

KORTERIOMANDI- JA KORTERIÜHISTUSEADUS

1. peatükk ÜLDSÄTTED

§ 1. Korteriomand ja korteriühistu

(1) 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.

(2) Korteriomandi kaasomandi osa ese on maatükk ning ehitise osad ja seadmed, mis ei ole ühegi eriomandi esemeks ega ole kolmanda isiku omandis.

(3) Korteriomandid peavad olema ühe kinnisasja piires.

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

2. peatükk KORTERIOMANDITE JA KORTERIÜHISTU TEKKIMINE

§ 2. Korteriomandite ja korteriühistu loomise viisid

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

§ 3. Eriomandi loomine kokkuleppega

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

(2) Eriomandi võib luua tingimusel, et selle ese on ruumiliselt piiritletud eluruum või mitteiluruum. Eriomandi eseme hulka võib eluruumi või mitteiluruumi koosseisus kuuluda ka püsiva markeeringuga tähistatud garaažiosa.

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

(4) Eriomandi loomise kokkuleppele kohaldatakse vastavalt asjaõiguseaduse §-s 120 sätestatud.

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

§ 4. Muude tingimuste määramine korteriomandite loomisel

Eriomandi loomise kokkuleppes lepivad kinnisasja kaasomanikud vajaduse korral kokku ka korteriühistute registrisse kantavate kokkulepete tingimused, määravad korteriühistu põhikirja tingimused ja kehtestavad korteriühistu majanduskava.

§ 5. Eriomandi ese

(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 korteriomaniiku õigusi kahjustamata või hoone välist kuju muutmata.

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

(3) Korteriomanike kokkuleppel võib mõne ruumi, mis võib olla eriomandi esemeks, jätta kaasomandisse.

§ 6. Korteriomandite kinnistamine ja korteriühistu registrikaardi avamine

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

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

(3) Suletud registriosa andmed kantakse avatavate registriosade vastavatesse jagudesse. Registriosa pealkirjas näidatakse lisaks kinnistusraamatuseaduse §-s 12 nimetatud andmetele korteriühistu registrikood. Registriosa esimesse jakku kantakse lisaks kinnistusraamatuseaduse § 13 lõikes 1 nimetatud andmetele eriomandi eseme number või muu tähis ja üldpinna suurus, kaasomandi mõttelise osa suurus ning teiste korteriomandite kinnistute numbrid.

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

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

- 1) esitab käesoleva paragrahvi lõike 4 esimeses lauses nimetatud teate või
- 2) teatab puuduste kõrvaldamata jätmisest.

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

§ 7. Kinnistamisavaldusele lisatavad dokumendid

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

- 1) ehitusloa andmiseks pädeva ametiasutuse ametlikult kinnitatud ärakiri korteriomanditeks jagatava hoone ehitisregistrisse kantud plaanist või ehitatava hoone projektist, millel on piiritletud ja numbriga või muul viisil tähistatud iga eriomandi esemeks olevad ruumid;
- 2) ehitusloa andmiseks pädeva ametiasutuse tunnistus, et käesoleva seaduse § 3 lõikes 2 sätestatud nõuded on täidetud.

(2) Kinnistamisavalduses eriomandi eseme tähistamiseks kasutatavad numbrid või muud tähised peavad kokku langema käesoleva paragrahvi lõike 1 punktis 1 nimetatud plaanil või projektis kasutatavate tähistega.

(3) Käesolevas paragrahvis sätestatud haldusmenetlusele kohaldatakse haldusmenetluse seadust, arvestades käesolevast seadusest tulenevaid erisusi.

§ 8. Jagamine omaniku poolt

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

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud juhul kohaldatakse vastavalt käesoleva seaduse § 3 lõikes 2 ja §-des 4–7 sätestatud.

§ 9. Eriomandi kokkuleppe muutmine

(1) Asjassepuutuvate korteriomaniike omavahelisel kokkuleppel võib muuta olemasolevate eriomandite ulatust, samuti luua uue korteriomandi. Uue korteriomandi loomisel on asjassepuutuvad kõik korteriomaniikud.

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

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

(3) Käesoleva paragrahvi lõike 2 punktis 1 nimetatud olukorra esinemist eeldatakse, kui vastavasisulise korteriomaniike üldkoosoleku otsuse poolt on antud üle 3/4 kõigist häältest nende korteriomaniike poolt, kellele kuulub üle poole kaasomandi osadest.

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

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

§ 10. Uue korteriomandi võõrandamise nõudmine

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

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

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

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

§ 11. Korteriomandi käsutamise piirangud

- (1) Korteriomandi eriomandi ja kaasomandi osa ei saa teineteisest eraldi võõrandada ega koormata.
- (2) Korteriomandit ei saa koormata hoonestusõigusega.
- (3) Korteriomanikul on korteriomandi ostu eesõigus ainult siis, kui ostueesõigus on tema kasuks seatud tehingu või seadusega.

3. peatükk

KORTERIOMANDI TEOSTAMINE

1. jagu

Üldsätted

§ 12. Põhimõtted omavahelistes suhetes

- (1) Korteriomanikud teostavad oma korteriomandist tulenevaid õigusi käesolevas seaduses sätestatud ulatuses korteriühistu kaudu.
- (2) Korteriomanikud peavad omavahelistes suhetes, samuti suhetes korteriühistuga järgima hea usu põhimõtet ja arvestama üksteise õigustatud huve.

§ 13. Suhete korraldamine kokkuleppel

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

(2) Iga korteriomanik võib teiselt korteriomanikult nõuda käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud kokkuleppe sõlmimiseks või sõlmitud kokkuleppe muutmiseks või lõpetamiseks vajaliku tahteavalduse andmist käesoleva seaduse § 9 lõikes 2 sätestatud tingimustel.

(3) Korteriomanike kokkulepped kehtivad korteriomaniku eriõigusjärglase kohta vaid juhul, kui need on kantud korteriühistute registrisse. Kanne korteriühistute registrisse tehakse kõigi korteriomanike ühise kandeavalduse alusel või korteriühistu kandeavalduse alusel, millele on lisatud notariaalselt tõestatud vormis sõlmitud kokkuleppe ära kiri.

(4) Kui korteriomand on koormatud piiratud asjaõigusega kolmanda isiku kasuks, siis on korteriomanike kokkuleppe sõlmimise, muutmise või lõpetamise korteriühistute registrisse kandmiseks vajalik piiratud asjaõiguse omaja nõusolek, kui käesolevas seaduses ei ole sätestatud teisiti. Nõusoleku andmist võib nõuda käesoleva seaduse § 9 lõikes 2 sätestatud tingimustel, kui muudatusega ei kahjustata ülemääraselt piiratud asjaõiguse omaja õigustatud huve.

§ 14. Ühine korteriomand

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

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

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

2. jagu

Korteriühistu

1. jaotis

Üldsätted

§ 15. Korteriühistu õiguslik seisund

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

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

§ 16. Korterühistu põhikiri

(1) Korterühistul võib olla põhikiri.

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

§ 17. Korterühistu asukoht ja tegevuskoht

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

(2) Korterühistu tegevuskoht on korteriomandite asukoht.

§ 18. Korterühistu nimi

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

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

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

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

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

2. jaotis

Korterühistu organid ja juhtimine

§ 19. Korteriomanike üldkoosolek

(1) Käesoleva seaduse või korteriomaniike kokkuleppe kohaselt häälteenamusega tehtavad otsused võetakse vastu korteriomaniike üldkoosolekul. Korteriomanike üldkoosolekule kohaldatakse lisaks käesolevas seaduses sätestatule vastavalt mittetulundusühingute seaduse § 19 lõike 1 punktides 2, 4 ja 5, §-des 20 ja 20¹, § 21 lõigetes 6–9, § 22 lõigetes 1 ja 1¹ ning § 23 lõikes 2 mittetulundusühingu liikmete üldkoosoleku kohta sätestatut.

(2) Korteriomanike üldkoosolek on otsustusvõimeline, kui sellel osalevatele korteriomaniike kuulub üle poole häälestest ja üle poole kaasomandi osadest, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud teisiti.

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

(4) Kui üldkoosoleku teade on saadetud korteriomaniikule, kes kutse saatmise ajal on omanikuna kantud kinnistusraamatusse, siis loetakse üldkoosolekust teatamine kehtivaks ka tema eriõigusjärglase kohta.

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

§ 20. Otsuse vastuvõtmine koosolekut kokku kutsumata

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

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

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

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

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

(5) Kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule, võib otsuseid vastu võtta, järgimata käesoleva seaduse §-s 19 ja käesoleva paragrahvi lõigetes 1–4 sätestatud. Sel juhul tuleb otsus vormistada kirjalikult ja allkirjastada korteriomaniiku poolt.

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

§ 21. Hääleõigus üldkoosolekul

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

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

(3) Korteriomanikul ei ole hääleõigust juhul, kui otsustatakse tema vabastamist kohustusest või vastutusest, tema ja korteriühistu vahel tehingu tegemist või temaga õigusvaidluse pidamist ning selles tehingus või õigusvaidluses korteriühistu esindaja määramist või küsimusi, mis puudutavad korteriomaniiku või tema esindaja juhatuse liikmena tegutsemise kontrollimist või hindamist, või kui korteriomaniiku kohta kehtib käesoleva seaduse § 30 kohaselt tehtud otsus. Esindatuse määramisel selle liikme hääli ei arvestata.

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

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

§ 22. Uue üldkoosoleku kokkukutsumine

(1) Kui korteriomanike üldkoosolek on käesoleva seaduse § 19 lõike 2 järgi otsustusvõimetu, kutsub juhatus kokku uue üldkoosoleku, mis on otsustusvõimeline osalejate arvust olenemata. Sellele asjaolule tuleb üldkoosoleku kutses viidata.

(2) Uus üldkoosolek kutsutakse kokku otsustusvõimetuks osutunud üldkoosoleku toimumisest arvates kolme nädala jooksul, ent mitte varem kui nädala pärast.

§ 23. Juhatus

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

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

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

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

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

§ 24. Juhatuse asendusliikme määramine

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

(2) Kohus määrab võimaluse korral korteriühistu juhatuse asendusliikmeks isiku, kellel on kinnisvara halduri või korterelamu halduri kutsetunnistus kutseseaduse tähenduses.

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

3. jaotis

Korteriühistu valitseja

§ 25. Korteriühistu valitseja

(1) Korterühistu juhatuse asemel võib korterühistut esindada ja juhtida juriidiline isik (edaspidi *korterühistu valitseja*).

(2) Korterühistul võib korraga olla ainult üks valitseja.

(3) Korterühistu valitseja valimisele ja tegevusele kohaldatakse vastavalt korterühistu juhatuse kohta sätestatud.

4. jaotis **Otsuste kehtetus**

§ 26. Korterühistu organi otsuse kehtetus

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

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

(3) Huvitatud isiku taotlusel võib kohus ennistada käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud tähtaja. Ennistamisele kohaldatakse tsiviilkohtumenetluse seadustikus seaduses sätestatud menetlustähtaja ennistamise kohta sätestatud.

(4) Kohus ei aruta organi otsuse kehtetuks tunnistamise nõude esitamisel asja enne, kui on möödunud käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud tähtaeg. Eri avaldused sama otsuse kehtetuks tunnistamiseks liidetakse ühte menetlusse.

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

3. jagu **Korteriomandi eseme kasutamine**

§ 27. Korteriomaniku õigused

(1) Korteriomaniikul on õigus:

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

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

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

§ 28. Korteriomaniiku kohustused

(1) Korteriomaniik on kohustatud:

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

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

§ 29. Erikasutusõigus

(1) Korteriomaniike kokkuleppega võib kaasomandi esemest osa anda igakordse korteriomaniiku erikasutusse (edaspidi *erikasutusõigus*), kui see ei ole vastuolus selle kaasomandi eseme osa otstarbega. Vastavalt kohaldatakse käesoleva seaduse §-s 13 sätestatud.

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

(3) Korteriomaniik võib talle kuuluva erikasutusõiguse anda üle teisele korteriomaniikule ilma ülejäänud korteriomaniike nõusolekuta. Üleandmise käsutustehing peab olema notariaalselt tõestatud.

(4) Erikasutusõiguse üleandmine kantakse korteriühistute registrisse erikasutusõiguse uue omaja kandeavalduse alusel. Kandeavaldusele tuleb lisada üleandmise käsutustehingu notariaalselt kinnitatud ärakiri.

(5) Käesoleva seaduse § 13 lõikes 4 nimetatud nõusolekut ei ole erikasutusõiguse kokkuleppe kandmiseks korteriühistute registrisse vaja, kui iga korteriomandiga seotakse võrdväärne erikasutusõigus, samuti juhul, kui korteriomaniigid vahetavad omavahel samaväärseid erikasutusõigusi.

4. jagu

Korteriomandi võõrandamise nõue

§ 30. Korteriomandi võõrandamise nõude esitamine

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

(2) Võõrandamisnõude võib eelkõige esitada, kui korteriomaniik:

- 1) on korduvalt jätnud täitmata käesoleva seaduse §-s 28 sätestatud kohustused;
- 2) häirib oma tegevusega oluliselt teiste korteriomandite kasutamist.

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

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

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

§ 31. Otsuse täitmise nõudmine

(1) Kui kohustust rikkunud korteriomaniik korteriomandit ei võõranda, otsustab võõrandamise kohus vähemalt ühe korteriomaniiku või korteriühistu hagi alusel. Otsust tehes lähtub kohus võõrandamisnõude aluseks olevatest asjaoludest.

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

5. jagu

Korteriomandite eseme valitsemine

§ 32. Valitsemine

(1) Korteriomandi eset valitsetakse seadusest, korteriomanike kokkulepetest ja korteriomanike huvidest lähtudes. Korteriühistu põhikirjas võib tavapärase valitsemise piires näha ette täiendavaid tingimusi.

(2) Kaasomandi eset valitsevad korteriomanikud korteriühistu kaudu.

(3) Eriomandi eset valitsevad korteriomanikud korteriühistu kaudu põhikirjas ettenähtud ulatuses.

(4) Korteriomanikul on õigus teha kaasomandi eseme säilitamiseks vajalikke toiminguid teiste korteriomanike ja korteriühistu nõusolekuta ning ta võib korteriühistult nõuda vajalike kulutuste hüvitamist.

(5) Käesoleva paragrahvi lõikes 4 sätestatud õigus on ka korteriühistel. Kui seejuures tekkinud kulude kandmine ei ole kehtiva majanduskava alusel võimalik, kohaldub käesoleva seaduse § 35 lõikes 3 sätestatu.

(6) Tavapärase valitsemisena käsitatakse eelkõige järgmisi tegevusi:

- 1) kaasomandi eseme tavapärase korrashoid ja remont;
- 2) eriomandi eseme valitsemiseks vajalike teenuste tarbimiseks lepingute sõlmimine ja täitmine;
- 3) kaasomandi eseme taastamisväärtusest lähtuva kahjukindlustuslepingu sõlmimine ning korteriühistu ja korteriomanike vastutuse kindlustamine;
- 4) kohase suurusega reservkapitali ja remondifondi loomine;
- 5) majanduskava koostamine;
- 6) korteriomanikule mõistlike tavakommunikatsioonide rajamiseks ja säilitamiseks vajalike abinõude talumine;
- 7) energiaauditi ja energiamärgise tellimine.

(7) Korteriomanik, kes nõuab käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 6 nimetatud abinõude talumist, on kohustatud hüvitama seeläbi tekkinud kahju.

(8) Energiamärgise hoonele tellib korteriühistu. Korteriomanik võib nõuda korteriühistult hoonele väljastatud energiamärgise ära kirja.

§ 33. Erilised kulutused ja hoone taastamine

(1) Ehituslike ümberkorralduste ja kaasomandi eseme tavapäraseks korrashoiuks ja remondiks vajalikke kulutusi ületavate kulutuste tegemiseks peab olema selle korteriomaniku nõusolek, kelle õigusi see puudutab üle käesoleva seaduse §-s 28 sätestatud määra.

(2) Kaasomandi eseme parendamiseks ja ajakohastamiseks vajalike muudatuste tegemise, millega ei muudeta eriomandi eseme otstarvet ega kahjustata muul viisil ülemääraselt ühegi korteriomaniku õigustatud huve, võib otsustada käesoleva seaduse § 9 lõikes 3 sätestatud häälteenamusega.

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

§ 34. Kohustuste jaotus korteriomanike vahel

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

(2) Korteriühistu põhikirjas võib ette näha, et tegelikust tarbimisest sõltuvad majandamiskulud tasub korteriomanik pärast kulude suuruse selgumist ja vastavalt tema poolt tarbitud teenuse mahule.

(3) Korteriomanik ei ole kohustatud kandma korteriomandite tavapärase valitsemise kuludest suuremaid kulusid, millega ta ei ole nõustunud.

(4) Käesoleva seaduse § 33 lõikes 2 sätestatud otsuse tegemisel võib samadel tingimustel otsustada ka kulude jaotuse kõigi korteriomanike vahel. Sellisel juhul ei kohaldata käesoleva paragrahvi lõikes 3 sätestatut.

§ 35. Majanduskava kehtestamine

(1) Korteriühistu juhatus koostab korteriühistu majandusaastaks majanduskava, mis koosneb järgmistest osadest:

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

(2) Majanduskava kehtestavad korteriomanikud häälteenamusega.

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

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

6. jagu

Korteriomaniiku vastutuse erisused

§ 36. Korteriomaniiku õiguste ja kohustuste üleminek

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

(2) Korteriomandi võõrandamisel vastutab selle omandaja võõrandaja korteriühistu ees sissenõutavaks muutunud kohustuste eest käendajana. Omandaja vastutus on piiratud korteriomandi väärtusega.

(3) Kui majanduskavas on ette nähtud selliste kulude kandmine, mis ületavad tavapärase valitsemise kulusid, siis kehtib majanduskava nende kulude osas korteriomaniiku eriõigusjärglase suhtes ainult juhul, kui see on kantud korteriühistute registrisse. Ülejäänud osas vastutab majanduskulude kandmise eest majanduskava kehtestamise ajal korteriomaniikuks olnud isik.

§ 37. Korteriomaniiku vastutuse erisus

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

7. jagu

Õigus saada teavet

§ 38. Korteriomaniiku õigus saada teavet

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

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

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

§ 39. Korteriühistu pangasaladuse erisus

Korteriomanikul on õigus ilma korteriühistu nõusolekuta saada teavet korteriühistu õiguste ja kohustuste kohta krediidiasutuses, sealhulgas nende õiguste ja kohustuste kohta, mis on tekkinud kuni üks aasta enne tema korteriomanikuks saamist, kuid mitte varem kui kaks aastat nõude esitamisest.

8. jagu

Korteriühistu vara ja raamatupidamine

§ 40. Reservkapital

Korteriühistul peab olema reservkapital, mille suurus on vähemalt majanduskava ühe kuu eeldatavad kulud. Kui korteriühistu põhikirjas on ette nähtud majandamiskulude tasumine vastavalt tegelikule tarbimisele, peab reservkapitali suurus olema vähemalt kahe kuu eeldatavad kulud.

§ 41. Järelevalve

(1) Järelevalve teostamiseks juhatuse tegevuse üle võivad korteriomanikud otsusega määrata revisjoni või audiitorkontrolli.

(2) Revidendiks ega audiitoriks ei tohi olla korteriühistu juhatuse liige ega raamatupidaja.

(3) Juhatus liikmed peavad võimaldama revidendil või audiitoril tutvuda kõigi revisjoni või audiitorkontrolli tegemiseks vajalike dokumentidega ning andma vajalikku teavet.

(4) Revidendid või audiitorid koostavad revisjoni või audiitorkontrolli tulemuste kohta aruande, mille esitavad üldkoosolekule.

§ 42. Raamatupidamine

(1) Juhatus korraldab korteriühistu raamatupidamist.

(2) Kuni kümne korteriomandiga korteriühistu, millel ei ole juhatust, võib pidada kassapõhist raamatupidamist.

§ 43. Majandusaasta aruanne

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

(2) Kuni kümne korteriomandiga korteriühistu ei pea esitama majandusaasta aruannet korteriühistute registrile.

(3) Korteriühistu põhikirjas võib ette näha, et majandusaasta aruandele lisatakse vandeaudiitori aruanne. Raamatupidamise aastaaruande audiitorkontroll on kohustuslik vähemalt 100 korteriomandiga korteriühistule, välja arvatud juhul, kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule.

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

9. jagu

Korteriühistu maksejõuetuse erisused

§ 44. Pankrotiseaduse kohaldamine

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

(2) Korteriühistu lõpetamine on võimalik ainult käesolevas seaduses sätestatud tingimustel. Pankrotiseaduse § 29 lõiget 8 ega § 77 punkti 3 ei kohaldata.

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

§ 45. Menetlusabi andmine korteriühistule

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

§ 46. Majanduskava kehtestamine

Kohus kehtestab pärast nõuete kaitsmist halduri ettepanekul korteriühistu majanduskava. Võlausaldajad ja korteriomaniikud võivad esitada majanduskava kehtestamise määruse peale määruskaebuse.

4. peatükk

KORTERIOMANDITE JA KORTERIÜHISTU LÕPPEMINE

§ 47. Korteriomandite ja korteriühistu lõpetamise viisid

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

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

§ 48. Eriomandi lõpetamine kokkuleppega

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

(2) Korteriomandite eriomandi osa ja korteriühistu lõpetamiseks vajaliku tahteavalduse andmist võib korteriomaniikult nõuda ainult juhul, kui olemasoleva olukorra säilitamine oleks kõiki asjaolusid, eelkõige teiste korteriomaniike õigustatud huve arvestades äärmiselt ebamõistlik, eelkõige juhul, kui ehitised on täielikult hävinud.

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

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

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

§ 49. Korteriomandite registriosade ja korteriühistu registrikaardi sulgemine

(1) Avalduse korteriühistu likvideerimise registrisse kandmiseks esitab korteriühistu registriosakonnale. Avaldusele tuleb lisada eriomandi lõpetamise kokkuleppe ära kiri.

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

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

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

§ 50. Korteriomandite lõpetamine omaniku avalduse alusel

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

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud juhul kohaldatakse vastavalt käesoleva seaduse §-s 49 sätestatud.

5. peatükk

KORTERIHOONESTUSÕIGUS

§ 51. Korterihoonestusõigus

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

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

(3) Korterihoonestusõiguste loomiseks on vajalik kinnisasja omaniku nõusolek.

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

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

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

6. peatükk

KORTERIÜHISTUTE REGISTER

§ 52. Registri pidamine

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

(2) Registrit peavad maakohutute registriosakonnad (edaspidi *registripidaja*) oma tööpiirkonnas asuvate korteriühistute kohta.

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

(4) Korteriühistu registrikaardile kantakse järgmised andmed:

1) korteriühistu registrikood;

2) korteriühistu nimi;

3) korteriühistu täiendav nimi;

4) korteriühistu asukoha aadress, kui see erineb korteriomandite asukoha aadressist;

5) juhatuse liikme nimi ja isikukood;

6) korteriühistu valitseja nimi ja registrikood;

7) pankrotihalduri nimi ja isikukood;

8) likvideerija nimi ja isikukood;

9) juhatuse liikmete ja likvideerijate esindusõiguse kord, kui see erineb seaduses ettenähtud

üldreeglist;

10) põhikirja kinnitamise aeg ja põhikirja muutmise aeg;

11) viide registrisse kantud korteriomanike kokkuleppele;

12) lõpetamine;

13) pankroti väljakuulutamise ja pankrotimenetluse lõppemine;

14) registrist kustutamine;

15) likvideeritud ühistu dokumentide hoidja andmed;

16) kande järjekorranumber ja kuupäev ning kandemääruse täitnud isiku ja kande otsustamiseks pädeva isiku allkiri, nimi ja amet;

17) viited varasematele ja hilisematele kannetele ning märkused.

(5) Kui kohus on käesoleva seaduse § 26 lõike 5 alusel peatanud juhatuse liikme ametiseisundi, kantakse registrisse selle kohta märkus.

7. peatükk RAKENDUSSÄTTED

1. jagu Kohaldamine vallasasjadele

§ 53. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse kohaldamine vallasasjale

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

2. jagu Üleminekusätted

§ 54. Olemasolevad korteriomandid

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

§ 55. Korteriomanike ühisused

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

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

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

(4) Korteriühistu registrikaart avatakse korteriühistute registris ametiülesande korras.

§ 56. Ühe kinnisasja valitsemiseks asutatud korteriühistud

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

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

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

§ 57. Mitme kinnisasja valitsemiseks asutatud korteriühistud

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

(2) Korteriühistute registrikaardid avatakse korteriühistute registris ametiülesande korras.

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

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

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

§ 58. Tähtaeg juhatuse või valitseja valimiseks ja registrisse kandmiseks

(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.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud nõuet ei kohaldata juhul, kui korteriühistul ei pea olema juhatust käesoleva seaduse § 23 lg 3 kohaselt.

3. jagu

Seaduste muutmine

§ 59. Asjaõigusseaduse muutmine

Asjaõigusseaduses (RT I, 29.06.2011, 6) tehakse järgmised muudatused:

1) paragrahvi 71 lg 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(2) Kaasomanikule kuulub tema osale vastav osa ühisest asjast saadavast kasust.“;

2) paragrahvi 72 lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

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

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

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

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

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

5) paragrahvi 158² lõige 6 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

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

§ 60. Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse muutmine

Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (RT I, 29.06.2011, 7) § 12 lõike 5 esimest lauset täiendatakse pärast viimast sõna lauseosaga „, sealhulgas ehitise jagamist reaalosadeks eluruumide erastamise seaduse § 21⁶ tähenduses, kui see vastab kaasomanike vahel ehitise kasutamisel välja kujunenud olukorrale.“.

§ 61. Elektriturseaduse muutmine

Elektriturseaduse (RT I, 25.03.2011, 36) § 12 täiendatakse lõikega 3 järgmises sõnastuses:

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

§ 62. Eluruumide erastamise seaduse muutmine

Eluruumide erastamise seaduses (RT I 1993, 23, 411; 2009, 57, 381) tehakse järgmised muudatused:

1) paragrahvi 3 lõige 7 tunnistatakse kehtetuks;

2) paragrahvid 15–15² tunnistatakse kehtetuks;

3) paragrahvi 21⁴ täiendatakse lõikega 1¹ järgmises sõnastuses:

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

4) paragrahvi 22 lõige 11 tunnistatakse kehtetuks.

§ 63. Kaugkütteseaduse muutmine

Kaugkütteseaduse (RT I, 25.03.2011, 6) § 10 täiendatakse lõikega 1¹ järgmises sõnastuses:

„(1¹) Korteriomanditeks jagatud kinnisomandi puhul on liitujaks korteriühistu. Korteriomandik võib olla liitujaks juhul, kui tehniliselt on võimalik tema tarbijapõhise ühendamine võrguga.“

§ 64. Korterühistuseaduse muutmine

Korterühistuseaduses (RT I 1995, 61, 1025; 2009, 54, 363) tehakse järgmised muudatused:

1) seadust täiendatakse §-ga 2¹ järgmises sõnastuses:

„§ 2¹. Korterühistu nimi

Korterühistu nimi peab sisaldama täiendit "korteriühistu".“;

2) paragrahvi 3 täiendatakse lõikega 6 järgmises sõnastuses:

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

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

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

4) seadust täiendatakse §-ga 17¹ järgmises sõnastuses:

„§ 17¹. Korteriomandite andmete registrisse kandmine

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

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

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

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

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

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

§ 65. Krediidiasutuste seaduse muutmine

Krediidiasutuste seaduses (RT I, 02.11.2011, 9) tehakse järgmised muudatused:

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

2) paragrahvi 88 täiendatakse lõikega 11 järgmises sõnastuses:

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

§ 66. Planeerimisseaduse muutmine

Planeerimisseaduse (RT I, 21.03.2011, 21) § 12 lõige 7 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

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

§ 67. Riigilõivuseaduse muutmine

Riigilõivuseaduses (RT I, 04.07.2011, 9) tehakse järgmised muudatused:

1) seadust täiendatakse §-ga 64¹ järgmises sõnastuses:

„§ 64¹. Korterühistute registri kande tegemine

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

2) seaduse 17. peatükki täiendatakse 1¹. jaoga järgmises sõnastuses:

„1¹. Jagu

Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse alusel tehtavad toimingud

§ 320¹. Tunnistuse andmise taotluse läbivaatamine

Eriomandi eseme ruumilise piiritletuse tunnistuse taotluse läbivaatamise eest tasutakse riigilõivu 25 eurot ja lisaks 3 eurot iga korteriomandi eest, kuid kokku mitte rohkem kui 325 eurot.“;

3) paragrahvi 339 tekst muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

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

4) paragrahvi 340 lõige 4 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

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

§ 68. Riigivaraseaduse muutmine

Riigivaraseaduses (RT I, 05.01.2011, 18) tehakse järgmised muudatused:

1) paragrahvi 7 lõige 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

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

2) paragrahvi 10 lõige 4 tunnistatakse kehtetuks;

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

§ 69. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku muutmise

Tsiviilkohtumenetluse seadustikus (RT I, 10.11.2011, 6) tehakse järgmised muudatused:

1) paragrahvi 88 tekst muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

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

2) paragrahvi 481 lõike 1¹ punkt 3 tunnistatakse kehtetuks;

3) paragrahvi 613 lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(1) Kohus lahendab hagita menetluses:

1) korteriomaniiku või korteriühistu avalduse alusel asja, mis tuleneb korteriomandist ja korteriomandi eseme valitsemisest ning puudutab korteriomaniike omavahelisi õigusi ja kohustusi ning korteriomaniike ja korteriühistu vahelisi õigusi ja kohustusi, välja arvatud nõude, mis korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 31 järgi on esitatud korteriomandi võõrandamise kohustamiseks;

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

4) paragrahvi 614 tekst muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(1) Korteriomanditeks jagatud kinnisomandi puhul kuuluvad menetlusosaliste hulka korteriomaniikud ja korteriühistu, käesoleva seadustiku § 613 lõike 1 punktis 2 nimetatud juhul ka huvitatud isik.“

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

§ 70. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse muutmise

Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (RT I, 06.12.2010, 12) § 25 lõike 1 teine lause tunnistatakse kehtetuks.

§ 71. Täitemenetluse seadustiku muutmine

Täitemenetluse seadustiku (RT I, 21.03.2011, 35) § 174 lõiget 3 täiendatakse punktiga 1¹ järgmises sõnastuses:

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

§ 72. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse muutmine

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduses (RT I, 26.03.2011, 3) tehakse järgmised muudatused:

1) paragrahvi 1 lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(1) Käesolev seadus reguleerib isikute veega varustamise ning reovee, sademevee, drenaaživee ning muu pinnase- ja pinnavee ärajuhtimise ja puhastamise korraldamist ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaudu ning sätestab riigi, kohaliku omavalitsuse, vee-ettevõtja ja kliendi õigused ja kohustused.“;

2) paragrahvi 1 lõige 1¹ tunnistatakse kehtetuks;

3) paragrahvi 8 täiendatakse lõikega 5¹ järgmises sõnastuses:

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

4. jagu

Seaduste kehtetuks tunnistamine

§ 73. Korteriomandiseadus (RT I 2000, 92, 601; 2009, 51, 349) tunnistatakse kehtetuks.

§ 74. Korterühistuseadus (RT I 1995, 61, 1025; 2009, 54, 363) tunnistatakse kehtetuks.

5. jagu

Seaduse jõustumine

§ 75. Jõustumine

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

(2) Käesoleva seaduse § 64 punktid 2–4 jõustuvad 2014. aasta 1. jaanuaril.

(3) Käesoleva seaduse § 59 punktid 1–4, § 60, § 62 punktid 3 ja 4, § 64 punkt 1, § 66, § 67 punktid 3 ja 4, § 68 ning § 69 punktid 1 ja 2 jõustuvad üldises korras.

Tallinnas „...“ 2011

Ene Ergma

Riigikogu esimees

Algatanud Vabariigi Valitsus

..... 2011. a nr