



# Juristi nõuanded korteriühistutele, seoses renoveerimisega

Urmas Mardi  
08.01.2025 Narva

# Käsitletavat teemasid

- Korteriomand ja Korterühistu
- Olulisemad korteriühistut reguleerivad õigusaktid
- Korterühistu õiguslik seisund
- Korterühistu põhikiri
- Hääleõigus üldkoosolekul
- Korteriomanike üldkoosolek (kolm erinevat võimalust)
- Uue üldkoosoleku kokkukutsumine
- Otsuse vastuvõtmine koosolekut kokku kutsumata
- Otsuse vastuvõtmine videosilla vahendusel
- Lisaks käsitletavat teemasid:
  - Üldkoosolekute protokollimine
  - Üldkoosolekust ette teatamise tähtaeg
  - Volituste andmine seoses üldkoosolekuga
  - Korterühistu organi otsuse kehtetus



# Korteriomandi- ja korteriühistuseadus KrtS

**Riigi teataja:**

Vastu võetud 19.02.2014

Jõustumine 01.01.2018

Internetiaadress:

<https://www.riigiteataja.ee/akt/KrtS>

**Seaduse seletuskiri:**

<https://ekyl.ee/wp-content/uploads/2018/02/seletuskiri.pdf>

# Mõtted kuidas algselt tegutseda??

- Tee maja olukord selgeks, kaardista kõik probleemid.
- Suhtle ühistu liikmetega, et selgitada välja inimeste konkreetsed soovid.
- Kui probleemid kaardistatud, kutsu kokku üldkoosolek, saamaks volitused teemadega edasiliikumiseks, kasuta eksperte.
- Lõplik üldkoosoleku otsus, milles kõik asjaolud on selged ja otsustamiseks küpsed, kasuta eksperte.

# Olulisemad korteriühistute tegevust reguleerivad õigusaktid:

- Eriseadus: Korteriomandi- ja korteriühistuseadus
- Üldseadus: Mittetulundusühingute seadus (KÜ ei ole enam mittetulundusühing vaid eriliigilise staatusega juriidiline isik, siiski reguleerib jätkuvalt KÜ tegevust oluliselt mittetulundusühingute seadusest tulenev regulatsioon.
- Osaliselt kohalduv: Asjaõigusseadus- omand, Tsiviilseadustiku üldosa seadus-juriidiline isik (KÜ) ja juhatus.

# Veel Vajalikke korteriühistute tegevust reguleerivad õigusakte:

- Võlaõigusseadus- käsundussuhe (juhatuse liige), töövõtusuhe (koristusteenus, raamatupidamise teenus)
- Töölepingu seadus- töösuhe (majahoidja, raamatupidaja)
- Tsiviilkohtumenetluse seadustik- vaidlused kohtus

# Pane tähele!

Alates 01.01.2018 jõustus korteriomandi-ja korteriühistuseadus. Seoses uue seaduse jõustumisega muutusid kehtetuks korteriühistuseadus ja korteriomandiseadus. Siiski on oluline teada, et korteriühistut reguleerib ka täna suurel määral mittetulundusühingute seadus ja muud seadused, milles on kinnisomandi õiguslik regulatsioon- eelkõige asjaõigusseadus. Samuti on oluline teada TsÜS § 24-47, milles on reguleeritud juriidilistele iskutele kohaldatavad üldnormid. **E-koosolek TsÜS § 33<sup>1</sup>**

# Milliseis maju uus seadus ei puuduta?

- Uus seadus ja ühistu nõue ei kehti kinnistute suhtes, mis on kaasomandis mõtteliste osadena;
- ridaelamutes, kus iga elamuosa alla on moodustatud oma krunt ja majades,
- hoonetes, mille omanik on hooneühistu.



# Milliseid maju seadus puudutab?

## KrtS § 1 Korteriomand ja korteriühistu

(1) Korteriomand on *eriomand hoone reaalosa üle*, mis on ühendatud mõttelise osaga kinnisasja kaasomandist, mille juurde eriomand kuulub. Korteriomand on kolmest osast koosnev õigus-**kaasomand**, **eriomand**, **liikmesus** valitsemise ühenduses-milleks on korteriühistu.

(2) Korteriomandid peavad olema ühe kinnisasja piires.

(3) Käesolevas seaduses reguleerimata küsimustes kohaldatakse korteriomandile muudes seadustes kinnisomandi kohta sätestatud.

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

# Korteriühistu

## § 16 Korteriühistu õiguslik seisund

- (1) Korteriühistu **õigusvõime** tekib korteriomandite registriosade avamisega ja lõpeb korteriomandite registriosade sulgemisega kinnistusraamatus.
- (2) Korteriühistut **ei saa** ümber kujundada teist liiki juriidiliseks isikuks.

## § 17 Korteriühistu põhikiri

- (1) Korteriühistel **võib** olla põhikiri.
- (2) Põhikirjaga võib ette näha tingimusi, mis ei ole vastuolus seadusega ega eriomandi kokkuleppega. Kui põhikirja säte on vastuolus seadusega, **kohaldatakse** seaduses sätestatud. Kui põhikirja säte on vastuolus eriomandi kokkuleppega, kohaldatakse **kokkuleppes** sätestatud.

Põhikirja muutmise MTÜS § 23 lg 1, **2/3** koosolekul osalenute häälest, kuid põhikirjaga võib kehtestada ka rangemad nõuded.

# Mis vahe on põhikirjaga ja põhikirjata korteriühistel?

- Saate lihtsamas keeles ühistu tegevust reguleerida ja seda ühes dokumendis.
- Saate reguleerida kvoorumi nõuet.
- Saate reguleerida volituste hulka.
- Saate reguleerida juhatuse liikmete arvu.
- Saate reguleerida liikmete häälte arvu.
- Saate reguleerida majandamiskulude põhimõtteid.

# Olulised MTÜS sätted

- **§ 23. Põhikirja muutmine (MTÜS)**
- (1) Põhikirja muutmise otsus on vastu võetud, kui selle poolt on hääletanud **üle 2/3** üldkoosolekul osalenud liikmetest või nende esindajatest ja põhikirjaga ei ole ette nähtud **suurema** häälteenamuse nõuet.
- (2) Põhikirjamuudatus **jõustub** selle registrisse kandmisest. Põhikirjamuudatuse registrisse kandmise avaldusele lisatakse põhikirja muutmise otsustanud üldkoosoleku **protokoll** ja põhikirja **uus tekst**. Põhikirja uuele tekstile peab alla kirjutama **vähemalt üks juhatuse liige** või kui juhatuse liikmed on õigustatud ühingut esindama ainult ühiselt, siis kõik ühiselt esindama õigustatud juhatuse liikmed.

# Korteriühistu organid ja juhtimine

## § 20 Korteriomanike üldkoosolek

- (1) Käesoleva seaduse või korteriomanike kokkuleppe kohaselt häälteenamusega tehtavad otsused võetakse vastu korteriomanike üldkoosolekul. Korteriomanike üldkoosolekule kohaldatakse **lisaks** käesolevas seaduses sätestatule mittetulundusühingute seaduse § 19 lõike 1 punktides 1–5, **ja lõikes 2** §-des 20 ja 20<sup>1</sup>, § 21 lõikes 3<sup>1</sup> § 21 lõigetes 6–9, § 22 lõigetes 1 ja 1<sup>1</sup>, § 23 lõigetes 1 ja 2 ning §-s 25 mittetulundusühingu liikmete üldkoosoleku kohta sätestatut.
- (2) Korteriomanike üldkoosolek on **otsustusvõimeline**, kui sellel osalevatele korteriomanikele kuulub **üle poole häältest ja üle poole kaasomandi osadest**, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud teisiti.
- (3) Kui korteriomanike 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 korteriomanik on teatanud korteriühistule oma elektronposti aadressi, **tuleb** korteriomanike üldkoosoleku teade ja käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud dokumendid saata sellel aadressil.

# Pane tähele!

Riigikogu võttis 18. mail 2020 vastu tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse, millega muudeti üldkoosolekute pidamise ja otsuste vastu võtmise korda. Muudatused jõustuvad järgmisel päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.  
**Muudatused jõustuvad 24.05.2020.**

# Elektroniliselt koosolekul osalemine I

Tsiviilseadustiku üldosa seadusesse (TsÜS) lisati säte (§ 33<sup>1</sup>), mis võimaldab füüsiliselt koosolekul osalemisele lisaks osaleda koosolekul ka elektroonilisi lahendusi kasutades. Kuna muudatus sätestati tsiviilseadustiku üldosa seaduses, kehtib see **kõigi juriidiliste isikute kõigile organitele**. Siiski tuleb lisaks lähtuda iga juriidilise isiku koosoleku pidamise tingimustest.

# Elektrooniliselt koosolekul osalemine II

Kohalduvad nii koosoleku kokku kutsumise, päevakorra, hääletamise kui ka kõik muud koosoleku pidamise reeglid. Arvestada tuleb ka, et **e-lahenduste kasutamine on lisavõimalus**, mitte kohustus või osaleja õigus seda nõuda. Koosoleku kokku kutsuja otsustab, millisel viisil koosolekul saab osaleda, arvestades seejuures ühingu liikmete soove ja võimalusi.



# Korterühistu I

- KrtS § 21 lg 1 järgi on korteriomanel võimalik vastu võtta otsuseid üldkoosolekut kokku kutsumata juba alates 2018. aasta 1. jaanuarist. Uue muudatusena tehti regulatsiooni täiendus, et **otsuse eelnõu tuleb saata korteriomanikele kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis**. Samas vormis peavad oma seisukoha nendele esitama ka korteriomanikud ise. Lisaks on minimaalne tähtaeg korteriomanikele oma **seisukoha esitamiseks 7 päeva** (KrtS § 21 lg 2).

# Korterühistu II

- Kohaldatakse sama kvoorumi nõuet, mis kehtib tavalise koosoleku puhul, st vastama peab vähemalt nii palju korteriomaniikke, kui on vajalik üldkoosoleku otsustusvõimeks seaduse või põhikirja kohaselt. Muudetakse ka häälteenamuse nõuet, mille järgi saab otsuse edaspidi ilma koosolekuta vastu võtta, kui selle poolt on **üle poole antud häälest**, mitte enam **kõikide korteriomaniike häälest** (KrtS § 21 lg 3). Põhikirjaga saab siiski ette näha suurema häälteenamuse nõude.

# (01.11.2020 kehtetu)

Korterühistutel KrtS § 72<sup>4</sup>, kellel on **põhikirjas** ette nähtud, et koosolekut kokku kutsumata saab otsuse vastu võtta vaid **kõigi liikmete** või **kõigi korteriomanike nõusolekul**, võimaldatakse **ajutiselt** sellest põhikirja sättest kõrvale kalduda. See tähendas, **et kuni 31. oktoobrini 2020** võis lähtuda seaduses sätestatud häälteenamuse nõudest koosolekuta otsuse vastu võtmisel.

# Kohtupraktika KÜ asjades

Tallinna Ringkonnakohus 06.07.2018  
kohtumäärus 2-18-8523

*Kui põhikirjas on säte, et otsuse vastuvõtmise poolt koosolekut kokku kutsumata peavad olema kõik liikmed, kas saab tugineda seadusele, milles on enamuse liikmete nõue?*

# Selgituseks

## Koosoleku kord alljärgnevalt:

1. Juhatus saadab käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud otsuse eelnõu **kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis** kõigile korteriomanikele, määrates tähtaja, mille jooksul korteriomanik peab esitama selle kohta oma seisukoha kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis. Korteriomanikele seisukoha andmiseks antav **tähtaeg peab olema vähemalt seitse päeva**, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud **pikemat** tähtaega. Kui seaduses või korteriühistu põhikirjas on ette nähtud häälte arv, mis on vajalik, et üldkoosolek oleks otsustusvõimeline, kohaldatakse seda ka otsuse tegemisele koosolekut kokku kutsumata.-

*jõust. 24.05.2020*

2. Otsus on vastu võetud, kui selle poolt on **üle poole antud häältest**, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud suurema häälteenamuse nõuet

3. Hääletustulemuste kohta koostab juhatus hääletusprotokolli ja saadab selle viivitamata korteriomanikele.

- **Hääletusprotokolli kantakse:**<sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>

1) korteriühistu nimi ja asukoht;<sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>

2) protokollija nimi;<sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>

3) vastuvõetud otsused koos hääletamistulemustega, sealhulgas otsuse poolt hääletanud korteriomanike nimed;<sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>

4) otsuse suhtes eriarvamusele jäänud korteriomaniku nõudel tema eriarvamuse sisu;<sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>

5) muud hääletamise suhtes olulise tähtsusega asjaolud.

6) korteriomanike seisukohtade ära kirjad on hääletusprotokolli lahutamatu lisa.

# Otsuste eelnõu näidis

- Korterühistu nimi: ..... „.....“ .....2024
- Registrikood: .....
- **OTSUSTE EELNÕU**
- Üldinfo korteriomanikele
- Käesolevaga edastab ühistu juhatus korteriomanikele otsuste eelnõu, korraldades ühistu otsuste vastuvõtmise korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 21 alusel koosolekut kokku kutsumata.
- Palun teatage allpool väljatoodud otsuste kohta enda seisukoht (poolt või vastu). Vastata palume hiljemalt ..... 2024 e-posti aadressile ..... või paber kandjal ..... (**märkida kuhu**).
- Peale hääletustulemuste saamist koostab juhatuse liige hääletustulemuste protokoll, mis edastatakse kõigile omanikele.
- Päevakord ja otsused
  1. Kinnitada KÜ..... 2023 majandusaasta aruanne.
  2. Kehtestada KÜ..... 2024.a. majanduskava.
- Lugupidamisega KÜ ....juhatas

# Otsuse vastuvõtmine koosolekut kokku kutsumata

(3) Otsus on vastu võetud, kui selle poolt on üle poole antud häältest, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud suurema häälteenamuse nõuet (KrtS § 21 lg 3).

**Näide:** põhikirjas on kvooruminõudeks 50+1 liikme osalus. KÜ-s on 10 liiget, otsuste vastuvõtmisel osaleb 6 liiget.

Otsus on vastu võetud, kui otsuse poolt on vähemalt 4 häält.

# Tavaline üldkoosolek

## KrTS § 20. Korteriomanike üldkoosolek

(1) Käesoleva seaduse või korteriomanike kokkuleppe kohaselt häälteenamusega tehtavad otsused võetakse vastu korteriomanike üldkoosolekul. Korteriomanike üldkoosolekule kohaldatakse lisaks käesolevas seaduses sätestatule **mittetulundusühingute seaduse** § 19 lõike 1 punktides 1–5, **ja lõikes 2** §-des 20 ja 20<sup>1</sup>, § 21 lõikes 3<sup>1</sup> ja lõigetes 6–9, § 22 lõigetes 1 ja 1<sup>1</sup>, § 23 lõigetes 1 ja 2 ning §-s 25 mittetulundusühingu liikmete üldkoosoleku kohta sätestatut.

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



# Selgitused

- KrtS § 20 lg 1 tulenevad olulised MTÜS sätted:
- **Selgituseks:** korteriühistu üldkoosoleku kohta on olnud väga palju küsimusi. On väga oluline, et üldkoosolek oleks läbi viidud kooskõlas seadusega, sest üldkoosolekuga seotud õigusvaidlusi tuleb palju ette. Uues seaduses ei ole sõna korteriühistu üldkoosolek, mida asendab korteriomanike üldkoosolek. Käesoleva paragrahvi lõikes 2 on uudsena olemasolevatele korteriühistutele sätestatud kvoorumi põhimõte, mida nimetatakse (kvalifitseeritud häälteenamuseks). Oluline on teada, et *kvoorumi suurust saate te reguleerida põhikirjaga, seda nii väiksemaks kui suuremaks, vastavalt ühistu vajadustele*. Lõikes 3 on mainitud dokumendid, mis tuleb liikmetele teatavaks teha. Muudatus seisneb selles, et te ei pea liikmetele dokumente kätte andma vaid määrama korra, viisil *et oleks tagatud liikmetel dokumentidega tutvumise võimalus*. Lõikes 4 on uudsena reguleeritud *liikmel õigus saada dokumente elektrooniliselt*.
- Varem asutatud ühistute jaoks jääb kehtima sisuliselt vana regulatsioon. Järgnevalt on toodud viited mittetulundusühingute seaduse (MTÜS) paragrahvidele, mis hõlbustavad antud normi realiseerimist üldkoosoleku korraldamisel.

# Mis peab olema kirjas protokollis

## § 21. Üldkoosoleku läbiviimine (spikker protokollis koostamiseks)

(3<sup>1</sup>) Üldkoosolekul koostatakse seal osalevate liikmete nimekiri, millesse kantakse üldkoosolekul osalevate liikmete nimed, häälte arv, osalemise viis, samuti liikme esindaja nimi. Nimekirjale kirjutavad alla **koosoleku juhataja ja protokollija**, samuti iga üldkoosolekul **füüsiliselt kohal olev liige või liikme esindaja**.

(6) Üldkoosolek protokollitakse. Protokollis kantakse üldkoosoleku **toimumise aeg ja koht, liikmete arv, üldkoosoleku päevakord, hääletustulemused ja vastuvõetud otsused** ning muud üldkoosolekul tähtsust omavad asjaolud. Protokollis kantakse ka üldkoosoleku otsuse suhtes **eriarvamusele** jäänud liikme nõudel tema eriarvamuse sisu. Protokollile **kirjutavad alla** üldkoosoleku juhataja ja protokollija. **Eriarvamusele** kirjutab alla selle esitanud isik. Protokollis lahutamatuks lisaks on **ärakirjad** üldkoosolekust osavõtnute nimekirjast, eriarvamustest ning üldkoosolekule esitatud kirjalikest ettepanekutest ja avaldustest.

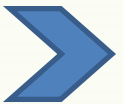
# Olulised MTÜS sätted

- **§ 20. Üldkoosoleku kokkukutsumine (MTÜS)**
- (1) Üldkoosoleku kutsub kokku **juhatus**.
- (2) Juhatus **peab** üldkoosoleku kokku kutsuma seaduses või põhikirjaga ettenähtud juhtudel ja korras, samuti siis, kui ühingu huvid seda nõuavad.
- (3) Juhatus peab üldkoosoleku kokku kutsuma, kui seda nõuab kirjalikult ja põhjust ära näidates vähemalt **1/10** mittetulundusühingu liikmetest ja põhikirjaga ei ole ette nähtud väiksema esindatuse nõuet.
- (4) **Kui juhatus ei kutsu** üldkoosolekut käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud asjaoludel kokku, võivad taotlejad üldkoosoleku ise kokku kutsuda samas korras juhatusega.
- (5) Üldkoosoleku kokkukutsumisest peab ette teatama vähemalt **seitse päeva**, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud **pikemat tähtaega**.
- (6) Üldkoosoleku kokkukutsumise teates tuleb märkida **üldkoosoleku toimumise aeg ja koht ning üldkoosoleku päevakord**. Põhikirjaga võib ette näha täpsema korra üldkoosoleku kokkukutsumise teate saatmiseks.
- (7) Kui pärast üldkoosoleku kokkukutsumise teate saatmist **päevakorda liikmete nõudel muudetakse**, tuleb päevakorra muutmisest teatada enne üldkoosoleku toimumist samas korras ja sama tähtaja jooksul nagu üldkoosoleku kokkukutsumise teate saatmisel.

# Olulised MTÜS sätted

## **§ 22. Üldkoosoleku otsus (MTÜS)**

(1) Üldkoosoleku otsus on vastu võetud, kui selle poolt hääletab **üle poole** koosolekus osalenud mittetulundusühingu liikmetest või nende esindajatest ja põhikirjaga ei ole ette nähtud suurema häälteenamuse nõuet. ***Erinorm KrtS § § 34***



(1<sup>1</sup>) Isiku valimisel loetakse üldkoosolekul valituks kandidaat, kes **sai teistest enam hääli**, kui põhikirjas ei ole kehtestatud kõrgemat hääaltenõuet. Häälte võrdsel jagunemisel heidetakse **liisku**, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud teisiti.

# Korteriühistu organid ja juhtimine

## § 22 Hääleõigus üldkoosolekul

(1) Korteriomanike üldkoosolekul annab **iga korterimand ühe hääle**. Korteriühistu põhikirjaga **võib** ette näha, et igal korterimanel on üks hääl sõltumata talle kuuluvate korterimandite arvust või et häälte arvu määrab korterimandi kaasomandi osa suurus.

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

(3) Korteriomanikul **ei ole** hääleõigust juhul, kui otsustatakse tema vabastamist kohustusest või vastutusest, tema ja korteriühistu vahel tehingu tegemist või temaga õigusvaidluse pidamist ning selles tehingus või õigusvaidluses korteriühistu esindaja määramist või küsimusi, mis puudutavad korteriomaniku või tema esindaja juhatuse liikmena tegutsemise kontrollimist või hindamist, või kui korteriomaniku kohta kehtib käesoleva seaduse § 32 kohaselt tehtud otsus. Esindatuse määramisel selle liikme hääli ei arvestata.

# Korteriühistu organid ja juhtimine

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

(5) Üldkoosolekul võib osaleda korteriomanik **ise või tema esindaja**, kelle esindusõiguse olemasolu on **kirjaliku** dokumendiga tõendatud. ***Põhikirjaga ei või piirata korteriühistu liikme õigust määrata esindaja.*** Esindaja osavõtt üldkoosolekust ei võta korteriomanikult õigust osaleda üldkoosolekul. Korteriühistu põhikirjaga võib ette näha sama isiku poolt esindatavate korteriomanike **ülemäära**.

[[RT I, 23.12.2022, 1](#) - jõust. 01.02.2023]

# Selgituseks

- **Selgituseks:** paragrahvi lõikes 1 on **oluline muudatus seadusejärgsetele korteriühistutele**. Korteriomanike ühisustel kehtis hääleõiguse teostamisel põhimõte- igal korteriomandi omanikul oli üks hääl, sõltumata talle kuulunud korteriomandite arvust. Asutatud ühistute jaoks jääb hääleõiguse põhimõte samaks ehk siis iga korteriomand annab ühe hääle. Samuti on võimalik põhikirjaga muuta hääleõiguse teostamise põhimõtteid üldkoosolekul.
- Lõike 2 puhul on oluline teada, et üldkoosolekul õigustatud isikute tuvastamisel, tuleb lähtuda **kinnistusraamatust**.
- Lõike 3 juures tuleb tähele panna, et juhatuse liikmete valimisel tohivad enda poolt hääletada samuti **kandidaadid ise**. Veel on oluline rõhutada, juhul kui üldkoosolek on vastu võtnud korteriomandi võõrandamisnõude otsuse, ei ole sellel liikmel, keda otsus puudutab **hääleõigust üldkoosolekul**.
- Lõikes 5 on sõnaselgelt väljendatud, et korteriomanik võib vajadusel osaleda koosolekul ka ise, sõltumata esindaja olemasolust. See, kuidas tõlgendada **esindusõiguse piiranguid põhikirjas**, on olnud ka õigusvaidluste teemaks, seetõttu soovitan antud punkt lihtsalt ja sõnaselgelt põhikirjas väljendada.

# Korteriühistu organid ja juhtimine

## § 23 Uue üldkoosoleku kokkukutsumine

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

(2) Uue üldkoosoleku kokkukutsumise teade saadetakse otsustusvõimetuks osutunud üldkoosoleku toimumisest arvates **kümne** päeva jooksul, ent mitte varem kui **kahe** päeva pärast.



## Kohtupraktika KÜ asjades

Riigikohtu tsiviilkolleegium 16.01.2019  
kohtumäärus 2-18-10407.

Tallinna Ringkonnakohus 27.09.2018  
kohtumäärus 2-18-13413.

*Korduskoosoleku seadusest tulenev  
regulatsioon suhtes KÜ põhikirjaga, ehk  
kas lähtuda seadusest või põhikirjast.*

# Otsuste kehtetus

## § 29 Korterühistu organi otsuse kehtetus

- (1) Kui korterimanike üldkoosoleku kokkukutsumisel on oluliselt rikutud seaduse, korterimanike kokkuleppe või põhikirja nõudeid, ei ole koosolek õigustatud otsuseid vastu võtma, välja arvatud juhul, kui koosolekul osalevad või on esindatud kõik korterimanikud. Sellisel koosolekul tehtud otsused on tühised, kui korterimanikud, kelle suhtes kokkukutsumise korda rikuti, otsust heaks ei kiida.
- (2) Korterühistu organi otsuse kehtetuks tunnistamise ja tühisuse tuvastamise nõue lahendatakse kohtus **hagita menetluses**. Muus osas kohaldatakse tsiviilseadustiku üldosa seaduses juriidilise isiku organi otsuse kehtetuse kohta sätestatud käesolevas paragrahvis sätestatud erisustega.
- (3) Korterühistu organi otsuse kehtetuks tunnistamise nõude esitamise tähtaeg on **60 päeva** otsuse **vastuvõtmisest** arvates.

# Selgituseks

- **Selgituseks:** antud paragrahvis on **mitmed muudatused**, mida ühistud peavad teadma. Ühistute esindamisel kohtutes tuleb üldkoosolekutega seotud vaidlusi sagedasti ette. Käesoleva paragrahvi lõikes 2 on uus põhimõte, mille kohaselt organi otsuse kehtetuks tunnistamise ja tühisuse tuvastamise nõue lahendatakse **hagita menetluse** õiguslikus regulatsioonis, varasemalt allus antud vaidlus *hagilise menetluse* regulatsioonile.
- Lõikes 3 on kaks uut põhimõtet, esiteks nõude esitamise tähtaeg **60 päeva**, varasemalt *90 päeva* ja teiseks aegumistähtaja kulg hakkab *otsuse vastuvõtmisest*, varasemalt *otsuse teadasaamisest*. Oluline on teada lõikes 4 sätestatud **tähtaja ennistamise mõistet**, mis tähendab, et organi otsust vaidlustada soovivale isikule tuleb üldkoosoleku protokoll **teatavaks teha**, vastasel juhul on tal õigus taotleda kohtult aegumistähtaja ennistamist, sest ilma organi **otsust teadmata ei ole võimalik** nõuet kohtus maksma panna. Seega on ülioluline, et üldkoosoleku otsused on **14 päeva** jooksul koosoleku toimumisest protokollitud ja liikmetele teatavaks tehtud. Lõikes 6 on kohtul õigus keelata **samasisuliste otsuse vastuvõtmine**, mida võib kasutada nn nipitamiseks, sest vastasel korral peaks iga *uut otsust pidevalt vaidlustama*. Teine oluline asjaolu on **vaidlus juhatuse liikmete vahel**, kohtul on õigus määrata **juhatuse asendusliige** vaidluse lõppemiseni, et ühistu igapäevane esindusõigus ja majandustegevus **oleks tagatud**.

# Valitsemine

- Valitsemise üldpõhimõtted
- Tavapärase valitsemise
- Laenu võtmine
- Kaasomandi eseme säilitamiseks vajalikud toimingud
- Olulised ümberkorraldused ja hoone taastamine
- Kaasomandi eseme ajakohastamine
- Kvalifitseeritud häälteenamus

# Valitsemine

## § 35 Tavapärane valitsemine

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

(2) Tavapärase valitsemisena käsitatakse eelkõige järgmisi tegevusi:

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

# Valitsemine

## § 36 Laenu võtmine

(1) Laenu või muu laenusarnase mõjuga rahalise kohustuse võtmise, kui see kohustus kas iseseisvalt või koos olemasolevate kohustustega **ületab** korteriühistu eelmise majandusaasta majandamiskulude summa, võib otsustada käesoleva seaduse **§ 9 lõikes 3 sätestatud häälteenamusega**.

(2) Enne käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud kohustuse võtmist **peab** korteriühistu juhatus laskma kanda **korteriühistute registrisse sellekohase märkuse**.

# Valitsemine

§ 37 Kaasomandi eseme säilitamiseks vajalikud toimingud

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

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud toimingute tegemise võib otsustada ka korteriühistu **juhatus**, kui **viivitamine** tekitaks kaasomandi esemele **olulist kahju**.

(3) Kui kaasomandi eseme **säilitamiseks** vajalike kulude kandmine ei ole kehtiva majanduskava alusel võimalik, kohaldatakse käesoleva seaduse § 41 lõikes 4 sätestatut.

# Valitsemine

§ 38 Olulised ümberkorraldused ja hoone taastamine

(1) Ehitusliku või muu kaasomandi eseme korrashoiuks vajalikust muudatusest **suurema ümberkorralduse** tegemist ei saa otsustada tavapärase valitsemise raames, vaid selleks on vaja **korteriomanike kokkulepet**.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud muudatuseks ei ole vaja **selle korteriomaniku nõusolekut**, kelle õigusi ümberkorraldused ei **puuduta üle määra**, mida korteriomanik peab käesoleva seaduse § 31 lõike 1 punkti 2 kohaselt taluma.

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



# Valitsemine

§ 39 Kaasomandi eseme ajakohastamine

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

# Kvalifitseeritud hääleteenamus

- KrtS § 9 (3) ..., kui vastavasisulise korteriomanike üldkoosoleku otsuse poolt on antud **üle poole** kõigist häälest nende korteriomanike poolt, kellele kuulub **üle poole** kaasomandi osadest.

# Täna tähelepanu eest!

Urmas Mardi

Eesti Korteriühistute Liit

Juhatuseliige

6275740, 6275741

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