kohaldub teistsuguse kokkuleppe puudumisel VÕS üldregulatsioon.</p>
38.	<p>Pahatahtlikkus</p>	<p>S</p>

	Suureks probleemiks ühistute praktikas on tekkinud kaasomandi mõttelisele osale juurdepääsu võimaldamine. Näiteks: Ühistu on vastu võtnud üldkoosoleku otsuse renoveerida keskküttesüsteem. Renoveerimise käigus ilmneb, et üks liikmetest ei luba siseneda korterisse või ta ei ole kättesaadav, tagajärg üks, ei ole võimalik töödega edasi minna. Selle probleemi lahenduseks ei ole ettepanek pöörduda kohtusse, sest mentlus võib kesta aastaid. Palun välja pakkuda mõistlik regulatsioon?	Kui isik ei ole üldse kättesaadav, siis saab kasutada äraolija varale hoolduse seadmist (TsÜS § 18). Kui korteriomanik keeldub juurdepääsu võimaldamast, siis on lahenduseks ainult kohtusse pöördumine, kus saab lisaks juurdepääsu tagamisele nõuda ka kahju hüvitamist. Vt ka RKTko 13.02.2012, nr 3-2-1-116-11 .
39.	Mõistliku temperatuuri tagamine Kohustada korteriomandi omanikke, kes üldisest küttesüsteemist on eraldunud samuti ahjuküttega ja küttejaoauritega ruumides tagama mõistliku temperatuuri ja sisekliima. Oluline, et oleks välistatud hallituse tekkimine ja tagatud maja konstruktsioonide ning tehnoseadmete korrasolek.	OA Eelnõu on täiendatud sättega (§ 30 lg 2), mis täpsustab, et korteri korrashoiu kohustus hõlmab ka vajalikul määral kütmist.
40.	Eelnõu § 3 (2) eriomandi eseme hulka võib eluruumi või mitteiluruumi koosseisus kuuluda ka püsiva markeeringuga kinnisasja osa . <i>Miks ainult garaaž? Parkimiskoht, keldriboks, terrass jm</i>	S Eriomandi ese peab olema ruumiliselt piiritletud, hoovis asuv parkimiskoht sellele nõudele ei vasta, keldriboks aga küll.
41.	Eelnõu § 6 (1) ... vaatavad läbi samal ajal . Mida see tähendab? Üheaegselt? Nt kella 15.00-15.15? Ilmselt on siin mõeldud, et menetlust viivad läbi mõlemad osakonnad. Kuidagi segane lause?	S See säte tähendab, et menetlust ühes osakonnas ei peatata selleks ajaks, kui teises osakonnas asja läbi vaadatakse.
42.	Eelnõu § 8 (1) Ei saa aru. Mis on <i>iga kaasomandi osa</i> ? Kas kaasomand, mis on piiritletud osadeks jagatud? Kuidas igale kaasomandi osale vastab eriomand eluruumile? Kas see tähendab, et kui omanikud otsustavad nt trepikoja kui kaasomandi osadeks jagada, igale korterile jagatakse siis teatud trepiastmed (mis nummerdatakse ja kantakse eriosa juurde)? Imelik. Maakeeli öeldes, et kui nt garaaž liidetakse eriomandiga (korteriomandiga), siis ta muutub ju eriomandi (korteriomandi) osaks	S Eelnõu see säte reguleerib korteriomandite loomist kinnisasja ainuomaniku poolt, st olukorras, kus kaasomandi osi tegelikult ei ole. Korteriomandite loomiseks tuleb kinnisomand kõigepealt jagada kaasomandi osadeks ja siis „eraldada“ iga kaasomandi osa juurde osa hoonest (eriomand ese). Garaaž võibki olla eriomandi esemeks ja seega kuuluda eluruumi koosseisu, nii nagu ühepereelamus kuulub garaaž elamu koosseisu.
43.	Eelnõu § 9 (3) miks siia üldkoosoleku otsus sisse on toodud? Kusagil pole kirjas, et koosolekul peab osalema ¾ omanikest, kellele kuulub üle poole kaasomandi osadest. Kui KÜ põhikirjas on sees, et koosolek on otsustusvõimeline sõltumata kohaletulnute arvust, siis võib koosolekut pidada ja otsuseid vastu võtta ka nt 3 omanikuga. Meil on nii. Suurtes majades ei pruugi kunagi sellist kvoorumit kokku tulla. Mu ema majas on 86	S Tegemist on kvalifitseeritud hääletenamusega, mis on vajalik teatud otsuste tegemiseks.

	korterit, koosolekul käib ca 20 omanikku. Sellest punktist tuleks sõna „üldkoosoleku“ välja jätta, muidu on tegemist nonsensiga. Vt sama eelnõu § 19 (2)	
44.	Eelnõu § 9 (4) siin vastuolu ehitus jt seadustega, kus nõutakse ehitusloale kõigi omanike nõusolekut. Kes on eriomandi suuruse muutmise vastu, on ka ehitusloa vastu. Ehitusluba või selle taotlemine eeldab mõnede ametnike arvates kõigi omanike nõusolekut (nagu ka projekti kinnitamine). Sellise olukorra tekkimine tuleks välistada ja see seadusesse sisse kirjutada. Siia võiks kirjutada punkti (6), kus on kirjas, et kui eriomandi ulatuse muutmiseks on vaja ehitusluba, siis selle taotluse poolt peab olema vähemalt ¼ kõigist omanikest, kui neile kuulub üle poole kaasomandi osadest.	MA See on ehitusseaduse (või selle tõlgendamise) probleem, mida selle eelnõuga ei ole võimalik lahendada.
45.	Eelnõu § 10 (2) 1 – vt eelmist punkti.	MA Vt p 44.
46.	Eelnõu § 10 (2) 2 – siin peaks täpsustama, mis on võõrandamise hetk, nt võiks olla hetkeks see, kui on ¼ kõigist omanikest, kui neile kuulub üle poole kaasomandi osadest, on andnud nõusoleku eriosa ulatuse muutmiseks või uue korteriomandi loomiseks. See kergendaks paljude tööd ja kiirendaks ka. Nõusoleku andmine ju eeldab, et nõusoleku andja/müüja on olnud nõus sellise hinnaga ja ostjal pole mõtet petta, sest mitteturuhind muudab kogu tehingu kehtetuks. Ehk peaks täpsustama, kuidas nõusoleku vorm peaks välja nägema ja mida sisaldama.	S See säte reguleerib ainult tingimusi, millal on võimalik nõuda nõusolekut võõrandamiseks, mitte ei võimalda otsustada võõrandamist.
47.	Eelnõu § 20 (2) miks see, kes ei vasta, on otsuse vastu? See tekitab vaid vastutustundetust ja on ebaõiglane nende suhtes, kes omanikuna vastutust tunnevad ja end omanikuna teostavad. Ebaõiglus!. Omanikul on ka kohustused, seega peaks tähtjaks vastamata jätmise lugema erapooletuks.	MA Selline regulatsioon on kasutusel ka ÄS-s ja tagab õigusselguse, sellega on välditud otsuse vaidlustamine nende poolt, kes sellele vastu on.
48.	Eelnõu § 21 lg 5, sätestada üldkoosolekul osalemise kord koos volitatud esindajaga. Ühistu liikmega saab olla ainult üks volitatud esindaja. Praeguse eelnõu järgi võib nii aru saada, et tulen ise ja volitan 1 kuni lõpmatu arv esindajat. Kujutage ette, mis toimub 100 korteriga majas. Kuhu see rahvas paigutada? Võiks jätta nagu oli, kas osalen ise ühistu liikmena või osaleb ainult volikirjaga esindaja.	MA Esindaja osalemine ei võta ära õigust ise osaleda – see on üldine ühinguõiguse põhimõte, mis ei ole teadaolevalt probleeme tekitanud ja mis kehtib korteriühistu suhtes ka täna. Juhul kui seda õigust kuritarvitatakse, on juhatusel õigus seada mõistlikud piirangud.
49.	See põhimõte ei ole eelnõus reguleeritud kuid vajaks. Maja renoveerimistöödel ehitaja lõpliku	MA Koosolekul, kus otsustatakse ehitustööde

	<p>valiku kinnitab üldkoosolek. Sellega välistame ebaausad tehingud juhatuse esimehe ja töövõtja vahel. Praegu levivad jutud esimehe ja töövõtja vahelistest kahtlastest kokkulepetest, kui valid mind, siis saad tööde üldmaksumusest %. Seda on rääkinud nii ausad ehitajad kui ka samaväärsed esimehed.</p>	<p>tegemine, on võimalik selline nõue kehtestada, st nõuda juhatuselt uue üldkoosoleku kokkukutsumist, et otsustada lepingu tingimuste üle. Samuti võib sellise tingimuse näha ette põhikirjas.</p>
50.	<p>Korteriühistute majandustegevus vajab tõhusat, professionalset ja erapooletut kontrolli. Täna on esinenud juhtumeid, kus korteriomanikud on problemaatiline juhatuse tegevuse ees jõuetud, sest juhatusest saab jagu vaid politsei või kohtu abiga ning probleemide lahendamine võtab aastaid. Selle aja jooksul aga kulutatakse korteriomanike raha.</p> <p>Paljudes teistes riikides on lahendatud ühistute majandustegevuse kontrollivajadus riiklikult tunnustatud spetsiaalsete asutuste või organisatsioonide abil. Nii on näiteks Poolas olemas ühistute auditeerimisühistud ning seadusega on igale korteriühistule pandud kohustus end iga-aastaselt auditeerida.</p> <p>Eesti Korteriühistute Liit on püüdnud lahendada ühistute ebakompetentse majandustegevuse problemaatikat Hea Ühistu Sertifikaadi väljaandmisega. Sertifikaat antakse ühistule, mille raamatupidamise, juriidilise dokumentatsiooni ning tehnilise seisukorra on üle vaadanud erapooletu asjatundjate komisjon. Sertifikaat antakse kaheks aastaks, pärast mida on võimalik taotleda pikendamist. Täna on sertifitseeritud ühistuid 60. Vabatahlikkuse alusel toimiva sertifitseerimise korral on aga taotlejate arv tagasihoidlik, sest sertifitseerimise tasu on ühistu jaoks suur.</p> <p>ETTEPANEK: Lisada § 41 punkt 5: Iga kahe aasta järel on korteriühistul kohustus sertifitseerida end Eesti Korteriühistute Liidu sertifitseerimisnõukogu juures.</p>	<p>MA</p> <p>Ettepaneku eesmärk on hea, kuid seadusega ei saa kehtestada kohustust omada konkreetse eraõigusliku juriidilise isiku sertifikaati vmt.</p> <p>Vt ka MKM p 6.</p>
51.	<p>§ 39 – Kui igal korteriomanikul on õigus vaadata ühistu pangakontot, siis paneb küll enamus tänaseid ühistujuhte ameti maha. See on punkt, mis ei lahenda vaid tekitab probleeme. Küsimus – kui majas on 60 korterit, keskmisel 2-3 inimes korteris, siis kellel on aega ja tahtmist tutvuda KÜ kontoga pidevalt. Vastus – on tõenäoline, et need on inimesed, kellel on kesmisest suurem kalduvus kahtlustada ka seal, kus selleks põhjust ei ole ning aega selle temaatika arutamiseks naabritega ning juhatuse liikmetega.</p> <p>ETTEPANEK: jätta see punkt välja. Kontroll on</p>	<p>MA</p> <p>Vt RaM p 1.</p>

	<p>piisavalt tõhus ning samas professionaalne ning erapooletu, kui on nõutav ühistute sertifitseerimine.</p>	
52.	<p>Täna on ühistutel probleemide lahendamiseks võimalik pöörduda vaid kohtu poole. See on väga aja ja rahamahukas ning ei laehnda probleeme piisava kiirusega. EKÜL mitmeaastane kogemus ühistute lepitamisel on näidanud, et selle teenus järele on suur vajadus ning see aitab ära hoida palju kohtuvaidlusi. ETTEPANEK: luua Korterühistute Ombudsmani või Lepitaja institutsioon.</p>	<p>MA Lisaks TsMS-le kehtib ka lepitusseadus, mis võimaldab <u>poolte kokkuleppel</u> lahendada ka korteriomandiga seotud vaidlusi.</p>
53.	<p>Lõpetuseks on kahetsusväärne, et justiitsministeerium ei tunneta korteriühistute suurt pilti. Ministeerium lähtub eelnõus kitsalt ainult ühele korteriühistu põhimõttele, milleks on maja korrashoidmine ehk asja- ja võlaõiguslik pool. Samuti on eelnõu ülesehitatud rõhuasetusega võlausaldaja nõuete kaitseks. Vaja on vaadata korteriühistut laiemalt. Korterühistu on enim levinud vabaühenduse vorm, mida on loodud ca 10 000. Üldine ühinguõiguslik põhimõte, eriti korteriühistute suhtes on see, et inimesed ise rohujuure tasandil tahavad midagi muuta. Seaduse alusel kohustusena pandav juriidiline isik ei soodusta ühistegelikkku arutlemist.</p> <p>Oluline on ka see, et liikmed omavad ühistu üle kontrolli, mis muudab ühistute juhtimise paindlikuks ja toetab esilekerkivate probleemide kiiret lahendamist. Ühistud pakuvad oma liikmetele võimaluse kuuluda kogukonda ning arendada koostööd elanike vahel. Kodanikualgatus on korteriühistute puhul väga tähtis. Liikmed võtavad vastu otsuseid oma maja kohta, tellivad nende otsuste täitmist, teevad talguid-see kõik on väga oluline, et igale majale tekiks omaniku tunne.</p> <p>Eesti Korterühistute liit on jätkuvalt seisukohal, et õiguskorra stabiilsus on korteriühistute arengu olulisim nurgakivi. Uued ja kardinaalseid muudatusi sisaldavad seadused võivad lõhkuda hästi toimunud korteriühistute liikumise sootuks. Õiguskindlus ja õigusrahu peavad olema tagatud, mingil juhul ei tohi uus seadus olla mitmeti tõlgendatav ja see peab olema arusaadav miljonile inimesele, kes täna Eestimaal kortermajades elavad. Uue seadusega ei tohi mingilgi moel kahjustada olemasolevate korteriühistute tegutsemisvabadust nende õiguslikke põhimõtteid ja kogu ühistegevusega seonduvat</p>	<p>TV</p>

	ideoloogiat.	
Eesti Kaubandus-Tööstuskoda (KTK)		
1.	<p>Kaubanduskoda soovib esmalt juhtida tähelepanu Eelnõu struktuurile. Meie hinnangul on igati põhjendatud paragrahvide rühmitamine seitsmesse peatükki, kuid teatud peatükkide (eelkõige 3. peatükk) struktuur ei ole piisavalt loogiline ning arusaadav. Põhjuseks on asjaolu, et 3. peatükk koosneb ainult 35 paragrahvist, kuid on rühmitatud üheksaks jaoks, kusjuures üks jagu koosneb omakorda neljast jaotisest. Samuti tahame välja tuua, et mitmed lähedase sisuga normid ei ole koondatud samasse alajaotisse. Näiteks on 3. peatüki 2. jao pealkiri „Korteriühistu“, millest võiks järeldada, et korteriühistu vara ja raamatupidamise reeglid sätestatakse samuti selles jaos. Siiski reguleeritakse neid küsimusi 3. peatüki 8. jaos. Samuti jääb ebaselgeks, miks on Eelnõu koostajad 3. peatüki 2. jaos eraldi jaotistena välja toonud „Korteriühistu organid ja juhtimine“ ning „Korteriühistu valitseja“, kuigi mõlemad jaotised reguleerivad korteriühistu juhtimist.</p> <p>Eelnevast tulenevalt teeme ettepaneku lihtsustada 3. peatüki struktuuri eesmärgiga muuta peatükis orienteerumine loogilisemaks ning arusaadavamaks. Ühe võimaliku lahendusena palub Kaubanduskoda kaaluda võimalust koondada kõik korteriühistu juhtimise ja järelevalvega seotud normid ühte alajaotisse. Analoogiline alajaotus on olemas näiteks äriseadustiku 20. peatükis, mis reguleerib osauhinu juhtimist.</p>	<p>OA</p> <p>Korteriühistu ei ole tavaline ühing, vaid kinnisasja kaasomanikest korteriomanike vahend ühise kinnisasja majandamiseks. Seetõttu ei saa ka KOS III eelnõu struktuuri üks-ühele võrrelda ÄS-ga. Eelnõu struktuuri on osaliselt muudetud.</p>
2.	<p>Kaubanduskodale jääb ebaselgeks, miks on Eelnõu § 10 lg 2 p-st 3 välja jäetud kehtiva korteriomandiseaduse § 8¹ lg 2 p-s 4 sätestatud põhimõtte, mille kohaselt võib korteriomani nõuda teiselt korteriomanikult uue korteriomandi võõrandamiseks vajaliku tahteavalduse andmist ka juhul, kui võõrandamisest saadav tulu makstakse korteriomanikele. Kui Eelnõud täiendada viimati nimetatud normiga, siis oleksid Eelnõu § 10 lõikes 2 sätestatud tingimused endiselt rangemad kui kehtivas korteriomandiseaduse § 81 lõikes 2. Kui vähemalt 3/4 korteriomanikest on uue korteriomandi võõrandamisega nõus ning võõrandamise hind vastab korteriomandi harilikule väärtusele, siis need tingimused eelduslikult tagavad, et võõrandamisega ei kahjustata ebamõistlikult teiste korteriomanike huvisid.</p>	<p>MA</p> <p>See säte ei keela korteriomanikel kokkuleppel uue korteriomandi loomist ja võõrandamist. Kui aga keegi on sellele vastu, siis peab temalt tema omandi osaliseks äravõtmiseks olema <i>üldine huvi</i>. Üldiseks huviks võib pidada soovi kaasomandi eset parendada, kuid mitte teiste korteriomanike soovi lihtsalt parandada oma rahalist seisundit.</p>

	Eelnevalt tulenevalt palume kaaluda võimalust sõnastada ümber Eelnõu § 10 lg 2 p 3: „3) võõrandamisest saadav tulu makstakse korteriomaniikule või kulutatakse mõistlikult korteriomandi kaasomandi osa korrashoiuks või parendamiseks.“	
3.	<p>Eelnõu § 22 lõige 2</p> <p>Seletuskirja § 22 kommentaarides on viidatud ühele Riigikohtu lahendile (3-2-1-145-08, p 12), mis selgitab, kuidas tõlgendada üldkoosoleku kokkukutsumise tähtaega. Selle kohaselt on tähtaeg koosoleku kokku kutsumiseks ajavahemik, mille jooksul tuleb kutse saata, mitte ajavahemik, mille jooksul koosolek peab toimuma. Viidatud Riigikohtu lahendi alusel on täiendatud äriseadustiku § 171 lõiget 6, mis on analoogne Eelnõu § 22 lõikega 2. Äriseadustiku vastavat sätet on muudetud selliselt, et see sisaldab sõnaühendi „üldkoosoleku kokkukutsumine“ asemel sõnaühendit „üldkoosoleku kokkukutsumise teade“.</p> <p>Lähtudes Riigikohtu tõlgendusest ning tagamaks sätte suurem õigusselgus, peame vajalikuks täpsustada Eelnõu § 22 lõike 2 sõnastust järgmiselt:</p> <p><i>„(2) Uue üldkoosoleku kokkukutsumise teade saadetakse otsustusvõimeuks osutunud üldkoosoleku toimumisest arvates kolme nädala jooksul, ent mitte varem kui nädala pärast.“</i></p>	A Eelnõu vastava sätte sõnastust muudetud.
4.	<p>Eelnõu § 42 lõige 2</p> <p>Kaubanduskoda ei ole vastu sellise erandi lubamisele, sest eeldatavasti vähendab kassapõhine raamatupidamine väikese, ilma juhatusega tegutseva, korteriühistu halduskoormust. Samas oleme seisukohal, et viidatud säte peaks asuma raamatupidamise seaduses (edaspidi RPS). RPS § 5 lõike 3 kohaselt peetakse raamatupidamist tekkepõhiselt, kui RPS-st ei tulene teisiti. Sellisest sätte sõnastusest võib teha järelduse, et kassapõhine raamatupidamine on lubatud ainult juhul, kui see tuleneb RPS-st.</p> <p>Eeltoodu alusel palume kaaluda võimalust lisada RPS 7. peatükki säte, mis võimaldab kuni kümne korteriomandiga korteriühistul, millel ei ole juhatust, pidada kassapõhist raamatupidamist.</p>	MA Selguse huvides on see küsimus reguleeritud koos teiste korteriomandit reguleerivate normidega ühes seaduses. Ka RaM ei ole nõudnud, et see säte peaks olema RPS-s.
5.	<p>Eelnõu § 43 lõige 3</p> <p>Kaubanduskoda ei pea vajalikuks vähemalt 100 korteriomandiga korteriühistule kohustusliku audiitorkontrolli nõude kehtestamist. Korteriomanikel on mitmeid võimalusi, et</p>	A Audiitorkontrolli nõue on eelnõust välja jäetud.

	<p>teostada või korraldada juhatuse tegevuse üle järelevalvet. Eelnõu § 38 lõike 1 alusel on korteriomaniikul õigus tutvuda korteriühistu dokumentidega, § 39 kohaselt on korteriomaniikul juurdepääs korteriühistu pangaandmetele, § 41 lõige 1 võimaldab korteriomaniike otsusega määrata juhatuse tegevuse üle audiitorkontrolli või revisjoni, § 43 lõike 3 alusel võivad korteriomaniikud sätestada audiitorkontrolli kohustuse korteriühistu põhikirjaga. Seega ei ole kohustusliku audiitorkontrolli nõude kehtestamine hädavajalik. Samuti soovime juhtida tähelepanu asjaolule, et raamatupidamise aastaaruande audiitorkontroll toob endaga kaasa täiendavaid kulusid korteriühistule.</p> <p>Eelnevast tulenevalt peaks korteriühistu üle audiitorkontrolli teostama ainult juhul, kui audiitorkontroll on sätestatud korteriühistu põhikirjaga või on määratud korteriomaniike otsusega.</p>	
6.	<p>Eelnõu § 57 lõige 1</p> <p>Kaubanduskoda palub kaaluda võimalust, et ka tulevikus saaks üks korteriühistu valitseda mitmel kinnisasjal asuvaid korteriomandeid. Sellise erandi lubamise üheks põhjuseks on asjaolu, et suuremas korteriühistus on eeldatavasti parem majanduslik olukord, mis võib väljenduda näiteks selles, et suuremale korteriühistule on laenuraha kergemini ja parematel tingimustel kättesaadav kui paari korteriomandit valitseval ühistul. Kui mitut kinnisasja valitsev korteriühistu on senini saanud korteriomandite valitsemisega väga hästi hakkama, siis ei näe me vajadust toimivat ühistut jagada väiksemateks korteriühistuteks.</p> <p>Korteriomaniikel oleks Eelnõu kohaselt võimalik liita mitu korteriomandite esemeks olevat kinnisasja ning seeläbi luua ühe kinnisasja korteriomandeid valitsev korteriühistu. Samas nõuab kinnisasjade liitmine nii ajalisi kui rahalisi ressursse. Meie hinnangul oleks otstarbekam võimaldada ühel korteriühistul valitseda mitmel kinnisasjal asuvaid korteriomandeid.</p>	<p>A</p> <p>Vt KaM p 1.</p>
Tartu Ülikool (TÜ)		
1.	<p>Eelnõu eesmärk kodifitseerida senised valdkonna seaduse on iseenesest tervitatav. Samas tekitab reform küsimusi osas, mis ületab kodifitseerimist. Eelkõige on küsimus kavandatavast üldisest korteriomandite haldamise süsteemist, mis saaks toimuma ainult korteriühistute kaudu. Eelnõu seletuskirjas on</p>	<p>OA</p> <p>Sisuliselt ongi eelnõus välja pakutud juriidiline isik ühisus, millele on antud juriidilise isiku staatus, sest tema olemasolu on korteriomandite olemasoluga lahutamatult seotud. Kahe erineva sama funktsiooniga juriidilise isiku loomist ei saa</p>

	<p>sellist valikut põhjendatud vajadusega lõpetada korteriomanike ühisuse ja selle valitsemisega seotud segadused. Ei eelnõust ega seletuskirjast ei tulene, et sundkorterühistute loomisele oleks kaalutud mingeid teisi võimalusi. Eelnõu koostamisel on püstitatud küll õige küsimus seoses korteriomanike ühisuse ja nende valitsejatega, kuid ei ole välja selgitatud probleemi põhjust. Selleks ei ole ja ei saa olla korteriomanike ühisus kui selline, vaid senine puudulik reeglistik. Seega ei ole tekkinud probleemide lahendamiseks korteriomanike ühisuste ärakaotamine proportsionaalne abinõu, vaid neid saaks lahendada ka nende kohta käivate reeglite täiendamisega, seda eelkõige ühisustele osalise õigusvõime andmisega. Tuleb rõhutada, et korteriomanike ühisustega seotud spetsiifilised probleemid on olnud õiguslikud, seega on ka nende lahendamine võimalik paremate reeglitega.</p>	<p>pidada mõistlikuks. Seletuskirja on täiendatud.</p>
2.	<p>Sundühistute loomisega on seotud mitmed probleemid. Esmalt tuleb märkida, et seletuskirjas eneses on nimetatud, et korteriühistutega kaasnevad kulud. Sealjuures tuleb arvestada, et tegu on mitte ühekordselt kantavate kuludega, vaid need on püsivad ning hakkavad kaasnema iga korteriomandiga. Võttes arvesse, et suur osa korteriomanditest on eluruumid, tuleb järeldada, et eelnõuga kavandatakse inimeste kodukulude suurendamist. Eelnõu seletuskirjast ei ole võimalik leida andmeid, kui paljudel juhtudel on korteriomanike ühisustega olnud seotud lahendamatud probleemid, millised on olnud nende probleemide lahendamise kogukulud ning millised on kulud, mis kaasnevad (väidetavalt) probleemivaba reeglistiku kehtestamisega. Eelnõu seletuskirjale lisatud tabelist ilmneb, et kinnistu jagamine 2-3 korteriomandiks ei ole erandiks ning neil juhtudel on arusaamatu, mida paremat saab anda korteriühistu võrreldes korteriomanike ühisusega. Praegune eelnõu näeb küll ette, et väiksemad korteriühistud võivad kasutada lihtsustatud raamatupidamist ja ei pea avalikustama oma aruandeid, kuid millegagi ei saa välistada, et need reeglid ei muutu eelnõu menetlemise käigus.</p>	<p>OA Juriidilisest isikust korteriühistu puhul on suhted kõigi osapooltega selgemad. Seletuskirja on täiendatud.</p>
3.	<p>Omaette küsimus on ka eelnõus kavandatud normide struktuur. Korteriühistu reeglite selgus on äärmiselt oluline, arvestades asjaoluga, et nende kohta käivate reeglite kohaldamine võib puudutada iga inimest, st et reeglid peavad</p>	<p>MA See ja ka teised Tartu Ülikooli märkused on kantud kitsalt ühinguõiguslikust lähenemisest, mis ei arvesta korteriühistu olemusliku eripäraga. Korteriomanikud on</p>

	<p>olema maksimaalselt arusaadavad ja kompaktselt esitatud. Senine probleemitika seoses korteriühistutega on paljuski olnud seotud normide ebaselgusega, nende paiknemisega erinevates seadustes ning seaduste omavaheliste vastuolude või kontseptuaalsete erinevustega. Käesolev eelnõu kõrvaldab küll osa neist probleemidest, kuid mitte kõike. Üheks keskseks küsimuseks on MTÜS kohaldamine. Praegu on eelnõus valitud kord, et MTÜS kohaldub vaid juhul, kui see on otse ette nähtud. Selline lähenemine eeldab, et KÜS sisaldab ise kõiki vajalikke reegleid või siis ammendavalt konkreetseid viiteid MTÜS-le, mis ei ole eelnõus aga sellisena esitatud. Ühe näitena võib tuua eelnõus olevad üldkoosoleku reeglid, mille kohta on mõned normid, viited MTÜS konkreetsetele normidele, kuid mille juures on jäetud tähelepanuta selline pisiasia, kui üldkoosoleku pädevuse sätestamine. Juhime tähelepanu ka ohule, et MTÜS normide kohaldamine konkreetsete viidete kaudu võib osutuda illusoorseks, sest juhul, kui need normid reguleerivad mingit küsimust täpsemalt või täiendavalt on MTÜS analoogia alusel kohaldatav ka vastava otseviite puudumisel.</p>	<p>kinnisasja kaasomanikud ja korteriühistu on vahend selle kinnisasja ühiseks majandamiseks. Korteriomand on esmajoones asjaõiguslik, mitte ühinguõiguslik õigussuhe ja see kajastub ka eelnõu struktuuris.</p> <p>Mis puudutab korteriomanike üldkoosolekut, siis on selle pädevuses kõik küsimused, mida korteriomanikud saavad hääletenamusega otsustada. Seejuures vajavad erinevad otsused erinevat hääletenamust (vt seletuskirja eelnõu § 33 kohta). Nende küsimuste koondamine ühte kataloogi ei oleks otstarbekas.</p>
4.	<p>§ 4. Formuleering „määravad kindlaks põhikirja tingimused“ on ebaselge. Põhikiri on küll olemuslikult kokkulepe, kuid lisaks sellele on tegu iseseisva dokumendiga. See tähendab, et korteriühistu põhikiri tuleks eraldi dokumenteerida sellisena, et hiljem oleks võimalik teda muuta üldkoosoleku otsustega (vrdl MTÜS § 6 lg 3). Eelnõu praegune sõnastus võib anda aluse vaidlusele, kas põhikirja muutmine saab toimuda hääletenamusega või vajab see kõiki korteriomanike kokkulepet.</p>	<p>OA</p> <p>Põhikirja muutmine toimub hiljem hääletenamusega, sõltumata sellest, kuidas see on algelt tekkinud. Sama kehtib ka muude ühingute puhul – asutamisel on vaja kõigi asutajate nõusolekut, põhikirja hilisemal muutmisel piisab hääletenamusest. Seletuskirja on täiendatud.</p>
5.	<p>§ 7 lg 1 p 2</p> <p>Iseenesest on võimalik saada aru, et eelnõu mõtteks on saavutada olukord, kus korteriomandite moodustamise aluseks on n.ö ametlik plaan. Samas ei tule eelnõust välja, millistel tingimustel vastav plaan koostatakse jms. Seletuskirjast ja ka §-st 7 lg 3 võib küll aru saada, et vastava dokumendi koostamine toimub haldusmenetluses, kuid selle menetluse olemus on ebaselge.</p> <p>Küsimus on ka selles, et sisuliselt samasugune probleem on §-s 9 uute korteriomandite moodustamisel, mis saab aga toimuda ilma igasuguse haldusmenetluses koostatud plaanita.</p>	<p>A</p> <p>Eelnõu § 7 lg 1 p 2 on muudetud selles osas, et hoonejaotusplaani koostamise pädevus on antud KOVi asemel pädevale spetsialistile.</p> <p>Eelnõu § 9 reguleerib ainult seda, kuidas toimub eriomandi kokkuleppe muutmine korteriomanike vahelistes suhetes. Eriomandi kokkuleppe muutmine tuleb igal juhul kajastada ka plaanil, seega kohaldub ka §-s 7 sätestatu.</p> <p>Seletuskirja on täiendatud.</p>
6.	<p>§ 9 lg 5</p>	<p>MA</p>

	<p>Nii siin kui ka teistes analoogilistes olukordades on arusaadav soov lihtsustada menetlust andes korteriühistule nõudeõiguse, kuid see võib tuua kaasa täiendavaid menetluslikke probleeme. Eelkõige võib vaidluste korral korteriühistu ja tema liikmete vahel tekkida probleem seoses menetluskulude kandmisega, kuna kõigepealt finantseerib korteriomaniik korteriühistu liikmena oma vastaspoole osalemist kohtumenetluses ning kui korteriühistu nõue ei osutu edukaks, siis peab kohtus võitnud korteriomaniik korteriühistu kaudu hüvitama vähemalt osaliselt endale menetluskulud. Korteriühistu kasutamine selliste nõuete esitamisel võib olla praktilisest aspektist mõistlik, kuid sellise lahenduse kasutamine ei tohiks asetada sisulisi vaidluspooli menetluslikult halvemasse ega paremasse olukorda võrreldes sellega, kui nõude esitavad korteriomaniikud.</p>	<p>Sama probleem esineb ka teiste juriidiliste isikute puhul. Korteriomaniik võib menetluskulude hüvitamisest keelduda, kui nende hüvitamise nõudmine oleks vastuolus hea usu põhimõttega (vt eelnõu § 39).</p>
7.	<p>§ 13 lg 1 See norm eeldab selgelt imperatiivsete ja dispositiivsete normide eristamist seaduses, mis ei ole aga eelnõu praeguse teksti kohaselt üheselt arusaadav.</p>	<p>MA Selle sätte kohaselt on korteriomaniike kokkulepped mingis küsimuses välistatud juhul, kui seadus selle otse ette näeb (või kui need oleksid heade kommete vastased), st muudes küsimustes on kokkulepped lubatud. Eelnõus on üks selline säte - § 31 lg 4, mille kohaselt ei saa kokkuleppega välistada korteriomandi võõrandamise nõude esitamist. Samasuguse loogikaga on kehtiv KOS II § 8 lg 1 esimene lause.</p>
8.	<p>§ 14 lg 1 Lause 2 juures tekib küsimus, miks on siin ette nähtud erand võrreldes AS §-ga 56¹.</p>	<p>OA Tegemist ei ole erinormiga AÕS § 56¹ suhtes, sest see säte ei reguleeri asjaõiguste heauskset omandamist, vaid korteriomandi teostamist suhetes korteriühistuga. Analoogselt on ka aktsiaseltsil ja osaühingul võimalik tugineda talle teadaolevatele andmetele, isegi kui need on abikaasade ühisvara suhtes valed (ÄS § 165 lg 1 teine lause, § 286 lg 1 teine lause), vähemalt oli selline Riigikohtu tõlgendus nende sätete koosmõjust eelmise PkS-ga. Oleks põhjendamatult koormav, kui korteriühistu peaks hakkama hindama, kas korteriomaniik, kes on kinnistusraamatusse kantud ainuomanikuna, ka tegelikult on seda. Abikaasadel on alati võimalik esitada avaldus kinnistusraamatu kande parandamiseks, kui nad soovivad, et nende ühine omand ka kolmandatele isikutele nähtav oleks.</p>

		Eelnõu vastavat sätet (nüüd § 15 lg 1 teine lause) on siiski muudetud, et välistada selle kohaldumine asjaõiguste omandamisele.
9.	<p>§ 16 lg 1</p> <p>Nõue, et korteriühistul võib olla põhikiri, ei ole õnnestunud. Esmalt sätestab TsÜS § 28 lg 1, et juriidilisel isikul peab olema põhikiri või muu sisesuhteid korraldav kokkulepe. Seega on kahtlane, kas juriidilise isiku puhul on võimalik teha sellest normist erandit. TsÜS nimetatud norm ei ole mitte üksnes formaalne nõue, vaid sisaldab endas põhimõtet, et ühingu sisesuhted tuleb kokku leppida.</p> <p>Lisaks tuleb arvestada sellega, et põhikirja puudumise võimaldamisel pea seadusandja sätestama ammendavalt kõik korteriühistu sisesuhetega seotud küsimused. Eelnõu tekst tekitab kahtluse, kas väljapakutud reeglistik on ikka ammendav.</p> <p>Arvestada tuleb ka asjaoluga, et korteriühistuga seotud reeglid on suunatud äärmiselt suurele elanikegrupile, kellel reeglina puuduvad igasugused õigusteadmised, mistõttu nad ei suuda leida üles asjakohaseid õigusakte ning saada neist aru. Põhikiri on täna olnud neile abivahendiks asjadest paremaks arusaamiseks ning põhikirjast loobumise korral halveneks ilmselt nende inimeste olukord.</p>	<p>MA</p> <p>TsÜSi normid on teiste seaduste suhtes üldnormid, st seadusandja võib teistes seadustes teha neist erandeid ka ilma vastava „volitusnormita“.</p> <p>Vt ka RK p 8.</p> <p>Kui suur hulk korteriomanikke (need, kes ei ole ühistut moodustanud) saab praegu hakkama ilma põhikirjata, siis on arusaamatu, miks peaks see edaspidi teisiti olema. Põhikirja vabatahtlikkus ei ole mingil viisil takistuseks neile, kes soovivad selle kehtestada ega võta seda ära neilt, kellel see juba olemas on.</p> <p>Kui näha ette põhikirja kohustuslikkus, siis tuleb seaduses sätestada ka need tingimused, mis peavad põhikirjas olema. Märkuses ei ole neid välja toodud.</p> <p>Arusaamatu on ka põhikirja käsitlemine juhendina, mis „aitab seadusest paremini aru saada“. Põhikiri on õigusakt, millega selle kehtestamiseks pädevad isikud reguleerivad neid küsimusi, mida põhikirjaga reguleerida saab. Kui refereerida põhikirjas seaduse „olulisemaid sätteid“ või sõnastada neid „paremini arusaadavaks“, siis on sellisest põhikirjast õigusteadmisteta isikule rohkem kahju kui kasu.</p>
10.	<p>§ 18</p> <p>Nõustuda ei saa eelnõus väljapakutud korteriühistu nimede reeglitega. Esmalt jääb arusaamatuks, miks peab just korteriühistu nimi olema identifitseerivaks tunnuseks korteriühistu ja kinnisasja seose loomisel. Kui selline seos on vajalik, on seda võimalik saavutada ühistu registrikaardile kinnisasja andmete kandmisega, mis on oluliselt informatiivsem kui väljapakutud nime reeglistik.</p> <p>Kahe nime põhimõtte kehtib näiteks Põhjamaades, kus see on kehtestatud eesmärgiga anda oma riigi äriühingutele võimalus tegutseda teistes maades keeleliselt mugavama ärinime all. Miks on meie korteriühistutele, mille tegevuse mõjuala piirneb täpselt ühe kinnisasjaga, antud sama võimalus, jääb arusaamatuks. Tõenäoliselt on kahe nime olemasolu võimaldamine seotud sooviga luua ühelt poolt kord ja tehniline lihtsus ühistu nimevalikutes ning teiselt poolt vältida pea kõigi</p>	<p>MA</p> <p>Sätte eesmärk ei ole korteriühistu ja kinnisasja sidumine, see toimub teiste vahenditega (korteriühistu registrikood kantakse korteriomandi registriosa pealkirja). Üheks argumendiks on tõepoolest vajadus säilitada olemasolevatele KÜ-dele nende senine nimi, samas on vaja reegleid ka nende KÜ-de jaoks, mis seaduse jõustumisel n-õ nimetutena tekivad.</p> <p>Eelnõu koostamisel on lähtutud arusaamast, et ainult ühe nime võimaldamine tekitaks suuremat segadust.</p>

	olemasolevate ühistute nimede muutmist. Samas peaks olema võimalik siduda konkreetne korteriühistu kinnisasjaga registrikaardile loodava seose kaudu.	
11.	§ 18 lõikes 4 ettenähtud võimalus mitte avalikustada teatud juhtudel asukohta on arusaamatu, kuna tegu on kolmanda isiku kaitse reegluga, mis peaks olema ühesugune kõigil juhtudel.	MA Viidatud sätte (nüüd § 19 lg 4) reguleerib lühendi kasutamist korteriühistu täiendavas nimes, seega on märkus asukoha avalikustamise osas arusaamatu. Kui silmas on peetud teist sätet (nüüd § 19 lg 6), siis see nõuab korteriühistu asukoha avaldamist juhul, kui korteriühistu asukoht erineb korteriomandite asukohast, st kui juhatus ei tegutse korteriomandite asukohas. Pealegi, korteriühistu, nagu iga teise juriidilise isiku registrisse kantud asukohta on võimalik registrist lihtsalt kontrollida.
12.	§ 19 Korteriühistu üldkoosoleku juures tuleb märkida, et seda reguleerivad normid on eelnõus ebaõnnestunud. Esiteks ei ole eelnõus määratud üldkoosoleku pädevust, pädevuse määratlemine häälteenamusega tehtavate otsustega on raskesti arusaadav ja paneb seaduse rakendajale kohustuse noppida need küsimused välja tervest seaduse tekstist. Seadusest lihtsama arusaamise huvides peaks üldkoosoleku pädevus olema seaduses esitatud loeteluna.	MA Vt p 3.
13.	Teine oluline puudus on viitamine MTÜS-le. See tundub olevat poolik (nt MTÜS § 19 lg 1 p 1). Samuti raskendab viite kasutamine seadusest arusaamist. Ilmselt ei oleks seaduse tekstile liiga koormav, kui kõik üldkoosolekuga seotud küsimused oleksid siin võimalikult ammendavalt sätestatud.	OA Viide MTÜS § 19 lg 1 p-le 1 on lisatud. Eelnõu koostamisel on lähtutud põhimõttest, et kõigi täiendavalt kohalduvate MTÜS sätete ümber kirjutamine eelnõusse halvendaks tekstist arusaamist.
14.	Kolmas puudus on selles, et eelnõus on üldkoosoleku kohta käivad reeglid esitatud lihtsamal kujul, kui seda on MTÜS vastavad reeglid. Selline lähenemine tundub olevat ebaõige, kuna hinnates praktikat võib väita, et tavalisel MTÜ-l on seoses üldkoosolekuga tavapärastelt üsna vähe probleeme, korteriühistute üldkoosolekud on seevastu enamasti problemaatilised.	TV Märkusel puudub arvestamiseks vajalik konkreetsus.
15.	Neljas küsimus on seotud üldkoosoleku pädevuse määratlemisega, st kas tegu on avatud või suletud loeteluga. Kuna eelnõus ei ole viidet MTÜS § 19 lg 1 p 8 kohaldamisele, siis tundub tegu olevat suletud loeteluga, mis ei ole aga põhjendatud.	MA Korteriomanike üldkoosoleku pädevuses on kõik küsimused, mida saab otsustada häälteenamusega. Vt ka p 3.
16.	Viies küsimus on selles, et üldkoosoleku	A

	<p>kokkukutsumise korra osas on tehtud samuti viide MTÜS-le, mis jätab aga paljud küsimused lahtiseks ning senine praktika näitab, et kokkukutsumise kord võib olla selline, mis ei taga kutsete kättesaamist. Nii ei ole täna haruldane praktika, kus koosolekute kokkukutsumine toimub majaseinale kleebitud paberitüki abil, mis võiks olla efektiivne vahend üksnes juhul, kui korteriomaniigid on sunnitud kohapeal elama. Seega peaks seadusega kehtestama korra, et teade tuleb igale korteriomaniigile saata, kusjuures korteriomaniigil peab olema võimalus nõuda teate elektroonilist edastamist. Eriti oluline on töhüsa kokkukutsumise korra tagamine arvestades § 19 lg 2 ettenähtud võimalust näha põhikirjaga ette koosoleku otsustamisvõime olemasolu sõltumata kohalolijate või häälte vms arvust. Kui sellisele võimalusele lisandub põhikirjas ebaefektiivne kokkukutsumise kord, võivad korteriomaniike õigused saada oluliselt kahjustatud.</p>	<p>Eelnõu on täiendatud sättega (§ 20 lg 4), mille kohaselt tuleb kokkukutsumise teade ja kaasnevad dokumendid saata elektrooniliselt, kui e-posti aadress on ühistule teatatud. Samas on korteriomaniigil ka kohustus see aadress ühistule teatada, kui see tal olemas on (§ 44 lg 1).</p>
17.	<p>Lõikes 3 ettenähtud võimalust tutvuda üldkoosolekul arutamisele tulevate dokumentidega mingis ruumiliselt kindlaksmääratud kohas tuleks täiendada korteriomaniigi õigusega saada nimetatud dokumendid endale elektrooniliste vahendite kaudu. Lisaks võiks kaaluda, kas mitte ei oleks õigem kohustada ühistut neid dokumente saatma koos koosoleku kokkukutsumise teatega, mis tagaks oluliselt paremini korteriomaniike õigusi ning ei oleks ka korterühistule ülemäära koormav (eriti arvestades elektroonilise saatmise võimalust).</p>	<p>A Vt p 16.</p>
18.	<p>§ 20 Võimalus teha otsuseid koosolekut kokkukutsumata vajalik, kuid selle korra juures on mõned puudused. Eelkõige puudutab see ebaselgust sellises korras tehtud otsuse tegemise ajast. Samuti vajab täpsustamist isikuvalimiste läbiviimine selles korras. Lisaks tuleb märkida, et eelnõu ei näe ette võimalust teha kirjalikke otsuseid, mis on väiksemate ühingute puhul täna praktikas kujunenud pigem reegliks.</p>	<p>OA Kirjalikud otsused on sätestatud eelnõu § 21 lg-tes 5 ja 6. Seletuskirja on täiendatud.</p>
19.	<p>§ 23 lg 3 ja 5. Iseenesest võib põhimõtte, et väiksematel korterühistudel ei pea olema juhatust, olla õige, kuid tekitab mõned küsitavused. Esmalt on probleem selles, et niisugusel korterühistul ei saa olema registrikaardile kantud</p>	<p>OA Vt RK p 13. Nii nagu täisühingu osanikel, on ka korteriomaniigil võimalik valida, kas tegutseda korterühistu juhtimisel ja esindamisel ühiselt või volitada selleks</p>

	<p>esindusõiguslikke isikuid, mistõttu puudub suhtes selliste ühistutega kolmandatel isikutel võimalus saada ÄS §-ga 34 sätestatud tagatised. Küsimusi tekitab ka see, miks on sellises olukorras kavas kohaldada ühise esindusõiguse reegleid, mis on spetsiifilised täisühingule ja teevad näiteks sellise lahenduse valinud 10 liikmega korteriühistu poolt lepingute sõlmimise keeruliseks. Selles olukorras tekib ka vastuoluline olukord, kus üldkoosolek saaks otsuseid teha hääletamisega, kuid juhatuse tasemel on vaja konsensust. Olukorra saaks teha lihtsamaks juhul, kui KÜS saaks sisaldama mitte ühte, vaid kõiki vastavaid täisühingu reegleid (vrld ÄS § 88 ja 98).</p>	<p>kedagi enda hulgast või väljastpoolt. Seletuskirja on täiendatud.</p>
20.	<p>§ 24 Juhatuse asendusliikme määramise juures on arusaamatu, millistel kaalutlustel on siin antud erinev reeglistik võrreldes MTÜS §-ga 30.</p>	<p>MA Eraldi säte on vajalik, et täpsustada isikute ringi, kes võivad seda taotleda, samuti selleks, et sätestada, millise kvalifikatsiooniga isikut tuleks sellises olukorras eelistada.</p>
21.	<p>§ 25 Korteriühistu valitseja reeglistik on esitatud äärmiselt puudulikuna. Tegu on esimese juhtumiga juurutada Eesti õigusesse juriidilisest isikust juhtorgani liikme kontseptsioon, kuid seda ei ole võimalik teha selliselt lihtsustatud viisil. Väljapakutud lahenduse kohaselt on võimalik, et korteriühistu valitsejaks määratakse suvaline varatu piiratud vastutusega ühing, mis korraldab korteriühistu maksejõuetuse ning tema vastu ei ole võimalik mitte midagi ette võtta. Sisuliselt on valitseja näol tegu juhatuse asendusorganiga ning talle peavad laienema mitte üksnes juhatuse valimise ja tegevuse kohta käivad normid (lg 3), vaid kõik juhatuse kohta käivad normid. Lisaks on maades (nt Prantsusmaa), kus juriidiline isik saab olla juhtorgani liikmeks, kehtestatud elementaarne nõue, et see juriidiline isik peab nimetama füüsilise isiku, kellele laieneb juhatuse staatus täies ulatuses. Sisuliselt ei ole füüsilisest isikust ja juriidilisest isikust juhtorgani liikmel muud vahet, kui viimasel juhul toimub konkreetse füüsilise isiku nimetamine juriidilisest isikust juhtorgani poolt.</p>	<p>A Vt RK p 15.</p>
22.	<p>§ 25 Antud sätte puhul on ebaselge, kas olukorras, kus ühistul on valitseja, saab tal olla samaaegselt valitud ka juhatuse ning kui viimane on olemas ja teeb otsuseid, kuid teda ei tohi olemas olla, siis millised on juhatuse tegevuse tagajärjed (sh lepingute kehtivus).</p>	<p>OA Juhatuse ja valitseja samaaegne ametis olek ei ole võimalik. Seega, kui üks on ametis, siis teise ametisse nimetamine on kehtetu ja registripidaja keeldub kande tegemisest. Kui registrisse on tehtud kanne, siis kehtivad üldised juhatuse liikme kande</p>

		õiguslikud tagajärjed, st kolmas isik saab neid usaldada. Seletuskirja on täiendatud.
23.	Seoses valitsejaga on küsimus ka kolmandate isikute kaitses, kuna valitseja ei kuulu registrikaardi kaudu avalikustamisele ning sellisel korteriühistul võib tekkida olukord, kus puudub avalikustatud esindusõiguslik isik. Valitseja määramisel tuleks registrikaardi kaudu avalikustada nii valitseja kui ka valitseja poolt nimetatud füüsiline isik.	OA Valitseja suhtes kohaldatakse juhatuse kohta kehtivaid sätteid, seega kantakse valitseja ka registrisse. Sellise kande näeb ette ka eelnõu § 52 lg 4 p 6. Seletuskirja on täiendatud.
24.	§ 26 Jääb arusaamatuks, miks on kavandatud hakata lahendama ühistu organi otsuste kehtivusega seotud vaidlusi hagita menetluses olukorras, kus selliseid asju on lahendatud seni hagimenetluses. Vaidlus otsuse kehtivuse üle ei saa olemuslikult olla hagita asi. Samuti tekitab sellise asja lahendamine hagita menetluses terve rea uusi menetluslikke probleeme, nt kas kõik korteriomanikud tuleb menetlusse kaasata (hagita menetluse reeglite järgi tuleks seda pigem eeldada).	OA Vt RK p 16.
25.	Järgmine lahendus, millega ei saa nõustuda, on otsuse vaidlustamise kord. Eelnõuga on kavas kehtestada võrreldes üldkorraga teistsugune kord, kusjuures eelnõust ei ole võimalik leida mingeid põhjendusi, miks ei ole üldkord end seni praktikas õigustanud või miks selle kohaldamine ei õigustaks end tulevikus, samuti puuduvad põhjendused, kuidas annaks uus kord parema tulemuse.	OA Vt RK p 16.
26.	Lisaks on väljapakutud lahendus õiguslikult küsitav. Eelnõuga on kavas lühendada otsuse kehtetuks tunnistamise nõude esitamise tähtaega 3 kuult 30 päevale ning selle kompenseerimiseks anda võimalus tähtaega ennistada. Viimane tähendab õiguslikult uue olukorra loomist, kuna üldreegliks olev 3-kuuline tähtaeg on kehtivas õiguses aegumisaeg, kavandatud tähtaeg oleks aga menetlustähtaeg. Kui veel lisada juurde, et otsuse tühisuse tuvastamise korral on tegu õiguslõpetava tähtajaga, on analoogilistes olukordades eri juhtude esindatud kõik teadaolevad tähtaegade liigid.	OA Vt RK p 16.
27.	Kui vajadus anda vaidlustamiseks tähtaja ennistamise kaudu pikem tähtaeg tuleneb sellest, et korteriühistu liikmed ei saa piisavalt kiiresti teavet vastuvõetud otsuste kohta, tuleks küsimus lahendada mitte tähtaegade ennistamise, vaid otsuste avalikustamise	OA Vt RK p 16. Otsuste avalikustamise kord on seaduses protokolliga avalikustamise kaudu sätestatud (MTÜS § 21 lg 7). Samas ei saa nõustuda seisukohaga, et protokollil puudumisel

	<p>kohustusega.</p> <p>Põhimõtteliselt võib sama probleem esineda ka teistes ühingutes, kuid mingite erimeetme kehtestamise vastu on rääkinud asjaolu, et ühingu liikmed peaksid ise olema aktiivsed olukorras, kus nad teavad, et otsus on tehtud. Kui neile on koosolekust teatatud, siis on neile otsuse tegemine teada, kui koosolekust teatatud ei ole, saavad nad tugineda otsuse tühisusele, mille puhul on kohtusse pöördumise tähtaeg väga pikk. Kui korteriühingutes on massiline probleem seoses tehtud otsustest teadasaamisega, siis tuleb otsuste avalikustamise kord seadusega ette näha. Tuleb ka märkida, et kohtupraktikas on esinenud juhtumeid, kus üldkoosolek on toimunud, selle kohta ei ole otsuseid sisaldavat protokoll koostatud ega pole otsuseid ka muul viisil dokumenteeritud ning on esitatud hagi otsuste kehtetuks tunnistamiseks. Kahetsusväärset on kohtud neid asju ka menetlenud, kuigi puudub otsus, mille kehtetuks tunnistamist saaks nõuda.</p>	<p>puudub ka otsus. Juriidilise isiku organi otsus tehakse suulises vormis, selle kohta koostatav protokoll on ainult tõend otsuse olemasolu ja sisu kohta.</p>
28.	<p>§ 32 Lõige 1 lause 2 on sisult arusaamatu.</p>	<p>A See säte on eelnõust välja jäetud.</p>
29.	<p>Lõige 3 on tekstiliselt arusaamatu.</p>	<p>A See säte on eelnõust välja jäetud.</p>
30.	<p>Lõige 4 annab igale korteriomaniikule ebaselge õiguse teha kulutusi, mille hüvitamise kohustus on korteriühingul. Sisuliselt läheb selline õigus vastuollu põhimõttega, et niisuguste kulutuste tegemise peavad otsustama korteriomaniikud. Vastav õigus peaks piirnema hädajuhtudega, väljapakutud norm võimaldab aga ühel korteriomaniikul hakata asju korraldama oma äranägemisel, kusjuures tema isetegevusega kaasnevad kulud peavad hüvitama ka teised korteriomaniikud.</p>	<p>MA Tegemist on kehtiva õigusega (KOS II § 15 lg 2), sama põhimõtte kehtib ka tavalise kaasomandi puhul (AÕS § 72 lg 4). Asja säilitamiseks vajalikud toimingud ongi sellised, ilma milleta asi osaliselt või täielikult häviks.</p>
31.	<p>§ 34 Lõike 1 kohaselt ei pea korteriomaniikud kandma mingeid kulusid juhul, kui majandamiskava ei ole kinnitatud. Samuti on küsimus selles, et selline sõnastus eeldab äärmiselt täpselt prognoositud majandamiskava, mille saavutamine võib praktikas osutuda võimatuks. Tavapärased kulud tuleks korteriomaniikel kanda sõltumata muudest asjaoludest.</p>	<p>OA Vt RK p 23.</p>
32.	<p>Lõikes 2 nimetatud kulude kandmine peaks toimuma igal juhul vastavalt tegelikule teenuste tarbimisele, kuna see tagab õiglasema olukorra.</p>	<p>MA See võib nii olla, kuid tegeliku tarbimise tuvastamiseks on vaja mõõteseadmeid, mida kõikides hoonetes ei ole.</p>
33.	<p>§ 37 See säte on seotud korteriühingu</p>	<p>TV Vt ka RK p 21.</p>

	maksejõuetusega (§ 44) ja väljapakutud norm halvendab võrreldes tänasega võlausaldajate seisundit.	
34.	<p>§ 44 jj</p> <p>Põhimõte, et korteriühistu pankrot tähendab alati tema saneerimist, ei saa olla põhjendatud. Sisuliselt näeb väljapakutud reeglistik ette võimaluse jätta korteriomanditega seotud võlad tasumata ilma, et sellega kaasneks mingeid negatiivseid tagajärgi korteriomanikele.</p> <p>Korteriühistu pankrotiga seotud küsimused on eelnõus ebapiisavalt lahendatud ning vajaksid kindlasti ülevaatamist. Tuleks kaaluda, kas ei oleks vajalik kehtestada hoopis korteriomanike lisavastutus või täielik vastutus, kuna väljapakutud kord vabastab nad võlgadest oluliselt lihtsamalt, kui see toimub muudel juhtudel.</p>	<p>MA</p> <p>Kui korteriomanikud kohtu kehtestatud majanduskava ei täida, siis võib pankrotihaldur pöörata nõuda nende varale, sh korteriomandile. KOS III järgne korteriühistu pankrot ei tähenda korteriomanike jaoks lihtsat võimalust võlad korstnasse kirjutada, nagu see praegu korteriühistu pankroti korral toimub. Võlgade kustutamine on äärmuslik vahend juhuks, kui on selge, et kinnisasja väärtust ja korteriomanike maksevõimet arvestades on nagnii tegemist lootusetu nõudega.</p>
35.	<p>§ 57</p> <p>Sisuliselt näeb antud norm ette erilaadse jagunemise, kuna sisuline tegevus peab jätkuma katkematult. On kaheldav, kas senise korteriühistu likvideerimismenetlus seda võimaldab.</p> <p>Kohustust rahuldada võlausaldajate nõuded võib tekitada lahendamatu olukorra, kuna need kulud on regulaarsed ning arvestades tegutsemise tavapärasest kuupõhist regulaarsust võib see kohustus osutuda tehniliselt täitmatuks. Selle asemel võiks kaaluda erikorra kehtestamist jagunemisel vara jaotamise põhimõtete alusel. Küsitav on ka see, kas vastava olukorra lahendamine üksnes õigusnormide kehtestamisega on üldse võimalik või tuleks siin nõuda olemasoleva korteriühistu poolt aktiivset tegevust.</p>	<p>OA</p> <p>Seda ja seonduvaid sätteid on muudetud, nii et võimalik on mitme kinnisasja edasine majandamine ühe ühistu kaudu.</p> <p>Jagunemise regulatsiooni kohaldamist kaaluti, kuid sellest loobuti, sest seaduse rakendamisel on oluline, et uued korteriühistud tekiks kõigi jaoks ühel ajal ja ühesugustel alustel.</p>
36.	<p>§ 70</p> <p>TsÜS § 25 lg 1 ls 2 kehtetuks tunnistamine on eelkõige teoreetilise tähendusega, kuid ilmselt on korteriühistu nii täna kui ka tulevikus juriidiliste isikute süsteemis vaatamata kõigele üheks mittetulundusühingu alaliigiks.</p>	<p>MA</p> <p>Kui jagada juriidilised isikud <i>tulunduslikeks</i> ehk varalisi huve edendavateks ja <i>mittetulunduslikeks</i> ehk mittevaralisi huve edendavateks, siis on korteriühistu pigem tulunduslik ühing, sest tema kaudu teostava korteriomanikud oma varalisi huve. Samas erineb ta muudest tulunduslikest ühingutest selle poolest, et kulutab omanike raha, mitte ei teeni seda neile. See on jällegi mittetulundusühingule iseloomulik tunnus. Kuigi KÜ-le kohaldatakse täiendavalt MTÜS regulatsiooni, ei ole õige pidada teda MTÜ alaliigiks, sest tavaline MTÜ on KÜ suhtes teist liiki juriidiline isik MTÜS § 1 lg 4 tähenduses, st ei ole võimalik MTÜ</p>

		ümberkujundamine KÜ-ks ega vastupidi.
Eesti Pangaliit (EPL)		
1.	<p>§ 13 lg 4. Suhete korraldamine kokkuleppel</p> <p>Juhime Teie tähelepanu sellele, et korteriomanike kokkuleppe muutmise võib mõjutada kolmanda isiku sh krediidasutuse kasuks hüpoteegiga koormatud vara väärtust/ulatust. Toetame põhimõtteliselt, et ilma hüpoteegipidaja nõusolekuta ei ole lubatud kokkuleppeid muuta, seada ega lõpetada. Kui kokkuleppe muudatus vähendab tagatise väärtust, peab hüpoteegipidajal olema õigus keelduda nõusoleku andmisest.</p> <p>Seletuskirjas märgitakse, et nõusoleku andmisest keeldumine peab olema põhjendatud, sest selle andmist on võimalik nõuda samadel tingimustel nagu teise korteriomaniiku nõusoleku puhul. Siiski ei ole üheselt selge, kas piiratud asjaõiguse omaja on pigem kohustatud nõusoleku andma, kui olemasoleva olukorra säilitamine on korteriomaniikele äärmiselt ebamõistlik ja muudatus ei kahjusta ülemäärselt ühegi korteriomaniiku õigustatud huve.</p> <p>Selguse mõttes teeme ettepaneku võtta lõikest 4 välja viide § 9 lõikele 2.</p>	A
2.	<p>§ 16. Korterühistu põhikirj</p> <p>Leiame, et põhikirja kohustuslikkuse puudumine ja üldpõhimõtte „kui põhikirja ei ole, lähtutakse seadusest (eelkõige KOS ja MTÜS)“ vajaks ülevaatamist. Näiteks tuleb MTÜS § 7 lg1 p 8 järgi põhikirjas märkida üldkoosoleku kokkukutsumise tingimused ja kord, samuti otsuste vastuvõtmise kord. Sellekohased sätted seadusest puuduvad. Kui põhikirja ei ole, puudub koosoleku korraldamiseks vajalik reeglistik. Probleem on väga praktiline, sest reeglistiku puudumisel on väga raske rakendada § 19 lõiget.5 – mille alusel hinnata, kas korteriomaniike õigusi on koosoleku kokkukutsumisel rikutud või mitte. Sama probleem § 20 rakendamisega.</p> <p>KÜ registris peavad olema nähtavad olulised põhikirja sätted nt juhatuse liikmete arv, laenu võtmise tingimused, korteriomaniike vahelised kokkulepped jne, seetõttu on äärmiselt oluline, et KÜ register oleks usaldusväärne ja kontrolliks mh põhikirja vastavust seadustele. Kuidas on see seadusega tagatud?</p>	MA
3.	<p>§ 19. Korteriomaniike üldkoosolek</p> <p>Hetkel kohaldub KÜ puhul üldkoosoleku otsustusvõimele MTÜS-s sätestatu. Eelnimetatud seaduse § 22 lg 1 ütleb, et</p>	OA

	<p>üldkoosoleku otsus on vastu võetud, kui selle poolt hääletab üle poole koosolekul osalenud mittetulundusühingu liikmetest või nende esindajatest ja põhikirjaga ei ole ette nähtud suurema häälteenamuse nõuet. Seega ei tule tänase regulatsiooni järgi KÜ puhul arvestada kaasomandi osade suurust.</p> <p>Uue regulatsiooni kohaselt tuleneks üldkoosoleku kvoorumi nõue § 19 lõikest 2 ning selle sätte kohaselt tuleb arvestada ka kaasomandi osadega. Krediidiasutuse jaoks on väga oluline, et üldkoosoleku otsus oleks kehtiv, mistõttu peab krediidiasutuse jaoks olema võimalik hinnata, kas otsuse tegemiseks oli vajalik kvoorum või mitte. Uus regulatsioon tõstab krediidiasutuse riske ning praktikas kujuneks kaasomandi osade suuruse arvestamine ülemääraselt koormavaks. Sama § 30 lg 2 kohta.</p>	<p>korteriomanikke peab kohal olema, et koosolek oleks üldse pädev otsuseid vastu võtma. MTÜS-s reguleerib seda küsimust § 21 lg 1 teine lause, st koosoleku otsustusvõime määratakse põhikirjas.</p> <p>MTÜS § 22 lg 1 reguleerib mitte koosoleku otsustusvõimet, vaid otsuste vastu võtmiseks vajalikku häälteenamust, st seda, kui palju koosolekul osalejaid peab otsuse poolt hääletama. MTÜS § 22 lg 1 kohaldub ka korteriühistule.</p> <p>Kaasomandiosade üle arvestuse pidamine ei ole tänapäevase tehnika juures üle jõu käiv ülesanne, pealegi on korteriomanikel võimalik põhikirjaga sellest tingimusest loobuda. Kuna suur osa olemasolevaid korteriühistuid on põhikirjas selles küsimuses midagi sätestanud, siis puudutab see sätte valdavalt ainult uue seaduse jõustumisel ühisustest tekkivaid ühistuid ja neile kehtib praegu kaasomandiosa arvestamise nõue KOS II § 19 lg 2 kohaselt. Vt ka EKÜL p 9.</p>
4.	<p>§ 19, 20. Teadete kättetoimetamine</p> <p>Teeme ettepaneku seaduse (Eelnõu või MTÜS) tasandil konkretiseerida teadete sh kutse kätte toimetamise viisi (postkast, teadetetahvel?) sh kuidas loetakse eelnõu korteriomaniku poolt kättesaaduks, jättes samas võimaluse näha teisiti ette põhikirjaga.</p>	<p>OA</p> <p>Vt TÜ p 16.</p>
5.	<p>§ 20. Otsuse vastuvõtmine koosolekut kokku kutsumata</p> <p>Palume teiepoolset selgitust, kas erinevalt kehtivast seadusest on Eelnõu kohaselt võimalik kõiki otsuseid vastu võtta ka koosolekut kokku kutsumata ning nõutud ei ole kõikide korteriomanike nõusolekut nagu kehtiva MTÜS järgi. Näiteks, kas § 33 lõikes 2 nimetatud muudatuste tegemiseks võib samuti kohaldada §-s 20 sätestatud ning otsuse vastuvõtmiseks piisab $\frac{3}{4}$ häälteenamusest?</p>	<p>S</p> <p>Jah, erinevalt kehtivast MTÜS-st on võimalik otsuste vastu võtmine ilma koosolekut kokku kutsumata ka juhul, kui mõni korteriomanik on otsusele vastu, sh ka kvalifitseeritud häälteenamust nõudvate otsuste puhul. Vt ka RK p 12.</p>

6.	<p>§ 23. Juhatus</p> <p>Leiame, et väärib täiendavat kaalumist, kas ikkagi on mõistlik kehtestada regulatsioon, et juriidilisel isikul ei peagi olema juhatust. Nagu Pangaliit oma varasemates kommentaarides on rõhutanud, siis sellises olukorras tekib kolmandatel isikutel täiendav koormus ja kulu korteriühistu esindusõiguslike isikute väljaselgitamisel. Kinnistusraamatu registripäringute kulu – kuna iga korteriomaniiku vahetumisega muutuvad andmed registris, peavad lepingupartnerid enne tehingu tegemist igaks juhaks alati tegema päringu(d) registrisse. Päringukulu, nii rahas kui ajas võib kujuneda märkimisväärseks, kui on vaja teha päring ühingu ja iga korteriomaniiku kohta, kuna praegu ei ole võimalik teha kinnistusraamatus päringut kogu maja korteriomaniike kohta, vaid päring tuleb teha iga korteriomandi kohta eraldi.</p> <p>Lähtuvalt eeltoodust teeme ettepaneku säilitada vähemalt tänane kord, et registrist kohapeal on võimalik saada vastavad andmed tasuta. Kindlasti peaks aga kaaluma seda, et teave KÜ-s elavate korteriomaniike kohta oleks kättesaadav ka elektroonse päringuga tasuta või minimaalse tasu eest.</p> <p>Pangaliit toetab nii kinnistusraamatu infopäringu riigilõivude jm tasude vähendamist kui ka seda, et loodava KÜ registri tasud oleks minimaalsed.</p>	<p>MA</p> <p>Sellisel juhul on probleem mitte korteriomandiõiguses, vaid nendes sätetes, mis sellisele teabele juurdepääsu piiravad. Korteriomanikul endal on ka praegu oma andmetele tasuta juurdepääs.</p>
7.	<p>§ 25. Korteriühistu valitseja</p> <p>Teeme ettepaneku täiendada lõiget 3 viisil, et sealt tuleneks selgelt asjaolu, et valitseja vastutus on samaväärne juhatuse vastutusega.</p>	<p>A</p> <p>Seda sätet (nüüd § 26 lg 3) on täiendatud.</p>
8.	<p>§ 29. Erikasutusõigus</p> <p>Leiame, et teave, missuguse korteriomandi juurde konkreetne erikasutusõigus kuulub, peab tulenema registrist. Eelnõu kohaselt kantakse erikasutusõiguse üleandmine KÜ registrisse, kokkuleppena. Kuna erikasutusõigus on otseselt seotud kinnisasja väärtusega leiame, et ei ole mõistlik panna seda teavet registrisse, millel ei ole kinnistusraamatu registriga sarnast õiguskindlust.</p> <p>Lähtuvalt eeltoodust teeme ettepaneku kaaluda erikasutusõiguse kokkulepped kanda kinnistusraamatu sisu osasse, järjekohtades ette.</p> <p>Juhime tähelepanu, et selle sätte rakendamine võib praktikas probleeme tekitada, kuna ei ole selge, kes hindab, kas tegemist on „võrdväärse erikasutusõigusega“ või mitte. Oluline küsimus krediidasutusele, kelle laenu tagatiseks antud</p>	<p>A</p> <p>Erikasutusõigus jmt korteriomaniike kokkulepped kantakse kinnistusraamatusse eriomandi sisuna (eelnõu § 13 lg 3).</p> <p>Eelnõust on välja jäetud säte, mis teatud juhtudel võimaldas erikasutusõiguse registrisse kandmist ilma piiratud asjaõiguse omaja nõusolekuta.</p>

	vara väärtus võib muutuda. Probleemide vältimiseks teeme ettepaneku see küsimus Eelnõuga reguleerida.	
9.	<p>§ 30 lg 3. Korteriomandi võõrandamise nõude esitamine</p> <p>Antud lõike puhul jääb selgusetuks, millest häälteenamust arvutatakse, nt kas koosolekul osalejate häältest vastavalt MTÜS § 22 lõikele 1?</p>	<p>S</p> <p>Tegemist on tavalise häälteenamusega tehtava otsusega, st koosolek peab otsustusvõimeline vastavalt seaduse või põhikirja reeglitele ja otsuse poolt peab olema rohkem kui pool koosolekul osalenute häältest (MTÜS § 22 lg 1).</p>
10.	<p>§ 32 lg 4. Valitsemine</p> <p>Teeme ettepaneku sätestada lõikes kulutusi teinud isikule õigus valida, kas nõuda nende hüvitamist ühistult või korteriomanikelt. Näiteks väikese korteriomanike arvuga majas on viimane valik ilmselt otstarbekas.</p>	<p>MA</p> <p>VT RK p 21.</p>
11.	<p>§ 33. Erilised kulutused ja hoone taastamine</p> <p>Paragrahv sätestab erinevat liiki kulutusi puudutatavate otsuste vastuvõtmise korra ehk missuguste tööde kulutuste otsustamine eeldab missugust häälteenamust. Pöörame sellele küsimusele erilist tähelepanu, kuna krediidasutuse jaoks on olulise tähtsusega, sest olenevalt laenu sihtotstarbest tuleb hinnata, kas vastuvõetud otsus on kehtiv.</p> <p><u>Kulutuste liigitamine</u></p> <p>Eelnõu sisaldab palju erinevaid termineid: ehituslik ümberkorraldus, tavapärane korrashoid ja remont, parendamine ja ajakohastamine, tavapärane valitsemine jne. Nendes orienteerumine on keeruline ja tööde sisu hindamine jääb uue eelnõu kohaselt endiselt ebaselgeks ja häguseks. Seega on, Pangaliidu hinnangul, ühistul keeruline hinnata, millised tööd tervikust eeldavad 100 % nõusolekut, millised lihthäälteenamust ja millised omakorda ¼ häälteenamust, seda eelkõige seetõttu, et praktikas võib piiritõmbamine osutada väga keeruliseks ja sageli ka subjektiivseks. Täna finantseeritakse korterelamu ehitus- ja remonttöid väga tihti laenuga, millega kaasneb korteriomaniikule otsene kohustus laenumakse näol. Juhime tähelepanu, et §-s 33 sätestatud regulatsioon, mis jätab suure võimaluse vaielda tööde olemuse üle, kannab krediidasutuse jaoks olulist riski, sest § 34 lg 3 järgi ei ole korteriomaniik kohustatud kandma korteriomandite tavapärase valitsemise kuludest suuremaid kulusid, millega ta ei ole nõustunud. Lepingu pooleks on juriidiline isik KÜ, kelle kohustuste täitmine sõltub lõppastmes liikmete poolt saadud rahalistest vahenditest.</p>	<p>OA</p> <p>Eelnõu seda on osa on põhjalikult muudetud, lisatud on sätted, mis reguleerivad laenu võtmise otsustamist. Seletuskirja on täiendatud.</p>

<p>Selgust ei too selles osas ka seletuskiri, kuna on raske aru saada, millele toetuda otsustamaks, kas ehitus- ja remonttööd on konkreetsel juhul käsitletavad ehitusliku ümberkorraldusena, tavapärase korrashoiuna või hoopis parendamise ja ajakohastamisena. Seletuskirjas öeldakse, et nt kui ahiküte vahetatakse välja keskkütte vastu on tegemist parendamise ja ajakohastamisega, aga olemasoleva küttesüsteemi renoveerimine, sh selle väljavahetamine uue vastu oleks tavapärane korrashoid ja remont. Eeltoodud näide on siiski väga subjektiivne, sest paljude jaoks võib olla mingi süsteemi renoveerimine, sh uue vastu väljavahetamine parendamine ja ajakohastamine. Küttesüsteemi renoveerimine (väljavahetamine) on toiming, mis vajab ehitus(renoveerimis)luba. Kui vahetatakse välja kogu süsteem, on raske mõista, kuidas saab sellist üpriski kulukat toimingut liigitada tavapäraseks korrashoiuks ja remondiks (mille korral viidatakse § 9 lg 3 hääldenõudele). Küttesüsteemi uuendamine viimast tehnoloogiat arvesse võttes on ilmselgelt parendamine (puutub kõigisse liikmetesse ja ületab ilmselgelt § 28 määra) ning selleks peaks olema vajalik iga korteriomaniku nõusolek. Eeltoodud näite alusel võib eeldada, et seaduse väljapakutud sõnastus (ka koos seletuskirjaga), saab olema aluseks pikkadeks vaidlusteks ning piisab juba ühest nõusoleku mittesaamisest, kui vajalikke töid teha ei saa. Leiame, et see ei ole jätkusuutlik lahendus.</p> <p>Mööname, et seaduses erinevate juhtumite kirjeldamine on raskendatud, kuid me ei toeta regulatsiooni kehtestamist, mis jätab väga palju vaidlusmomente.</p> <p>Teeme ettepaneku lähtuda TsÜS §-st 63, mille kohaselt on esemele tehtud kulutused:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) vajalikud, kui nendega säilitatakse eset või kaitstakse seda täieliku või osalise hävimise eest; 2) kasulikud, kui nendega eset oluliselt parendatakse; 3) toreduslikud, kui nendega taotletakse peamiselt eseme mugavust, meeldivust või ilu. <p>Kui ei ole võimalik lähtuda TsÜS-st võiks siiski püüda seadust rohkem lahti kirjutada. Eeskujuks saaks võtta tulumaksuseaduse, kus nt § 25 selgitatakse, mida mõistetakse eluaseme soetamise all veel peale elamu või korteri ostu.</p>	
---	--

	<p>Eelkõige oleks oluline sisustada mõistet „ehituslik ümberkorraldus“ näidetega, kuna see on Eelnõu ettevalmistaja hinnangul niivõrd oluline, et nende kulutuste otsustamine peaks toimuma kõigi korteriomaniike nõusolekuga.</p> <p>Üheks võimaluseks oleks lähtuda näiteks ehitusseadusest (ES), § 2 lg 6 ja 8, kus on välja toodud ehitamise üldised mõisted. Parendamine ja ajakohastamine võiks tähendada p 3 ehitise rekonstrueerimist ja p 4 ehitise tehnosüsteemi või selle osa muutmist või asendamist. Sellele lisanduvad kõik tööd, mis on seotud ehitisest väljapoole jäävate töödega kinnistu piires.</p> <p>Ehituslik ümberkorraldus võiks olla sisustatud mõistetega ES § 2 lg 6 punkt 1- ehitise püstitamine, punkt 2- ehitise laiendamine, punkt 5- ehitise lammutamine ja lõige 8 - oluline rekonstrueerimine.</p>	
12.	<p><u>Otsuse vastuvõtmine</u></p> <p>Eelnõu § 19 lg 1 eeldab, et elamu parendamiseks vajalikke otsuseid peaks tegema üldkoosolek. Juhime tähelepanu, et praktikas on isegi $\frac{3}{4}$ kvoorumit suurte kortermajade puhul raske, kui mitte võimatu üldkoosolekule kokku saada ning $\frac{3}{4}$ häali korteriomandite koguarvust elamu parendamise otsustele praktiliselt võimatu saavutada. Riik propageerib korterelamutele terviklahendusi eeskätt läbi MKM ministri käskkirjaga ellu kutsutud "Rohelise investeerimisskeemi „Korterelamute rekonstrueerimise toetus“, kus on muuhulgas loetletud rekonstrueerimistoetuse all käivad meetmed.</p> <p>Korteriühistute ja pankade praktika on viimasel 10 aastal lähtunud elamute parenduste finantseerimisel KÜS-st, mille alusel on vastavad üldkoosoleku otsused vastu võetud vastavalt põhikirjale, mis näeb ette enamasti lihthäälteenamust või kordusüldkoosolekut. Nimetatud põhimõtte alusel on investeringuid tehtud üle 5000 korteriühistus üle Eesti ja see praktika on ennast igati õigustanud. Seda kinnitab ka korteriühistute ja korteriomaniike ühisuste täiesti erinev investeerimisaktiivsus, mis on suurusjärgus 90:10, kuigi ühisuste arv on suurem. Juhul kui rakendub eelnõus kirjeldatud otsuste vastuvõtmine $\frac{3}{4}$ häälteenamusega, siis võib ennustada stagnatsiooni korterelamutesse tehtavate vajalike investeringute osas. Amortiseerumise tagajärjel halvenevad elamistingimused, kannatab eluruumide sisekliima, kasvavad</p>	<p>OA</p> <p>Kvalifitseeritud häälteenamuse arvu on langetatud (vt eelnõu § 9 lg 3).</p>

	<p>energiakulutused ja väheneb kinnisvara väärtus. Lähtuvalt eeltoodust teeme ettepaneku kehtestada kõikidele korteriühistutele parendamise mõiste alla käivate investeeringute üle otsustamine lihthäälteenamusega koos korduskoosoleku võimalusega. Seadusest rangemaid nõudeid peab olema võimalus kehtestada põhikirjaga.</p>	
13.	<p><u>§ 33 pealkiri</u> Kuna §-s 33 ei käsitleta ainult erilisi kulutusi teeme ühtlasi ettepaneku muuta pealkirja.</p>	<p>A Eelnõu seda osa on oluliselt muudetud.</p>
14.	<p>§ 36. Korteriomaniku õiguste ja kohustuste üleminek Juhime tähelepanu, et antud sätte puhul võib tekkida vastuolu VÕS käenduse, eelkõige tarbijakäenduse kohta sätestatuga. Näiteks, kuidas suhestub VÕS § 144 lg 2 loodava erisättega või VÕS § 142 lõikega 2, millest tulenevalt peab kohustus olema piisavalt määratletud - kas see jätab uuele omanikule vastuväite võimaluse, kui ta ei teadnud kohustuse olemasolust? Praktikas on tõusetunud vajadus reguleerida olukorda, kui korteriomand soetatakse enampakkumiselt. Enampakkumiselt omandatakse reeglina puhas asi – tegemist on originaarse omandamise liigiga. Seega peaks sel juhul asjaga kaasas käima (ostjale üle minema) üksnes võlg, mis on täitemenetluses nähtavaks tehtud.</p>	<p>MA Tegemist ei ole uudse normiga, vaid ka täna kehtiva KÜS § 7 lg 3 säilitamisega eelnõus. Tegemist ei ole käenduslepinguga, vaid seadusjärgse võlasuhtega, seetõttu VÕS sätted ei kohaldu. Originaarne omandamise viis enampakkumisel ei tähenda, et oleks võimalik omandada asi, mis on vaba seadusjärgsetest kitsendustest. See ei vabasta täiturit kohustusest need kitsendused välja selgitada ja enampakkumise teates esitada. Eelnõu on täiendatud TMS muudatustega, mis reguleerivad kohustuste väljaselgitamist täitemenetluses ja teates esitamist.</p>
15.	<p>§ 39. Korteriühistu pangasaladuse erisus Seletuskirjas toodud selgituste kohaselt on muudatus seotud korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu § 39 sätestatud korteriühistu pangasaladuse erisusega, millega antakse igale korteriomanikule õigus saada krediitiasutuselt teavet korteriühistu õiguste ja kohustuste kohta. Seletuskirjas põhjendatakse krediitiasutustele pangasaladuse korteriomanikule avaldamise kohustuse kehtestamist vajadusega tagada korteriühistu tegevuse võimalikult suur läbipaistvus ning krediitiasutuselt teabe saamisel on selle eesmärgi saavutamisel tähtis roll. Leiame, et väljapakutud lahendus ei ole sobiv nimetatud eesmärkide saavutamiseks. <u>Isikute ring, kellele krediitiasutused on kohustatud pangasaladust avaldama</u> Isikute ring, kellele krediitiasutus on kohustatud pangasaladust avaldama on sätestatud krediitiasutuse seaduse (KAS) § 88 lõikes 5. Loetelu on ammendav ja selgelt piiratud</p>	<p>MA Vt RaM p 1.</p>

	<p>institutsioonidega, kelle juurdepääs pangasaladusele ilma kliendi nõusolekuta on põhjendatud seoses avaliku huviga.</p> <p>Kõik isikud, kellele krediidasutus täna pangasaladust väljastab on kohustatud oma järelepärimist põhistama. Reeglina on nendel isikutel õigus pangasaladust pärida vaid teatud asjaolude kindlakstegemiseks. Lisaks juhime tähelepanu KAS § 88 lõikele 7, mille kohaselt isikud, kellele on avaldatud pangasaladust, võivad seda kasutada ainult järelepärimises nimetatud eesmärgil ja neile laieneb pangasaladuse tähtajatu hoidmise kohustus ja vastutus, kui seadusest ei tulene teisiti. Seega korteriomanikud saavad pangasaladust kasutada üksnes oma huvides ja ei tohi edastada kolmandatele isikutele. Pangasaladust kaitstakse isegi krediidasutuses seesmiselt vajaduspõhise lähenemisega (vastavuses EL direktiiviga 2006/48/EC "Banking Directive" mh artiklites 44, 48 toodud põhimõttega).</p> <p>Pangaliit leiab, et antud juhul puudub avalik huvi pangasaladuse erisuse kehtestamiseks.</p>	
16.	<p><u>Juurdepääs kolmandate isikute isikuandmetele</u></p> <p>Andmekaitse ja pangasaladuse seisukohalt on § -s 39 sätestatud andmete avaldamine seotud väga suurte riskidega, kuna korteriühistu konto väljavõte sisaldab isikuandmeid. Tuleb arvestada, et selliste andmete avaldamisega saavad korteriühistu liikmetele teatavaks lisaks korteriühistu enda tegevusele ka kõigi teiste liikmete tegevused kontol, sh kolmandate isikute, kes nt teostavad makseid KÜ liikme eest. Kõik päringud, päringu tegijad ja päringu motiivid ei ole krediidasutuse poolt kontrollitavad. Ühele omanikule väljastatav teave võib kahjustada teise korteriomaniku huve.</p>	<p>MA</p> <p>Vt RaM p 1.</p>
17.	<p><u>Täiendav koormus krediidasutustele</u></p> <p>KÜ korteriomanike ring on üsnagi lai. Kui kõik korteriomanikud hakkavad krediidasutusele teabenõudeid esitama, oleks see krediidasutustele põhjendamatult koormav, võib oluliselt häirida krediidasutuste igapäevatööd ning seetõttu võib mõjutada krediidasutust kliendisuhete loomise üle kaalutlemisel.</p>	<p>MA</p> <p>Krediidasutusel on võimalik luua tingimused nende andmetega elektrooniliseks tutvumiseks. Sellisel viisil tehtavad päringud ei koorma krediidasutust ülemääraselt.</p>
18.	<p><u>Võimalikud alternatiivid eesmärgi saavutamiseks</u></p> <p>Leiame, et tegemist on korteriühistu sisesuhtega, eelkõige korteriühistu ebausaldusväärse juhtimise ja ebapiisava kontrolli küsimusega.</p> <p>Seadusandja peab tagama, et info</p>	<p>OA</p> <p>Selle sätte kehtestamise eesmärgiks ongi anda korteriomanikule tõhus vahend korteriühistu rahalise seisundi kontrollimiseks, kui korteriühistu keeldub talle neid andmeid avalikustamast. Ainult</p>

	<p>väljastamisega ühele omanikule on saadud nõusolek teistelt omanikelt. Praktikas saab seda kõige paremini teostada läbi esindaja (nt läbi juhatuse liikme nagu teiste äriühingute puhul). Seega leiame, et esimene suhtlusliin peaks olema alati korteriühistu juhatus, kellelt dokumente ja informatsiooni nõutakse. Sama põhimõtte on sätestatud maksukorralduse seaduse § 61 lõikes 2, mille kohaselt enne teabenõudmist krediidasutuselt peab maksuhaldur teavet nõudma maksukohuslaselt. KÜ tegevuse läbipaistvuse tagamiseks on võimalikud ka teistsugused meetmed, näiteks võib korteriühistutele kehtestada vahearuannete esitamise kohustuse jms meetmed, mis tagaksid korteriühistu finantsarvestuse ja finantsseisundi üle pideva kontrolli ja läbipaistvuse. Samuti on võimalik korteriühistu liikmetele anda piisavad võimalused saada andmeid korteriühistu rahalise seisuga kohta, sealhulgas täiendada eelnõu § 38 lõiget 2 selliselt, et juhatus ei või teabe andmisest keelduda, kui see puudutab korteriühistu kohustusi krediidasutuste või teenuste osutajate ees.</p> <p>Lisaks juhime tähelepanu, et antud säte läheb ka mõneti vastuollu eelnõu § 38 lõikega 2. Kui § 38 lg 2 kohaselt on KÜ juhatusel õigus keelduda teabe andmisest ja dokumentide esitamisest, kui on eeldus arvata, et see tekitab olulist kahju korteriühistu või teise korteriomaniku huvidele, siis § 39 järgi saab iga korteriomanik vähemalt pangast piiramatut infot.</p> <p>Kokkuvõtvalt, Pangaliit ei toeta § 39 ja § 65 esitatud kujul. Pangasaladuse avaldamise kohustuse laiendamine korteriomanikele on Pangaliidu hinnangul ebamõistlik, kuna:</p> <ul style="list-style-type: none"> - see ei ole proportsionaalne sätte eesmärgiga; - suurendab oluliselt ja mitte ammendavalt isikute ringi, kellele krediidasutus pangasaladust peaks väljastama; - kohustuslikus korras avaldatavate andmete koosseis ei ole piiritletud; - pangasaladuse avaldamine võib kahjustada kolmandate isikute huve ning - niisugune laiendamine ei ole põhjendatud avaliku huviga. <p>Leiame, et seeläbi võivad kahjustatud saada krediidasutuste klientide huvid ning pangasaladuse kaitse kaotab mõtte.</p>	<p>kohtusse pöördumise võimalus sellises olukorras ei ole piisavalt tõhus.</p> <p>Muus osas vt RaM p 1.</p> <p>Eelnõu sätet, mis reguleerib korteriühistu kohustust anda teavet (nüüd § 43 lg 2), on muudetud.</p>
19.	§ 47 jj. Korteriomandite ja korteriühistu	OA

	<p>lõppemine</p> <p>Kõnealustes sätetes tuuakse välja korteriühistu maksejõuetuse erisused. Jääb selgusetuks majanduskava ulatus ja selle koostamise põhimõtted, nt kui pikaks ajaks see vormistatakse, millega seal täpselt arvestatakse jne.</p> <p>Tavapärase üheaastase majanduskavaga võivad võlausaldajate nõuded siiski suures osas tasumata jääda. Mis juhtudel võivad tunnustatud nõuded suures osas rahuldamata jääda? Oleme seisukohal, et nimetatud sätteid tuleb selguse huvides pikemalt lahti kirjutada.</p>	<p>Ilmselt on silmas peetud §-s 44 jj sätestatud korteriühistu maksejõuetuse erisusi. Eelnõu uues versioonis on tegemist §-dega 50-52. Eelnõu § 52 on täiendatud tingimustega, mida kohus peab korteriühistu majanduskava kehtestamisel arvestama.</p>
20.	<p>§ 52. Registri pidamine</p> <p>Lõikes 4 sätestatakse, missugused andmed kantakse KÜ registrikaardile. Korteriühistu registrikaardile võiks muuhulgas kanda andmed KÜ laenu olemasolu kohta. Täna ei ole pankadel võimalust kontrollida, kas KÜ-l on juba laenukohustusi teistest pankadest. KÜ puhul on lõppastmes nõ kohustatud pooleks siiski KÜ liige (füüsiline isik). See oleks oluliseks infoks krediidiotsuste langetamisel ning aitaks kaasa krediidiivõimelisuse hindamisele.</p>	<p>OA</p> <p>Eelnõu on täiendatud laenu võtmist reguleerivate sätetega, kui tegemist on tavapärase valitsemise piire ületava laenuga, siis tuleb see kehtivuseks korteriomaniku õigusjärglase suhtes kanda korteriühistute registrisse (eelnõu § 41 lg 3).</p>
21.	<p>§ 54. Olemasolevad korteriomandid</p> <p>Sätte juures jääb ebaselgeks, kas uus seadus kohaldub või ei kohaldu olemasolevatele korteriomanditele. Kuidas rakendada olemasolevate korteriomandite osas selle eriomandit, erikasutusõigust jms? Kas korteriomandi puhul, kus (praegu) on III jaos kokkulepe õues asuvate parklakohtade kasutuskorra kohta jääb see kokkulepe püsima senisel kujul ning ei pea seda kannet kustutama poolte kokkuleppel ja tegema KÜ registrisse vastavasisulist kannet erikasutusõiguse kohta? Kui jah, siis ei toeta § 54 sõnastus seda põhimõtet.</p>	<p>OA</p> <p>See säte (nüüd § 60) ütleb selgelt, et uus seadus kohaldub olemasolevatele korteriomanditele. Eriomand ei ole sisuliselt uus mõiste, vaid see eksisteerib sisuliselt ka kõigi olemasolevate korteriomandite puhul. Vt ka EKÜL p 1.</p> <p>Kasutuskorra osas vt seletuskirja eelnõu § 5 ja § 13 kohta.</p>
22.	<p>§ 57 lg 5. Mitme kinnisasja valitsemiseks asutatud korteriühistud</p> <p>Kui laen on võetud mitme maja renoveerimiseks ja lepingupooleks on KÜ, siis jääb selgusetuks, kuidas toimuks kohustuse jagunemine. Kuidas peaks toimuma vastavale majale tehtud kulutuste ja korteriomanike poolt võlgnetavate summade kindlaksmääramine?</p>	<p>OA</p> <p>Eelnõu on muudetud selles osas, et võimalik on jätkata mitme kinnisasja valitsemist ühe korteriühistu kaudu.</p> <p>Kui tehtud kulutused ei jagune ühtlaselt, siis on see jaotus juba kulutuste tegemisel kindlaks määratud ja sisesuhtes võetaksegi see jaotus aluseks.</p>
Eesti Omanike Keskliit (EOKL)		
1.	<p>§1 võiks selguse huvides täpsustada, milliseid kinnisomandi sätteid silmas peetakse, et välistada küsimust, kas lisaks KKS-le tulevad kohaldamisele ka kaasomandi sätteid.</p>	<p>MA</p> <p>Vt EJL p 1.</p>
2.	<p>§3 lg 2 – sõnastada esimene lause "Eriomandi</p>	<p>Vt EJL p 2.</p>

	võib luua tingimusel, et selle ese on ruumiliselt piiritletud eluruumi või mitteeluruumi nõuetele vastav ruum. Notariaalpraktikas esineb sageli olukordi, kus olemasolvate elamute jagamisel korteriomanditeks või katusekorruste väljaehitamisel on kohaliku omavalitsuse kui ehitusjärelvalve asutuse poolne plaanide kinnitamine formaalne ja ei kontrollita eluruumide piisava loomuliku valguse, juurdepääsu jne nõudeid. KKS §7 lg 1 p 2 viitab nõuete kontrollile vastavalt §3 lõikele 2, aga sealt ei tule erilisi nõudeid. Sellised avalik-õiguslikud nõuded peab kinnitama majandus-ja kommunikatsiooniminister.	
3.	Lõike teise lausesse tuleb lisada, et garaaziosa peab asuma hoones , sest ei saa pidada jätkusuutlikuks praktikat, kus reaalosa koosseisus on varikatuste alused piiritletud parkimiskohad või ei ehitata neid üldse välja ning reaalosa piiritlemine on fiktiivne.	MA Vt EJL p 3.
4.	3. ptk oleks täpsem pealkirjastada "Korteriomandi teostamine ja valitsemine".	MA Vt EJL p 4.
5.	§-s 13 on sätestatud põhimõte, et kõik korteriomanike seadusest erinevad kokkulepped peavad olema kantud korteriühistute registrisse. Korteriomanike kokkulepped, mis puudutavad omandit ehk asjaõiguse teostamist peavad olema kantud kinnistusraamatusse ehk koondatud eraõiguste registrisse ja mitte killustatud erinevate registrite vahel. Eelkõige käib see §29 nimetatud erikasutusõiguste kohta.	OA Vt EJL p 5.
6.	§13 lõikes 3 sätestatud nõue saada alati piiratud asjaõiguse omaja nõusolek võib olla käibes väga koormav, kuna näiteks uusehitiste puhul koormab korteriomandit sageli kümneid isiklikke kasutusõigusi, mille sisu korteriomanike kokkulepped ei saa reeglina mõjutada.	MA Märkus käib tegelikult § 13 lg 4 kohta. Vt EJL p 6.
7.	Täpsustada tuleks, mis kokkuleppeid paragrahv 13 lg 3 silmas peab – kas tõesti peab olema registrisse kantud näiteks maja kodukord jms valitsemist puudutavad konsensuslikud otsused, et need kehtiks eriõigusjärglase suhtes. Selline registreerimissund on koormav ja peab olema põhjendatud. Eristada tuleb seadusest erinevaid kokkuleppeid ja konsensuslikke valitsemisotsuseid, mis eeldavad kõigi korteriomanike nõusolekut.	OA VT EJL p 7.
8.	Ebaselgeks jääb samas, kas seadusest erinevad kokkulepped on osa ühistu põhikirjast §16 tähenduses või mitte. Küll peaks seadus sätestama ühistu kohustuse pidada ka ise ühistusisest otsuste registrit ja sätestama	OA Vt EJL p 8.

	sellega tutvumise võimalused.	
9.	Korteriühistu asukoht peaks käibe eeldusena loogilisena olema korteriomandite asukoht (§17), mitte juhatuse asukoht. Välistatud peaks olema olukord, kus korteriühistu asukohaks on näiteks mõne büroohoone rendipind.	MA Vt EJL p 9.
10.	§-s 25 säilitada tuleb senine regulatsioon, mille kohaselt valitseja nimetatakse tähtajaliselt. Võõrorgani puhul lisaks see piirang valitsejale motivatsiooni enda ülesandeid võimalikult hästi täita ja loob sundolukorra, kus omanikud peavad regulaarselt valitseja tegevust hindama.	OA Vt EJL p 10.
11.	§-s 29 võiks selguse huvides sätestada, et erikasutusõiguse kokkulepe peab olema notariaalselt tõestatud. Selline erikasutusõigus laiendab sisuliselt korteriomandi reaalosa ulatust (nagu senine kaasomanike vaheline kasutuskorra kokkulepe) ning oleme kategooriliselt seisukohal, et selline erikasutusõigus tuleb kanda kinnistusraamatusse kui eraõigusi registreerivasse registrisse (1. jakku) ja mitte lõikest 4 ja §-st 13 tulenevalt äriregistri poolt peetavasse korteriühistute registrisse!	OA Vt EJL p 11.
12.	§ 19 lg 1 sätestab, et korteriomaniikud võtavad vastu otsuseid häälteenamusega seaduses või kokkuleppega määratud juhtudel. Samas ei selgu KKS-st üheselt, mis otsuseid võetaks vastu häälteenamusega (kas §32 lg 6 nimetatud tavapärase valitsemise abinõusid, sest mis mõte oleks tavapärasest valitsemisest muidu defineerida) ja mida konsensuslikult. See peaks olema KKS üks suuremaid väärtusi, et seni KOS-s ja KÜS-s ebamääraselt reguleeritud küsimus oleks rakendaja jaoks selgelt reguleeritud. Senikehtivas KOS-s sisalduv konsensusse nõue enamuses olulistest valitsemisküsimustes ei võimalda elamute efektiivset majandamist.	A Vt EJL p 12.
13.	Eelnõu §33 sõnastus on aga ebaõnnestunud, kuna selles sisaldab niivõrd palju subjektiivsust, et praktikas tekitab see suuri raskusi. Saksa korteriomandi 2007.a reform suurendas just enamusotsuste osa elamute valitsemisel, et vältida otsustamatust, mille tagajärjel elamute olukord halveneb. WEG §22 sätestab näiteks võimaluse otsustada hoone moderniseerimist ¼ omanike otsusega.	A Vt EJL p 13.
14.	§ 32 lg 1 teine lause ja lg 3 on arusaamatud.	A Vt EJL p 14.
15.	§-s 34 lg 1 tuleks esmalt sätestada üldprintsip, et korteriomaniikud kannavad kulud vastavalt	MA Vt EJL p 15.

	nende mõtteliste osade suurusele ning teevad sellele vastavalt siis ka ettemakseid.	
16.	<p>§34 lg 2 sõnastamisel tuleks arvestada sellega, et praktikas jaguneb tarbitud teenus sageli korteriomanike vahel sõltuvalt reaalosa või mõttelise osa suurusest (üldelekter, prügivedu jt). Saksa WEG §16 lg 2 sätestab näiteks paindliku võimaluse korteriomanike enamusotsusga üle minna muule kulude jagunemise printsiibile. WEG §16 lg 4 sätestab võimaluse ¼ omanike otsusega kalduda kõrvale kulude kandmise ühisest printsiibist, mis lubab näiteks otsustada, et kulusid kantakse näiteks majade kaupa või et garaazi korrashoiuga seotud kulud kannavad vaid selle kasutajad jne. Sellised sätted lubavad kortermaja valitseda paindlikult ja reaalselt praktikat arvestades, mistõttu vajaks ka eelnõu nende sätete põhjal täiendamist.</p>	A Vt EJL p 16.
17.	<p>§36 sätestatud korteriomaniiku vastutuskontseptsioon on liiga lihtsustatud. Kuna korteriomaniikud võtavad kohustusi läbi korteriühistu, milline ei ole kapitaliühing, siis ei pruugi ühistu vara olla piisav võlausaldajate nõuete katmiseks. Seda näitavad ka korteriühistute pankrotid, mis enamasti lõppevad raugemisega. Sellest tulenevalt on vaja sätestada korteriomaniiku lisavastutus ühistu kõrval. Selline lisavastutus oleks korteriomandi mõttelisest osast lähtuv osavastutus. Otsustamist vajaks, kas see lisavastutus on kaudne või otsene, st kas esmalt peab nõuet täitma ühistu varast või mitte. Sellise lisavastutuse kui korteriomaniike ühisuse vastutuskontseptsiooni ühe nurgakivi on sätestanud Saksa WEG §10 lg 8, Hollandi BW art 5:113, Austria WEG §18 lg 4, prantsuse õiguses on nn topeltvastutuse teooria välja arendanud <i>Cour de cassation</i>.</p>	MA Vt EJL p 17.
18.	<p>§ 36 lõikes 3 sätestatud majanduskava kandmine korteriühistuse registrisse on ebaratsionaalne ja -praktiline ning ka §52 ei näe selliste andmete kandmist registrisse. Sisuliselt sätestab lõige eelmise omaniku järelvastutuse ja raske on ettekujutada, kuidas selline aastateks kehtima jääv järelvastutus praktikas realiseeruks. Pigem on see ostja riisiko, kui ta ei tee korteriomandit ostes selgeks asjaga seotud kohustusi. Välistada ei saaks siiski konstruktsiooni, kus eelmise omaniku võetud ja pärast omandivahetust sissenõutavaks muutunud kohustuste eest jääb eelmine omanik</p>	OA Vt EJL p 18.

	ka solidaarselt teatud piiritletud aja vastutama (nagu täisühingu puhul).	
19.	Praktikas on ühistute suureks probleemiks võlgnikelt võla sissenõudmine. Selleks tuleks kaaluda ühistutele seadusega täiendavate tagatiste loomist. Säilitamist ja edasiarendamist väärib senises KÜS-s sätestatud hüpoteegi seadmise võimalus ühistu kasuks. Lisaks võiks sätestada ühistu vallaspandiõiguse (kinnipidamisõiguse) korteriomaniiku vallasasjadele ja üüriraha nõuetele VÕS üürilepingu sätete eeskujul. Sellist vallaspandiõigust tunneb nii prantsuse kui sveitsi korteriomandiõigus.	MA Vt EJL p 19.
20.	Kui eelnõu menetlemine sujub, tuleks seadus jõustuda varem kui 1.01.2016.a, kuna uue seadus lihtsustab kortermajade valitsemist ning selle positiivne mõju peaks rakenduma esimesel võimalusel.	OA Vt EJL p 20.
Notarite Koda (NK)		
1.	Kuna uus seadus lihtsustab olulisel kortermajade valitsemist, siis peaks meie hinnangul selle positiivne mõju rakenduma esimesel võimalusel ning võimaluse korral võiks seadus jõustuda varem kui 01.01.2016.	OA Vt EJL p 20.
2.	Nimetatud paragrahvi lõige 1 sätestab: korteriomand on eriomand ehitise reaalosa üle, mis on ühendatud mõttelise osaga kaasomandist, mille juurde eriomand kuulub. Käesolevas seaduses reguleerimata küsimustes kohaldatakse korteriomandile asjaõigusseaduses kinnisomandi kohta sätestatud Selguse huvides on vajalik täpsustada, milliseid kinnisomandi sätteid silmas peetakse, et välistada küsimust, kas lisaks KKS-le tulevad kohaldamisele ka kaasomandi sätted.	MA Vt EJL p 1.
3.	Paragrahvi lõikes 2 võiks sätte paremaks arusaamiseks sellest välja jätta sõna „ese“ või asendada see sõnaga „esemeks“.	A Sätet (nüüd § 4 lg 4) on muudetud.
4.	§ 3 lõike 2 esimest lauset võiks muuta ja sõnastada see järgmiselt: “Eriomandi võib luua tingimusel, et selle ese on ruumiliselt piiritletud eluruumi või mitteeluruumi nõuetele vastav ruum.” Notariaalpraktikas esineb sageli olukordi, kus olemasolvate elamute jagamisel korteriomanditeks või katusekorruste väljaehitamisel on kohaliku omavalitsuse kui ehitusjärelevalve asutuse poolne plaanide kinnitamine formaalne ja ei kontrollita eluruumide piisava loomuliku valguse,	OA Vt EJL p 2.

	<p>juurdepääsu jne nõudeid. KKS §7 lg 1 p 2 viitab nõuete kontrollile vastavalt § 3 lõikele 2, aga nimetatud sättest ei tule konkreetseid nõudeid. Sellised avalik-õiguslikud nõuded peab kinnitama majandus-ja kommunikatsiooniminister.</p>	
5.	<p>Eelnõu § 3 lg 2: eriomandi võib luua tingimusel, et selle ese on <u>ruumiliselt piiritletud</u> eluruum või mitteiluruum. Eriomandi eseme hulka võib eluruumi või mitteiluruumi koosseisus kuuluda ka püsiva markeeringuga tähistatud garaažiosa.</p> <p>Eelnõu § 5 lg 1: Eriomandi ese on eluruum või mitteiluruum ning selle juurde kuuluvad hooneosad, mida on võimalik eraldi kasutada ning mida saab muuta, kõrvaldada või lisada kaasomandit või teise korteriomani õigusi kahjustamata või hoone välist kuju muutmata.</p> <p>Praktikas ei saanud varasematel aastatel korteriomandi eseme hulka kuuluda lodža ehk taandrõdu (hoone välisseina pinnast seespool asetsev lahtine rõdu) põhjendusel, et tegemist peab olema suletud ruumiga. Seetõttu sõlmisid omanikud (valdavalt uutes elamutes) valdamise ja kasutamise kokkuleppe, mille kohaselt nii rõdud, lodžad kui terrassid jäävad selle omanikku ainukasutusse, kelle korterist on sinna juurdepääs vms. Viimasel ajal on praktikas toimunud muudatus ja on olnud võimalik lodžad kanda korteriomandi koosseisu (Notarite Kojal puudub teave, kas kõik kohtunikuabid on seda võimalikuks pidanud).</p> <p>Eelnõust ega seletuskirjast ei tulene üheselt, millest tuleks lähtuda § 3 lõikes 2 nimetatud „ruumiliselt piiritletud“ ruumi määratlemisel? Ka lahtised rõdud ja lodžad peaksid kuuluma selle mõiste alla, kui tal olemas nt katus, põrand ja seinad, mis ei pruugi olla täies ulatuses suletud. Seetõttu oleks mõistlik, kui korteriomandi koosseisu saaks arvata ka nimetatud hoone osad. Küsimus kas ja millal on tegemist <u>piiritletud</u> ruumiga võib tekkida ka muudel juhtudel.</p> <p>Teeme ettepaneku seadust vastavate sätetega täiendada, et oleks võimalik üheselt aru saada, mida on mõeldud „ruumilise piiritletuse all.</p>	<p>OA</p> <p>Eelnõu on muudetud selles osas, et kõik eriomandi eset reguleerivad sätted on koondatud § 4.</p> <p>Ruumiline piiritletus jääb paratamatult mingil määral vaieldavaks, kuid eelnõu seletuskirjas § 4 kohta on jaatud võimalust, et rõdud ja lodžad võivad kuuluda eriomandi eseme hulka. Kui hinnata ruumilist piiritletust selle järgi, kui hästi või halvasti on üks või teine hoone osa ligipääsetav, siis on rõdu tunduvalt enam ruumiliselt piiritletud kui parkimiskoht maa-aluses garaažis, sest rõdule pääseb, vähemalt tavapäraseid liikumisviise kasutades, ainult läbi selle eriomandi eseme, mille koosseisu rõdu kuulub.</p>
6.	<p>Ühtlasi tuleks § 3 lõike 2 teist lauset täiendada pärast sõna „ka“ sõnadega „hoones asuv“</p> <p>Praktikas on korteriomandi koosseisu arvatud ka varikatuste alused piiritletud parkimiskohad, samas ei saa seda pidada jätkusuutlikuks praktikaks, eriti juhul, kui neid parkimiskohti ei ehitata üldse välja ning reaalselt piiritlemine on</p>	<p>MA</p> <p>VT EJL p 3.</p>

	fiktiivne.	
7.	<p>Ruumi sihtotstarbe määramine</p> <p>Eelnõu § 10 lg 1: kinnisasja omanik võib kinnistusosakonnale esitatava kinnistamisavaldusega jagada omandi kaasomandi osadeks selliselt, et igale kaasomandi osale vastab eriomand <u>eluruumile või mitteeluruumile</u> kinnisasjal olevas või sellele ehitatavas hoones.</p> <p>Kehtivast korteriomandiseadusest ega eelnõust ei tulene, millstest kriteeriumitest tuleks lähtuda eriomandi ruumide liigi määramisel vastavalt elu- või mitteeluruumiks.</p> <p>Antud küsimusele ei leia otsesest vastust ka eelnõu seletuskirjast. Praktikas on kasutatud ruumide jagamisel elu- või mitteeluruumideks valdavalt sellest, kas tegemist on elamiseks mõeldud korteriga või mitte. Seetõttu on kõik ruumid, mis ei ole määratletud korteriks, mitteeluruumid. Sealhulgas on mitteeluruumi sihtotstarve määratud kortermajas asuvatele, kuid eraldi korteriomandiks moodustatud panipaigale või garaaži(auto)kohale.</p> <p>Mitteeluruumideks on määratud ka nende garaažide sihtotstarve, kus korteriomanditeks on jagatud endise garaažiühistu kinnistu.</p> <p>Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise korra §-s 6 on toodud katastriüksuse sihtotstarvete liigid koos numberkoodi, tähistuse ja selgitusega ning punkti 1 kohaselt on elamumaa alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja <u>garaažide maa</u>. Elamu, sh korterelamu, suvila, aiamaja alune ja selle juurde kuuluva majapidamis- ja abiehitise alune ja neid ehitisi teenindav maa; Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002 määrusega nr 10 kinnitatud Ehitise kasutamise otstarvete loetelu lisas nr 1 on toodud loetelu. Nimetatud loetelus on toodud eraldi kasutamise otstarbega: garaažid, välja arvatud teistes hoonetes paiknevad garaažid.</p> <p>Kinnistu, millele on rajatud garaažid (endised garaažikooperatiivid/ühistud) maa sihtotstarve on elamumaa, kuid lähtudes ruumide kasutamise otstarbest peaksid garaažid olema mitteeluruumid.</p> <p>Eelduslikult võiks ruumide liigitamisel nende sihtotstarve vastata kinnistule määratud maa ja ruumi enda kasutamise sihtotstarbest, kuid paraku eelnevalt toodud näite põhjal ei ole see alati võimalik..</p> <p>Seetõttu teeme ettepaneku täiendada eelnõud</p>	<p>MA</p> <p>Eriomandi eseme otstarve selle seaduse tähenduses on eriomandi kokkuleppe osa, st küsimus, milles korteriomaniigid omavahel kokku lepivad. Vastavalt toimub ka selle muutmine.</p> <p>Kui korteriomand moodustatakse korrektselt, st ilma panipaigast või autokohast eraldi korteriomandit tegemata, siis kuuluvad viimati nimetatud ruumid eluruumi hulka, vt ka EKÜL p 42.</p> <p>Eriomandi eseme otstarbel puudub otsene seos katastriüksuse sihtotstarbega MaaKatS ja PlanS tähenduses ja ehitise kasutamise otstarbega PlanS ja EhS tähenduses.</p>

	vastavate sätetega, millest tuleneks, millistele andmete tuginedes tuleks määrata ruumi otstarve elu-võimiteeluruum.	
8.	Teeme ettepaneku muuta 3. ptk pealkirja ja sõnastada see järgmiselt "Korteriomandi teostamine ja valitsemine".	MA Vt EJL p 4.
8.	Eelnõu § 13 Eelnõu §-s 13 on sätestatud põhimõte, et kõik korteriomanike seadusest erinevad kokkulepped peavad olema kantud korteriühistute registrisse. Korteriomanike kokkulepped, mis puudutavad omandit ehk asjaõiguse teostamist peavad olema kantud kinnistusraamatusse ehk koondatud eraõiguste registrisse ja mitte killustatud erinevate registrite vahel. Eelkõige käib see § 29 nimetatud erikasutusõiguste kohta.	OA Vt EJL p 5.
9.	§ 13 lõikes 4 sätestatud nõue saada alati piiratud asjaõiguse omaja nõusolek võib olla käibes väga koormav, kuna näiteks uusehitiste puhul koormab korteriomandit sageli kümneid isiklikke kasutusõigusi, mille sisu korteriomanike kokkulepped ei saa reeglina mõjutada.	MA Vt EJL p 6.
10.	Teeme ettepaneku täpsustada eelnõud vastavate sätetega, millest tuleneks, milliseid kokkuleppeid paragrahv 13 lõikes 3 on silmas peetud – kas registrisse peab olema kantud näiteks maja kodukord jms valitsemist puudutavad konsensuslikud otsused, et need kehtiks eriõigusjärglase suhtes. Selline registreerimissund on koormav ja peab olema põhjendatud. Eristada tuleb seadusest erinevaid kokkuleppeid ja konsensuslikke valitsemisotsuseid, mis eeldavad kõigi korteriomanike nõusolekut.	OA Vt EJL p 7.
11.	Ebaselgeks jääb, kas seadusest erinevad kokkulepped on osa ühistu põhikirjast § 16 tähenduses või mitte. Küll aga peaks seadus sätestama ühistu kohustuse pidada ka ise ühistusisest otsuste registrit ja sätestama sellega tutvumise võimalused.	OA Vt EJL p 8.
12.	Korteriühistu asukoht peaks käibe eeldusena loogilisena olema korteriomandite asukoht (§ 17), mitte juhatuse asukoht. Välistatud peaks olema olukord, kus korteriühistu asukohaks on näiteks mõne büroohoone rendipind.	MA Vt EJL p 9.
13.	Eelnõu § 23 lõike 3 kohaselt korteriühistul ei pea olema juhatust, kui korteriomandite arv ei ole suurem kui kümme või kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule. Eelnõu § 25 lõike 1 kohaselt korteriühistu juhatuse asemel võib korteriühistut esindada ja juhtida juriidiline isik	OA Vt TÜ p 22.

	<p>(edaspidi <i>korteriühistu valitseja</i>).</p> <p>Eelnimetatud sätetest ja seletuskirjast ei ole üheselt arusaadav, kas juhul, kui valitakse valitseja, peab korteriühistel olema valitud ka juhatuse, kuigi esindusõigus ja juhtimine on valitsejal?</p> <p>Teeme ettepaneku täiendada eelnõu § 23 lõiget 3 vastavate sätetega, kui valitseja olemasolul ei pea olema korteriühistel juhatust. Kui siiski on peetud vajalikuks ka valitseja olemasolul juhatuse valimine peaks olema reguleeritud, mis nimetatud juhul on juhatuse pädevuses, kuna juhtimine ja esindusõigus § 25 lg 1 kohaselt on valitsejal.</p>	
14.	<p>Eelnõu § 38 lg 1: Korteriomanikul on õigus saada juhatusest teavet korteriühistu tegevuse kohta ja tutvuda korteriühistu dokumentidega. Juhul, kui korteriühistel ei pea olema juhatuse valitseja olemasolul, siis teeme ettepaneku selguse huvides täiendada eelnõud sättega, mille kohaselt on valitsejal kohustus juhatuse asemel anda § 38 nimetatud teavet. Sama puudutab eelnõu §-i 41, mis sätestab juhatuse tegevuse üle järelevalve teostamise.</p>	<p>MA</p> <p>Valitsejale kohaldatakse juhatuse kohta sätestatud. Kui viidata mõnes kohas juhatuse kõrval ka valitsejale, siis tekitab see segadust teises kohas, kus selline viide puudub.</p>
15.	<p>Eelnõu § 38 lg 2: Kui eelnõu § 38 lg 1 kohaselt on korteriomanikul on õigus saada juhatusest teavet korteriühistu tegevuse kohta ja tutvuda korteriühistu dokumentidega, siis eelnõu § 38 lg 2 kohaselt on õigus keelduda dokumentide või teabe andmisest juhul kui see kahjustab korteriühistut. Korteriühistu liikmetel on kehtiva korra kohaselt (MTÜS § 28 lg 5) absoluutne õigus tutvuda kõikide juhatuse dokumentidega, mida eelnõuga piiratakse. Siinkohal tuleks tõmmata paralleel korteriühistute ja äriühingute vahel ning lähtuda põhimõttest, et kuna korteriühistu liikmed valivad ühistu juhatuse liikmed ning kuna ühistu tegutseb liikmete huvides, siis peaks olema neil ka võimalus teostada kontrolli/järelevalvet juhatuse liikmete ja ühistu tegevuse üle. Selline teabe ning dokumentide väljastamise keeldumise alus piirab oluliselt kehtivaid ühistu liikme õiguseid. Juhatuse liikmete dokumentide väljastamise kohustust toetab ka VÕS § 1015 sätestatud põhimõte.</p>	<p>A</p> <p>Vt RM p 2.</p>
16.	<p>Kuna seaduse eesmärgiks on muuta põhikirja olemasolu vabatahtlikuks, mitte kohustuslikuks, võiks olla ühistul võimalik määrata kindlaks juhatuse liikmete arv ning ühine esindusõigus ka üldkoosoleku otsusega, et pelgalt sel eesmärgil ei ole ühistud kohustatud võtma vastu põhikirja.</p>	<p>MA</p> <p>Eelnõus on ette nähtud juhatuse liikmete arvu vahemik (üks kuni kolm). Seega saavadki korteriomanikud üldkoosolekul otsustada, kas valida üks, kaks või kolm juhatuse liiget. Ühine esindusõigus peab</p>

	Teeme ettepaneku täiendada vastavalt eelnõu § 23.	TsÜS § 34 lg 1 kohaselt olema kantud registrisse, seega ei piisaks selle jaoks nagunii ainult üldkoosoleku otsusest.
17.	Eelnõu § 25 Seaduses tuleks säilitada senine regulatsioon, mille kohaselt valitseja nimetatakse tähtajaliselt, mistõttu tuleks täiendada eelnõu § 25. Selline piirang tekitab olukorra, kus omanikud peavad regulaarselt valitseja tegevust hindama ning valitseja on motiveeritud oma ülesandeid võimalikult tõhusalt täitma. Samas on ka juhatuse liikmete puhul nende ametiaeg tähtajaliselt piiritletud.	OA Vt EJL p 10.
18.	Eelnõu § 29 Teeme ettepaneku eelnõu §-s 29 selguse huvides sätestada, et erikasutusõiguse kokkulepe peab olema notariaalselt tõestatud ja kantud kinnistusraamatusse. Selline erikasutusõigus laiendab sisuliselt korteriomandi reaalsosa ulatust (nagu senine kaasomanike vaheline kasutuskorra kokkulepe). Lähtudes AÕS § 72 ja § 79 ja kinnistusraamatu andmete õiguslikust tähendusest ning avalikust usaldatavusest, tuleb õiguskindluse ja järjepidavuse huvides selline erikasutusõigus kanda kinnistusraamatusse, kui eraõigusi registreerivasse registrisse (1. jakku) mitte lõikest 4 ja §-st 13 tulenevalt äriregistri poolt peetavasse korteriühistute registrisse. Meie hinnangul ei ole kehtiva korra muutmise antud juhul põhjendatud.	OA Vt EJL p 11.
19.	Eelnõu § 19 lõige 1 sätestab, et korteriomaniikud võtavad vastu otsuseid häälteenamusega seaduses või kokkuleppena määratud juhtudel. Samas ei selgu KKS-st üheselt, mis otsuseid võetaks vastu häälteenamusega (kas § 32 lõikes 6 nimetatud tavapärase valitsemise abinõusid, sest mis mõte oleks tavapärasest valitsemisest muidu defineerida) ja mida konsensuslikult. See peaks olema KKS üks suuremaid väärtusi, et seni KOS-s ja KÜS-s ebamääraselt reguleeritud küsimus oleks rakendaja jaoks selgelt reguleeritud. Senikehtivas KOS-s sisalduv konsensusnõue enamuses olulistes valitsemisküsimustes ei võimalda elamute efektiivset majandamist. Eelnõu § 33 sõnastus on aga ebaõnnestunud, kuna selles sisaldab niivõrd palju subjektiivsust, et praktikas tekitab see suuri raskusi. Saksa korteriomandi 2007.a reform suurendas just enamusotsuste osa elamute valitsemisel, et vältida otsustamatust, mille tagajärjel elamute	A Vt EJL p 12.

	olukord halveneb. WEG § 22 sätestab näiteks võimaluse otsustada hoone moderniseerimist $\frac{3}{4}$ omanike otsusega.	
20.	Eelnõu § 19 lg 4 kohaselt on juhatus kohustatud edastama üldkoosoleku teate korteriomaniikule, kes on omanikuna kantud kinnistusraamatusse. Eelnõu § 20 lg 3 kohaselt on juhatus kohustatud edastama kõikidele korteriühistu liikmetele hääletusprotokolli, juhul kui otsus võetakse vastu koosolekut kokkukutsumata. Arvestades, et liikmetele teate mitte edastamist käsitletakse kui olulist koosoleku kokkukutsumise korra rikkumist ning et praktikas ei pruugi olla korteriomaniikud kättesaadavad ühistu asukohas, võiks seadusega sarnaselt äriühingutega ette näha võimaluse, et koosoleku teade loetakse nõuetekohaselt esitatuks kui see on saadetud sellele korteriomaniiku posti või e-posti aadressile, millest omanik on korteriühistut teavitanud.	A Vt EKÜL p 33 ja 34.
21.	Eelnõu § 32 lõike 1 teine lause ja lõige 3 on arusaamatud.	A Vt EJL p 14.
22..	Meie hinnangul ei ole põhjendatud, et seadus määrab kindlaks ettemaksu kohustuse eelnõu § 34 lg 1. See on liigne sekkumine korteriühistute töösse ning liimete vahelistesse kehtivatesse kokkulepetesse, mille tulemusel pannakse korteriühistud olukorda, kus tuleb põhjendamatult muuta kehtivat korda. Ka seletuskirjas on tõdetud et praktikas ei ole ettemaksu süsteem levinud ning selle muutmise või regleerimise vajadus seaduse sellisel kujul jääb arusaamatuks.	MA Tegemist on kehtiva KOS II § 22 lg 2 põhimõttega. Põhikirjaga võib ette näha majandamiskulude tasumise teistsuguse korra.
23.	§ 34 lõike 2 sõnastamisel tuleks arvestada sellega, et praktikas jaguneb tarbitud teenus sageli korteriomaniike vahel sõltuvalt reaalse või mõttelise osa suuruselt (üldelekter, prügivedu jt). Saksa WEG §16 lg 2 sätestab näiteks paindliku võimaluse korteriomaniike enamusotsusga üle minna muule kulude jagunemise printsiibile. WEG §16 lg 4 sätestab võimaluse $\frac{3}{4}$ omanike otsusega kalduda kõrvale kulude kandmise ühisest põhimõttest, mis lubab otsustada, et kulusid kantakse näiteks majade kaupa või et garaazi korrashoiuga seotud kulud kannavad vaid selle kasutajad jne. Sellised sätted lubavad kortermaja valitseda paindlikult ja reaalselt praktikat arvestades, mistõttu vajaks ka eelnõu nende sätete põhjal täiendamist.	OA Eelnõu on muudetud selles osas, et põhikirjaga võib seadusjärgsest kulude jaotusest kõrvale kalduda mistahes viisil, mis on mõistlik ega kahjusta ülemääraselt ühegi korteriomaniiku õigustatud huve. Eelnõus sätestatud võimalus seadusjärgsest kulude jaotusest kõrvale kalduda on oluliselt paindlikum, kui WEG-s sätestatu. Korteriühistu põhikirja muutmiseks on vaja $\frac{2}{3}$ koosolekul osalejate häältest, mitte omanike üldarvust.
20.	Eelnõu §-s 36 sätestatud korteriomaniiku vastutuskontseptsioon on liiga lihtsustatud. Kuna korteriomaniikud võtavad kohustusi läbi	MA Vt EJL p 17.

	<p>korteriühistu, milline ei ole kapitaliühing, siis ei pruugi ühistu vara olla piisav võlausaldajate nõuete katmiseks. Seda näitavad ka korteriühistute pankrotid, mis enamasti lõppevad raugemisega. Sellest tulenevalt on vaja sätestada korteriomaniku lisavastutus ühistu kõrval. Selline lisavastutus oleks korteriomandi mõttelisest osast lähtuv osavastutus. Otsustamist vajaks, kas see lisavastutus on kaudne või otsene, st kas esmalt peab nõuet täitma ühistu varast või mitte. Sellise lisavastutuse kui korteriomanike ühisuse vastutuskontseptsiooni ühe nurgakivi on sätestanud Saksa WEG §10 lg 8, Hollandi BW art 5:113, Austria WEG §18 lg 4, prantsuse õiguses on nn topeltvastutuse teooria välja arendanud <i>Cour de cassation</i>.</p>	
21.	<p>Majanduskava kandmine registrisse Eelnõu § 36 lõikes 3 sätestatud majanduskava kandmine korteriühistuse registrisse on ebaratsionaalne ja ebapraktiline ning ka § 52 ei näe selliste andmete kandmist registrisse. Sisuliselt sätestab lõige eelmise omaniku järelvastutuse ja raske on ettekujutada, kuidas selline aastateks kehtima jääv järelvastutus praktikas realiseeruks. Pigem on see ostja riisiko, kui ta ei tee korteriomandit ostes selgeks asjaga seotud kohustusi ning uue omaniku õigus mitte täita neid ühistu otsuseid, mis on tehtud enne tema omanikuks saamist, ei ole põhjendatud. Välistada ei saaks siiski konstruktsiooni, kus eelmise omaniku võetud ja pärast omandivahetust sissenõutavaks muutunud kohustuste eest jääb eelmine omanik ka solidaarselt teatud piiritletud aja vastutama (nagu täisühingu puhul). Kuivõrd mõistel „kulud, mis ületavad tavapärase valitsemise kulusid“, on sõltuvalt ühistust erinev ning kulude registrisse kandmisele omistatakse eelnõuga õiguslik tähendus korteriomaniku eriõigusjärglase suhtes, siis võib siin tekkida olukord, kus üheltpoolt hakkab register hindama, kas tegemist on tavapärase kulutusega, mida registrisse saab kanda ning teiselt poolt hakkavad ühistud kõiki võimalike kulutusi registrisse kandma, et tagada nende eest tasumise kohustus.</p>	<p>OA Vt EJL p 18.</p>
22.	<p>Korteriühistu tagatised Praktikas on ühistute suureks probleemiks võlgnikelt võla sissenõudmine. Selleks tuleks kaaluda ühistutele seadusega täiendavate tagatiste loomist. Säilitamist ja edasiarendamist</p>	<p>MA Vt EJL p 19.</p>

	väärrib senises KÜS-s sätestatud hüpoteegi seadmise võimalus ühistu kasuks. Lisaks võiks sätestada ühistu vallaspandiõiguse (kinnipidamisõiguse) korteriomaniiku vallasasjadele ja üüriraha nõuetele VÕS üürilepingu sätete eeskujul. Sellist vallaspandiõigust tunneb nii prantsuse kui šveitsi korteriomandiõigus.	
23.	<p>Maksejõuetuse erisused</p> <p>Eelnõu § 44 lg 2 tuleks täiendada viitega pankrotiseaduse §-le 130 vastavalt millele võib võlgniku likvideerimise otsustada võlausaldajate üldkoosolek ning 160 lg 3, vastavalt millele otsustab likvideerimise kohus. Kuivõrd eelnõu § 44 lg 3 esimeses lauses on sätestatud, et korteriühistu lõpetamine on võimalik ainult selles seaduses sätestatud tingimusel ja arvestades seletuskirjas esitatud seisukohti, et korteriühistu pankroti korral toimub sisuliselt saneerimine, siis tuleks eelnõud selles küsimuses täpsustada ning selgemalt sätestada, millised on pankrotimenetluse lõpptagajärjed ning millised on tagajärjed korteriomaniikele.</p>	<p>OA</p> <p>Viited PankrS konkreetsetele sätetele on eelnõust välja jäetud. Eelnõu § 50 lg 2 kohaselt ei saa korteriühistu lõpetamist pankrotimenetluses otsustada. Samuti on täiendatud eelnõu § 52 ja seletuskirja.</p>
24.	<p>Eelnõu § 55 lg 3: Kui korteriomaniikud on nimetanud valitseja kuni käesoleva seaduse jõustumiseni kehtinud korteriomandiseaduse tähenduses, loetakse füüsilisest isikust valitseja korteriühistu juhatuse liikmeks ja juriidilisest isikust valitseja loetakse korteriühistu valitsejaks. Eelnõu § 58 lg 1: Kui korteriühistu tekib käesoleva seaduse § 55 või 57 alusel, tuleb avaldus juhatuse liikme või valitseja korteriühistute registrisse kandmiseks esitada hiljemalt 2016. aasta 30. juuniks.</p> <p>Praktikas esineb juhtumeid, kus on asutatud korteriühistu, kuid lisaks on valitud ka valitseja või on eelnevalt valitud valitseja ja hiljem on asutatud korteriühistu, kuid valitseja jätkab senist tegevust.</p> <p>Eelnõus ei ole nimetatud olukorda reguleeritud eelkõige sellest aspektist, mis saab nimetatud juhul valitsejast ja juhatusest ning kes peaks esitama § 58 lõikes 1 nimetatud avalduse registrile.</p>	<p>MA</p> <p>Kui valitseja jätkab tegevust pärast korteriühistu asutamist, siis ei ole enam tegemist valitsejaga KOS II tähenduses, vaid korteriühistu lepingulise koostööpartneriga (ükskõik, kuidas ta ennast ka ise nimetab). Sellisel juhul on korteriühistu juba olemas ja talle kohaldub eelnõu säte, mis reguleerib seaduse rakendamist olemasolevatele ühe kinnisasja valitsemiseks asutatud korteriühistutele (nüüd § 62 lg 2).</p>
Kohtutäiturite ja pankrotihaldurite Koda (KTPK)		
	Eelnõu §-ga 71 täiendatakse täitemenetluse seadustiku § 174 lõiget 3 punktiga 1 ¹ järgmises sõnastuses: "1 ¹) korteriomandi müügi korral korteriühistu sissenõutavaks muutunud majandamiskulude nõuded korteriomaniiku vastu, kuid mitte rohkem kui viis protsenti jaotamisele kuuluva tulemi summast". Leiame,	S Tasumata majandamiskulude üleminekut korteriomandi omandajale reguleerib eelnõu § 41 lg 2. Muus osas kehtib TMS § 174 lg 3 üldine loogika.

	<p>et täpsustamist vajab, kas tasumata majanduskulud on korteriomandi omandaja kanda ja kas tuleb sisaldab kohtutäituri tasusid.</p>	
<p>Tallinna Tarbijakaitse Nõuandla (TTKN)</p>		
	<p>Loomulik eeldus, et kõik Eesti inimesed ei ole juristi haridusega tingib olukorra, kus tarbijakaitse nõuandlasse pööratakse igasuguste probleemide puhul. Nõuandlas peab olema kompetents, et abivajaja suunata õigele rajale kindla sihtmärgi suunas. Kahjuks on tekkinud suured hallid tsoonid, kus regulatsioon ning regulatsiooni tõlgendused annavad huvigruppidele võimaluse tekitada pahameelt õiglust taotlevates inimestes.</p> <p>Vajaliku regulatsiooni puudumise tagajärge iseloomustab korteriühistute probleemidega nõuandlasse pöördumiste osakaalu suurenemine 14 protsendilt 2010. aastal 18 –le protsendile 2011. aastal. Viimase kümne aasta jooksul on sama valdkonna pöördumiste arv tõusnud 177-le protsendile.</p> <p>Eesti Vabariigis kehtiva õiguse järgi on korteriühistu, kui mittetulundusühing ja eraõiguslik juriidiline isik. Juriidiline isik on õigusteaduslik konstruktsioon, mille üldiseks eesmärgiks ei saa olla üksikisiku asetamine halvemasse olukorda, kui ta oleks ilma selle juriidilise isikuteta.</p> <p>Füsioloogiliselt ei ole vahet, kas inimesel on korteriomand eramajas või korterelamus. Kuid ühel juhul on ta kehtiva õiguse kohaselt elementaarsete, eluks vajalike teenuste (vesi, küte, elekter, gaas) tarbija – teisel mitte. Kuigi tarbitakse ühesugust teenust jääb KÜ liige ilma samaväärsest kaitsest konfliktsituatsioonis.</p> <p>KÜ liige ei oma õigust pöörduda riikliku tarbijakaitseameti poole, kui tema poolt tarbitavat teenust maksustatakse teenuste müüjate hinnast kõrgema maksemääraga. Ta ei saa abi, kui tasununa kõik arved, jäetakse vee või kütteta, teiste korteriomanike võlgnevuste tõttu, kui kütteta korter hallitab, muutudes elamiskõlbmatuks või hallitus hävitab tervise jne.</p> <p>Tarbijakaitseameti kompetentsi ei kuulu tegelemine eraõiguslike juriidiliste isikutega ning korteriühistu liige, füüsiline isik, ei ole tarbija kaubandusliku suhte puudumise tõttu teenuste müüjatega. Nii väidetakse ja sellega on välistatud probleemide lahendamine ning kahjude tekkimise ennetamine kohtueelses menetluses.</p> <p>Õigusteaduslik konstruktsioon – juriidiline isik –</p>	<p>OA</p> <p>Märkuses nimetatud teenuste tarbimine on reguleeritud eriseadustega (ÜVVKS, KKütS, EITS). Eelnõu sisaldab mh ka nende seaduste muutmise ettepanekuid, mis peaksid muutma selgemaks korteriühistu ja korteriomaniku rollid teenuste tarbimisel. Korteriomanikul on võimalik teenuse pakkuja võrguga liituda ainult juhul, kui see on tehniliselt võimalik, vt ka KKM p 1.</p> <p>Korteriühistu finantsseisundit parandavad eelnõu sätted, mis annavad korteriühistu majandamiskulude nõudele täitemenetluses eelisseisundi (§ 81).</p> <p>Kohtuvälist vaidluste lahendamist reguleerib lepitusseadus mis võimaldab <u>poolte kokkuleppe</u> lahendada ka korteriomandiga seotud vaidlusi.</p>

	<p>kui asi iseeneses prevaleerib üksikisiku õiguste ees.</p> <p>Sellest tulenevalt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - KÜ liige on arusaamatus staatuses – tarbib, kuid ei ole tarbija; - KÜ liige tasub makseid teenuste eest, mida talle ei müü tootja ega KÜ – puudub kaubanduslik suhe; - Tasunud kohusetundlikult kõik arved ei või iial kindel olla, et teenuseid ei katkestata teiste isikute võlgade tõttu; - Kui selline katkestamine on toimunud, puudub väljund vaidlustamiseks, sest kõik on kooskõlas kehtiva regulatsiooniga. <p>Levinud väited, et KÜ-des toimuv on eraõigusliku juriidilise isiku sisene asi – ise olete süüdi, ise valisite juhatuse, see ongi demokraatia – loovad pinnase ühistute toimimisele riigina riigis, kus võidakse rikkuda isikute õigusi igal moel: tegevuse või tegevusetusega, minnalaskmise või ebakompetentsusega aruandluseta kogutud rahaliste vahendite kasutamise kohta, keeldumisega informatsiooni andmiseks jne.</p> <p>Ainus tee oma rikutud õiguste kaitseks on kohtusse pöördumine. Kohtukulud on paljude jaoks hirmutavalt suured ning puudub igasugune alus eeldada, et isikud (juhatas, haldusfirma), kelle peale kaevatakse, võimaldavad tõendusmaterjalide kättesaadavust.</p> <p>Neil asjaoludel kohtusse pöördumisest loobumine ei ole vabal tahtel loobumine põhiõigusest. Formaalne õiguslik võimalus ei ole kooskõlas tegelike võimalustega.</p> <p>Vajalik on kohtueelne institutsioon, kellel on õigus sekkuda õigusrikkumiste lõpetamiseks korteriühistutes, ettekirjutuste tegemiseks ning vajalikel juhtudel mõjutusvahendite kohaldamiseks. Analoogsed komisjonid tegutsevad liikluskindlustuses, tarbijakaitses jne. Nende komisjonide poole pöördudes saaksid paljud probleemid lahendatud kohtuta ning juriidilise isiku, korteriühistu, liikmetele laieneks põhiseaduse §-is 13 sätestatu – igaühel on õigus riigi ja seaduse kaitsele.</p>	
Tartu Eakate Nõukoda (TEN)		
	<p>MTÜ Tartu Eakate Nõukoja poole on pöördunud mitmed eakad kodanikunud, kellel on mureks, et nende korteriühistute tegevus ei ole päris õiguspärane. Kui nad on avastanud seaduserikkumise, siis praktiliselt neil pöörduda</p>	<p>OA</p> <p>Eelnõu sisaldab sätteid, mis muudavad korteriomanike järelevalve teostamise korteriühistu juhatuse tegevuse üle tõhusamaks (§ 43 ja § 45). Võimalike</p>

	ei ole kuhugi. Politseist vastatakse, et nemad taoliste asjadega ei tegele, samuti prokuratuurist, aga tegu võib olla väga suure rahalise kahjuga. Soovitatakse küll kohtusse pöörduda, aga kohtus tuleb maksta, mis käib üle jõu ja kohtutee on pikk ja selle aja jooksul võivad süüdlased juba ära haihtuda. Teeksime ettepaneku, et kui on ikka ilmne raha raiskamine, võiks olla mingisugused institutsioonid peale kohtute, mis selle probleemiga tegeleksid. Vastasel juhul võib juhtuda, et võlgade katteks kantakse ära terved korterid.	rikkumiste varajane avastamine ja neile kiire reageerimine on kõige tõhusamad vahendid oma õiguste kaitsel.
Tallinna Korterühistute Liit (TKÜL)		
1.	Tallinna Korterühistute Liit on seisukohal, et korterühistute tegevust reguleeriva seadusandluse täiustamine vajab juba kehtivate normide moderniseerimist ning neis esinevate puuduste kõrvaldamist ilma korterühistu kui mittetulundusühingu staatuse muutmise ja uue seaduse kehtestamiseta.	MA Eelnõu ettevalmistamisel kaaluti erinevaid lahendusvariante (vt eelnõus seletuskirja lk 11), kuid see võimalus jäeti kõrvale kui mitte piisavalt efektiivne.
2.	Korteriomanike kui ühistu liikmete huvide kaitsmiseks on tarvis seadusandlikult reguleerida võlgnevuse väljanõudmise protseduur täitevmenetluse käigus korterühistu kasuks hüpoteegihoidja osavõtul;	OA Eelnõuga nähakse ette TMS muudatused, mis parandavad korterühistu võimalusi majandamiskulude võlgnevuse sissenõudmisel.
3.	Garanteerida elektroonilise hääletamise rakendamine üldkoosolekul ID-kaardiga neile ühistu liikmetele, kellel ei ole võimalik üldkoosolekul osaleda.	OA Eelnõu ei reguleeri eraldi elektroonilist hääletamist, kuid otsuse vastuvõtmisel koosolekut kokku kutsumata (§ 21) võib korteriomanik oma arvamust väljendada ka elektroonilises vormis, st digitaalse allkirjaga.
4.	Garanteerida õigus sõlmida individuaalseid lepinguid soojuste, vee ja elektri tarnijate ning korteriomaniku vahel.	OA Individuaalsete lepingute sõlmimine on võimalik juhul, kui tehniliselt on võimalik korteriomaniku ja teenuse pakkuja võrgu ühendamine. Tavalistes mitmekordsetes kortermajades see vähemalt vee- ja kütteenuse puhul võimalik ei ole. Vt ka KKM p 1, EVEL.
Eesti Maksumaksjate Liit (EML)		
1.	Teeme ettepaneku säilitada korterühistuse võimalus. Eelnõu seletuskirjast nähtuvalt tegutsevad 55% kortermajadest praegu ühisusena. Seega on meil alust arvata, et kui umbes 10 000 kortermaja tegutseb ühisusena, siis ilmselt ei ole ühisusega seotud õiguslikud probleemid ja segadused siiski nii ületamatud, sest vastasel juhul oleksid nende kortermajade elanikud juba varem otsustanud asutada korterühistu. Arvestades, et uus seaduseelnõu	MA Vt RK p 1, TKÜL p 1.

	oluliselt korrastab õiguslikku regulatsiooni, oleks meie arvates võimalik eelnõu kohaselt ka jätkata ühisuse vormi kasutamist, sest praegused vastuolud mitme seaduse vahel kõrvaldatakse.	
2.	Teeme ettepaneku muuta eelnõu § 42 lg 2 ja § 43 lg 2 selliselt, et tekkepõhise raamatupidamisarvestuse ja aastaaruande esitamise kohustusest oleksid vabastatud ühised, milles on kuni 10 liiget (korteriomanniku). Eelnõus sätestatud 10 korteriomandit võib reaalsuses tähendada ka näiteks ainult nelja korterit, kui iseseisvate korteriomanditena on parkimiskohad, garaažiboksid või panipaigad.	MA Korteriomannike arv on liiga ebakindel suurus, et nii olulisi küsimusi sellega siduda.
3.	Teeme ettepaneku jätta välja eelnõu § 43 lg 3. Audiitorkontroll on väga kulukas kontrolli liik ning ei loo korteriühistule lisaväärtust, sest audiitorkontrolli eesmärk on jälgida raamatupidamiseeskirjade täitmist. Korteriühistu raamatupidamises puudub suurem osa keerulisi tehinguid, mis vajaksid kvalifitseeritud spetsialisti kontrolli, pigem võib vaja minna tehingute seaduspärasuse või otstarbekuse kontrolli, mida oleks mõistlikum tellida muu valdkonna spetsialistilt (nt ehitusjärelevalve). Leiame, et õigem oleks lubada igal ühistel endal otsustada kõige sobivam ja paindlikum kontrollivorm, sätestades soovi korral kas põhikirjas või üldkoosoleku otsuses revisjonikomisjoni olemasolu, auditi või ülevaatuse või muude väliste spetsialistide kaasamise.	A Säte eelnõust välja jäetud.
4.	Teeme ettepaneku jätta välja eelnõu § 39. Iga ühistuliikme juurdepääs pangakonto andmetele võib tekitada rohkem probleeme kui neid lahendada. Kortermajades elab kokku umbes miljon inimest ning nende hulgas võib leida isegi selliseid inimesi, kelle tervislik seisund ei luba võimaldada ligipääsu omaenda pangakontole, saati siis veel võõrastele kontodele. Rääkimata inimestest, kes soovivad lihtsalt uudishimust saada andmeid naabrite tegemiste kohta või kes kahtlustavad kogu aeg kõiki ja kõike ning kelle kaebekirjadele vastamine võtab suure osa paljude ametnike tööajast. Kui iga korteriomannik või igal ajal asuda juhatuga diskussiooni pangakonto väljavõtetelt leitud „avastuste“ kohta, siis tekitab see juhatusele väga suure töökoormuse. Ainuüksi pangakonto andmed ilma maksete aluseks olevaid dokumente nägemata ei anna tervikliku ülevaadet ühistu majandustegevusest	OA Eelnõu koostaja peab vajalikuks selgitada, et „juurdepääs pangakontole“ selle sätte tähenduses ei anna korteriomannikule sellel kontrol olevate rahaliste vahendite käsutamise õigust. Muus osas vt RM p 1.

	<p>ning ei suudaks ka ära hoida võimalikke kuritarvitusi ühistu juhtimisel. Rohkem probleeme tekib meie arvates sellest, et pangakonto laekumiste poolel on füüsiliste isikute isikuandmed (pangakonto numbrid, isikukoodid, andmed selle kohta, kui kolmas isik teeb makseid korteriomaniku eest), mis ei peaks sugugi kuuluma kõikide majaanike „ühisvarasse“. Pankade töö nende andmete väljaselekteerimisel, mille avaldamine oleks tõesti õigustatud, muutuks ülemäära keerukaks ning kokkuvõttes lõpeks asi sellega, et uus „teenus“ ei leia kasutust liiga kõrge teenustasu tõttu. Samuti ei ole kuidagi tagatud, et korteriomanik ei edasta temale teatavaks tehtud andmeid kolmandatele isikutele.</p> <p>Leiame, et iga ühistu saab ise otsustada piisavalt toimivaid ja paindlikke kontrollimehhanisme, näiteks nõuda juhatusele vahearuanne koostamist või teatud dokumentide avalikustamist, korraldada regulaarseid aruandekoosolekuid või nõuda revidendile jooksvat ligipääsu raamatupidamis- ja pangadokumentidele. Normaalse ja usalduslike suhete tagamine ühistu liikmete ja juhatuse vahel on eelkõige majaanike enda ülesanne, seda ei saa ühegi seadusega vägisi tekitada.</p>	
5.	<p>Täiendavalt soovitame kaaluda võimalust kehtestada korteriühistutele spetsiaalsed aruandevormid, mis sisaldaksid maja haldamisega seotud olulisemate finantsandmete esitlust sellisel kujul, mis oleks tavainimesele arusaadav. Need vormid võiksid olla kasutusele nii nendes ühistutes, kellel eelnõu kohaselt ei teki enam tekkepõhise raamatupidamise kohustust, kuid selliseid vorme oleks vaja ka ülejäänutel. Raamatupidamise tavanõuete kohaselt koostatud aruannete teravik on suunatud andmetele mis ei ole korteriühistu tegevuse jaoks olulised. See tähendab praktikas, et kui juhatuse või raamatupidaja ei lisa aruandele täiendavaid lisasid, siis sisaldab korteriühistu aastaaruanne suures osas ebavajalikku infot ning ei anna ühistu liikmele vastuseid nende küsimustele, mis teda huvitavad.</p>	<p>TV</p> <p>Justiitsministeerium toetab seda ettepanekut ja on nõus eelnõu täiendada, kui Rahandusministeerium, kelle valitsemisalasse need küsimused kuuluvad, vastavad sätted välja töötab.</p>
Andri Ivin		
	<p>Palun muuta Korteriomandiseadust selliselt, et seaduses oleks sätestatud, et korteriomandit saab moodustada ainult elamumaal.</p>	<p>MA</p> <p>Nii kehtiva KOS II kui ka eelnõu kohaselt võib korteriomandi eriomandi osa esemeks olla nii elu- kui ka mitteeluruum. Seejuures</p>

	<p>Vabariigi Valitsuse määrus "Katastriüksusesihtotstarveteliigid ja nende määramise kord" 23.10.2008 nr 155 § 6 sätestab:</p> <p>1) elamumaa (001; E) – alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamu, sh korterelamu, suvila, aiama ja alune ja selle juurde kuuluva majapidamis- ja abiehitise alune ja neid ehitisi teenindav maa;</p> <p>2) äri maa (002; Ä) – ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa.</p> <p>Kehtiv Korteriomandiseadus lubab mis tahes sihtotstarbega maale moodustada korteriomandit.</p>	<p>tuleb arvestada, et eriomandi otstarbel ja kinnistu sihtotstarbel puudub otsene seos (vt ka NK p 7).</p> <p>Isegi juhul, kui keelata korteriomandite moodustamine ärimaa sihtotstarbega kinnistu puhul, siis ei aitaks see saavutada eesmärki, mida märkuse tegija ilmselt soovib saavutada – välistada ärimaal elamist. Kui ärimaal ei oleks võimalik korteriomandite loomine, siis oleks tegemist tavalise kaasomandis kinnisasjaga, mille kasutamise korras saaksid selle omanikud kokku leppida.</p>
Asso Oppar		
1.	<p>§ 19. Korteriomanike üldkoosolek</p> <p>ETTEPANEK 1: Mittetulundusühingute seaduse § 21 lõigetes 6 sätestatule, on korteriühistu liikmel õigus nõuda oma allkirja lisamist üldkoosolekul koostatud dokumentidele sh hääletustulemustele ja juhatusel pole õigust sellest keelduda.</p> <p>ETTEPANEK 2: Koosolekul vastuvõetud otsuseid ja hääletustulemusi ei tohi muuta ilma uut koosolekut kokku kutsumata.</p> <p>ETTEPANEK 3: Peale üldkoosolekut on korteriühistu liikmel on õigus teha koosolekul koostatud dokumentidest ja hääletustulemustest fotosid ja juhatusel pole õigust sellest keelduda.</p> <p>SELGITUS: Mittetulundusühingute seaduses § 21. Üldkoosoleku läbiviimine võimaldab eriarvamusel puhul oma allkirja koosoleku protokollile lisada. Eriarvamus võib antud kontekstis tähendada ka mittenõustumist (otsuse vastu hääletamist) eriarvamusega. Kuid lihtsalt vastuhäälel ilma eriarvamuseta puuduks võimalus oma allkirja koosoleku protokollile lisada.</p> <p>Paljudes ühistutes on üsna tugev vastaseis juhatuse sh nende tegevuse osas, mis käsitleb just majandamist ja vahendite kulutamist. Seeläbi on juhatuse surve lihtliikme teadmatuse vastu kasutades ära seaduse mitmeti tõlgenatavat sõnastust üsna tugev selleks et viia läbi oma võimupoliitikat.</p> <p>Lisaks välistaks antud punkt võimaluse algdokumendi (protokolli) muutmise</p>	<p>S</p> <p>MTÜS § 21 lg 6 kohaldub ka korteriomanikele üldkoosolekule.</p> <p>Protokoll peab kajastama üldkoosolekul tehtud otsuste sisu. Otsuste tegemine ilma üldkoosolekut kokku kutsumata, kuid seda ainult eelnõu §-s 21 sätestatud reeglite kohaselt.</p>

	<p>“kohendamist” kellelegi sobivas suunas. MTÜ & 21 lõige (14) kohaselt on koosoleku protokoll kättesaadav 14 päeva jooksul peale koosoleku toimumist.</p> <p>Kehtiv MTÜ-de redaktsiooon võimaldab eriarvamuste puudumisel ainult kahe (juhataja ja protokollija oletame et huvitatud poole) allkirja koosoleku protokollile, millele on ERALDI LEHENA lisatud koosolekul viibinute allkirjad. MTÜ & 21 lõige (14) kohaselt on koosoleku protokoll kättesaadav 14 päeva jooksul peale koosoleku toimumist.</p> <p>Kuna aeg on piisavalt pikk annab see võimalise häältega kauplemiseks. Lisaks annab see võimaluse koosoleku protokoll “kohendamiseks”, sest ühelgi koosolekul osalenul pole kätte jäänud ühtegi koopiat koosolekul vastu võetud otsustest, jagunenud häälte arvust jne. Algdokument on ainult osapoolte käes kes on huvitatud näiteks otsuste mõjutamisest sobivas suunas.</p> <p>On juhtumeid, kus üldkoosolekul on enamus ühistu liikmeid suurte laenude vastu, vähemus poolt. Mõne aja pärast selgub, et poolt hääled on saanud hilisema “personaalse veenmise” teel. Kuna koosolekul otsustatud algdokumente sh hääletamis tulemust ühelgi liikmel ei ole, siis hiljem on väga raske tõestada et koosoleku tulemus ei olnud just selline nagu huvitatud pool seda näidata soovib.</p> <p>Lihtliikmel peab olema võimalus teha koheselt peale koosoleku toimumist algdokumentidest koopiaid (nt fotosid) ja tänapäeva infotehnoloogia võimaldab seda piisvalt. Tänapäeva tehnoloogia areng toetab igati demokraatia arengut ja seadus võiks anda selleks võimaluse, selleks välistada JOKK lahendusi (seadus on aga ei toimi). Kindlasti on see ka odavam võimalus huvide kaitseks kui notari üldkoosolekule kutsumine. Paljudel ühistutel ja ühistuliikmetel kes soovivad oma õiguste kaitset puuduvad sellised vahendid.</p>	
2.	<p>ETTEPANEK 4</p> <p>Lisada eelnõu § 33 lõigule (1) ... kelle õigusi see puudutab üle käesoleva seaduse §-s 28 sätestatud määra ja §32. Valitsemine lõigus (6) nimetatud tavapärase valitsemisena käsitatakse järgmisi tegevuste loetelu punktides 1-7.</p> <p>SELGITUS:</p> <p>Probleemiks ühistutes on ülemäärased kulutused ja nende otsuste läbisurumine, mis oluliselt erinevad igapäeva valitsemis raamest</p>	<p>OA</p> <p>Eelnõu seda sätet ja kogu vastavat osa on muudetud.</p>

	ning võivad oluliselt kahjustada korteriomaniku õigustatud huve.	
3.	<p>ETTEPANEK 4</p> <p>Eraldi paragrafiga võiks olla sätestatud ka juhatuse juhtimise tava. Näiteks juhtima ühistut heas usus, ratsionaalselt, lähtuma ühistu huvidest.</p> <p>SELGITUS</p> <p>Probleemid ühistutes, võlglased, k/ü liikmete passiivsus tuleneb paljuski usalduse puudumisel juhatuse ja nende tegevuse vastu. Seadus võiks olla tasakaalustatud ka selles osas, et kui on määratletud korteriomaniku kohustused, siis peaks olema määratletud ka neid juhtivate juhtide kohustused ja hea tava. Loomilikult võib väita, et hea usk ja hea tava on väga lai ja veniv mõiste, kuid juhtide lähtumine ühistu huvidest või hoopis omakasupüüdlük tegevus eristab edukat ja korras ühistut pankroti äärel ja lagunevast ühistevusest.</p>	<p>S</p> <p>Juriidilise isiku juhatuse liikmed peavad TsÜS § 35 kohaselt oma seadusest või põhikirjast tulenevaid kohustusi täitma juhtorgani liikmelt tavaliselt oodatava hoolega ja olema juriidilisele isikule lojaalsed.</p>
4.	<p>ETTEPANEK 5 (TMS § 174 lg 3 p 11)</p> <p>...kuid mitte rohkem kui viiskümmend protsenti jaotamisele kuuluva tulemi summast;“.</p> <p>SELGITUS</p> <p>Väljaspool Harju, Tartu ja Pärnu maakonna keskusi on korteriomandite harilik e. turuväärtus üsna madal. Näiteks Lääne-Virumaal või Võrumaal võib korteri soetada ca 2000 euroga. 5% kahest tuhandest eurost on 100 eurot, mis on liiga väike summa ühistule tekkinud majandus kulude (kütte, prügi, vee jm) katteks. Antud situatsioon võimaldaks korteriomaniku pahatahtlust, kus ühistul ei olegi võimalik võlglaselt kulusid tagasi saada ja reaalseid kulusi katta. Käesolev seaduse redaktsioon võimaldaks mittemaksmise õigust kuritarvitada ning selle punkti kuritarvitamise kumuleerumisel käesoleva seaduse üldist ebaefektiivsust.</p>	<p>MA</p> <p>See säte ei ole ainuke võimalus korteriühistu nõude maksmapanemiseks, tegemist on ainult abistava vahendiga.</p>
Evald Normak		
1.	<p>Esiteks – eelnõu seletuskirjas on hästi nähtavaks tehtud, et antud eelnõu puudutab suuremat osa riigi elanikkonnast kõige otsesemalt (470 000 korteriomandit (ja igas neist keskmiselt enam kui 1 elanik!)).</p> <p>Seega võib väita, et KOS111 saab olema kõige laiaulatuslikuma “tarbijaskonnaga” seaduseks.</p>	<p>TV</p> <p>Tuleb nõustuda, et tegemist on väga laia mõjuga seadusega.</p>
2.	<p>Teiseks – jämedas laastus võib kinnitada, et isegi SA KredExi poolt vabariigi näidiselamuks nimetatud Paldiski mnt 171 maja elanikkonnast vaid veerand saab aru ja toetab juhatuse poolt läbimõeldud ja põhjalikult ning dokumentaalselt</p>	<p>S</p> <p>Teistele seadustele, eelkõige MTÜS-le on eelnõus üldjuhul viidatud täpsete viidetega.</p>

	<p>igale ühistu liikmele esitatud projekte. Teine veerand ei saa aru <u>ega tahagi aru saada</u>, mis neile endile on kasulik, kuigi on mitu korda “puust ja punasega” ära seletatud. Ja nende kahe “partei” vahel pool elanikkonnast moodustab “poliitilise soo”, mis vaatab nende poole, kes koosolekul kõvemini karjuvad.</p> <p>Iga maja kujutab endast nagu miniriiki riigis, kus on alates akadeemikuist kuni prügikastirottideni, terve riigi elanikkonna miniatuurne põiklõige. Vastavalt sellele on <u>juriidiline kirjaoskamatus</u> üldine. Valdavaks on arvamus, et korteriühistu kohta kehtib ainult KÜS ja natuke teatakse ka MTÜS sätteid. TsÜS §§ 2-4 ja isegi KOS11-st tuleneva kohta ei taheta kuulda.</p> <p>Selle tõttu KOS111 peaks olema mitte seadus, vaid koodeks, mis arvestab sellega, et mida suurem on KOS111 õigusselgus <u>mittejuristidele</u>, seda suurem on tõenäosus, et KOS111 võib midagi olulist muuta praeguses “korterikolhooside” segapuntras.</p> <p>Selle tõttu ei ole liiast, kui KOS111 jätkaks ja laiendaks KOS11 vaimus, kus (näiteks) AÕS § 72 lg 4 üldsätet korrati KOS 11 § 15 lg 2 erisättena.</p>	
3.	<p>Kolmandaks – valdav osa elanikkonnast vaikselt <u>loodab edasi</u>, et “partei, valitsus ja ametiühing” jätkuvalt otsustab minu eest kõik <u>vajaliku</u>. A.H.Maslow raamatus <i>Motivatsioon ja isiksus</i> kirjeldab (lk 90-91): “... intelligentes inimeses põhjustas patoloogia rumalatel töökohtadel rumala elu elamine; uudistele, teabele ja faktidele ligipääsu takistamine ning ilmsete faktidega silmnähtavalt vastandlike ametlike teooriatega maades reageerisid vähemalt osad inimesed üldistunud küünilisuse, kõikide väärtuste usaldamatuse, isegi ilmselge kahtlustamise, tavaliste inimsuhete sügava lõhestumise, lootusetuse, moraali langemise ja muu sarnasega; teised näisid reageerivat rohkem passiivses suunas tuimuse, kuuletumise, võimekuse languse, labastumise ja initsiatiivitusega.” Nii et pool sajandit võõrast võimu on jätnud sügava jälje inimeste hinge. Tuleb arvestada fakti, et suurem osa korteriühistute liikmeskonnast <u>ei soovi</u> mingeid muutusi oma elamistingimustes. Seda enam, et elamute kompleksne rekonstrueerimine lõhnab nende jaoks mingi kahtlase äritegevusena, mis võib panga kaudu viia pankrotini, peale töökaotuse ka korterist ilmajäämiseni.</p>	TV

	<p>Õigusaktide struktuur, kus KÜS on seotud MTÜS-ga loob korteriühistute liikmeskonnale sellise assotsiatsiooni, et korteriühistu on <u>MITTE</u> tulundusühistu, aga seega mingi raskelt mõistetav äritsemise rekonstrueerimise nimel (mis tegelikult andvat vaid "protsente" ehituse hinnast juhatuse esimehele jmt) on peagu et ebaseaduslik.</p> <p>See asjaolu veelkordselt kinnitab, et KOS111 peaks olema koodeks, kus on kokku võetud kõik olulised korteriühistusse puutuvad MTÜS sätted.</p>	
4.	<p>Neljandaks – paneelmajad projekteeriti ja ehitati arvestusega, et need peavad proletariaati teenindama <u>50 aastat</u>. Vastavalt sellele oli omal ajal ka kehtestatud 2-protsendine aasta amortisatsiooninorm. Praegu teadlased seletavad, et need majad võivad heal juhul vastu pidada ka <u>70 aastat</u>.</p> <p>Paldiski mnt 171 elamu rekonstrueerimise alustamiseks 2004.aastal ehitusekspertiisifirma tegi kokkuvõtte, et "tolleaegsed normitud tarbeomadustest on seni säilinud kande- ja piirdetarindite kandevõime, ning välispiirete sarruse korrosiooni õigeaegsel tõkestamisel võib kavandatud kandevõime säilida kuni aastani <u>2017 või kauem; kui korrosiooni ei peatata, võivad varem või hiljem hakata esinema ennekõike rõdude ja lodžade tarindite kohtvaringud.</u>"</p> <p>Täna on vaja mõelda, kuidas edasi lükata aega, kus paneelmajad hakkavad ebaperemeheliku ekspluateerimise tulemusel "plaanipäraselt" kokku vajuma.</p> <p>KOS111 üheks oluliseks (kui mitte peamiseks) ülesandeks peaks olema luua soodsad tingimused olemasoleva elamufondi säilitamiseks pikemaks ajaks (kompleksseks rekonstrueerimiseks) ning selles elamise kvaliteedi tõstmiseks korteriühistute juhtimise olemasoleva idiootliku süsteemi kvaliteedi tõstmisega normaalse majandusüksuse tasemele.</p>	TV
5.	<p>Viierendaks – Raamatupidamise korraldamise ja raamatupidamisandmete õigsuse eest isikliku vastutuse kehtestamise seaduse § 3 p 2 sätestas:</p> <p style="text-align: center;">"tippjuht -</p> <p>raamatupidamiskohustuslikku majandusüksust ise juhtiv omanik või selle üksuse juht, kes vastutab kogu majandustegevuse eest otseselt omaniku või omanike (aktsionäride, osanike,</p>	TV

	<p>kohaliku omavalitsuse või riigi) ees; ühes raamatupidamiskohustuslikus majandusüksuses võib käesoleva seaduse mõistes olla ainult üks tippjuht.”</p> <p>Kuigi see seadus 1.juulist 2002 võlaõigusseaduse rakendusseadusega kaotas kehtivuse, see põhimõte, et korteriühistu juhatuse esimees on (peab olema) korteriühistu tippjuht (ja seejuures ka projektijuht), kes vastutab kogu majandustegevuse eest korteriühistu liikmete ja riigi ees, see iseenesest mõistetav põhimõte ei ole kuhugi ära kadunud. Samas <u>korteriühistute praktikas</u> juhatuse esimees on rotatsiooni korras vahetatav juhuslik isik, kes on vajalik selleks, et oleks keda sõimata/kahtlustada.</p> <p>KOS111 peaks looma eeldused korteriühistute juhtide väljaõppeks ja kogenud juhtide kinnistamiseks ametisse, nende kasvõitlejate/juhireservi koondamiseks juhi ümber tema meeskonnana.</p>	
6.	<p>Kuuendaks – Paldiski 171 KÜ sünnil kaasosaliseks olnud OÜ Eganorm poolt koostatud põhikirja (arvatavasti ainukesena kõikide KÜ-de seas) tosinas kohas sätestab, mida korraldatakse <u>vastavalt ühistu sisekontrolli standardile</u>.</p> <p>Kõikide selliste asjade aluseks on põhikirja punkt sättega: “Juhatuses ei saa oma vastutust kellelegi delegeerida; selle tõttu juhatuse esimees ainuisikuliselt kinnitab ühistu sisekontrolli standardid; sellega ta kindlustab tegevuse vastavuse õigusaktidele ja majandusliku otstarbekuse.”</p> <p>VVS § 92¹ sätestab (näitena) sisekontrolli üldise ülesande, mis praktikas kehtib kõigile majandusüksustele: Sisekontrolli süsteem on juhtimisel rakendatav seaduslikkusele ja otstarbekusele suunatud terviklik abinõude kompleks, mis võimaldab tagada:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) õigusaktidest kinnipidamise; 2) vara kaitstuse raiskamisest, ebasihipärasest kasutamisest, ebakompetentsest juhtimisest ja muust sarnasest tingitud kahju eest; 3) majandusüksuse tegevuse otstarbekuse selle ülesannete täitmisel; 4) majandustegevusest tõese, õigeaegse ja usaldusväärse informatsiooni kogumise, säilitamise ja avaldamise. <p>Selle juures kinnitab seadus, et sisekontrolli</p>	TV

	<p>süsteemi rakendab ja selle tulemuslikkuse eest vastutab majandusüksuse juht.</p> <p>Arvestades seda, et korteriühistutes ei taheta juhtimisteadusest mittemidagi teada ja juhatuse esimeesteks valitakse tihtipeale põhimõttel, et “noh keegi peab ju olema”, siis põhilised sisekontrolli standardid (millede seas on ju ka raamatupidamise seaduses ettenähtud <u>raamatupidamise siseeeskiri</u>) aitavad <u>ühistusiseste õigusaktidena juhtimises elementaarset korda luua.</u></p>	
7.	<p>Otsuste vastuvõtmine ainult kirjaliku hääletamisega (ÄS §§ 188 ja 289)</p> <p>Paldiski 171 KÜ üldkoosolekul on <u>alati</u> hääletamine toimunud kirjalikult, sest muidu <u>ei ole võimalik vältida vaidlusi</u> hääletustulemuste kohta. Samuti kirjalik hääletus seob ühistu liikme otsuse tugevalt arutatava küsimusega, tekitab <u>vastutustunde</u>. Vastupidi – hääletamisel “karjas” käetõstmisega <u>anonüümselt</u> on oht, et kõrvalistuvad ühistu liikmed mõjutavad hääletuse tulemust (“kuidas sa hääletad teisiti, kui su kõrval istuv naaber!”).</p> <p>Ühistu asutamisel põhikirja seletuskirjas oli antud suunitlus:</p> <p>“Paldiski 171 Korteriühistul on 59 <u>liiget, osanikku, omanikku</u>. Ühistu asutamisega nad otsustavad volitada juhatuse esimeest korraldama elamuga seotud majandustegevust kõigi huvides, kõigi hüvanguks. Ei ole mingit sisulist vahet korteriühistu esimehel ja suure tehase direktoril – tegelda tuleb ühtede ja samade küsimustega. Vahe on vaid kolmes asjas: 1) direktor opereerib miljonitega, teise jaoks on ka 10 krooni raha; 2) direktoriks pannakse vaid kõrgelt haritud spetsialist-majandusmees, korteriühistu juhiks selliseid ei jätku; 3) firma omanikud võivad usaldada oma väljaõppinud direktori suutlikkust kõike teha hästi ja õigesti, aga ühistu igal liikmel peab olema võimalus tutvuda juhatuse esimehe poolt kehtestatud korraga, kuidas ta peab õigeks arvestada üüri, korraldada remonti, teostada arvestust, korraldada koosolekuid jne.”</p> <p>Seega kohe algusest peale oli antud suunis sellele, et kõik ühistus toimuv peab olema <u>läbipaistev, dokumenteeritud, arvestatud, tulutoov</u> nii otseses kui kaudses mõttes.</p> <p>Meie ühistus üldkoosolek kuulutatakse kaks nädalat enne postkastidesse paigutatud dokumentide komplektiga (eesti või vene keeles): 1) kutse, 2) päevakorras olevaid</p>	<p>MA</p> <p>Otsuste tegemine ilma koosolekut kokku kutsumata on võimalus, mitte kohustus.</p>

	<p>küsimusi selgitav materjal, 3) kirjaliku hääletuse bülletään, 4) volituse plank.</p> <p>Hääletada saab allkirjastatud bülletääni paigutamiseks KÜ postkasti <u>enne</u> koosolekut ja veel kuni 5 päeva <u>pärast</u> koosolekut. Koosolekul <u>ei hääletata</u> – koosolek on vaid selleks, et ühistu liikmed võiks veel kord kohalekutsutud spetsialistidelt selgitusi saada.</p> <p>Sellise hääletusekorra eeskujuks on riiklikud valimised, kus valimisedelit täidetakse kabiinis ilma juuresolevate mõjutajateta ning on kindlustatud hääle andmise salajasus. Kogu valimisagitatsioon peab toimuma väljaspool mõttelist “valimiskabiini”.</p>	
8.	<p>Ühetorulise küttesüsteemi muutmise kahetoruliseks koos individuaalse küttekulude arvestusega (TsÜS § 2 rakendamine)</p> <p>Aastakümnete jooksul kinnistus tavaks, et ühetorulise küttesüsteemi korral maja küttearve jagati kõigi korterite peale <u>proportsionaalselt</u> kütetavate ruumide pörandapinnaga. Selle juures katuse all, keldri peal, vastu maja otsaseinu asuvad (nn ekstremaalses olukorras olevad) korterid tegelikult kulutasid soojusenergiat rohkem, kui maja keskel asuvad korterid. Seega toimus ühtede korterite <u>küttelekulu doteerimine</u> teiste korterite arvel. Olukorda peeti õigeaks ja ainuvõimalikuks.</p> <p>Paldiski mnt 171 elamu rekonstrueerimisel paigaldati kahetorulise küttesüsteemi termoregulaatoritega ja iga korteri individuaalse küttekuluarvestusega. Selle tulemusel suuremate jahtumispindadega korteritel, nagu oligi oodata, küttekulud osutusid suuremaiks maja keskel asuvate korteritega võrreldes. Vahe oli metsik – ühesuuruste korterite küttekulud erinesid kuni viis korda.</p> <p>Tulenevalt TsÜS § 2 korteriühistu juhatus arvestas hoone kütteprojekti kõikide ruumide kohta projekteerija poolt arvestatud küttevajaduse alusel <u>kõigi korterite paranduskoefitsiendid</u>, et taastada ühetorulise küttesüsteemi ajal esinenud korterite omavaheline doteerimise kord. Sellega <u>osaliselt taastus</u> “ekstremaalsete” korterite doteerimine teiste korterite poolt.</p>	<p>S</p> <p>Eelnõu ei välista, et põhikirjaga sellised küttekulu jaotuse tingimused kehtestatakse.</p>
9.	<p>Individuaalse küttekulude arvestuse abil avastatud gravitatsioonilise ventilatsioonisüsteemi poolt tekitatud soojusenergiakaod (TsÜS § 4, ÄS §§ 188 ja 289, TKS § 12³ lg 8 p 9 ja TKS § 12⁵ lg 3 pp 3</p>	<p>S</p> <p>Eelnõu kohaselt saab kaasomandi eseme ajakohastamiseks, sh energiatõhususe tõstmiseks vajaliku otsuse teha hääletamusega, mille poolt on üle poole</p>

<p>ja 4)</p> <p>Ka varem oli teada, et gravitatsioonilise ventilatsiooni korral, olenevalt tuule suunast ja tugevusest, mõni ventilatsioonilõõr võib hakata töötama vales suunas – tarvitatud õhu väljaviimise asemel hakata intensiivselt puhuma korterisse külma välisõhku. Samas arvati, et see võib küttekulusid suurendada ebaoluliselt, nii umbes kuni 10 %.</p> <p>Paldiski 171 KÜ statistiline analüüs näitas, et aasta jooksul ventilatsiooni vale töö tulemusel tervikuna võib kadu moodustada hoopis 40-50 % kütteks kulutatavast soojusenergiast. Selle juures, näiteks jaanuaris 2012 kahetoalise korteri normaalse 26 € asemel esines ka küttearveid vahemikus 50-98 €. Seega erinevatele korteritele erinevatel kuudel individuaalne küttekulude arvestamise süsteem fikseerib korterisse sisestatud soojusenergia hulga õigesti, kuid selle juures korteriomanik ei saa kogu saadud soojust tarbida (osa sellest puhutakse transiidina välja). Seega on tegu TKS § 12³ pp 8 ja 9 ning § 12⁵ lg 3 pp 3 ja 4 toodud rikkumisega.</p> <p>Oli ilmne, et normaalse olukorra taastamiseks, kus korterite küttearved erinevad (olenevalt korteriomaniku vajadustest) vaid 10-20 % ulatuses (selle asemel, et erineda kordades) on vaja paigaldada soojustagastusega ventilatsioonisüsteem, mis juba puhttehniliselt välistab korterite läbipuhumise. Kuid kolm üldkoosolekut nurjati kasutades obstruktsioonitehnikat. Seega üldkoosolek jättis kestma ebanormaalse olukorra, kus suur hulk kortereist oli pidevas kütteülekulus.</p> <p>Kuna KÜS ei näe ette korteriühistu liikmete vastutust üldkoosolekutel hääletamise tulemuste eest, siis juhatus, tulenevalt TsÜS § 4 rakendas ÄS §§ 188 ja 289, kompenseerib kütte ülekulu kõigile korteriühistu liikmetele, kes hääletasid ventilatsiooni paigaldamise poolt või on allkirjastanud kohustuse järgmisel üldkoosolekul hääletada soojustagastusega ventilatsioonisüsteemi paigaldamise poolt (kahjukannatajad). Kompensatsioonisumma jagatakse kõigi ventilatsiooni paigaldamise vastu hääletanute (kahju tekitajate) üüriarvetele lisaks. Juhatus poolt tarvitusele võetud kehtestamise abinõud on senise toetuse veerandi osa liikmetest asemel kindlustanud juba <u>üle poole</u> ühistu liikmete nõude soojustagastusega ventilatsioonisüsteemi paigaldamiseks.</p>	<p>korteriomanikest (§ 38).</p> <p>Samas tuleb märkida, et korteriomanikud ei maksa korteriühistule <u>üüri</u>. Üür on VÕS § 271 järgi tasu teise isiku asja kasutamise eest. Korteriomanikud on ise selle asja omanikud, mida nad kasutavad. Korteriühistule tasutakse majandamiskulusid.</p>
--	---

10.	<p>Juhatuse esimehe roll tippjuhina ja projektjuhina (VVS § 92¹)</p> <p>27.septembril 2001 asutamiskoosolekul kinnitatud Paldiski 171 KÜ põhikirja kohaselt on korteriühistu tegevus reglementeeritud järgmiste sisekontrolli standarditega:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sisekontrolli üldstandard - ühistu liikmete infovajaduse rahuldamise kord - kommunaalmaksete tasumise kord - üüriarvetes kajastatud laenude arvestamise kord - üldkoosoleku läbiviimise kord - juhatuse töö reglement - raamatupidamise sise-eeskiri - gravitatsioonilise ventilatsioonisüsteemi poolt põhjustatud soojusenergia ülekulu kompenseerimise kord <p>Juhatuse esimees ühistu projektjuhina oma töös juhendub Heiki Kripsi teose <i>Konfliktidest ja suhtlemisoskustest õpetamisel ning juhtimisel</i> soovist, kuidas ühistu liikmetele pakutud projekti heakskiitu saavutada kasutades kehtestamistehnikat.</p> <p>Juhatuse esimehe rolli korteriühistu juhtimisel iseloomustab Paldiski mnt 171 elamu rekonstrueerimine – kuigi üldkoosolek veel 2005.aastal hääletas elamu rekonstrueerimise maha, siiski 2006.aastal otsustas osaleda BEEN konkursil “Muuda oma korterelamu energiasäästlikumaks”, mis võideti, ning 2007.-2008.aastal toimunud kompleksse rekonstrueerimise tulemusel saavutas küttekulude vähenemise 68 % võrra. Selle peale SA KredEx kuulutas Paldiski mnt 171 elamu vabariigi näidiselamuks.</p>	TV
11.	<p>Akende vahetamisest (TsÜS § 2)</p> <p>Kuigi elamu aknad ei ole korteriomaniku omand, vaid kõigi korteriomanike kaasomand, Paldiski mnt 171 elamu rekonstrueerimise alguseks majaelanikud ise olid jõudnud juba pooled vanadest puitakendest (“oma kulu ja kirjadega”) vahetada plastakende vastu.</p> <p>Elamu rekonstrueerimise finantseerimise kavandamisel juhatus arvestas, et aastakümneid kestnud praktika, kus korteriomanik omal arvel vahetas tema omanduses mitteolevaid aknaid, on omandanud <u>tavaõiguse jõu</u>, mida tuleb jätkata ka ülejäänud vahetamata akende osas.</p> <p>Taolist olukorda ette arvestades oli ühistu põhikirja lülitatud punkt 3.10: “Ühistul on õigus oma põhikirjaliste ülesannete täitmiseks võtta ja</p>	TV

	<p>anda laenu.”</p> <p>Seega TsÜS § 2 ja ühistu põhikirja punkti 3.10 alusel ühistu vahetas ja maksis kinni kõik vahetamist vajavad aknad ning kõigi korteriomaniikidega, kelle korteriomadi piires aknaid vahetati, vormistati laenukokkulepe, millega kehtestati korteriomaniiku kommunaalmaksete arvetesse lisatava laenu tagasimaksmise kord (tähtajaga kuni 10 aastat).</p>	
12.	<p>Rõdude ja lodžade kinniehitamine (EhS §§ 2, 12, 29, 68 ja TsÜS § 2)</p> <p>Analoogselt käesoleva punktile 2.4. ja samadel alustel ka lodžade ja rõdude klaasimine toimus korteriomaniiku arvel.</p> <p>Paldiski 171 KÜ asutamisel hoiatati kõiki ühistu liikmeid, et Haabersti LOV ei luba rõdusid kinni ehitada, aga lodžade kinniehitamisel tuleb kindlustada Haabersti linnaosa arhitekti poolt antud projektist kinnipidamist.</p> <p>Elamu kompleksse rekonstrueerimise projektis nähti ette kõigi rõdude ja lodžade sulgemine lükandklaasidega. Mõned rõdud ja pooled lodžad olid elanike poolt kinni ehitatud ja need kõik kuulusid lammutamisele.</p> <p>Seejuures lodžadega tehti vahet – kui lodža oli kinni ehitatud vastavalt Haabersti LOV projektile, siis korteriomaniiku seadusekuulekust “premeeriti” juhatuse otsusega selle lodža lükandklaaside eest tasumisega vaid 50 % ulatuses.</p>	TV
13.	<p>Elamu kompleksse rekonstrueerimise projektipõhilisus (EhS)</p> <p>KÜS loob sellise mulje, et korteriühistu üldkoosolek võib elamu rekonstrueerimise kohta vastu võtta <u>igasuguseid tehniliselt ja majanduslikult kirjaoskamatuid</u> otsuseid. Seejuures need otsused võivad <i>exprompt</i> tekkida ootamatult otse koosoleku käigus.</p> <p>Paldiski 171 KÜ kompleksse rekonstrueerimise projekt <u>telliti juhatuse</u> poolt koostatud <u>ülesande</u> kohaselt <u>projekteerimisasutuses</u> ja esitati üldkoosolekule <u>terviklahendusena</u>, mis <u>EhS nõuete kohaselt ei kuulu</u> üldkoosoleku poolt “parandamisele”, tükeldamisele, muutmisele.</p> <p>EhS ütleb selgelt, et ehitusprojekt peab olema koostatud selleks õigust (ja seega vastavat kvalifikatsiooni ja vastutust) omava spetsialisti poolt. Kui korteriühistu liikmed ei ole neile kinnitamiseks esitatud projektiga nõus, siis tuleb kas neile asja paremini selgitada või vajadusel (jällegi spetsialisti poolt) koostada uus parem projekt.</p>	TV

	<p>Linnas ringi liikudes näeb hulgaliselt näiliselt ilusaid, kuid tehniliselt kirjaoskamatult teostatud osalisi lahendusi – katmata külmasildadega vooderdusi, lammutamata omavolilisi ebaseaduslikke ehitisi rõdudel/lodžadel, ilma arhitekti osaluseta tehtud värvilahendusi, vastassuunalisi kallakuid vertikaalplaneerimisel, soklisillutise valet kõrgust ja materjali jmt.</p> <p>Siin ilmneb süsteemne hoolimatus riikliku programmi käivitamisel – nii nagu korteriühistutes tegelikult puudub EhS-i tunde antud objekti projektijuht (ja seda asendab kirjaoskamatu liikmeskonna lausa terroristlik initsiatiiv), nii ka riiklikus maastaabis energiakokkuhoiukampaanial (kui üleriiklikul eriti tähtsal projektil) puudub riiklik projektijuht. SA KredExi poolt jagatav toetusraha ja pankade poolt kehtestatud reeglid laenu saamiseks ei asenda riikliku projektijuhipoelse koordineerimise puudumist.</p>	
14.	<p>Kokkuvõtteks</p> <p>Nagu ülaltoodud mittetäielikust praktikas esinenud juhtumite loetelust nähtub, korteriühistu normaalse tegevuse käigus tekib küllalt sageli vajadus rakendada seni korteriühistute <u>tavakäibes mitteolevaid õigusakte</u> (antud loendis TsÜS, ÄS, TKS, VVS, EhS).</p> <p>Kuna KÜS § 1 lg 2 viitab ainult MTÜS-le, siis isegi KÜS-le küllalt lähedase KOS11 sätete rakendamine tekitab vaidlusi, seda enam “kaugemate” seaduste kasutamise puhul (seda hoolimata isegi viidetest “mingile peagu et ebaseaduslikule” TsÜS-le).</p> <p>KOS111 § 12 lg 2 on teinud hea sammukese edasi tuues käibesse <u>hea usu põhimõtte</u> ja <u>üksteise õigustatud huve</u>.</p> <p>Samuti KOS111 § 1 lg 1 viide AÕS-le on hea samm edasi.</p> <p>Samas tahaks KOS111 § 1 lg 1 teist lauset täiendada järgmiselt:</p> <p>Käesolevas seaduses reguleerimata küsimustes kohaldatakse korteriomandile asjaõigusseaduses kinnisomandi kohta sätestatud, samuti tsiviilseadustiku üldosa seaduse sätetest tulenevat.</p>	<p>MA</p> <p>TsÜS kehtib korteriomanike omavahelistes suhetes ja suhetes korteriühistuga ka ilma eraldi viiteta.</p>
15.	<p>§ 16 lg 1 Kui korteriühistul on juhatus, siis peab tal olema põhikiri.</p> <p>Põhikirja muutmine vabatahtlikuks ei ole põhjendatud. Väide, et tingimused, mis teiste juriidiliste isikute puhul määratakse põhikirjas, on korteriühistu korral juba seadusega piisavalt määratud, <u>on alusetu</u>.</p>	<p>MA</p> <p>Kõik korteriomanikud, kes saavad KOS III jõustumisel korteriühistu liikmeteks ja kes peavad põhikirja vajalikuks, saavad selle kehtestada.</p> <p>Vt ka RK p 8.</p>

	<p>Eelnõu muretseb rohkem selle pärast, kui võrd on reguleeritud korteriühistu suhted kolmandate isikutega. Samas ei hoolitseta selle eest, et toimiksid normaalsed tegusad suhted korteriühistu ja selle liikmete vahel, et oleks tagatud asjaolud, mis tulenevad juhtimisteadusest.</p> <p>Tuleb anda aru, et seadus asub nagu kuskil kaugel, kuid põhikiri on iga korteriühistu liikme laual (vastavalt vajadusele eesti keeles või vene keelde tõlgitult). Näiteks ilma põhikirjata ei ole selge, milline on juhatuse esimehe roll ja vastutus, millised on ootused juhatuse esimehe kandideerimisel ametisse, millised on ühistusisised "käsuliinid", milline osa ühistusisises elus peab olema sisekontrolli süsteemil jne.</p> <p>Mõningates osades (samas hoidudes liialdustest) on põhikirjas vaja refereerida ka ühistu majandustegevuses olulisi seadusesätteid, hoidmaks ühistu liikmete silma ees, et see pole kellegi suvaline tahe, vaid seaduse nõue.</p> <p>Silmas pidades korteriühistu liikmete <u>juurilist lauskirjaoskamatust</u> (käesoleva p. 1.2.) tuleb põhikirjas hoida nähtaval kohal mitmeid iseenesestmõistetavaid asjaolusid, mida kas antud ühistus või üleüldiselt peetakse otstarbekaks järgida. Nagu näiteks (jällegi Paldiski 171 KÜ-s) regulatsioon: "Ühistu liikmelt laekuvate maksetega kaetakse võlgnevused järjekorras: 1. viivis, 2. laenuintress, 3. osamaks, 4. sihtotstarbeline makse, 5. kommunaalmaksed."</p> <p>Näiteks Paldiski 171 Korteriühistus põhikirja säte, et "ühistul on õigus oma põhikirjaliste ülesannete täitmiseks võtta ja anda laenu" mängis olulist osa elamu kompleksse rekonstrueerimise rahastamise skeemi väljatöötamisel ja ühistu liikmetele selgitamisel. Samuti see päästis mitu korteriomanikku vajadusest ajutiste majanduslike raskuste tõttu korterist ilmajäämisest.</p>	
16.	<p>§ 16 lg 2 Põhikiri koostatakse arvestusega, et see toetaks korteriühistu eesmärki – korteriühistu liikmete kaasomandi ühise majandamise teostamist ning liikmete ühiste huvide esindamist. Korteriühistu liikmete ühistes huvides on juhtimises sisekontrolli süsteemi kasutamine. Põhikirjaga võib ette näha tingimusi, mis ei ole seadusega vastuolus. Kui põhikirja säte on vastuolus</p>	<p>MA Korteriühistu eesmärk on sätestatud eelnõu § 12 lg-s 1 – korteriomanikud teostavad oma korteriomanidist tulenevaid õigusi käesolevas seaduses sätestatud ulatuses korteriühistu kaudu ja § 33 lg-s 2 – korteriühistu kaudu valitsevad korteriomanikud kaasomandi eset.</p>

	<p>seadusega, kohaldatakse seaduses sätestatut.</p> <p>Eelnõust on kaotatud ära KÜS § 2 lg 1, mis määras ära, <u>milleks</u> on üldse vaja korteriühistut. Eelnõust jääb mulje, et korteriühistut on vaja vaid seaduseandjal (ei tea milleks?!) ja selle moodustamine/olemasolu on vaid tühipaljas seaduse veider tahtmine.</p> <p>Võibolla oleks isegi vaja korteriühistu eesmärki eraldi paragrahvina rõhutada, kuid selle selgitamine sobib kokku ka põhikirja vajalikkuse toonitamisega.</p>	
17.	<p>§ 18 lg 3 Korteriühistu võib käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud nimele pärast täiendit “korteriühistu” kasutada muud nime (edaspidi korteriühistu täiendav nimi), tingimusel et see piisavalt eristab teda kõikidest teistest isikutest.</p> <p>Selline täiendus välistab võimaluse, et kui lõike 1 kohaselt korteriühistute nimed seostatakse aadressiga, ei aetaks selliselt korrastatud ühistute nimekirja segamini näiteks <i>Paldiski mnt 50 KÜ Kurepesa</i> asemel valides <i>Kurepesa Paldiski mnt 50 KÜ</i>.</p>	<p>OA</p> <p>See säte (nüüd § 19 lg 4) ütleb, et <u>lisaks</u> korteriühistu nimele, mis koosneb aadressist ja täiendist „korteriühistu“, võib tal olla ka täiendav nimi, milles võib täiendi „korteriühistu“ asemel kasutada lühendit „KÜ“. Seega eksisteerivad need kaks nime kõrvuti, mitte koos ühes nimes. Täisnimi oleks (antud näite põhjal) <i>Paldiski mnt 50, Tallinn korteriühistu</i> ja täiendav nimi <i>KÜ Kurepesa</i> või <i>Kurepesa KÜ</i>. Seletuskirja on täiendatud.</p>
18.	<p>§ 19. Korteriühistu üldkoosolek</p> <p>Vastavalt tuleks muuta eelnõu teksti igal pool kus esineb <i>korteriomanike</i> üldkoosolek ja asendada see <i>korteriühistu</i> üldkoosolekuga.</p> <p>Ei ole põhjendatud, miks <i>korteriühistu liikmete üldkoosolek</i> on asendatud <i>korteriomanike üldkoosolekuga</i>. Kuna eelnõu koostamine on ajendatud <u>korteriomanike ühisuse</u> vormi ebaefektiivsusest ja selle muutmiseks korteriühistuks, siis pole mõtet säilitada ja korteriühistutele peale suruda likvideeritava <u>ühisusega</u> seotud mõistet. Vastupidi – juba käibes oleva (ja käibesse jääva) juriidilise isiku tegevusega seotud mõiste peaks säilima või teiste majandusüksuste eeskujul isegi lühenema.</p> <p><i>Korteriomanik</i> on <u>üldmõiste</u> kõikide kortermajade korterite omanike suhtes. Korteriühistu üldkoosolekule kogunevad mitte kõikvõimalike kortermajade korteriomanikud, vaid ainult ühe kindla korteriühistu liikmed/korteriomanikud.</p> <p>Meie korteriühistu on alati (10 aastat) teatanud/kutsunud üldkoosolekutele sõnumiga: “Paldiski 171 Korteriühistu üldkoosolek toimub ...”. Ilma täpsustusega, kas koosolekule peavad tulema korteriomanikud, meie või mõne teise</p>	<p>MA</p> <p>Küsimuse selline püstitamine lähtub ekslikust arusaamast, et korteriühistu = juhatus (või juhatuse esimees), kellele korteriühistu liikmed alluvad. Seaduse kohaselt korteriühistu = korteriomanikud. Korteriomanike teha on kõik olulised otsused ja kanda kõik kulud. Seega on ka igati põhjendatud korteriomanike üldkoosoleku nimetamine just nii. Korteriomaniku ja korteriühistu liikme staatuse eristamine tekitaks ainult segadust.</p>

	<p>korteriühistu liikmed või kes iganes – iseenesestmõistetavalt on kõigile selge, et kogunevad <u>Paldiski 171 Korteriühistu liikmed</u>. Korteriühistute praktika näitab, et pidev toonitamine korteriühistu liikmete <u>õigustest</u> ja vaikimine nende <u>vastutusest</u> soodustab mentaliteeti, et “mina olen omanik”, “я собственник”, minul on õigus käsutada, mina olen korteriühistus kõrgim võim. Selle juures põrustatakse tavaliselt <u>korteriühistu, kui juriidilise isiku ja selle juhatuse</u> roll.</p> <p><u>Korteriomanike üldkoosolek emotsioonide pinnal</u> veelgi suurendab suhtumist, et korteriomanikud on <u>kõik</u>, aga korteriühistu on üks <u>kõrvaline tülikas nähtus</u>.</p> <p>On iseenesestmõistetav kes tuleb osaühingu, aktsiaseltsi, mittetulundusühingu, tulundusühingu, korteriühistu üldkoosolekule. Vaevalt, et peale akadeemikute (ja vast ehk nende poolt eraldi kutsutute) keegi veel tuleb akadeemia üldkogule.</p> <p>Ja peamine point – mis on tähtsam, kas <u>korteriühistu</u> koosolek või <u>korteriomanike</u> koosolek? Pealegi, kui kõik lootused on rajatud korteriühistu peale, aga korteriomanikud on veel kaua kaugel <u>omanikumentalteedist</u>.</p> <p>Muide - § 19 lg 2 ütleb selgesti, et korteriomanik ei ole mitte üksi omanik, vaid ka (kaasomandi) osanik – miks ta siis ei või olla ühtlasi (ja veel eriti) <u>liige</u>?</p>	
19.	<p>§ 20 lg 2 Juhatus saadab käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud otsuse eelnõu kirjaliku hääletuse bülletääni näol kõigile korteriühistu liikmetele, määrates bülletäänil tähtaja, mille jooksul nad peavad esitama bülletäänil selle kohta oma seisukoha. Kui korteriühistu liige ei teata nimetatud tähtaja jooksul, kas ta on otsuse poolt või vastu, loetakse, et ta hääletab otsuse vastu. Bülletäänil peab olema mõistlikul määral ruumi hääletaja märkuste või eriarvamuse kirjutamiseks.</p> <p>Võib vaid ette kujutada, milliseks kujunevad “seisukohad”, mis on poolkirjaoskamatu inimese poolt kirjutatud “sõjamehe kombel plärupaberile trükitud piiblist rebitud paberitükile” tekstiga, näiteks: “minna ei prootiv”! Püüa siis sellisel juhul mõistatada, kas tuleb kuhugile koma lisada või mitte, ja kas see on üldse üheselt mõistetav.</p> <p>Kirjaliku hääletuse bülletäänid peavad tingimata olema juhatuse poolt ette valmistatud ja sisaldama lahtreid “Poolt” ja “Vastu”. Paldiski</p>	<p>OA</p> <p>Seisukoht, mille korteriomanik otsuse eelnõu kohta esitab, ongi vastus küsimusele, kas ta on selle poolt või vastu.</p> <p>Seletuskirja on täiendatud.</p>

	<p>171 KÜ praktikas hääletaja seisukohale vastavas lahtris kirjutatakse (korrates lahtrisse trükitud sõna) "Poolt" või "Vastu", või trükitud sõna joonitakse alla; seisukohale mittevastavas lahtris olev sõna kaetakse (kustutatakse) ristiga. Bülletään peab olema märgistatud hääletaja korterinumbriga, sellel peab olema koht hääletaja loetavalt kirjutatud nime ja allkirja kirjutamiseks.</p> <p>Tuleb arvestada seda, et kirjaliku hääletuse bülletään <u>dokumenteerib</u> hääletaja seisukoha ja sellisena kuulub lisana juhatuse koosoleku protokollile juurde. Kirjalik hääletus <u>ei saa</u> mingil juhul olla <u>anonüümne</u>.</p>	
20.	<p>§ 20 lg 3 Hääletustulemused vaadatakse läbi juhatuse koosolekul ja selle protokollis koopiad saadetakse mõistliku aja jooksul korteriühistu kõigile liikmetele. Protokollis loetletakse otsuse poolt ja otsuse vastu hääletanud korteriühistu liikmete korterinumbrid, samuti otsuse suhtes eriarvamusele jäänud korteriühistu liikme nõudel kantakse sellesse tema eriarvamuse sisu.</p> <p>§ 20 lg 4 Käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud hääletusbülletäänid on hääletustulemusi kokkuvõtva juhatuse koosoleku protokollis lisa.</p> <p>Veider on kohtuda eelnõus nõutud ühe suvalise "protokollija nimega" juhul, kui pole midagi protokollida – kogu asi taandub vaid poolt- ja vastuhääle kokkulugemisele. Samas ühe suvalise protokollija staatus on ikkagi viletsam juhatuse kõigi liikmete allkirjadega juhatuse koosoleku protokollist.</p> <p>Kuna hääletustulemus peab vastama korteriühistu sisemise õigusakti tingimustele, siis on soovitatav, et kõik korteriühistu protokollid koostaks üks kindel selleks ettevalmistust omav isik, soovitatavalt üks juhatuse liikmeist.</p> <p>Juba ainuüksi selleks, et saada <u>ühistu liikme nõue</u> eriarvamuse protokollimiseks võib kuluda mingi aeg. Selle tõttu eelnõu nõue "viivitamata" asemel sobib paremini "mõistliku aja jooksul".</p>	<p>OA</p> <p>Ühistu liikme nõue oma eriarvamuse protokollimiseks tuleb esitada koos oma seisukohaga, seega ei kulu selle saamiseks täiendavat aega.</p> <p>Seletuskirja on täiendatud.</p>
21.	<p>§ 21 lg 2 Korteriühistu üldkoosolekul osalemiseks õigustatud korteriühistu liikmete ringi moodustavad kõik isikud, kes üldkoosoleku ajal on omanikuna kantud kinnistusraamatusse korteriomanikena.</p> <p>Eelnõu tekst ei selgita, kuidas toimub "määramine" ja veel "üldkoosoleku päeval enne üldkoosoleku algust".</p>	<p>OA</p> <p>Korteriomanike üldkoosolekul osalejate ring määratakse kindlaks kinnistusraamatusse kantud andmete põhjal. Korteriomandi müügileping ei tõesta, et isik on saanud korteriomanikuks, sest kinnisasja omand läheb üle alles kande tegemisega kinnistusraamatusse (AÕS § 64¹).</p>

	<p>On esinenud juhuseid, kus kutse tulla üldkoosolekule on antud korteriühistu liikmele, kuid enne koosoleku toimumist on korteriomand müüdud teisele isikule. Sellisel juhul võib uue omaniku osalemise õigust tõestada näiteks koopia ostu/müügilepingust.</p>	<p>Seletuskirja on täiendatud.</p>
22.	<p>§ 21 lg 6 (Lisatakse) Korteriühistu liige vastutab korteriühistule, teisele korteriühistu liikmele või kolmandale isikule tahtlikult tekitatud kahju eest. Korteriühistu liige ei vastuta tekitatud kahju eest, kui ta ei ole võtnud osa kahju tekitamise aluseks olnud otsuse vastuvõtmisel või kui ta hääletas otsuse vastu.</p> <p>Selle tulemusel, et üldkoosolekul hääletati maha soojustagastusega ventilatsioonisüsteemi paigaldamine Paldiski mnt 171 elamule (kuigi juhatuse poolt oli eelneval igale korteriühistu liikmele antud individuaalse küttekulude arvestuse materjalide põhjal tehtud analüüs, kus oli selgelt näha, et rida kortereid kannatas gravitatsioonilise ventilatsioonisüsteemi poolt korterite külma õhuga läbipuhumise all, mis suurendas nende küttekulutusi normaalsest keskmisest tasemest kuni viiekordseks) jätkus käesoleval kütteperioodil korterite üleventileerimine.</p> <p>Knuu KÜS ega MTÜS ei näe ette teistele korteriühistu liikmetele kahju tekitamise eest vastutust, siis TsÜS § 4 alusel tuli kasutada ÄS §§ 188 ja 289.</p>	<p>OA</p> <p>Eelnõu 12 lg 2 sätestab korteriomaniiku kohustuse järgida hea usu põhimõtet nii suhetes teiste korteriomaniike kui ka korteriühistuga, samuti kohustuse arvestada üksteise õigustatud huve. Tahtlikult ja süüliselt tekitatud kahju hüvitamise nõue on võimalik esitada VÕS alusel.</p> <p>Eelnõu § 39 lg 3 kohaselt võib korteriomaniik keelduda kandmast kulusid, millega ta ei ole nõustunud, kui nende kandmise nõudmine temalt oleks vastuolus hea usu põhimõttega.</p>
23.	<p>§ 23 lg 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, § 28 lõigetes 1, 1¹, 3¹, 3², §§ 28¹ ja 29 mittetulundusühingu juhatuse kohta sätestatut.</p> <p>KÜ Loo Elamud sattus olukorda, kus viiest elamust koosnev korteriühistu seisis ohu ees, et liikmete enamus võib rekonstrueerimist pooldavad juhatuse liikmed "maha võtta" selle eest, et need tahavad elamuid komplekselt rekonstrueerida. Sellist otsust võimaldab MTÜS § 28 lg 2.</p> <p>Kuna kahe maja elanikud ei avaldanud otsest vastuseisu rekonstrueerimisele, siis kolm maja eraldus ja neis on moodustamisel omaette korteriühistud, mis ei taha elamut rekonstrueerida.</p> <p>MTÜS § 28 lg 2 on spetsiifiline säte tõelisele</p>	<p>MA</p> <p>See, kui palju elamu rekonstrueerimisse panustada, on selle omaniku või omanike, sh korteriomaniike otsustada. Ka juhul, kui seada piiranguid juhatuse liikme tagasikutsumisele (mida MTÜS § 28 lg 3 võimaldab põhikirjaga teha), ei saa juhatust teha otsuseid, mis seaduse kohaselt kuuluvad korteriomaniike pädevusse.</p>

	<p>mitte tulundusühingule, kus küsimus ei ole majanduslikust tulukusest või kahjust.</p> <p>See säte aga ei kõlba korteriühistule, mis on kandnud kulutusi koolitades (näiteks EKÜL kursustel) juhatuse liikmeid või on kuidagi suutnud mõnda spetsialisti meelitada äritegemise asemel osalema korteriühistu juhtimises.</p>	
24.	<p>§ 23 lg 2 Juhatusel võib olla üks kuni kolm liiget. Põhikirjaga võib ette näha käesolevas lõikes sätestatust erineva juhatuse liikmete arvu. Juhatus valib oma liikmete seast juhatuse esimehe, kes on korteriühistu tippjuht.</p> <p>Eelnõu tekst vaikimisi näeb ette juhatuse koosseisu <u>stiihilise</u> valimise üldkoosoleku käigus, kus hääletatakse mitte juhatuse poolt välja pakutud <u>juhatuse koosseisu</u>, vaid valitakse juhuslik kooslus põhimõttel – “mida rohkem on juhatuse koosseisus juhatuse tegemisi valvavaid liikmeid, seda vähem on karta, et juhatuse varastab”.</p> <p>Reeglina <u>kõik olulised otsused</u> tuleb korteriühistus teha <u>projektipõhiselt</u>: juhatuse selgitab mida ja kuidas ning milleks tuleb teha ja üldkoosolek vaeb, kas selliselt juhatuse poolt koostatud projekti tasub ellu viia.</p> <p>Seega ka juhatuse valimisele peab eelnema juhatuse <u>projekti</u> koostamine: 1) tegutsev juhatuse põhjendab oma seisukoha järgmise juhatuse esimehe kohta, 2) varub selle nõusoleku kandideerimiseks, 3) koos kandidaadiga arutatakse, kes võiks olla teised juhatuse liikmed eeldusel, et kujuneks tõhus töövõimeline juhatuse <u>esimehe meeskond</u>, 4) varutakse kandidaatide nõusolek.</p> <p>Arvestades seda, et korteriühistu ei saa endale lubada mitmete kallite spetsialistide hõivamist juhatuse liikmeiks, on kolmeliikmeline juhatuse optimaalne suurus eeldusel, et leitakse koostööaldiseid inimesi.</p>	<p>MA</p> <p>MTÜS ei näe juhatuse esimehele ette mingit erilist rolli, st juhatuse esimees, kui ta on valitud, on üks juhatuse liige, kes korraldab juhatuse tööd. „Tippjuhi“ tiitlil ei oleks mingit õiguslikku tähendust.</p> <p>Kui korteriomanikel on soov valida korteriühistut juhtima „tippjuht“, siis on neil võimalik valida üheliikmeline juhatuse.</p>
25.	<p>§ 23 lg 6 (Lisatakse) Juhatusel võib üldkoosoleku otsusega tagasi kutsuda, kui selleks on oluline põhjus. Temaga sõlmitud lepingust tulenevad õigused ja kohustused lõpevad vastavalt lepingule.</p> <p>Tagasi kutsustud juhatuse liikmel peab olema võimalus ennast kaitsta. Selleks on vaja mahavõtmise põhjendus. Põhjuslikkuse nõue on kajastatud näiteks MTÜS § 20 lg 3 – kui 1/10 liikmeist nõuab “põhjust ära näidates”</p>	<p>MA</p> <p>Vt p 23.</p>

	üldkoosoleku kokkukutsumist ...	
26.	<p>§ 33 lg 1 Majandamiskulud käesoleva seaduse tähenduses on korteriühistu vajalikud kulud eluruumide ja nende pindala osatähtsusele vastava elamu ja elamu ümbruse osa hoolduseks ja jooksvaks remondiks ning tasu korteriühistu poolt elamu majandamiseks ostetud teenuste eest, sealhulgas energiaauditi ja energiamärgise tellimise eest, arvestatuna eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta, kui korteriühistu põhikirjas ei sätestata teisiti.</p> <p>§ 33 lg 2 Elamu remondiks käesoleva seaduse tähenduses loetakse ehituskonstruksioonide, tehnosüsteemide või nende osade paigaldamist, asendamist või ennistamist. Remondi käigus võib tõsta elamu heakorrasaset ning paigaldada täiendavaid seadmeid. Nende tööde teostamist otsustab üldkoosolek lihthäälteenamusega.</p> <p>Eelnõu seletuskirjas liigselt prevaleerib KOS11 mõju. Samas korteriühistute traditsioonilisele majandustegevusele ei pöörata vajalikku tähelepanu.</p> <p>§ 33 lg 1 käsitleb "tavapärasest korrashoidu ja remonti", s.o jooksvat remonti, mida korraldab <u>korteriühistu juhatus</u> vajadust mööda tavapärase valitsemise piires.</p> <p>§ 33 lg 2 käsitleb kapitaalseid ehitustöid eelkõige riikliku energiasäästu- programmi raames, mille teostamiseks kehtivad SA KredExi ja pankade erinõuded, seal hulgas asja otsustamine korteriühistu üldkoosolekul lihthäälteenamusega. See paragrahv peab ülima selgusega välja ütleva, kas riigil on vaja kortermajade renoveerimist/rekonstrueerimist või mitte. Kui nõuda eelnõus § 9 lg 3 kohaselt, et senise vajaliku üle 50 % üldkoosolekul osalejate häälte asemel läheb tulevikus vaja üle ¼ häältest, siis võib riikliku energiasäästuprogrammi kortermajade osas kirjutada korstnasse.</p> <p>Need kaks lõiku on üle võetud KOS11-st ja on korteriühistute praktikas arusaamatud.</p> <p>Mingil juhul ei saa leppida sellega, et kui korteriühistu peab arveldust liikmetega kulupõhiselt ja ootamatu avarii nõuab suuremaid kulutusi, et siis eelnevalt tuleb lunida igalt liikmelt nõusolekut – "kas lubad avariid likvideerida"! Avariilukord nõuab igal juhul kiiret tegutsemist.</p>	<p>OA</p> <p>Eelnõus on langetatud häälteenamuse nõudeid selleks, et otsustada kaasomandi eseme ajakohastamine (§ 38 ja § 9 lg 3), kui selleks on vaja teha ehituslikke ümberkorraldusi. Samas on ekslik arusaam, nagu võiks praegu ükskõik kui suure ümberehituse KÜ olemasolul otsustada ainult häälteenamusega. KOS § 16 kehtib ka KÜ olemasolul.</p> <p>Kaasomandi eseme säilitamiseks vajalikud toimingud (avarii likvideerimine) võib korteriühistu teha ka ilma korteriomanike üldkoosoleku otsuseta (eelnõu § 36), kuid lõpuks peavad korteriomanikud ikkagi otsustama, kuidas tekkinud kulud katta – kas tõsta majandamiskulude suurus või võtta laenu.</p>
27.	§ 34 lg 3 ja 4 (Ära jätta)	OA

		Sätete sõnastust on muudetud.
28.	<p>§ 36 lg 2 Korteriomandi võõrandamisel või pärimisel on korteriomandaja kohustatud korteriühistule tasuma korteriomandaja või pärandaja poolt tasumata jäänud majandamiskulude ja muude maksete eest.</p> <p>Ei ole mõtet muuta KÜS § 7 lg 3 sõnastust. Praktikas on küllalt selliseid juhtumeid, kus korteriomandi uuest omanikust korteriühistu saab täitsa juhuslikult teada alles pärast seda, kui uus omanik on hakanud korterit suure müraga ümber ehitama ja siis tutvumisel üllatub, et tema ei tea eelmise omaniku võlgadest midagi.</p>	<p>OA</p> <p>Eelnõu sõnastust on täpsustatud selles osas, et võlgade üleminek toimub ka täite- ja pankrotimenetluses. Samuti on täiendatud TMS muutmise osa.</p>
29.	<p>§ 36 lg 3 (Ära jätta)</p> <p>Kui korteriomanike ühisuses olid korteriomaniigid ilma vahendajateta omavahel, siis korteriühistus on nende vahele tekkinud "kolmanda isikuna" korteriühistu. Sellises diametraalselt teistsuguses olukorras ei ole õigluse põhimõtete kohane koormata korteriühistut ootamatute kulutustega, mis on tingitud sellest, et korteri ostja ei tunne huvi selle vastu, mida ta ostab, millised kohustused/koormatised ja muud võimalikud asjaolud käivad korteriga koos.</p>	<p>OA</p> <p>Kohustus kanda selline otsus registrisse ei ole väga koormav, sest neid ei tehta väga sageli. Ka rahaliselt on koormus korteriühistule kaduvväike võrreldes selle rahalise koormusega, mis võib korteriomaniikule langeda.</p> <p>Vt ka SA Kredex p 11.</p>
30.	<p>§ 37 (Ära jätta)</p> <p>See paragrahv ja vastav seletus kõlab anektoodina. Jälle üks näide, kuidas eelnõu koostamisel on formaalselt lähtunud KOS11 sätetest ja püütud neid pookida korteriühistu külge.</p> <p>On selge, et kui elamu või selle ümbruse seisukorrast tingitult keegi on kahju kannatanud, siis nõue esitatakse maja haldavale juhatusel ja see omakorda maja hooldustöid tegevale hooldajale. Siia ei puutu mittemingil moel ükski selles majas korteriomandit omav isik.</p> <p>Peale selle selgitus, et nõude esitamise korral tuleb võtta kokku üldkoosolek, et muuta nõude rahuldamiseks majanduskava – no tule taevas appi!!! See kõlab ju peagu sama moodi kui soovitus, et enne AS Tallinna Kütte poolt esitatud arve tasumist küsida üldkoosolekult, kas maksame poole arvest või kogu summa.</p>	<p>OA</p> <p>Need korteriomaniigid (näiteks Tallinnas, Kaubamaja 6 majas), kelle vastu selline nõue on esitatud, on ilmselt naerust kaugel. Seletuskirja (nüüd § 42) on lisatud viide artiklile, kus seda juhtumit on kirjeldatud.</p> <p>Arvestamata on jäetud ettepanek see säte eelnõust välja jätta, aga arvestatud on ettepaneku sisuga, et selline nõue tuleks esitada KÜ, mitte üksiku korteriomaniiku vastu.</p>
31.	<p>§ 38 lg 1 Korteriühistu liikmel on õigus saada juhatuselt teavet korteriühistu tegevuse kohta ja tutvuda korteriühistu dokumentidega korteriühistu sisekontrolli standardiga kehtestatud korras.</p> <p>Sellisel kujul korteriühistu saab seadusest</p>	<p>MA</p> <p>Korteriomaniigid võivad põhikirjaga muidugi kehtestada sisekontrolli standardi, kuid korteriomaniiku õigus dokumentidega tutvuda ei sõltu selle olemasolust.</p>

	<p>suunise, et selles küsimuses peab olema kehtestatud <u>vastav kord</u>.</p> <p>Muide, seletuskirja märkus, et korteriühistu <u>kahjustamine</u> on vaid <u>teoreetiline võimalus</u>, ei ole õige. Paldiski 171 Korteriühistu praktikas on olnud küllaldaselt juhtumeid, kus korteriühistu ja selle liikmete huvid on väga tõsiselt riivatud pahatahtlike kallaletungidega.</p>	
32.	<p>§ 39 (Ära jätta) § 65 (Ära jätta)</p> <p>Eelnõu tellijaja on kukkunud kuu pealt maale! Kujutleda vaid ette, et lisaks rahapesu andmebüroole, kaitsepolitseiametile, uurijatele, prokuröridele, kohtutele, maksu- ja tolliametile tahetakse anda pangasaladuste lahtimuukimise õigus ka 470 000 korteriomanikule.</p> <p>Kui arvestada seda, et kõik need, kellele KAS kohaselt pangad on kohustatud andma pangasaladuseks olevaid andmeid oma klientide kohta ja kes on selleks <u>kõrgelt koolitatud</u> ja <u>usaldusväärsed</u> tundliku info kasutajad seaduses lubatud piires, siis meie maja kirjaoskamatu esijoodiku võrdsustamine kõigi loetletud lugupidamist ja aukartust väärivate ametnikega – see on ju neid lausa solvav!</p> <p>Ma saan aru, et korteriühistute juhtide seas ei ole kõik mitte kõige väarikamad. Seega neile tuleb varvastele astuda. Aga kas selleks peab kasutama atomipommi!? On ju olemas revidendid, audiitorid, advokaadibürood, kohtud ja muid võimalusi asjad korda teha. Milleks on vaja ekstremismi!</p> <p>Pealegi – mida asjalikku tavaline ebakompetentne korteriühistu liige pangamaterjalidest saab või oskab leida? Isegi, kui seal peaks midagi tõesti olema.</p> <p>Paldiski 171 Korteriühistu juhatuse esimees on ehitusinsener, audiitorikoolitusega raamatupidaja, aspirantuuriõpingud läbinud ökonomist, Eesti Siseaudiitorite Ühingu liige, väikefirma juhataja, kelle ametlikuks tegevusalaks on <u>auditeerimine</u> (EMTAK 2008) ja <u>kinnisvarahaldus tasu eest</u> (EMTAK 2008), kes missioonitundest ja tasu saamata viis Paldiski mnt 171 elamu sellisesse seisu, et SA KredEx kuulutas selle elamu vabariigi näidiselamuks.</p> <p>Kui palju kordi sõimati teda, et kuhu rahad on kadunud, miks üüriarved on nii suured, kindlasti ta korteriühistu arvel ehitab kuskil endale maja või suvilat. Korduvalt on pakutud, et kui te</p>	<p>OA Vt RaM p 1.</p>

	<p>korteriühistu revidenti (suurte kogemustega raamatupidajat) ei usu, eks siis palgake endale audiitor. Ja kohe oleks kõik selge. Ja pole vaja lõuata ja solvata.</p> <p>Ei, audiitorit nad ei võta. Sest see on kallid ja sõimajad ise on kindlad, et kõik on sama korras nagu iga-aastastes pikkades aruannetes ja selgitustes on kirjas.</p> <p>Kui praegu juba käisid majas ringi kirjad, et juhatuse selle asemel, et teha trepikojad ilusamaks, paigaldas maja sissekäikudele suitsetamist keelavad märgid, mis siis veel võib juhtuda, kui saadakse pangast teada, et täna tehti ülekanne tõlkebüroole – miks, seda jama, mis juhatuse eestlastele jagas, venelastele tõlkida pole vaja, ja ega me sinult kirjutisi saada ei tahagi ...</p> <p>Kõikidest takistustest hoolimata korteriühistute juhatuse esimehed teevad tänuväärset tööd. Hoolimata sellest, et neil napib kvalifikatsiooni, läbilõõgijõudu, eestvedamist. Kuid paremaid kuskilt võtta ei ole.</p> <p>Kui kuskil tehakse pätti, siis tooge ta päevavalgele ja kutsuge korrale. Kuid niigi mittekadestusväärsetes tingimustes töötavaid juhatuse esimehi eeskõige ja nende abilisi juhatuse liikmeid visata pättide lõugade vahele järada – see on juba ülim sigadus!</p>	
33.	<p>§ 44 lg 1 Korteriühistu maksejõuetuse korral kohaldatakse saneerimisseaduses ja pankrotiseaduses sätestatud käesolevas seaduses sätestatud erisustega.</p> <p>Enne kui algatada pankrotimenetlust tuleb püüda korteriühistut saneerida. Arvestades seda, et korteriühistutele ei jätku majanduse juhtimiseks spetsialiste, eelkõige tuleb selgitada maksejõuetuse põhjus ning vaadata, kas juhtimisabi andmisega ei ole võimalik majandustegevust parandada. Selleks on mitmed korteriühistute tavakäibes vähekasutatud võimalused olemas. Näiteks hoolimata väga rasketest aegadest üsna mitmetele ühistu liikmetele pole Paldiski 171 Korteriühistu kümne aasta jooksul ühegi arve tasumisega kordagi viivitanud tänu ühistu finantsjuhi poolt kasutusele võetud seaduslike abinõudele.</p>	<p>MA</p> <p>Korteriühistu pankrotimenetlus ongi sisuliselt saneerimine, sest selle käigus taastatakse korteriühistu maksevõime ja tema lõpetamine on välistatud. SanS regulatsioon ei ole KÜ jaoks sobiv, sest lähtub ettevõtte loogikast.</p>
34.	<p>Seletuskirja sissejuhatus</p> <p>Juba sissejuhatuses esimene lause annab eelnõu üldise tonaalsuse – eelnõuga “on reguleeritud kõik korteriomandiga seotud õigussuhted”. Edasi on paljasõnaliselt teatatud, et “võrreldes</p>	<p>TV</p> <p>Sisulisele kriitikale on eelnevalt vastatud.</p>

	<p>kehtiva õigusega muutub <u>korteriühistu tegevus</u> korteriomaniku jaoks <u>läbipaistvamaks</u>". Ei ole öeldud, et võrreldes <u>korteriomanike ühisusega</u> muutub läbipaistvamaks. Seega olemasoleva õiguse alusel tegutsev korteriühistu loetakse läbipaistmatuks (!?) ja asi selles osas vajavat parandamist, selle tõttu isegi kasvõi drastiliste meetmete (KOS111 § 39) abil.</p> <p>Sinisilmselt avaldatakse lootust, et kui "igal korteriomanikul tekib juurdepääs korteriühistu pangaandmetele", siis "väheneb oht, et korteriühistu juhatus kuritarvitab usaldust, sest iga muudatus korteriühistu kontol on korteriomanikule nähtav".</p> <p>Seda võib väita vaid profaan, kes raamatupidamise võimalustest kassa- ja tasaarveldusoperatsioonide osas ei taipa midagi. Tegelikult juurdepääs pangaväljavõttele, ilma samas omamata kõiki korteriühistu raamatupidamise algdokumente, ei ole võimalik midagi avastada. Sedagi saab teha vaid pädev revident.</p> <p>Lapsik ettekujutus sellest, et "allakukkunud purikas" võib kahjukannataja nõude suunata mitte maja valitseva korteriühistu, vaid 60-korterilise elamu korteri nr 13 omaniku vastu – no kuulge, mis naljategemine see seaduseloaja poolt on!!!</p> <p>Ei ole mõistlik suunata korteriühistu pankrotiavaldust kohe kohtu lahendada. Kohtud on niigi ülekoormatud. Mõistlikum oleks välja mõelda mingi esimeses lähenduses korteriühistute, näiteks, MTÜ KÜaukohus, mille poole võib pöörduda suvaline korteriühistu liige kahtluseavaldusega, et korteriühistus on asjad hapuks minemas. Ja siis oma asjadega hästi hakkama saajad korteriühistute esimehed tulevad ja panevad asjad käima nii nagu vaja.</p>	
35.	<p>Seaduse eesmärgist</p> <p><u>Korteriühistu</u> tegevjuhi ja teiste korteriühistute nõustajana tuleb tänuga märkida ülestunnistust, et KÜS, KOS ja MTÜS näol valitseb "õiguslik rägastik".</p> <p>Samas tuleb märkida, et selle "rägastiku" tõttu kannatavad mitte niivõrd korteriomanikud, kui korteriühistud. Korteriühistute olukord on ju haletsusväärne, kusjuures korteriomanike huvide eest seisma kohustatud valitseja peab pidevalt võitlema suure osa korteriomanike terrori vastu väiksema osa korteriomanike ja seejuures ka iseendi huvide suhtes.</p> <p>Tuleb nõustuda, et "õigusliku rägastiku"</p>	TV Sisulisele kriitikale on eelnevalt vastatud.

	<p>“mahaniitmisel” on tänuväärseks ürituseks koostada “seadus, milles oleks kõik korteriomandiga seotud õigussuhted reguleeritud selgelt ja samas ka piisavalt pindlikult”.</p> <p>Samas see ei tohi toimuda elamumajanduses tegutseva <u>tööorgani</u> korteriühistu vastu.</p> <p>Praegusel kujul on vaadeldud eelnõu korteriühistutele diskrimineeriv ja seega ka riigile kahjulik ning ilma kapitaalse ja põhimõttelise saneerimiseta (seejuures ka KOS11 <u>taaga alt</u> vabastamiseta) võib eelnõu olla vaid edasiste arutelude esialgseks alusmustandiks.</p> <p>Õigem oleks uut seadust nimetada lihtsalt <u>korteriühistuseaduseks</u> (KÜS11) või korteriühistukoodeksiks. Meil on ju perekonnaseadus, aga mitte vanemate-, laste- ja perekonnaseadus. Mäletame, millise lohiseva nimetusega kunagi algatati võlaõigusseadus.</p>	
RR		
1.	<p>1. Palun täiendada eelnõu selliselt, et korteriühistu üldkoosoleku kutses oleks <u>kohustuslik</u> tutvustada <u>hääletusele pandavate otsuste sisu (otsuse projekt)</u>.</p> <p>Praktikas tekib tihti olukordi, kus üldkoosoleku päevakorrapunktid on sõnastatud nii üldsõnaliselt, et nende raames võiks vastu võtta <u>kümneid erineva sisuga otsuseid</u>. Sellest tulenevalt ei ole korteriühistu liikmetel sisuliselt võimalik enne koosolekut päevakorrapunktide sisu osas oma seisukohtade ega eriarvamuse kujundamiseks ning olukorras, kus vastuvõetavate otsuste sisu selgub alles koosoleku, ei pruugi korteriühistu liikmed suuta oma huve piisava tõhususega kaitsta (inimene ei saa olla valmis kõigiks ootamatusteks) ning see annab võimaluse infoga manipuleerimiseks.</p> <p><u>Lisaks välistab sedalaadi olukord täielikult korteriühistu liikmete jaoks võimaluse oma seisukohti vastuvõetavate otsuste suhtes koosolekule kirjalikult esitada.</u></p> <p><u>Vastuvõetavate otsuste sisu teadmata on korteriühistu liikmel raskendatud ka koosolekule oma volitatud esindaja saatmine, kuivõrd vastuvõetavate otsuste sisu teadmata, ei ole võimalik esindajale hääletamise osas juhtnööre anda, mistõttu esindaja hääletamise tulemus ei pruugi ühtida omaniku tahtega.</u></p> <p>Antud küsimuses aitaks arusaamatusi vältida asjaolu, kui juba üldkoosoleku teates</p>	<p>MA</p> <p>Kui üldkoosoleku kokkukutsumise teates on päevakord liiga üldsõnaline, siis on tegemist üldkoosoleku kokkukutsumise korra rikkumisega ja otsused, mis on päevakorra sõnastusega võrreldes üllatuslik, tühised. Otsuse projekti esitamine üldkoosoleku kutses võib osutada korteriühistute jaoks liiga koormavaks.</p>

	<p>oleks kohustuslik tuua ära vastuvõetava otsuse projekt.</p>	
2.	<p>Palun täiendada eelnõu korteriühistu üldkoosoleku otsuste vastuvõtmise osas selliselt, et otsuste vastu hääletanud isikute nimed ja vastu hääletamise fakt oleks kohustuslik protokollis fikseerida.</p> <p>Praegu olemasolev regulatsioon sätestab, et vastuväide tuleb fikseerida üksnes esitaja palvel ning protokollida tuleb vaid tähtsust omavad asjaolud.</p> <p>Praktikas tähendab see paraku vaid seda, et KÜ juhatuse või haldaja tegevuse suhtes kriitilisi seisukohti ega vastuväiteid otsustele ei protokollita, kuna need ei olevat "tähtsust omavad asjaolud", mille fikseerimine protokollis on kohustuslik. <u>Seega sisuliselt eksisteerib olukord, kus isiku õigus pöörduda kohtusse on pandud sõltuma vastaspoole tahtest (kui tahame- kajastame protokollis su eriarvamust ja vastuväidet, kui kohtusse pöördumise eeldust ja kui tahame-ei kajasta). Olukord oleks lahendatav, kui iga vastuväite fikseerimine oleks rangelt kohustuslik.</u></p>	<p>S/MA</p> <p>MTÜS § 21 lg 6, mis nii kehtiva õiguse kui ka eelnõu kohaselt kehtib korteriühistu suhtes, on otsuse vastu hääletanud isiku huvide kaitseks piisav. Vastuväide tuleb selle esitaja nõudel igal juhul protokollida ka kehtiva õiguse kohaselt, teistsugune praktika on õigusvastane.</p> <p>Kui koosoleku läbiviija on seadust rikkudes jätnud eriarvamuse protokollimata, siis ei välista see võimalust otsus vaidlustada. Kohtule tuleb põhistada eriarvamuse esitamine üldkoosolekul muude tsiviilkohtumenetluses lubatud tõenditega, näiteks tunnistaja ütlusega.</p> <p>Samas ei saa toetada ettepanekut märkida protokollis igal juhul ära otsuse vastu hääletanud isikute nimed.</p>
3.	<p>Palun täiendada eelnõud selliselt, et üldkoosoleku protokollis tahtlik moonutamine (otsuste tagantjärele ümbersõnastamine, eriarvamuste fikseerimata jätmine vm manipuleerimine) võrdsustatakse dokumendivõltsimisega.</p> <p>Sundliikmelisuse ja juriidiliste eelteadmiste puudumise tõttu tuleb praktikas ette, et korteriühistu juhatuse liikmete poolt käsitletakse korteriühistu otsuseid mitte dokumentidena, vaid nõ isiklike paberitena, mida oma äranägemise järgi ümbervormistada ja muuta võib, kuna vastutust ühistu otsuste sisu tahtliku eksitamise ja moonutamise eest pole seaduses üheselt sätestatud. <u>Kuna korteriühistu otsused võivad sõltuvalt oma sisust tuua kaasa märkimisväärseid rahalisi kohustusi või vabastada nendest, peaks ka nende sisu tahtlik moonutamine olema karistatav sarnaselt mistahes teise dokumendi võltsimisega.</u></p>	<p>MA</p> <p>Kirjeldatud olukord on kahetsusväärne, kuid dokumentide võltsimine on keelatud ka kehtiva õiguse kohaselt. Otsuse vaidlustamise osas vt p 2.</p>
4.	<p>Palun täiendada eelnõu selliselt, et iga korteriühistu üldkoosolekul vastuvõetud otsustega kaasneks liikmetele isiklik vastutus. Kui vastuvõetud otsused toovad kaasa majandusliku kahju, võiksid kahju maksmisel osaleda vaid need isikud, kelle tegevus (otsus) kahju tekkimise põhjustas (kui</p>	<p>OA</p> <p>Eelnõu on Riigikohtu praktika alusel täiendatud selliselt, et korteriomanik võib keelduda majanduskava täitmisest, kui temalt selle täitmise nõudmine oleks vastuolus hea usu põhimõttega (§ 39 lg 3).</p>

	<p>vastuvõetud otsuse ja kahju tekkimise vahel on põhjuslik seos) ning kahju hüvitamisest olla vabastatud need liikmed, kes kahju põhjutanud otsuste vastu hääletasid.</p> <p>Praegune regulatsioon on loonud õigusriigile mitteomase olukorra , kus üksikliikmest teadlik ja seadusekuulekas kodanik, kes oma töökspidamistest lähtudes üldkoosolekul mõistlikult ja vastutustundlikult hääletab, peab hiljem ikkagi solidaarselt vastutama KÕIGI otsuste tagajärgede eest, sõltumata sellest, et ta ise hääletas nede vastu ja püüdis kahjustavaid otuseid ka teistele selgitusi jagades igati vältida.</p>	
5.	<p><u>Seadusega tuleks reguleerida koretriühistu õigusvaidluse pidamise kord nii, et iga üksikliige saaks lähtuvalt oma töökspidamistets otsustada kohtuvaidluses osalemise ja sellega seotud kulude kandmise üle. Kui isik vaielda ei soovi, tuleb lasta vaielda vaid neil isikutel, kes seda soovivad ja vaidlemist mittesoovivad isikud tuleb vabastada ka vaidlusega seotud kulude kandmisest.</u></p> <p><u>Kuna korteriühistu on loodud liikmete ühiste huvide esindamiseks, siis tuleb järeldada, et kui liikmete hulgas eksisteerivad isikud, kes vaielda ei soovi, pole vaidlus KÕIGI huvides ning vaidlushinulised liikmed peaksid osalema vaidluses soovi korral omal vastutusel kolmandate (huvitatud) isikutena , mitte aga korteriühistuna (lootes oma vaidluse tagajärgede eest solidaarselt vatutada).</u></p> <p>Teatavasti võib koretriühistu osaleda kohtuvaidluses nii hagejana, kui kostjana. Kui toimub näiteks korteriühistu liikme poolt koretriühistu otsuse vaidlustamine kohtus on korteriühistul tarvis otsustada, kas võtta hagi õigeks (mitte vaielda) või alustada kohtuvaidlust ja hagile vastu vaielda. <u>Kuna koretriühistu sundliikmelisuse tõttu on liikmete juriidiline ettevalmistus ja õiglustunne tihti vägagi erinevad, tekib praktikas olukordi, kus häälteenamuse alusel otsustatakse osaleda ka niisugustes vaidlustes, kus teadlik ja mõistlik inimene ei osaleks (näiteks nõutakse meie ühistus ühelt liikmelt kohtu korras hoone 70-aasta vanuse amortiseerunud kütteseadmete kasutamist, mille riiklikult tunnustatud ekspert normidele mittevastavaks ja ohtlikuks on tunnistanud).</u> Seega tuleb tunnistada, et on</p>	OA Vt p 4.

	vaidlusi, mille puhul on kohtuvaidluses kaotus ja suured kohtukulud garanteeritud, mistõttu ei ole praegune enamuse tahtest sõltuma pandud ja solidaarselt rahastatav kohtuvaidluse pidamise kord mõistlik.	
6.	<p>Praegune regulatsioon märgib ära koretriühistu majanduskava koostamise kohtustuse, kuid täpsustada võiks ka korteriühistu majanduskava puudumise tagajärgi, lisades seadusesse, et kulutused, mida majanduskavas ei kajastata, ei ole liikmetele tasumiseks kohustuslikud (välja arvatud erakorralised kulud ohu likvideerimiseks).</p> <p><u>Nimetatud täpsustus on oluline, kuna praegu käsitlevad paljud ühistu juhatused seaduses ettenähtud majanduskava koostamist võimalusena, mitte kohustusena, mistõttu täpsustav selgitus aitaks majanduskava puudumise tagajärgi paremini mõista ja ennetada.</u></p>	<p>S</p> <p>Majanduskava koostamise kohustus on eelnõus selgelt sätestatud (§ 40), kui seda ei ole tehtud, siis kehtib eelmine majanduskava edasi.</p>
7.	<p>Palun täiendada eelnõud selliselt, et korteriomandite majandamiseks nähakse ette erinevad võimalused sõltuvalt sellest, kas korterit kasutatakse:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) eluakohana -koduna 2) äritegevuseks (ettevõtete omandis olevad korterid) või 3) korterid, on Äriregistri andmetel registreeritud ettevõtte tegevuskohana (kodukontor) ; <p><u>Kuna sõltuvalt korteri kasutusviisilt on omanikel erinevad vajadused ja ootused koretriomandi majandamisele ja sellega seotud kuludele, ei ole mõistlik, kui õiguslik regulatsioon piirdub majandamise küsimuse üle otsustamisel vaid enamuse tahtega, arvestamata maakasutuse iseärasusi (elamumaal võiks ikka koduomanikul ettevõtte omanikust suurem sõnaõigus olla ja ärimaal vastupidi).</u></p> <p>Näitiks elan ise Tallinna kesklinnas kortermajas, kus 14-st korterist on 10 seotud firmadega, kes oma kulusid (olgu selleks siis luksuslikud porivaibad, mida pidevalt ära varastatakse ja uuesti kinni maksta tuleb; pidev akendepesu vms) sunnivad maksama ka vähemusel-koduomanikel. Äriettevõtted ise kannavad sedalaadi tegevused oma kuludesse, saades selle võõra suuremat kasumit, kuid koduomanikel selline võimalus puudub.</p> <p><u>Jääb arusaamatuks, miks peaks saama elamumaal ärimehed hääletenamusega nõuda,</u></p>	<p>OA</p> <p>Ei oleks mõistlik ja otstarbekas korteriomaniike omavahelisi õigussuhteid sellise täpsusega reguleerida. Eelnõus on selgelt sätestatud, et korteriomaniikud peavad omavahelistes suhetes, samuti suhetes korteriühistuga järgima hea usu põhimõtet ja arvestama üksteise õigustatud huve (eelnõu § 12 lg 2).</p> <p>Ka iseenesest kehtivate otsuste puhul saab korteriomaniik eelnõu § 39 lg 3 alusel keelduda kulude kandmisest, kui see oleks vastuolus hea usu põhimõttega.</p> <p>Selguse huvides tuleks kortermajades, kus omanike huvid on väga erinevad, sõlmida vaidlusaluseid küsimusi reguleerivad kokkulepped eriomandi sisu kohta, mis kinnistusraamatusse kantuna on kohustuslikud ka korteriomaniiku eriõigusjärglase suhtes. Kokkuleppe sõlmimist on võimalik nõuda ka kohtus.</p>

	<p>et üksik pensionär korraldaks oma kodu majandamise vastavalt ühistu liikmetest ärimeeste tahtele, ka siis , kui ärimeestel on ühistus häälteenamus ??? Seda enam, kui needsamad ärimehed omaenda kodus, mis asub kuskil mujal , sedalaadi kulukaid teenuseid oma enda koju ei telli.</p> <p>Teen ettepaneku viia seadusesse sisse muudatus, et ettevõtetega seotud koretrid võivad osta endale vajalikke teenuseid (porivaibad , luksuslikud välisused, koridoride remont vms), kuid nad ei saa nõuda nende eest tasumist koduomanikelt, kes seda teha ei soovi materiaalsete võimaluste puudumise tõttu .<u>Seega KÕIGILE ÜHISTU LIIKMETELE ÜHISEKS tasumiseks kohustuslikud saavad olla vaid vältimatud kulutused hoone säilitamiseks ja ohu tõrjumiseks, kõige muu üle peab saama iga koduomanik isiklikult ja oma materiaalseid võimalusi arvestades ise otsustada . Ehk teisisõnu-korteriühistu sundliikmelisus ei pea tähendama sundust elada oma ärimeestest naabrite materiaalsete võimaluste järgi, milleni igauks ei küündi.</u></p>	
8.	<p>Korteriühistute küttesüsteeme käsitlev õiguslik regulatsioon piirdub üksnes kaasomandis oleva keskküttesüsteemi kirjeldusega, ometigi on praktikas olukordi, kus maja originaallahenduses eksisteerib keskkütte kõrval paralleelselt ka kamina-(ahi-) küte , mitõttu võimalikud vaidlused, mis tekivad kahe küttevõimaluse olemasolu tõttu tuleks lahendada seaduse alusel (mitte provotseerida eraisikute vahelisi kulukaid kohtuvaidlusi).</p> <p>Näiteks osades 1930-ndatel aastatel ehitatud majades on <u>hoone originallahenduses olemas ja tänaseni säilinud nii kaminaküte(ahiküte) kui ka keskküte.</u> Ühistu rahade eest kutsutakse regulaarselt nii korstnapühkijat kui ka parendatakse keskküttesüsteemi. Ometi om selge, et kahte kütteliiki korraga kasutada ei ole otstarbekas.</p> <p>Tekib olukord, kus kamina (ahju) kütmine ei ole paljude jaoks tänapäeval piisavalt mugav (ennekõike korteriomanike jaoks, kes kasutavad ruume äritegevuseks), mistõttu nõutakse kõigilt elanikelt tsentraalse keskkütte kasutamist, mis on aga oluliselt kallim (mul endal on tasuta puude saamise</p>	<p>OA Vt p 7. Ahjuküttelt keskküttele üleminekul (või ka vastupidi) tuleb arvestada § 38 tingimusi – see ei tohi ühegi korteriomaniku õigustatud huve ülemääraselt kahjustada.</p>

	<p>võimalus ja pensionärina ka aega ahju kütmiseks). <u>Lisaks olen koretriomanikuna soetanud endale eluruumi, kus on olemas ahiküte (juba kinnistusraamatu joonistel on see näha) ja olen sunnitud maksma ka korstnapühkija teenuse eest, kuid realselt ahjuga kütta ei saa, sest häälteenamusega nõutakse minult keskkütte kasutamist.</u></p> <p>Seega palun näha seaduses ette erisused, mis võimaldaksid hoones kahe küttesüsteemi olemasolu korral igal koretriomanikul vaba tahte alusel valida, kas kasutada kamina(ahju-)kütet ja maksta kinni korstnapühkijateenust, kohustamata neid, kes ahjuga ei küta ja vastupidi-need, kes eelistavad kasutada keskkütet, maksavad selle ise kinni, kohustamata selleks teist kütteliiki kasutavaid omanikke. Nõutav peaks olema üksnes see, et mõlemal juhul oleksid normtemperatuurid tagatud.</p> <p>Omaette kategooriaks ja tüliõunaks on koretriühistutes kujunenud isikud, kes väidavad, et on oma kaminad lõhkunud ja ennast "keskküttest välja löiganud" juba enne korteri erastamist, mistõttu ei maksa nad ei korstnapühkija teenuse eest ega keskkütte parendamise eest. Samas on neil seaduse järgi õigus rääkida kaasa otsuste suhtes, mis puudutavad teiste isikute eraldumist kesk-küttesüsteemist ning see on viinud ühistus veidra jõudemonstratsioonini-isikud, kes ise kallist keskkütet ei kasuta, nõuavad selle kasutamist teistelt. Leian, et sadalaadi olukord ei taga isikutele õiguste ja kohustuste tasakaalu ega soosi põhiseaduses sätestatud võrdse kohtlemise nõuet.</p>	
9.	<p>Kehtiva korra kohaselt on koretriühistutel kohustus esitada Äriregistrile iga-aastaselt majandusaasta aruandeid. Samas sisulist kontrolli esitatud andmete üle toimu, kontrollitakse üksnes aruade tähtaegse esitamise fakti, mistõttu sellise olukorra jätkamine ei ole mõistlik.</p> <p>Eelnimetatu on viinud olukorrani, kus koretriühistule tellitakse raamatupidamisteenust ja makstakse selle eest (häälteenamuse alusel), kuid raamatupidamise teenuse osutaja ei esitada Kü raamatupidamise kohta tõeseid andmeid, kuna asjaolu, et andmeid ei kontrollita on</p>	<p>MA</p> <p>Korteriomanikul on võimalus juhtida tähelepanu puudustele aruandes enne üldkoosolekut, kus see kinnitatakse. Kohustus esitada aruanne registrile teenib mh eesmärki, et kõik huvitatud isikud saaksid sellega tutvuda.</p> <p>Seetõttu ei ole eelnõust välja jäetud kohustust esitada aruanne registrile, v.a juhul, kui korteriomanikud juhvivad ühistut ühiselt, st ilma juhatuse või valitsejate.</p>

	<p>üldteada. Näiteks selgus hiljaagu meie ühistus, et KÜ juhatuse tellitud ja juhatusega heades suhetes olev raamatupidaja on aastaid esitanud Äriregistrile tegelikkusele mittevastavate andmetega aastaaruandeid (Kü-l on kinnistusraamatu andmetel varabürood 170 m², kuid bilansis varasid ei kajastata, kuigi maamaksu büroode eest makstakse). Tekib põhjendatud küsimus: milleks esitada Äriregistrile aruandeid, raisates ühelt poolt riigi ressursi, mis kulub aruannete vastuvõtmisele ja õigeaegse esitamise kontrollimisele ja teiselt poolt ühistu rahalisi vahendeid aruande tellimise eest tasumiseks, kui keegi sellisel viisil esitatud andmete vastu sisulist huvi ei tunne (nii MTA kui Äriregistri poole pöördumine jäi tulemusteta, öeldi, et ise olete süüdi, et sellise ühistu liige olete ja kui tahate, siis hagege).</p>	
AA		
1.	<p>Näib, et "Valitseja" mõiste jääb ka uude seadusesse. Mulle tundub, et eesti keeles on Valitseja mõiste väga tugeva emotsionaalse koormusega - seostub "isevalitseja", "tsaari" jne kõikvõimsa kõigeotsustaja ja kui seadus võimaldab tõlgendada Valitseja antud õigusi enda kasuks siis seda ka tehakse (kliendi kahjuks). Soovitaksin senise Valitseja mõiste asemel kasutada Haldaja mõistet, samas täpsemalt piiritleda selle institutsiooni ülesanded/vastutuse. Halduri amet on niikuinii praegustes kommunaalteenuste osutamisega tegelevates haldus/hooldusfirmades kasutusel.</p>	<p>MA „Valitseja“ ja „valitsemise“ termin on Eesti õiguskeeles kasutusel nii poliitilise valitsemise kui ka vara valitsemise tähenduses. Uue termini kasutusele võtmine võiks tekitada asjatut segadust. Vt ka EKÜL p 20. Õiguste ja kohustuste sisu ei sõltu kasutatud terminite tähendusest.</p>
2.	<p>Mis toimub üleminekuperioodi lõpul, kui ühisustest on saanud ühistud, mis saab senistest majanõukogudest, kes on üldkoosolekute poolt valitud, kas nad peavad olema uute ühistute üldkoosolekute poolt ümbervalitud/ nimetatud juhatuseks?</p>	<p>S Kui ühisusest tekib ühistu, siis valitseja jätkab valitsejana ja tema kõrval juhatust olla ei saa. See ei takista loomulikult juhatuse valimist pärast valitseja ametiaja lõppu. Majanõukogu eelnõus ette nähtud ei ole, korteriomaniikud saavad järelevalvet teostada revisjonikomisjoni kaudu.</p>
	<p>Millise staatuse võib saada uue ühistu juhatuses senine Valitseja/Haldaja? (Peale selle variandi, mis on eelnõus nimetatud, et Valitseja võtab üle juhatuse funktsioonid, aga see tähendab, et aasta vältel majal ei ole enam mingit esindusisikut korteriomaniike huve kaitsmas, selles mõttes oli vanas seaduses siiski</p>	<p>S Kui tekkinud ühistule valitakse juhatuse, siis võib senine valitseja jätkata korteriühistu lepingulise partnerina. Vt ka p 2.</p>

	demokraatiat rohkem - majanõukogu esindas maja huve Valitseja juures)	
AF		
1.	<p>Korteri omandaja poolt "ülevõetavate" võlgade suuruse fikseerimine</p> <p>Väga tervitatav, et uus seadus üritab lüüa majja selgust selles, kas korteri omandaja vastutab senise korteriomaniku võlgade eest. Seni ei olnud kindlust, kas ja kui suured üllatused tulevad korteri omandajale ilmsiks pärast korteri ostu. Arvan siiski, et seaduse ettevalmistamisel tuleb minna kaugemale ja ära reguleerida, kuidas korteriühistu, korteri võõrandaja ja korteri omandaja peaksid fikseerima uue KOS § 36 lg-s 2 tähendatud "võõrandaja korteriühistu ees sissenõutavaks muutunud kohustused" selliselt, et korteri omandajal oleks korteri omandamisel selgus ja kindlus tema poolt "ülevõetavate" kohustuste olemasolu ja nende suuruse suhtes. Sageli uurib potentsiaalne ostja korteri võlgu suuliselt või ühistu viimase arve põhjal. Potentsiaalsele ostjale ei anta alati täpset ja õiget infot. Mis peaks juhtuma siis, kui suuliselt teatatud või ühistu viimasest arvest nähtuv info ei ole ühel või teisel põhjusel täielik ning senisel korteriomanikul on korteri osas ka teisi võlgu ühistu ees? Kuidas hoolekas omandaja peaks toimima võlgade olemasolu ja suuruse kontrollimiseks? Oleks hea, kui vastused nendele küsimustele annaks uus KOS. Ei tasuks seda küsimust kohtupraktika kujundamiseks jätta.</p>	<p>OA</p> <p>Mõistlik ja hoolikas ostja peaks küsima korteriühistu juhatusele vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis kinnituse majandamiskulude võlgnevuse kohta. Kui korteriühistu juhatuse liige esitab teadlikult valeandmeid, siis saab temalt nõuda kahju hüvitamist.</p> <p>Korteri ostjal on müüja suhtes võimalik kasutada hinna alandamist kui õiguskaitsevahendit, kui müüja on majandamiskulude võlgnevuse osas esitanud valeandmeid.</p> <p>Eelnõu on täiendatud sätetega, mis reguleerivad majandamiskulude võlgnevuse üleminekut täitemenetluses.</p>
2.	<p>Ühistu majandamiskulude nõude eesõigustamine</p> <p>Teine ettepanek, et korteri majandamiskulud (haldus-, hooldus, remondifondimaksud jms) võiksid olla eelisõigustatud nõuded nii nagu on seda on näiteks merivõlaga tagatud nõuded laevade puhul (meremeeste palgad, päästekulud, sadamatasud jne). Korteriühistu nõuet majandamiskulude osas peaks saama rahuldada veel enne hüpoteeke. Praegu on nii, et esimeses järjekohas saavad korteri sundmüügi tulemist raha täitur ja hüpoteegipidajad, ühistu (loe naabrid), kes on sageli sundmüüdud korteri teenindamisega seotud kulusid oma taskust pikki aastaid kandnud, on ebaõigelaselt paigatud tagaplaanile. On olnud juhtumeid, kus ühistu ei saanud kogu raha oma nõude katteks, kuna korteri peal olid hüpoteeke. See ei ole õiglane.</p>	<p>OA</p> <p>TMS muudatused (nüüd eelnõu § 81) näevadki ette selle, et korteriühistu nõue on tulemi jaotamisel eesõigustatud.</p>

	<p>Ühistu ju tagab selle, et elamu tervikuna ja sundmüügi objektiks olev korter on jätkuvalt elamis- ja müügikõlblik (küte, soojus, vesi, koristus jne), ühistu teeb tööd ja kulusid selleks, et hüpoteegipidajad saaks täituri abil elamiskõlbliku korteri müüja ning saaks oma raha korteri müügist. Ühistu kulud ja tasud võiksid olla eesõigustatud hüpoteekipidajate nõuete suhtes.</p> <p>Mäletatavastasti sätestas KOSi esimene redaktsioon, et kõik korteriomanikud marsivad korteriomandite esmaseadmisel seadma hüpoteeki ühistu kasuks, mis tagaks majandamiskulude tasumise nõude. Praktikas ei ole taoliste hüpoteekide seadmise ideerealiseerunud. Enamasti on korteriühistute nõuded hüpoteekidega tagamata ja ühistutel on jätkuvalt piiratud võimalused oma tasude kiire sissenõudmise osas. Ühistu majapidamiskulude tasumise nõudele eesõigustatud staatuse omistamine (merinõude näitel) muudaks ühistute (loe seaduskuulekate korteriomanike) olukorra kergemaks.</p>	
AS		
1.	<p>§5 (1)</p> <p>Kas korteri aknad ja välisuks on eriomandi või kaasomandi osad ning kes kannab nende korrashoiu kulud? Omal ajal vastutas aknaraamide väliskülgede värvimise eest majavalitsus. Praegu ei tohi korteriomanik avatäiteid muuta, kui sellega muutub maja välisilme. Sama probleem siis avatäidete korrastamisega, kui igaüks värvib oma aknaraamid oma maitse kohaselt.</p>	<p>S</p> <p>Korteri aknad ja välisuks on kaasomandi ese.</p>
2.	<p>§21(1)</p> <p>Kui põhikiri võimaldaks mitme korteri omanikule ainult ühe hääle, kahjustaks see nende korterite kasutajate huvisid.</p> <p>Mis põhjusel peaks suurema korteri omanik sama lisahääli? Käesolev seadus annab talle niigi senisest suurema mõjuvõimu.</p>	<p>S</p> <p>Esimesel juhul on tegemist kehtiva KOS II hääleõiguse regulatsiooniga.</p> <p>Teisel juhul on tegemist võimalusega, mida praegu osa korteriühistuid kasutab, sest kehtiv KÜS võimaldab seda.</p>
3.	<p>§21 (2)</p> <p>Korteriomanike üldkoosolekul osalemiseks peaks õigustatud olema kõik korteriomanikud (iga eriomandi esindaja tähenduses), välja arvatud juhul., kui keegi on umbjoobes vms. Üldkoosolekul osalemist ei tohiks piirata nagu hääletamisõigust (vt. §21 (3))</p>	<p>A</p> <p>See säte ei piira korteriomaniku õigust osaleda üldkoosolekul, vaid reguleerib seda, millise hetke seisuga määratakse kindlaks korteriomanike ring, st millise hetke seisuga kontrollitakse kinnistusraamatust korteriomanike andmeid. Kui pärast korteriomanike ringi määramist tehakse kinnistusraamatusse kanne uue omaniku kohta, siis see ei mõjuta enam üldkoosolekul osalejate ringi.</p>

4.	<p>§23 (3)</p> <p>Võiks sõnastada nii: kui korteriomanike arv ei ole suurem kui kümme või kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule, on ühistul juhatuse asemel juhataja.</p>	<p>MA</p> <p>Ka juhataja on juhatuse liige, selle sätte eesmärgiks on aga võimaldada korteriomanikel juhtida korteriühistut ilma juhatust valimata.</p>
5.	<p>§23 (5)</p> <p>võiks sõnastada nii: kui korteriomandeid on ühistus kaks, juhivad ja esindavad korteriomanikud ühistut ühiselt.</p>	<p>MA</p> <p>Korteriühistu ühine juhtimine peaks olema võimalik ka suurema arvu korteriomandite puhul kui kaks. See ei piira võimalust valida juhatus ükskõik kui suures (või väikeses) majas.</p>
6.	<p>§28 (1)</p> <p>peaks rääkima ka tegevustest, mille toime teistele korteri o m a n d i t e l e ja kaasomandile ületab tavakasutusest tekkivad mõjud. Lähtudes eeltoodust, võiks § 32 (4) lisada: kui korteriomanik on oma tegevusega põhjustanud kaasomandi eseme seisundi halvenemise, on ta kohustatud selle ise korda tegema ega tohi ühistult vajalike kulutuste hüvitamist nõuda. Tean mitut juhust, kus korteriomanik omavolilise ehitus- või parendustegevuse käigus on kahjustanud lisaks kaasomandile ka oma eriomandit.</p>	<p>OA</p> <p>Kui korteriomanik kahjustab kaasomandi eset, siis see tegevus mõjutabki teisi korteriomanike üle tavakasutuse määra. Eelnõusse on lisatud § 29 lg 4, mis annab korteriühistule selge õiguse nõuda korteriomanikult, et see kasutaks kaasomandi eset selle otstarbe kohaselt.</p>
7.	<p>§33 (2)</p> <p>Puudutab kulutusi, mida üksvahe nimetati kasulikeks ja toreduslikeks. Ajal, mil paljudele on pingutav ka kasutatud kommunaalteenuste eest tasumine, ei tohiks kedagi kohustada tasuma vajalikest kulutustest suuremaid kulusid ega võtta §33 (2) abil tagasi §34 (3) antu. §33 (2) võiks sõnastada hoopis nii: korteriomanikud, kes soovivad teha kaasomandi eseme parendamiseks ja ajakohastamiseks vajalikke muudatusi, võivad seda teha omal kulul ning juhul, kui selleks soovi avaldanuid on ühistu liikmete hulgast §9 (3) sätestatud määral, et oleks tagatud kaasomandi eseme ühtne kujundus (et maja ei muutuks välisilmelt lapiteki samaseks, kui igaüks kujundab oma aknaümbruse oma äranägemise järgi). Muudatuste tegemise poolt §9 (3) alusel hääletamist tuleks aga võtta kui nõusolekut teistest erineva kohustuse kandmiseks.</p>	
8.	<p>Lisaks eelöeldule: mida väiksem arv kortereid on majas, seda suuremad probleemid. Seetõttu oleks vajalik alla kümne korteriga ühistute jaoks koostada näidispõhikiri ja seada nende tegevusele kindlad raamid.</p>	<p>S</p> <p>Mida väiksem on korterite arv majas, seda eripärasemad on suhted ja seda rohkem on vaja korteriomanike kokkuleppeid nende suhete korraldamiseks.</p> <p>Vt ka RR p 7.</p>
9.	<p>§28</p> <p>On sõna-sõnalt üle võetud praegu kehtivast</p>	<p>OA</p> <p>Eelnõu seda sätet on täiendatud viitega</p>

	<p>seadusest ning selle üldsõnalisust on kritiseerinud juba 2004.a. väljaantud „Korteriühistu käsiraamat“.</p> <p>§28(1) 1) ja 2) saab sõnastada ka nii: eriomandi eseme kasutamisel tuleb nii korteriomanikul kui korteri kasutajatel hoiduda tegevustest, mille mõjud häiriva müra, lõhna või vaatepildi näol ulatuvad väljapoole eriomandi piire, ning taluda juhtusid, mil eelpoolnimetatut on vajalik ja/või vältimatu. [Näiteks: naabrid ei pea taluma kellegi korteris arvukate koduloomade pidamisega kaasnevat „aroomi“, kuid ei saa keelata remonttöid tegeval maalril, kui tollel on värviaurudesse lämbumise oht, tuulutamiseks ust või akent avamast. Häirivaks vaatepildiks võib olla üle rõdupiirde paistev kuivav pesu või aastaid rõdul hoitav ülearune koli, samas peaks olema võimalus remondi ajaks mõni segav mööblitükk rõdule tõsta] .</p> <p>Kaasomandi eset kasutades tuleb nii korteriomanikel kui korteri kasutajatel hoiduda tegevustest, mis tekitavad ümbruskonda häirivat müra, lõhna või vaatepilti, ning taluma eelpoolnimetatut, kui see on vajalik ja/või vältimatu.</p>	<p>AÕS §-le 143, mis reguleerib kahjulikke mõjutusi naaberkinnisasjade vahel (§ 30 lg 3).</p>
10.	<p>§29</p> <p>Peab silmas aiamaa või parklakohtade kasutamise reguleerimist. Juhtub ka nii, et maja otsakorteri omanik nõuab oma aknaalust ainukasutusse ja kasutab seda ühtaegu parkla, aiamaa, pesu kuivatamise, küttepude hoidmise koha kui puhkealana, ning kuigi puukuurid asuvad majaotsa taga, soovib see omanik, et teised korteriomanikud koliks oma küttevarud teiste korteriomanike lähedusse. Samas on teises majaotsas mäletamatutest aegadest olemas haljasala pesu kuivatamise ja aiapidamise võimalusega. Kui sobivad on linnapildis iga korteri akende all asuvad omaette „majapidamised“?</p> <p>Veel üks juhtum: osa korteriomanikke soovib oma korteri kohal asuvat pööningut ainukasutusse ning pakub (soovimata teistele kaasomanikele seaduses ettenähtud kompensatsiooni maksta) selle asemel haljasala erikasutust. Et konkreetsel juhul sooviti mööda minna ka notariaalse kokkuleppe sõlmimisest, likvideeriti asjaolusid kasutades kasutuskorra seadmiseks eeliste saamiseks koguni korteriühistu. Oleks siin tegu võrdväärsete erikasutusõiguste vahetamisega, kui rakendub ka eelmises näites toodud olukord?</p>	<p>S</p> <p>Sätte asukohta ja sisu on muudetud.</p> <p>KOS reguleerib korteriomanike vahelisi suhteid, küsimus millegi linnapildi sobivusest on teiste seaduste reguleerimise ese. Korteriomanike kokkuleppega ei saa kehtetuks tunnistada avalik-õiguslikke nõudeid kinnisasja kasutamisele.</p> <p>Kirjeldatud juhul ei oleks tegemist võrdväärsete erikasutusõiguste vahetamisega, aga see säte on eelnõust nagunii välja jäetud.</p> <p>Kui tegemist on pööningu, st ruumiliselt piiritletud hooneosaga, siis oleks õigem muuta eriomandi kokkulepet, st leppida kokku, et pööning kuulub eriomandi eseme hulka.</p>

11.	<p>§30</p> <p>Kuna selle paragrahvi rakendamine toob endaga kaasa ränki tagajärgi, oleks vajalik täpsemalt määratleda kohustuste korduva rikkumise nõue [kui näiteks pereema on pudru kolm korda järjest – korduvalt! – põhja kõrvetanud, võib ju suvaline naaber, eriti arvestades tolle võimalikku huvi oma eriomandit pereema korteri arvel laiendada, esitada võõrandamispõhise nõude. Ja kui tegu on kõigest paari eriomandit hõlmava ühistu ja sõpruskondadega...] Juristi vastus läga laotamisega kaasnevate haisude küsimuses oli, et neid võib esineda kuni 170 päeval aastas.</p>	<p>S</p> <p>Nõude esitamise õigus tähendab ainult õigust esitada kohtusse hagi. Hagi läbivaatamisel arvestab kohus kõiki asjaolusid.</p>
12.	<p>Käsitlemata on kommunaalmaksude võlgnevuse küsimus: kui kaua ja kui suures summas see peab esinema, et võõrandamispõhise teha?</p>	<p>OA</p> <p>Eelnõu vastavat sätet on täiendatud (nüüd § 31 lg 2 p 2), kasutusel on sama sõnastus, mis kehtiva KOS II § 14 lg 2 p-s 2: on vähemalt kuue kuu majanduskulude tasumisega viivitanud üle kolme kuu.</p>
13.	<p>§30 (2) 2)</p> <p>- jälle üks väga üldsõnaline ja suvalist tõlgendamist võimaldav punkt, mida sellise tõsise asja nagu võõrandamispõhise kontekstis kasutada ei tohiks.</p>	<p>MA</p> <p>Tegemist on kehtiva KOS II § 14 lg 2 p 3 sõnastusega. Ei ole teada, et kohtud oleksid selle sätte tõttu liiga kergekäeliselt hagnosisid rahuldanud.</p> <p>Vt ka p 11.</p>
14.	<p>§34</p> <p>Näeb ette et korteriomaniikud teevad majanduskava alusel perioodilisi ettemakseid vastavalt oma kaasomandiosa suurusele. Kaasomandiosa suurust peaks arvestama ka muude kulude tasumisel (ja koormiste kandmisel, välja arvatud mõned pisikesed või spetsiifilised kulud, näit. kulutused blankettidele). On olnud mitu juhust, kus kulud või koormised jagatakse korterite vahel võrdselt, olgu siis tegu 1 – kui neljatoaliste korterite võrdsetes osades maksustamisega või korterite võrdsetes osades töökohustusega koormamisega, kuigi üks väikseim korter majas on 27m² ja suurim 151m². Seadus näeb ette kulude jaotamise korraldamist ka omanike kokkuleppel, antud juhtudel ei küsitud ka korteriomaniike arvamust. „Korterühistu käsiraamat” 2004.a. tõi taolise kokkuleppe näiteks suurema tasu võtmise maja otsakorterite omanikelt maja otsaseina soojustamisel, tingimusel, et otsakorterite omanikud sellega nõustuvad.</p>	<p>S</p> <p>Eelnõu kohaselt jagatakse kõik kulud vastavalt kaasomandiosa suurusele, nii nagu see on praegu KOS II § 13 lg 1 ja AÕS § 75 kohaselt, v.a juhul, kui põhikirjas nähakse ette teisiti. Seejuures aga peavad põhikirjas ettenähtud tingimused olema mõistlikud ega tohi ülemääraselt kahjustada ühegi korteriomaniiku õigustatud huve (§ 39 lg 2).</p>
AT		
	<p>Uue seaduse läbilugemisel tekkis küsimus, et kaasomandi eseme erikokkuleppe sõlmimisel kantakse vastav erikokkulepe korteriühistute registrisse.</p>	<p>OA</p> <p>Eelnõu on muudetud, kokkulepped eriomandi sisu kohta kantakse kinnistusraamatu I jakku.</p>

	<p>Kuna tegemist võib olla iga korteriomandi piiranguga, siis kas ei peaks olema seaduses märgitud, et erikokkulepe kantakse ka korteriomandite kolmandatesse registriosadesse nagu praegu kirjaku kasutuskorra puhul</p>	
IK	<p>Oman korteriomandit kinnistul, kus paikneb mitu kortermaja. Kinnistut oleks võimalik jaotada selliselt, et hooned asuksid eraldi kinnistutel. Selline jaotamine võimaldaks lahendada õiglasemalt omanikevahelisi vastuolusid. Arvatavasti sobiks küsimust käsitleda korteriomandi- ja korteriühituseaduse eelnõu menetluses.</p> <p>Palun kaaluda võimalust viia eelnõusse kaasomandi lõpetamise regulatsioon selliselt, et mitme ehitisega paikneval kinnisasjal saaksid kaasomandi jagamist nõuda ühe ehitise korteriomanikud tingimusel, et kaasomandi jagamist nõudva ehitise korteriomanikud omaksid 2/3 vastava ehitise korteriomanditest ja suuremat kaasomandiosa võrrelduna nendega, kes ei poolda kaasomandi lõpetamise nõude esitamist.</p>	<p>OA</p> <p>Seda küsimust on käsitletud eelnõu seletuskirjas § 9 kohta. Sellise nõude peaks saama esitada AÕS § 76 lg 1 alusel.</p>

HR		
Tekst, millest isikuandmed on eemaldatud, paikneb järgmistel lehekülgedel		
1.	Õigusvõime puudumine ühisusel	S Eelnõu lahendab probleemi, et ühisusel puudub õigusvõime.
2.	Korteriomaniku vastutus ehitise korrashoiu eest	S Eelnõu näeb ette korteriomaniku kui ehitise omaniku vastu kahju hüvitamise nõude esitamise korteriühistu kaudu (§ 42).
3.	Korteriomaniku õigus tutvuda KÜ finantsküsimustega	S Korteriomanikul on õigus tutvuda KÜ kõigi dokumentidega, samuti kontoga pangas (§ 43 ja § 45)
4.	Osalemine üldkoosolekul	S Esindaja kaudu üldkoosolekul osalemist reguleerib eelnõu § 22 lg 5. Volikiri peab olema sõnastatud nii, et on võimalik aru saada, kes keda volitab.
5.	Juhatuse valimine vähem kui 10 korteriga majas	S Juhatuse valimine on võimalik igasuguse suurusega majas.
6.	Likvideeritud KÜ taastamine	S KOS III jõustumisel tekib KÜ ka sellise maja jaoks, kus see on eelnevalt likvideeritud.

Justiitsministeerium

Sp. m. Mihkel Jürissa
Tõnismägi 5^H Tallinn 15191

Sisu: kortaromandi eaduse muutmise ees.

7 p k
saatis kirju komisjoni majade kohta LK
OJÜ P komisjon jõe muutotitel
KJÜ kirjeteemal ja teie kirja
kui eimml. Jaga vastus

K Jü kirjeldust. Maandata
reg. kir. 03.11.2011. pika dokumenti abistaj
noormistule. juhataja ju. üig
jinnu B aruandega Tallinn
N ju. esit: fiktivsed dokumentid
2011. aastal

Sellist käitumist on andlari raja
kortaromandi eaduse muutmist. Ühisused on
õiguvõimetus (puudub juriidiline isiksustatus)
OJÜ P i teie maja elanikele
kuldide - aruandega informatsioonid ja loetelud
(kuldide vahetuskulud). Yarnas kuludekulud
on ennetamatult suured. Hoolitustas 1 m² kohta 1073€

Hoolitustas moodustuvad: JUSTIITSMINISTEERIUM
26.1.2012.a.
Indeks
halduskulud 34-35%
süüakulud 8-10%
kannad 40% maja hoidmist, remondiks
raha ei piisa.

Sama ühisuse puhul kortaromandi
määrade vähendamise 20% ka remondi-ks
-kannadelt
õiguvõimetus ühisuse, pole enam raja moodustaja

VR		
Tekst, millest isikuandmed on eemaldatud, paikneb järgmistel lehekülgedel		
1.	Majandamiskulude arvestamise alus	S Eelnõu kohaselt, nii nagu ka kehtiva KOS II kohaselt, jaotuvad majandamiskulud korteriomanike vahel vastavalt nende kaasomandiosa suurusele. Sellest jaotusest on põhikirjaga võimalik ette näha põhjendatud erisusi.
2.	Korteriomaniku vastutus teiste korteriomanike majandamiskulude võlgnevuse eest	S See, kas lepingud sõlmitakse korteriühistuga või otse korteriomanikega, sõltub tehniliste võimaluste olemasolust. Tavapärasel korterelamus ei ole võimalik vee-, kütte- jmt teenuste osutamine igale korteriomanikule eraldi. Võimalik on see ainult elektri puhul, kus võrguettevõtja saab tuua oma liitumispunkti korteriomaniku ukse taha. Nõukogude ajal oli tegemist üürimajadega, st elanikud olid üürnikud. Nüüd aga on tegemist korteriomanike kaasomandis oleva elamuga, mille majandamisega peavad korteriomanikud ühiselt hakkama saama.

Tõnismägi 5a
15191 Tallinn
Justiitsministeerium

12.04.2012

V R
K
41534 Jõhvi

Märgukiri.-

Lugupeetud justiitsminister härra Kristen Michal.

Vabandan tülitamise pärast, kuna ei tea, kes mind huvitava küsimusega tegeleb ja loodan, et nii jõuab kiri õige ametnikuni. Mind ja paljusid korteriühistute liikmeid huvitab, kas kooskõlastamisele saadetud uus K/Ü seadus kõrvaldab senikehtiva seaduse puudujäägid ja vead. Nimelt on praeguses seaduses § 154 öeldud, et kõik ühistu majandamiskulud arvestatakse eluruumi üldpinna st. m² alusel. Seda viga püüdis omal ajal parandada Elamuvalitsus "Juhend korteriühistu majandamiseks", kus märgiti, et ühesuguste tehnosüsteemide korral on maksetariif ühesugune. (Vt. lisa 1) Seda juhendit aga ei ole vist keegi näinud ja paljudes korteriühistutes maksustatakse hooldus- ja remonditööd lähtudes ainult eluruumi pindalast, mis on sisuliselt vale ja on tekitanud sisepeingeid ühistutes. Targad ühistute esimehed ja juhatused on ühistu loomisest alates majanduskulutusi määranud erinevate tariifide järgi, lähtudes nii m², korterist kui inimeste arvust korteris. Nii arvestatakse vee-, gaasi- ja elektrivarustussüsteemi hoolduse ja remonditasud tariifi alusel- korter, mitte korteri pindala, sest eelpoolnimetatud süsteemid on iga korteri jaoks võrdsed, vaatamata nende suurusele. Nii arvestatakse ka keldri, koridoride ja välisuste remont, samuti halduskulud. Eluruumi üldpindala järgi aga tuleb arvestada katuse, fasaadi ja küttesüsteemi hooldus ja remont. Kahjuks on selliseid ühistuid vähe ja enamus kasutab tariifi alusena m². See on täiesti võimalik, kui korterid on majas ühesuurused, erineva suurusega korterite korral toob see aga kaasa ebaõigluse. Meil Jõhvis ja ka K-Järvel on levinud veel ebaõiglasem ühistute rahastamise viis, kus seaduses ettenähtud osamaks on muudetud igakuuliseks makseks m² alusel ühesuguse tariifiga, mille alusel näiteks ühetoalised korterid maksavad nii vähe, et sellest ei jatku tehtud remontide katteks ja arved kaetakse suuremate korterite arvelt. Vaatamata protestidele, ei ole me suutnud seda muuta, sest see on äärmiselt mugav nii juhatuse kui raamatupidamise jaoks, ei mingeid tariifiarvestusi. Lähtudes sellest segadusest, mis ühistutes valitseb, oleks väga vajalik, et uus seadus näitaks täpselt ühistu rahastamise õiged alused.

Muret teeb asjaolu, et korteriühistud on tehtud vastutavaks liikmete kommunaalmaksete eest, ehkki seda ei ole ette nähtud korteriühistu senises seaduses. Vee-, gaasi ja kütteenuste osutajad on ühistutele pealesurunud lepingud, mille alusel ühistud maksavad kommunaalkulud maja üldnõuturite alusel, tasudes sellega ka võlglaste eest. Korteriühistul ei ole aga mingisuguseid õigusi sanktsioonideks, seadus ütleb, et võlgu saab nõuda kohtu teel, mis on äärmiselt tülikas ja ebaratsionaalne, andmata tihti ka lahendusi. Võlgade katteks müügile määratud kortereid keegi ei osta, samuti ei osteta korterit isegi ühistust, kus on võlglaste. Ja nii lisandub ühistu liikmetele veel tühjade korterite küttearved. Me oleme jõudnud feodalismi, kus pärisorised talupojad vastutasid kollektiivselt maksete eest,

JUSTIITSMINISTEERIUM

2.0 4 2012

Missuguse seaduse alusel K/Ü vastutab kommunaalmaksete laekumise eest? K/Ü on mõeldud kortermaja elanike teenindamiseks, mitte gaasi- ja vectarnijate töö tegemiseks. Igaüks peab oma kaupa müüma ise. Olemä jõudnud nagu eelajaloolisse aega, kus tarbija peab: 1) esitama näidud K/Ü-le 2) K/Ü raamatupidaja peab tegema arvestused makseteks. 3) raamatupidaja kirjutab arved 4) arved kantakse postkastidesse 5) korteriomaniik tasub K/Ü-le 6) K/Ü maksab üldnäiturite alusel (kaasaarvatud näitude vahe) Viimane on ebaseaduslik, kuna vahe tekib sellest, et näidud esitatakse täiskuupmeetrises ja ümmardamisest tekkinud vahe kandub järgmise kuu näidusse, selline arveldus oleks õigustatud ainult juhul, kui tarnija lõpetaks antud ühistule tarnimise. Sellise omavoliliselt kehtestatud korra tõttu peab K/Ü maksma raamatupidamisteenuse eest, rääkimata võlgnike eest tasumisest ja tarbija mõttetutest kohustustest. Enne ühistut, rääkimata isegi nõuka ajast, oli kõik lihtne. Samal ajal on meil kaasaegne näide, kuidas Eesti Energia arveldab iga tarbijaga ka ühistutest, teeb selle tarbijale maksimaalselt lihtsaks. On vaja ainult teatada arvesti näit automaattelefonile või saada SMS, teha seda vastavalt lepingule, soovi korral kas või üks kord aastas ja maksta otsekorraldusega panga kaudu. Lisaks veel tasuta arvestid ja võlgnikega ei pea tegelema ei ühistud ega kaaskodanikud. Uus seaduseprojekt ei ole olnud üldrahvalikul arutlusel, levivad kuulused, et sellist süsteemi tahetakse seadustada, mis ei tähendaks muud, kui K/Ü-de muutmist sotsiaalmajadeks, kus kaaskorteriomaniikud aitaavad töötutel, madalapalgalistel, pensionäridel ja isegi narkomaanidel toime tulla, mille aga peaks kindlustama riik või omavalitsus. Ei ole saladus, et suurimaid võlgu põhjustab eelkõige küte ja ühistutele tekitatud mittevajalikud halduskulud.

Absoluutne korralgedus on K/Ü-de juhtimises. Esiteks ei tegele K/Ü-dega riik ega omavalitsused. Elamuvalitsuse likvideerimine Majandusministeeriumi juures on suur viga, varem oli koht kuhu pöörduda ja kust sai ka abi. Praegune K/Ü Vabariiklik Liit ei juhi ega kontrolli, kogub liikmemakse, korraldab täiendõpet ebaadekvaatse teabe alusel. Meil ei tunta teadusliku juhtimise põhiprintsiipe isegi ministeeriumides, millega siis seletada seaduste mittetäitmist ja tihti rahva rahulolematust nii seaduseelnõude kui juba vastuvõetud seaduste suhtes. Teadusliku juhtimise põhiprintsiibid nõuavad, et iga planeeritava otsuse või seaduse ettevalmistamisel toimub: 1) informatsiooni kogumine antud teemal 2) otsuse või seaduseelnõu laiapõhjaline arutelu 3) otsuse või seaduse vastuvõtt 4) otsuse, seaduse elluviimise organiseerimine 5) järelkontroll. Kehtib põhimõte: ilma kontrollita ei ole juhtimist üldse. Veel hullem on olukord juhtimisega K/Ü-tes, kus senise seaduse alusel peaks juhtimine toimuma ühiskondlikus korras. Juhataste esimeesteks valitud, tihti mitte ühistu kiikmed, nõuavad palka isegi 1 euro maja m2 eest. Meil Jõhvis ja ilmselt ka Kohtla-Järvel on juhused, kus esimees ollakse 5-6 majas ja saadakse selle eest ministripalka. Halduskulud on nii suured, näiteks meie 110- korterises majas kuni 900 eurot, samas kui paljudes kuudes on majandamiskulud 47 eurot ja remont 0. Filosoofia ütleb: Areng on võimalik ainult siis, kui vanast võetakse kaasa kogu progressiivne. Meil oli nõuka ajal ühes linnaosas üks majavalitsus, majavalitseja, inseneri, raamatupidaja ja remondibrigadiga, oli vaid vaja teatada telefonil avariidest, üldremonti juhtis insener, maksta tuli vähe. Praegult on K/Ü-d muutunud liigkasumi saamise objektideks, kuna ühistutes ei ole tihti kompetentseid isikuid analüüsimaks projekte, maksumust ja tehtud töid. Praktikas on selge, et eriti väiksemad majad ei vaja tasulisi juhte ega koosseisulisi raamatupidajaid, kõik korraldatakse ühiskondlikus korras.

Suurt imestust tekitab lühiteate lugemine Postimehest: "Korteriühistud muutuvad automaatseks" Kes teeb sellise otsuse, rahvalt ei ole arvamust küsitud. See on täpselt

nagu oli kolhooside moodustamine, vabatahtlik, aga vastu tahtmist. Siis oli ka sovhooside võimalus. Enne, kui nõuda ühistuid, tuleb luua ühistute juhtimise ja teenindamise riiklik või vähemalt omavalitsuste tasandil olev süsteem, mis tagaks meile turvalise kodu ja toimetuleku ka nende jaoks, kellel praegu ja võibolla ka tulevikus ei ole tingimusi oma kodu omamiseks korteriühistutes. Praegu on tekkinud olukord, kus paljudes ühistutes ei leidu ühistu liiget, kes oleks nõus olema esimees või isegi juhatusel liige, kuna paljud probleemid on lahendamatu. Samal ajal on meil vabariigis peaaegu 50% korterelamuid, kus elatakse palju normaalsemalt ja odavamalt, on tekkinud väga huvitavad koostöö vormid, kindlasti nad ei taha selliseid ühistuid, selliste tingimustega, nagu see on praegu.

Kuna ma olen tutvunud 15 korteriühistu tööga nii Tallinnas, Tartus kui ka väiksemates asulates ja muidugi ka Jõhvis ja Kohtla-Järvel, siis võib üldistuseks öelda, et ühistu toimib normaalselt ainult nendes kortermajades, kus juhtuvad elama maksujõulised inimesed ja ühistut juhib tark ja aus esimees koos tegusa juhatusel ja nad on ise selle ühistu liikmed. Suurimaks probleemiks aga on kõikjal võlgnevused, põhjendatud maksujõuetus, ühistule pandud ebaseaduslik tegelemine kommunaalteenuste tarnijate tööga ja võlgnevuse katmine teiste ühistu liikmete kulul.

Võibolla on need probleemid lahendatud uues K/Ü seaduse projektis, kahjuks ei ole olnud võimalust sellega tutvuda. Seepärast vabandan veelkord tülitamise pärast ja rõhutan, et esitasin paljude ühistute probleeme. Ootame seadusprojekti laiapõhjalist arutelu!

Ootaksin lühivastust oma märgukirjale!

Lugupidamisega: *VR*

Juhised korterühistu majandamiseks

III Majandustegevuse aastakava koostamine

Alljärgnevana on toodud korterühistu majandustegevuse aastakava näidis koos kommentaaridega. Majandamiseks on valitud variant, kus ühistu teeb ise maja plaanilised hooldustööd ja osa regulaarsetest hooldustöödest ning sanitaarpuhastuse ja korrashoolduse. Ühistu juhatus (esimees) võtab töölepingu alusel tööle majavalitseja, raamatupidaja, majahoidja ja vajadusel teisi töötajaid. Majavalitseja sõlmib töövõtulepinguid vajalike töötajatega. Majavalitseja sõlmib lepingud spetsialiseeritud firmadega kütte, sooja vee, veevarustuse ja kanalisatsiooni teenuste saamiseks ning regulaarsete hooldustööde (lift, fonolukk, teleantenn, suitsuärastus- ja tuletõrjesüsteemid jne.) tegemiseks. Majavalitseja selgitab välja andmed elamu kohta ja täidab vastava vormi (lisa nr. 1). Majavalitseja organiseerib üks kord aastas elamu tehnilise ülevaatuse, mille kohta koostatakse elamu tehnilise seisukorra kaart. Kaardi vorm on kinnitatud Riigi Elamuameti 05.10.1995.a. käskkirjaga nr. 70 (vt. "Elamu" nr. 4/95).

Elamu tehnilise ülevaatuse kaardi koostamisel selgub, kuhu on vaja eeloleval aastal suunata põhilised vahendid, kas plaanilise hooldustöö või remondi tegemisele.

Majavalitseja esitab kord aastas aruande ühistu majandusliku tegevuse kohta Riigi Statistikaametile vastavalt Riigi Statistikaameti 21.11.1994.a. käskkirjaga nr. 43 kinnitatud vormile "Korterühistu".

Majavalitseja koostab ja esitab juhatusel majandustegevuse aastakava (lisa nr. 2), mis sisaldab: 1) korteriomandite esemete (korterite) mõtteliste osade majandamise tulude ja kulude eelarve, 2) ühistu liikmete kohustusi sihtkulutuste (põhihooldustasu, kütte, sooja vee, veevarustuse ja kanalisatsiooni teenused) ja koormatiste kandmisel.

Tulude ja kulude eelarve koostamise aluseks on:

1. põhihooldustasu aastas;
2. kütteks ja sooja vee valmistamiseks vajaliku soojusenergia maksumus aastas;
3. veevarustuse ja kanalisatsiooni teenuste maksumus aastas.

Põhihooldustasu arvutusega määratakse elamus asuvate korterite üldpinna põhihooldustasu suurus 1 m² kohta. Üldjuhul, kui korterid on varustatud

samaväärsete tehnosüsteemidega, on kõigi korterite põhihooldustasu ühiku hind võrdne. Juhul kui korterid ei ole varustatud samaväärsete tehnosüsteemidega tuleb ühiku hinna arvutamisel vähendada korterite üldpinna summat selle pinna võrra, kus puuduvad vastavad tehnosüsteemid ja kehtestada neile korteritele eraldi põhihooldustasu (näit. liftiga elamus I korruse korterid).

Põhihooldustasu arvutamisel lähtuda alljärgnevast:

1. Elamu konstruktsioonide ja hooneosade ning tehnosüsteemide plaanilised hooldustööd

Plaaniliste hooldustööde eesmärgiks on elamu hoidmine pidevalt kasutamiskõlblikus seisukorras ja elanike ohutuse tagamine tehnosüsteemide kasutamisel. Elamu tehnilise ülevaatuse kaardi alusel koostatakse plaaniliste hooldustööde mahtude ja maksumuse määramiseks hinnatud tööde kirjeldus. Ettenägemata- ja avariitööde tegemiseks nähakse ette reserv olenevalt elamu seisukorrast kuni 25% ulatuses plaaniliste hooldustööde maksumusest. Plaaniliste hooldustööde kulud koosnevad: töötasu + maksud; materjal + väikevahendid; tööde teostamiseks vajalike põhivahendite kulu; transpordikulu; muud.

2. Tehnosüsteemide regülaarsed hooldustööd

Regulaarne hooldustöö on töö, mille käigus teostatakse tehnosüsteemide järelevaatust, teenindamist, korrastamist ja detailide vahetamist.

Regulaarsete hooldustööde nomenklatuur, sagedus ja maksumus määratakse eelolevaks aastaks Riigi Elamuameti 04. aprilli 1995.a. käskkirja nr. 22 lisa nr. 3 kohaselt (vt. "Elamu" nr. 3/95).

Hooldustööde kulud koosnevad: tulenevalt teenust osutava firma lepingust (lift, fonolukk, teleantenn, suitsuärastus ja tuletõrjesüsteemid jne.) ja oma jõududega tehtavate tööde töötasu + maksud; materjal + väikevahendid; transpordikulu; muud.

3. Tehnosüsteemide teenindamine avariide korral

Kulutused koosnevad ööpäevaringse teenindamise lepingu olemasolul lepingu maksumusest. Juhul kui ööpäevaringse teenindamise lepingut ei ole sõlmitud, siis jääb punkt 3 täitmata ja tegelikud kulutused finantseeritakse plaaniliste hooldustööde reservist.

MM ja EM		
Tekst, millest isikuandmed on eemaldatud, paikneb järgmistel lehekülgedel.		
1.	Kohustus vastata kirjadele 10 päeva jooksul.	OA Vt Asso Oppar p 3. Täpse tähtaja kehtestamine ei oleks otstarbekas.
2.	Majandusaasta aruande esitamisel kontrollida, kas üldkoosolek on selle kinnitanud.	MA Eelnõu § 49 lg 1 viitab MTÜS §-le 36, mis reguleerib MTÜ aruande esitamist. MTÜS § 36 lg 4 kohaselt peab üldkoosolek majandusaasta aruande kinnitama ja registrile tuleb esitada kinnitatud aruanne. Seega on üldkoosoleku poolt kinnitamata aruande esitamine registrile õigusvastane. Samas oleks ülearu koormav see, kui registripidaja peaks kõikidel juhtudel nõudma tõendeid selle kohta, et üldkoosolek on aruande kinnitanud. Kui registripidajale laekub info selle kohta, et esitatud aruanne ei vasta seaduses sätestatud nõuetele, siis on tal võimalik nõuda puuduse kõrvaldamist.
3.	Korteriomaniku õigus saada teavet korteriühistu lepinguliste suhete ja pangakonto kohta.	A Eelnõu näeb ette nii korteriomaniku õiguse saada juhatuselt teavet korteriühistu tegevuse kohta (§ 43) kui ka õiguse saada krediidasutuselt pangakonto väljavõtte (§ 45).
4.	Laenuga kaasnevad riskid.	OA Laenu võtmine on eelnõus eraldi reguleeritud (§ 34 lg 2 p 6, § 35).
5.	Juhatuse liikmete ringi piiramine korteriomanike ringiga.	MA Juhatuse liikmete ringi võib põhikirjaga või kokkuleppega piirata.
6.	Tühja korteri kütmise kohustus.	OA Vt EKÜL p 39.
7.	Prügi arvestus elanike arvu põhiseks.	OA Vt VR p 1.
8.	Vähem kui 10 liikmega korteriühistus võib olla ainult üks juhatuse liige.	MA Eelnõu kohaselt ei pea kuni korteriomandiga ühistus juhatust olema, kuid kui juhatust valitakse, võib sellel olla üks kuni kolm liiget. Põhikirjaga võib ette näha väiksema juhatuse liikmete arvu.
9.	Nõuded juhatuse liikmete kvalifikatsioonile ja eetilisele.	OA Vt Asso Oppar p 3.
10.	Omavalitsuse õigus abistada korteriühistu liikmeid.	S Omavalitsusel on ka kehtiva õiguse kohaselt õigus korteriomanikke ja -ühistuid abistada.
11.	Korteriühistu kohustus tagada eluks vajalikud kommunikatsioonid.	S See ongi korteriühistu eesmärk nii kehtiva õiguse kui ka eelnõu kohaselt.

Justiitsministeeriumi ministrile lp. hr. Kristen Michaliile

27.01.2012

Ettepanek

Seoses korteriühistu seaduse muudatuste tegemisel, palume kaaluda ja arvestada ka meie ettepanekuid.

Meie arvates on praegune korteriühistute tase analoogne selle pildiga, mille teile saadan.

1. Kü juhatus on kohustatud korteriühistu liikmete kirjadele vastama 10 päeva jooksul, ära näidates kirjas ka probleemi lahendamise võimaluse.
2. Harju Maakohutu Kohturegister ei tohiks registreerida korteriühistute majandusaasta aruandeid, mis on korteriühistu üldkoosolekul vastu võtmata.
3. Korteriühistu lepingulised vahekorrad peavad olema korteriühistu liikmetele nähtavad, korteriühistu pangakonto väljavõte sissetulekute ja väljaminekutega.
4. Laenu võtmisel peab laenu pakkuja selgitama laenuga kaasnevaid riske. Juhatus ei tohi korteriomanikele laenu võtmist peale sundida.
5. Demokraatie arengu huvides peavad juhatuse liikmed olema omanikud samas korteriühistus ja elama koha peal. See tagaks juhatuse liikmete huvi maja seisukorra vastu.
6. Külmata, elaniketa korterites nõue säilitada plusskraadid ja kohustus maksta teatud protsenti teiste korterite kütte ülekulu tõttu majas.
7. Prügi arvestus viia korteri pinna põhiselt üle korteri elanike arvu põhiseks.
8. Kui korteriühistu on alla 10 liikme, siis piisab ühest juhatuse liikmest st. esimehest, haldusfirma olemasolul.
9. Kohustada juhatus omama vastavat kvalifikatsiooni (osalema kohustuslikel väljaõpetel oma kulul) ja eetilisust.
10. Korteriühistud tõsta samale tasemele teiste juriidiliste asutustega seaduse mõistes st. korteriühistu liikmetel oleks võimalus abi nõutada omavalisusest ja teistelt kõrgematelt organitelt. Praegu on ainuke võimalus pöörduda kohtu poole. Omavalisusel peab olema õigus aidata ühistu liikmeid probleemide puhul.
11. Korteriühistul kohustus tagada korteri ühistu liikmetele eluks vajalikud kommunikatsioonid: vesi, kanalisatsioon, elekter.

Meie korteriühistu juhatus varjab ühistu pangakontol toimuvaid väljaminekuid ja sissetulekuid. Meile pole 4 aasta jooksul saadetud majandusaruannet, majanduskava. Trepikoja üldkoridoris remont tegemata, külma vee püstik soojustamata, uks lagunenud, keldris aknad puuduvad, mistõttu vesi, kanalisatsioon külmub talvel kinni. Maja haldab V OÜ, kelle sõnul korteriühistu juhatus keelab eelpool mainitud tööde teostamise. Vastavate dokumentidega selle olukorra kohta on võimalik tutvuda, teie peate seda vajalikuks.

Lugupidamisega,

M M

E M

Tallinn

JUSTIITSMINISTEERIUM

27.1.2012.a.

Indeks

TP		
Tekst, millest isikuandmed on eemaldatud, paikneb järgmistel lehekülgedel.		
1.	Korteris suitsetamise keelamine, kui ventilatsioon on puudulik.	OA Vt AS p 9.
2.	Muusika õpetamise piiramine piisava heliisolatsiooni puudumisel.	OA Teadaolevalt ei ole muusika õpetamine tegevusluba nõudev tegevusala, seetõttu ei ole ka võimalik kehtestada täiendavaid nõudeid selleks loa andmisele. Samas tuleb müra, nagu kõikide muude kahjulike mõjutuste puhul tuleb arvestada teiste korteriomanike õigustatud huvidega, vt p 1.
3.	Parkimiskohtade tagamine kõigile korteriomanikele.	MA Jääb arusaamatuks, kellelt märkuse tegija tegutsemist nõuab..
4.	Kontroll korteriühistute üle.	OA Eelnõu sisaldab sätteid, mis muudavad korteriomanikele lihtsamaks rikkumiste avastamise (§ 43 ja § 45). Vahendid avastatud rikkumistele reageerimiseks on olemas.
5.	Protokolli kättesaadavus.	S Vt RR p 2 ja 3.

Eesti Vabariigi Justiitsministeeriumi
õvaldus

Korteritehiskohustuste täiendamiseks kodanike algatusel

1. Kõlata ära suhtumise korterites kus pole välj-ehitatud individuaalne, kohalikeelt tööta ventilatsioon. Tõhvida korterisõuamikke ja needist vahadest uuendada ventilatsioon
Kõlveventilatsioonid võib suhtuhari kõval korterites ja suhtuandur hakkab tööle.
2. Korterites, kus ei ole välja ehitatud heli-isolatsioon, kuulustada FIF-ale teguustubade väljandmise määratkitavate määratiga. Muusika õpidamine õppimine peaks kuuluma sama määri alla. Tõhkur määriast peab õhuma sõtneksperdi hinnang olekoma kohits.
3. Kui kõi-deli erastatud maatiline nõimaldab igali korterile autoparkimise, siis tuleb see ellu rakendada 10 m² + väljandit. Kõik oleme võrdset maksu maksjad, ka, hõõid korda raqum. Kui maatikk ei nõimalda kõikideli võndalt parkimiskohale, siis tuleb maksustada parkimiskohad vastavalt kohalikele tõiifile.
4. Kui-d vapavad sõltumatut kontrolli. Su võiks olla lügi või Omavalitsuse tasandil pa tasuta, kui ei erastata rikkemist! Kui õvastatam rikkemist siis trahvi määri võiks olla 1-7 kordue, sellist maksust, kui maksaks 1. kordue kontroll maksust. Trahvi summa peavad maksma juhale liikrud + kõi siseruudul oma itiklõist vahaditust, mitte kõi rahadest uuzer määri kõi kõi trahvid eras (kõrtõr^{gahatõi} autõparkimise) 1. kontroll maks haarama kõi de tõomistest kõi revisjõimõ. Edaspidi 1 ja 2 a. tagust. Samuti kontrollid ja juhatus liikrud sissetõkkid ja väljõimõid rikkemist juhale.

5. Kõide üldkoosolekute ja juhatusi koosolekute protokollid peavad olema kõigi te liikmetele kontrollitavad. Protokolli peab lugema koosoleku lõpul ette, koosolekul viibijatele ja veel peaks ühe lüheliseks allkirja olema alla kirjutatud. See võimaldab hilisema võimaluse protokolliga võrrelda juhatusi riiklikes huvides. See võimaldab paljude tõstmise salastatult jms. (aluse käibi dand)

P T
Tallinn
fn. -

Ma väga palun tagasidat Teiega,
ja palun, et need valulike igapäeva
probleemideli, saaks analüüsida ja
'Nalitsuse tehaandide arutandud. lahendus!'

Ette tänades.

JUSTIITSMINISTEERIUM

20 2 2012.a.

Indeks

KÜ Denec ja 43 J. Sütiste tee 15 elamu elanikku

Tekst, millest isikuandmed on eemaldatud, paikneb järgmistel lehekülgedel. Oma nime palusid eelnõu seletuskirja juures avaldada järgmised 16 pöördumisele alla kirjutanud isikut:

Birgit Pihlak
Ahto Koplik
Mikk Raidmäe
Reelika-Merylin Rattus
Malle Vainokivi
Avo Miidel
Maksimilian Mattiesen
Niina Šuvalova
Georgi Mattiesen
Valentina Krenenko
Tatjana Poluektova
Andri Ivin
Rutt-Liis Määrits
Žanna Mihelson
Anton Tšurilov
Svetlana Bonaturskaja

1.	Korteriomandi võõrandamise nõude esitamine	A Vt RK p 17.
2.	Majandamiskulude nõue tulemi jagamisel täitemenetluses	MA Vt Asso Oppar p 4.
3.	Korteriomandi võõrandamise nõude esitamine korduva võlgnevuse puhul	OA Vt p 1. Kohtusse pöördumiste arvu täpne reguleerimine ei oleks otstarbekas, sest lõpuks kaalub kohus otsust tehes ikkagi kõiki asjaolusid.
4.	Mitte tunnistada kehtetuks TsMS § 481 lg 1 ¹ p 3.	MA Vt RK p 31.
5.	Inkassoteenuse tasu sissenõudmine.	MA Jääb ebaselgeks, milline eelnõu säte seda praegu keelab. Samas peaks korteriühistu hoiduma põhjendamatute kulude tegemisest, sest see võib minna vastuollu hea usu põhimõttega. Rahalise nõude puhul on kõige tõhusam esitada maksekäsu kiirmenetluse avaldus.
6.	Reservkapitali suuruse otsustamine.	A Eelnõust on välja jäetud nõue, et reservkapitali suurus peab majandamiskulude tagantjärele tasumise korral olema kahekordse suurusega.
7.	Sätendada korteriomandi moodustamise õigus vaid elamumaal.	MA Vt Andri Ivin.
8.	Anda Terviseametile pädevus kontrollida füüsiliste isikute eluruume korterelamus.	MA Terviseametil on ka kehtiva õiguse kohaselt õigus kohustada avalik- ja eraõiguslikke juriidilisi isikuid ning füüsilisi isikuid omandi valdamisel, kasutamisel ja käsutamisel piirama, peatama või lõpetama oma

		tegevust, mis kahjustab või võib kahjustada inimese tervist ning teha ettekirjutusi tervisekaitse õigusaktide rikkumiste kõrvaldamiseks koos täitmise tähtja kehtestamisega ning kontrollida nende täitmist (rahvatervise seaduse § 16 lg 1 p 3).
9.	Sätendada seadusega loomade pidamise kord kortermajas.	MA KOKS § 22 lg 1 p 36 ² kohaselt kuulub kohaliku omavalitsuse volikogu pädevusse koerte ja kasside pidamise eeskirjade kehtestamine. Teadaolevalt on Tallinnas selline kord ka kehtestatud. Lisaks reguleerib loomade, sh lemmikloomade pidamist loomakaitseseadus.
10.	Kehtestada minimaalne temperatuur eluruumides	OA Vt EKÜL p 39.
11.	Korteriühistu võib moodustada ainult vabatahtlikult.	MA Eelnõu kohaselt toimub kõigi korteriomandite valitsemine korteriühistu kaudu.
12.	Korteriühistu nime valib korteriühistu asutamiskoosolek.	S Kõikide asutatud korteriühistute nimi säilib. Uute korteriühistute loomisel (st juhul, kui pärast KOS III jõustumist luuakse korteriomandid ja koos nendega korteriühistu) valitakse korteriühistule ka sobiv nimi, kui seda vajalikuks peetakse.
13.	Mitme kinnisasja majandamiseks asutatud korteriühistu säilitamine.	A Vt KaM p 1.
14.	Korteriühistul on põhikiri.	S Kõigil korteriomanikel, kes seda vajalikuks peavad, on õigus korteriühistu põhikiri kehtestada. Vt ka RK p 8.



Hr Kristen Michal
Justiitsminister
Justiitsministeerium
Tõnismägi 5a
15191 TALLINN

Meie: 29.02.2012 nr 3/12/25

Hr Hanno Pevkur
Sotsiaalminister
Sotsiaalministeerium
Gonsiori 29
15027 TALLINN

Pr Maret Maripuu
Reformierakonna fraktsiooni liige Riigikogus
Riigikogu
Lossi plats 1a
15165 TALLINN


Pöördumine justiitsministri, sotsiaalministri ja Mustamäelt Riigikogusse valitud Reformierakonna liikme poole

Saadame J. Sütiste tee 15 elamu elanike pöördumise justiitsministri, sotsiaalministri ja Mustamäelt Riigikogusse valitud Reformierakonna liikme poole. Pöördumisele on alla kirjutanud 43 inimest.

Taotleme muudatuste sisseviimist Korteriomandi- ja korteriühituseaduse eelnõusse, Täitemenetluse seadustikku, Tsiviilkohtumenetluse seadustikku ja Rahvatervise seadusesse.

Palume justiitsministril, sotsiaalministril ja Mustamäelt Riigikokku valitud Reformierakonna liimel tulla kohtuma J. Sütiste tee 15 elamu elanikega, et läbi arutada Korteriomandi- ja korteriühituseaduse eelnõu. Pakume kohtumise kohaks Põhja-Eesti Regionaalhaigla õppehoonet, J. Sütiste tee 21, auditorium 202 ja ajaks mistahes tööpäeva õhtupoolse aja (näiteks alates kella 19-st). Auditoriumi rendi kulud tasub korteriühistu.

Lugupidamisega


Andri Ivin
juhatuse liige

Lisad: 1) J. Sütiste tee 15 elanike pöördumine – 29 lehte.

JUSTIITSMINISTEERIUM
1 3 2012.a.
Indeks 1722

Korteriühistu Denec
J. Sütiste tee 15, 13419 Tallinn
Reg nr 80223211

Tel 5455-1610
E-post: denec@denec.org
www.denec.org

Swedbank 221028439209
Sampo Pank 3321169900023
SEB 1022006491301

**PÖÖRDUMINE JUSTIITSMINISTRI, SOTSIAALMINISTRI JA
MUSTAMÄELT RIIGIKOKKU VALITUD REFORMIERAKONNA LIIKME POOLE**

Me ei ole nõus Justiitsministeeriumi poolt välja töötatud Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõuga, kuna see ei arvesta korteriomanike huvidega.

Palume Justiitsministril, Sotsiaalministril ja Mustamäelt Riigikokku valitud Reformierakonna liimel tulla kohtuma J. Sütiste tee 15 elanikega, et läbi arutada Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu.

Taotleme järgmiste muudatuste sisseviimist Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõusse, Täitemenetluse seadustikku, Tsiviilkohtumenetluse seadustikku ja Rahvatervise seadusesse:

- 1) Jätta korteriühistule võimalus esitada korteriomandi võõrandamisnõue kui korteriomani on vähemalt kuue kuu majanduskulude tasumisega viivitanud üle kolme kuu.
- 2) Korteriomandi sundmüügi korral korteriühistu sissenõutavaks muutunud majandamiskulude nõuded korteriomaniku vastu katta täies ulatuses jaotamisele kuuluva tulemi summast. (Mitte piirata 5 protsendiga.)
- 3) Anda korteriühistule õigus nõuda korteriomandi võõrandamist juhul, kui korteriomaniku võlgnevusi on korduvalt kohtu kaudu sisse nõutud ja korteriomani on jälle ühistule võlgu. (See tähendab, määrata kordade arv, mitu korda ühe ja sama korteriomanikuga kohut käiakse.)
- 4) Mitte tunnistada kehtetuks Tsiviilkohtumenetluse seadustiku paragrahvi 481 lõike 1' punkti 3.
- 5) Anda korteriühistule õigus võlgnikult, kelle võla sissenõudmiseks on korteriühistu pöördunud inkassofirma poole, sisse nõuda inkassoteenuse tasu.
- 6) ReserVKapitali suuruse otsustab korteriühistu üldkoosolek.
- 7) Sätestada korteriomandi moodustamise õigus vaid elamumaal.
- 8) Anda Terviseametile pädevus kontrollida füüsiliste isikute eluruume kortermajas (sanitaarhügieenilise olukorra kontroll).
- 9) Sätestada seadusega loomade pidamise kord kortermajas.
- 10) Kehtestada minimaalne temperatuur eluruumides, mida ei kasutata (tühjad korterid).
- 11) Korteriyühistu moodustatakse korteriomanike tahteavalduse alusel, aga mitte sunniviisiliselt.
- 12) Korteriyühistu nime valib korteriyühistu asutamiskoosolek.
- 13) Mitme maja majandamiseks loodud korteriyühistu jaotamine nii mitmeks korteriyühistuks, kui mitu maja on, peab toimuma korteriyühistu liikmete tahteavalduse alusel.
- 14) Korteriyühistul on põhikiri.

Tallinn, J. Sütiste tee 15 elamu elaniku nimi	Isikukood	Kuupäev	Allkiri