

Väljaandja:	Riigikogu
Akti liik:	seadus
Teksti liik:	terviktekst
Redaktsiooni jõustumise kp:	23.03.2014
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:	21.05.2014
Avaldamismärge:	RT I, 13.03.2014, 90

# Korteriomandiseadus

Vastu võetud 15.11.2000

RT I 2000, 92, 601

jõustumine 01.07.2001, osaliselt 1.01.2005. a.

Muudetud järgmiste aktidega

Vastuvõtmine	Avaldamine	Jõustumine
14.11.2001	RT I 2001, 93, 565	01.02.2002
15.05.2002	RT I 2002, 47, 297	01.01.2003
13.11.2002	RT I 2002, 99, 579	01.01.2003
15.06.2005	RT I 2005, 39, 308	01.01.2006
04.05.2006	RT I 2006, 25, 184	11.06.2006
27.09.2006	RT I 2006, 43, 326	22.10.2006, osaliselt 1.01.2009
21.10.2009	RT I 2009, 51, 349	15.11.2009
02.05.2012	RT I, 25.05.2012, 5	09.01.2013, osaliselt kümnendal päeval pärast seaduse avaldamist Riigi Teatajas.
19.02.2014	RT I, 13.03.2014, 3	01.01.2018, osaliselt 23.03.2014 ja 01.01.2016

## 1. peatükk KORTERIOMAND

### § 1. Korteriomandi mõiste

(1) Korteriomand on omand ehitise reaalosa üle, millega on ühendatud mõtteline osa kaasomandist, mille juurde reaalosa kuulub. Reguleerimata küsimustes kohaldatakse korteriomandile asjaõiguseaduse kinnisomandi sätteid.

(2) Kaasomandi esemeks on käesoleva seaduse tähenduses maatükk ning ehitise osad ja seadmed, mis käesoleva seaduse § 2 lõike 2 järgi ei kuulu ühegi korteriomandi reaalosa hulka ega ole kolmanda isiku omandis.

(3) Korteriomandi esemeks olevaid ehitise reaalosa ja kaasomandi mõttelist osa ei saa teineteisest eraldi võõrandada, koormata ega pärandada.

(4) Korteriomandid peavad olema ühe kinnisasja piires.

### § 2. Korteriomandi eseme reaalosa

(1) Korteriomandi eseme reaalosa on piiritletud eluruumid või mitteeluruumid ning nende juurde kuuluvad hooneosad, mida on võimalik eraldi kasutada ning mida saab muuta, kõrvaldada või lisada kaasomandit või teise korteriomaniku õigusi kahjustamata või hoone välist kuju muutmata. Korteriomandi eseme reaalosa hulka võib kuuluda ka püsiva markeeringuga tähistatud garaažiosa.

(2) Korteriomandi eseme reaalosa ei ole ehitis ja selle osad ega ehitise püsimiseks või ohutuse tagamiseks või korteriomanike ühiseks kasutamiseks vajalikud seadmed, ka siis, kui need asuvad korteriomandi eseme reaalosa piires.

### **§ 3. Kinnisomandi jagamine korteriomanditeks**

- (1) Korteriomanditeks võib jagada kinnisomandi, mille ese on maatükk koos sellel oleva või ehitatava ehitisega.
- (2) Korteriomanditeks võib jagada üksnes kogu kinnisomandi.
- (3) Kinnisomandit korteriomanditeks jagades võib mõne eluruumi või mitteiluruumi jätta kaasomandisse.
- (4) Kui kinnisomand jagatakse korteriomanditeks, peab iga kaasomandi mõttelise osa juurde kuuluma korteriomandi reaalsosa.

### **§ 4. Korteriomandite tekkimine**

- (1) Omanik võib kinnisomandi jagada korteriomanditeks notariaalselt kinnitatud ühepoolse kinnistamisavalduse alusel.
- (2) Kaasomandis oleva kinnisomandi võib jagada korteriomanditeks kõigi kaasomanike ühise notariaalselt tõestatud kinnistamisavalduse alusel.
- (3) Korteriomandid tekivad käesoleva paragrahvi lõikes 1 või 2 ettenähtud alusel kinnistusraamatusse kandmisega.
- (4) Korteriomandeid võib ühendada ja korteriomandi võib jagada asjaõigusseaduse § 54 alusel. Kinnistamisavaldusele tuleb lisada käesoleva seaduse § 5 lõike 3 punkti 1 nõuetele vastav plaan või projekt.

### **§ 5. Korteriomandite kinnistamine**

- (1) Korteriomandite kinnistamise korral avatakse igale korteriomandile üheaegselt kinnistusregistri iseseisev osa ja kinnisasja senine registriososa suletakse.
- (2) Suletud registriosade andmed kantakse avatavate registriosade vastavatesse jagudesse. Registriosade esimesse jakku kantakse ka korteri asukoht ja number, korteriomandi reaalsosa üldpinna suurus ja kaasomandi mõttelise osa suurus ning teiste korteriomandite registriosade numbrid. Teise jakku kantakse korteriomaniku nimi. Kui korteriomand on ühine, märgitakse ühiste omanike nimed ning kaasomandi korral ka osade suurus.
- (3) Korteriomandite registriosade avamiseks tuleb kinnistamisavalduses märkida korteriomandite reaalsosade ja kaasomandi mõtteliste osade suurus. Kinnistamisavaldusele lisatakse:
  - 1) riikliku hooneregistri pidaja või ehitusloa või kasutusloa andnud ametiasutuse väljastatud koopias korteriomanditeks jagatava hoone plaanist või ehitatava hoone projektist, millel on piiritletud ja korterinumbriga tähistatud iga korteriomandi reaalsosaks olevad ruumid;
  - 2) muud kinnistamise eeldusena seadusega ettenähtud dokumendid.[RT I 2002, 47, 297- jõust. 01.01.2003]

### **§ 6. Korteriomandite lõppemine**

- (1) Korteriomand lõpeb kinnistusraamatu kande kustutamisega või korteriomandite registriosade sulgemisega. Registriosade sulgemise korral lõpevad korteriomandile seatud asjaõigused.
- (2) Korteriomandite registriosad võib sulgeda üksnes üheaegselt. Kõik registriosad suletakse järgmistel juhtudel:
  - 1) kõigi korteriomanike notariaalselt tõestatud kinnistamisavalduse alusel;
  - 2) enamiku korteriomanike notariaalselt tõestatud kinnistamisavalduse alusel, kui hoone on täielikult kasutuskõlbmatuks muutunud; avaldusele tuleb lisada kohaliku omavalitsuse asjakohane õiend;
  - 3) isiku notariaalselt tõestatud avalduse alusel, kui ta on omandanud kõik korteriomandid.
- (3) Korteriomandite registriosade sulgemise korral avatakse kinnisasja kohta uus registriosade asjaõigusseaduses ja kinnistusraamatuseaduses sätestatud korras. Käesoleva paragrahvi lõike 2 punktides 1 ja 2 sätestatud alustel jääb kinnisasi endiste korteriomanike kaasomandisse. Kaasomandiosa suurus on võrdeline korteriomanikule kuulunud korteriomandi kaasomandi mõttelise osa suurusega, kui korteriomanike kokkuleppel ei ole määratud teisiti.
- (4) Kui korteriomandite registriosade sulgemine puudutab kolmandate isikute õigusi, ei või registriosi sulgeda nende isikute nõusolekuta.

### **§ 7. Korteriomandi käsutamise piirangud**

- (1) Korteriomandit ei saa koormata hoonestusõigusega.
- (2) Korteriomanikul on korteriomandi ostu eesõigus ainult siis, kui ostueesõigus on tema kasuks seatud tehingu või seadusega.
- (3) Korteriomanikul ei ole õigust nõuda temale kuuluva kaasomandiosa eraldamist reaalsosana.

## 2. peatükk VALITSEMINE

### § 8. Korteriomanike ühisus

(1) Kokkuleppe alusel võivad korteriomaniikud korraldada kaasomandi esemega seotud õigussuhteid (korteriomaniike ühisus) käesolevas seaduses sätestatust erinevalt, välja arvatud juhul, kui seadus selle otseselt välistab. Kui korteriomaniikud otsustavad asutada korteriühistu korteriühistuseaduse nõuete kohaselt, siis valitsevad nad kaasomandi eset korteriühistu õigusvõime tekkimisest alates korteriühistuseaduse järgi. Eelmises lauses sätestatud juhul kohaldatakse kaasomandi eseme valitsemise suhtes käesolevat seadust niivõrd, kui võrd see ei ole vastuolus korteriühistuseadusega.

(1<sup>1</sup>) Korteriühistu asutamisel lähevad korteriomaniike ühisuse õigused ja kohustused üle korteriühistule.  
[RT I, 13.03.2014, 3- jõust. 23.03.2014]

(2) Käesolevast seadusest kõrvalekalduvad kokkulepped kehtivad korteriomaniiku õigusjärglase kohta vaid juhul, kui need on kantud kinnistusraamatusse.

(3) Kui käesoleva seaduse või korteriomaniike kokkuleppe alusel tehakse korteriomaniike otsus hääletamusega, kehtib otsus ka nende korteriomaniike kohta, kes on hääletanud otsuse vastu või kes ei ole hääletamises osalenud.

(4) Korteriomaniku õigusjärglase kohta kehtivad korteriomaniike üldkoosoleku otsused ja kohtulahendid kinnistusraamatusse kandmata.

### § 8<sup>1</sup>. Korteriomanike tahteavaldused kaasomandi osa eraldamiseks

(1) Korteriomanik võib nõuda käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud juhul teiselt korteriomaniikult korteriomandi koosseisu kuuluvast kaasomandist osa eraldamiseks vajalike võõrandamislepingu ja asjaõiguslepingu tahteavalduste andmist, samuti vastava kinnistusraamatu kande tegemise eelduseks oleva puudutatud isiku nõusoleku andmist.

(2) Kui korteriomaniikuga ei saavutata kokkulepet käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud tahteavalduste andmiseks, võib teine korteriomaniik nõuda temalt tahteavalduste andmist juhul, kui on täidetud kõik järgmised tingimused:

- 1) vastavate tehingutega ei kahjustata ebamõistlikult korteriomaniiku huve;
- 2) vastava tahteavalduse on andnud vähemalt 2/3 elamu korteriomaniikest;
- 3) võõrandamisest saadav tulu vastab võõrandatava osa harilikule väärtusele võõrandamise ajahetke seisuga;
- 4) võõrandamisest saadav tulu makstakse korteriomaniikule või kulutatakse mõistlikult korteriomandi kaasomandi osa korrashoiuks või parendamiseks.

(3) Kui käesoleva paragrahvi lõike 2 punkti 4 kohaselt ei maksta võõrandamisest saadavat tulu korteriomaniikule rahas, vaid kulutatakse mõistlikult korteriomandi kaasomandi osa korrashoiuks või parendamiseks, võib seda teha üksnes juhul, kui korteriomaniikul on vastavate kulutuste kandmise kohustus.

(4) Kui käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud kinnistusraamatu kande tegemine eeldab ehitusloa olemasolu, võib korteriomaniik kinnistusraamatu kande tegemise eelduseks oleva puudutatud isiku nõusoleku andmise seada sõltuvusse ehitusloa olemasolust.

[RT I 2006, 25, 184- jõust. 11.06.2006]

### § 9. Korteriomanike ühisuse lõpetamise erisus

Korteriomaniike ühisuse lõpetamist ei saa nõuda korteriomaniik ega kolmas isik. Ühisuse võib lõpetada üksnes korteriomandite lõppemise korral.

### § 10. Korteriomandi eseme kasutamise piirangud

(1) Korteriomanik võib korteriomandi reaalsena kasutada oma äranägemise järgi, välja arvatud siis, kui kasutus läheb vastuollu seadusega või kolmanda isiku õigustatud huvidega.

(2) Korteriomanikul on õigus kasutada kaasomandi eset selle otstarbe kohaselt.

### § 11. Korteriomaniku kohustused

(1) Korteriomanik on kohustatud:

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

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

(3) Korteriomanik ei vastuta oma kohustuste rikkumise eest, kui ta tõendab, et rikkus kohustust asjaolu tõttu, mida ta ei saanud mõjutada, ja mõistlikkuse põhimõttest lähtudes ei saanud selle asjaoluga arvestamist või selle vältimist või takistavast asjaolust või selle tagajärgedest ülesaamist korteriomanikult oodata. Kui takistav asjaolu on ajutine, on kohustuse rikkumine vabandata üksnes aja vältel, mil asjaolu takistas kohustuse täitmist.

## § 12. Korteriomandi kasutamine

(1) Korteriomanikud võivad korteriomandi reaaloa ja kaasomandi eseme kasutamist reguleerida kokkuleppega.

(2) Käesoleva seaduse § 11 lõike 1 punktis 1 käsitletud tavakasutuse piires võivad korteriomanikud otsustada küsimusi häälteenamusega.

(3) Korteriomanik võib nõuda, et korteriomandi reaaloa ja kaasomandi eset kasutataks seaduse ning korteriomanike kokkulepete ja otsuste kohaselt. Kui korteriomandi reaaloa ja kaasomandi eseme kasutamine on reguleerimata, lähtutakse korteriomanike huvidest.

## § 13. Maksud, koormatise, kulutused ja vili

(1) Korteriomanik tasub kaasomandil lasuvad maksud, kannab avalik-õiguslikud reaalkoormatise ja kaasomandi majandamise kulutused ning saab kaasomandi majandamisest vilja võrdeliselt talle kuuluva kaasomandiosa suurusega. Korteriomanikud võivad sellest suhtest kõrvale kalduda kokkuleppe alusel.

(2) Korteriomanik on kohustatud kaasomandi eseme korrashoiu ja valitsemise kulutused teistele korteriomanikele hüvitama käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud suuruses.

(3) Korteriomanik ei ole kohustatud hüvitama kaasomandi eseme korrapäraseks korrashoiuks vajalikest kulutustest suuremaid kulutusi, millega ta ei ole nõustunud.

(4) Korteriomandi võõrandamisel vastutab selle omandaja võõrandaja sissenõutavaks muutunud kaasomandi eseme korrashoiu ja valitsemise kulutuste eest käendajana. Omandaja vastutus on piiratud korteriomandi väärtusega.

[RT I, 13.03.2014, 3- jõust. 23.03.2014]

(5) Kui korteriomand müüakse täitemenetluses ja käesoleva paragrahvi lõikes 4 nimetatud nõue on ostjale teatavaks tehtud, puudub korteriomandi omandajal tagasinõue eelmise omaniku vastu.

[RT I, 13.03.2014, 3- jõust. 23.03.2014]

## § 14. Korteriomandi võõrandamise kohustus

(1) Kui korteriomanik on korduvalt rikkunud teise korteriomaniku suhtes oma kohustusi ja kui korteriomanikud ei pea tema ühisusse kuulumist enam võimalikuks, võivad nad nõuda, et ta oma korteriomandi võõrandab.

(2) Võõrandamisnõude võib eelkõige esitada, kui korteriomanik:

- 1) on korduvalt jätnud täitmata käesoleva seaduse §-s 11 loetletud kohustused;
- 2) on vähemalt kuue kuu majanduskulude tasumisega viivitanud üle kolme kuu;
- 3) häirib oma tegevusega oluliselt teiste korteriomandite kasutamist.

(3) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud nõude esitamise üle otsustavad korteriomanikud häälteenamuse alusel.

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

(5) Kui kohustust rikkunud korteriomanik omandit ei võõranda, otsustab võõrandamise kohus vähemalt ühe korteriomaniku hagi või kaasomandi eseme valitseja (edaspidi *valitseja*) hagi alusel. Otsust tehakse lähtub kohus võõrandamisnõude aluseks olevatest asjaoludest.

(6) Korteriomanik või valitseja võib nõuda kohtuotsuse täitmist täitemenetluse seadustiku alusel.

[RT I 2005, 39, 308- jõust. 01.01.2006]

## § 15. Korteriomandi valitsemine

(1) Kaasomandi eset valitsevad korteriomanikud ühiselt, kui seaduse või korteriomanike kokkuleppega ei ole ette nähtud teisiti.

(2) Korteriomanikul on õigus teha kaasomandi eseme säilitamiseks vajalikke toiminguid teiste korteriomanike nõusolekuta ning ta võib teistelt korteriomanikelt nõuda, et nad hüvitavad vajalikud kulutused kaasomandi kulude kandmise suhte alusel.

(3) Kokkuleppeid arvestades võivad korteriomanikud häälteenamuse alusel otsustada küsimusi, mis jäävad tavapärase valitsemise piiresse.

(4) Otsuse kehtetuks tunnistamist saab nõuda otsuse vastuvõtmisest alates ühe kuu jooksul, välja arvatud siis, kui otsus läheb vastuollu õigusnormiga, millest ei saa korteriomanikud kokkuleppe ega otsusega kõrvale kalduda.

(5) Korteriomanik võib nõuda, et korteriomandi eset valitsetakse korteriomanike kokkulepete ja otsuste kohaselt või, kui need puuduvad, siis korteriomanike huvidest lähtudes.

(6) Eelkõige käsitatakse korteriomanike huvidele vastava valitsemisena:

- 1) kaasomandi eseme kasutamist reguleeriva kodukorra (edaspidi *kodukord*) kehtestamist;
- 2) korrapäraselt kaasomandi eseme korrashoidmist;
- 3) korteriomanike poolset kaasomandi eseme taastamisväärtusest lähtuva kahjukindlustuslepingu sõlmimist ja korteriomanike vastutuse kindlustamist;
- 4) kohase suurusega remondifondi kogumist;
- 5) majanduskava koostamist;
- 6) korteriomanikule mõistlike tavakommunikatsioonide rajamiseks ja säilitamiseks vajalike abinõude talumist;
- 7) energiaauditi ja energiamärgise tellimist.

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

(8) Hoonele tellib energiamärgise valitseja omal algatusel või vähemalt ühe korteriomaniku nõudmisel ühe kuu jooksul nõude esitamisest arvates.

[RT I, 25.05.2012, 5- jõust. 09.01.2013]

## § 16. Erilised kulutused ja hoone taastamine

(1) Ehitusliku või muu kaasomandi eseme korrashoiuks vajalikust muudatusest suurema ümberkorralduse tegemiseks on vaja korteriomanike kokkulepet, seda ei saa otsustada käesoleva seaduse § 15 lõike 3 kohaselt ega nõuda käesoleva seaduse § 15 lõike 5 järgi. Nimetatud muudatuste tegemiseks ei ole vaja teiste korteriomanike nõusolekut, kui asjakohase toiminguga ei kahjustata teiste korteriomanike õigusi üle käesoleva seaduse § 11 lõike 1 punktis 1 nimetatud määra.

[RT I 2009, 51, 349- jõust. 15.11.2009]

(2) Kui üle poole hoonest hävib ja kahju ei ole kindlustusega või muul moel kaetud, ei saa ehitise taastamist otsustada käesoleva seaduse § 15 lõike 3 kohaselt ega nõuda käesoleva seaduse § 15 lõike 5 järgi.

## § 16<sup>1</sup>. Kaasomandi eseme ajakohastamine

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

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

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

[RT I, 13.03.2014, 3- jõust. 23.03.2014]

## § 17. Korteriomanike üldkoosolek

(1) Käesoleva seaduse või korteriomanike kokkuleppe kohaselt häälteenamusega tehtavad otsused võetakse vastu korteriomanike üldkoosolekul.

(2) Otsuse vastuvõtmiseks on vaja, et otsuse projekti sisu oleks üldkoosoleku kutses esitatud päevakorras kirjeldatud.

(3) Otsuse võib teha ka ilma üldkoosolekut kokku kutsumata, kui otsuse kohta on kõigi korteriomaniike kirjalik seisukoht.

### **§ 18. Üldkoosoleku kokkukutsumine, juhatamine ja protokollimine**

(1) Valitseja kutsub korteriomaniike üldkoosoleku kokku vähemalt üks kord aastas.

(2) Valitseja kutsub korteriomaniike üldkoosoleku kokku korteriomaniike kokkuleppes ettenähtud juhtudel, samuti majanõukogu või vähemalt ühe neljandiku korteriomaniike kirjaliku nõude alusel. Nõudes peab esitama üldkoosoleku kokkukutsumise põhjuse.

(3) Kui valitsejat ei ole või kui valitseja õigusvastasel keeldub üldkoosolekut kokku kutsumast, võib koosoleku kokku kutsuda vähemalt ühe neljandiku korteriomaniike algatusel või võib seda teha majanõukogu esimees või selle liige, kui majanõukogu on moodustatud.

(4) Üldkoosoleku kokkukutsumisest teavitatakse korteriomaniikke kirjalikult. Teates tuleb märkida üldkoosoleku toimumise aeg ja koht, koosoleku kokkukutsumise põhjus ja koosoleku päevakord ning muud üldkoosolekuga seotud tähtsad asjaolud. Üldkoosolekust tuleb ette teatada vähemalt nädal. Kiireloomulise asja puhul ei pea nimetatud tähtaega järgima.

(5) Üldkoosolekut juhatab valitseja, kui ei otsustata teisiti.

(6) Üldkoosoleku otsused protokollitakse. Protokollile kirjutavad alla valitseja ja üks korteriomaniik. Kui on moodustatud majanõukogu, kirjutab protokollile alla ka majanõukogu esimees või selle liige. Korteriomanikel on õigus protokollidega tutvuda.

### **§ 19. Üldkoosoleku otsus**

(1) Igal korteriomaniikul on talle kuuluvate korteriomandite arvust sõltumata üks hääl. Kui korteriomand kuulub mitmele isikule, teostavad nad hääleõigust ühiselt ning nendel on mitme peale üks hääl.

(2) Üldkoosolek on otsustusvõimeline, kui selles osalevatele korteriomaniike kuulub üle poole kinnistusraamatusse kantud kaasomandiosadest.

(3) Kui üldkoosolek on käesoleva paragrahvi lõike 2 järgi otsustusvõimetu, kutsub valitseja kokku uue üldkoosoleku, kes on otsustusvõimeline osalejate arvust olenemata. Sellele asjaolule tuleb üldkoosoleku kutses viidata. Uus üldkoosolek kutsutakse kokku otsustusvõimetuks osutunud üldkoosoleku toimumisest alates kolme nädala jooksul, ent mitte varem kui nädala pärast.

(4) Korteriomanikul ei ole hääleõigust juhul, kui otsustatakse temaga tehtavat tehingut, kui lahendatakse tema ja teiste korteriomaniike õiguslikku vaidlust või kui tema kohta kehtib käesoleva seaduse § 14 kohaselt tehtud otsus.

### **§ 20. Valitseja nimetamine ja tagandamine**

(1) Valitseja nimetamise ja tagandamise otsustavad korteriomaniikud häälteenamusega. Valitseja võib nimetada ametisse kuni viieks aastaks. Nimetamiseks on vaja valitseja kandidaadi nõusolekut. Valitseja tagandamise suhtes võib kohaldada piirangut, mille järgi võib ta tagandada vaid olulisel põhjusel. Muid piiranguid valitseja nimetamisele ega tagandamisele ei kohaldata. Valitseja nimetamist ega tagandamist ei saa korteriomaniike kokkuleppega välistada.

(2) Valitsejat võib nimetada ametisse korduvalt, kuid mitte varem kui aasta enne tema volituste lõppemist.

(3) Kui valitsejat ei ole või kui esinevad tungivad asjaolud, nimetab kohus mõjuvate põhjuste korral valitseja korteriomaniiku või õigustatud huviga kolmanda isiku avalduse alusel kuni nende asjaolude kõrvaldamiseni, määrates samas kindlaks korteriomaniike ja valitseja vahelise õigussuhte olulised asjaolud.

(4) Vajaduse korral tõendab valitseja oma volitusi käesoleva seaduse § 18 lõikes 6 käsitletud korteriomaniike üldkoosoleku notariaalselt kinnitatud protokolliga.

### **§ 21. Valitseja õigused ja kohustused**

(1) Valitseja on õigustatud ja kohustatud:

- 1) viima ellu korteriomaniike otsuseid ja hoolitsema kodukorra täitmise eest;
- 2) rakendama kaasomandi eseme tavapäraseks valitsemiseks ja korrashoiuks, sealhulgas remondiks, vajalikke abinõusid;
- 3) mõjuval põhjusel rakendama muid kaasomandi eseme säilimiseks vajalikke abinõusid;
- 4) valitsema korteriomaniike ühiseid rahalisi vahendeid;

5) võimaldama majanõukogul valitseja tegevusega tutvuda ning esitada majanõukogule kontrollimiseks vajalikke andmeid ja dokumente.

(2) Valitsejal on õigus kõigi korteriomanike nimel:

- 1) korteriomanike ühiste asjade puhul nõuda sisse ja rahuldada nõudeid ning teha volituse piires tehinguid;
- 2) korraldada ja võtta vastu kaasomandi eseme igapäevase valitsemisega seotud sooritusi;
- 3) võtta vastu korteriomanikele kaasomandi eseme kohta esitatud avaldusi ja teateid;
- 4) rakendada tähtaegadest kinnipidamiseks ja muul viisil õigusliku kahju ärahoidmiseks vajalikke meetmeid;
- 5) esitada kohtus ja kohtuväliselt nõudeid korteriomanike otsusega volitatud ulatuses.

(3) Käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 loetletud õigusi ja kohustusi ei saa korteriomanike kokkuleppega piirata.

(4) Valitseja säilitab korteriomanike vara muust varast eraldi. Vahendite kasutamise võib üldkoosoleku otsusega seada sõltuvusse korteriomanikust või kolmandast isikust.

(5) Valitseja võib korteriomanikelt nõuda volikirja andmist. Volikirjale kirjutavad alla käesoleva seaduse § 18 lõikes 6 sätestatud isikud või teeb seda üldkoosoleku poolt volitatud isik.

## **§ 22. Majanduskava ja aruandlus**

(1) Valitseja koostab kalendriaastaks majanduskava, mis sisaldab järgmisi andmeid:

- 1) ülevaadet kaasomandi seisukorrast ja kavandatavatest toimingutest;
- 2) kaasomandi eseme valitsemiseks kavandatavaid sissetulekuid ja väljaminekuid;
- 3) korteriomanike kohustusi kaasomandi eseme valitsemiskulude kandmisel vastavalt kaasomandi eseme valitsemiskulude kandmise suhtele;
- 4) kaasomandi eseme korrashoiuks remondifondi tehtavate maksete suurust;
- 5) kogu hoones tarbitud kütuse, soojuse, vee ja elektri kogust ning maksumust.

(2) Korteriomanikud teevad majanduskava alusel perioodilisi ettemakseid.

(3) Valitseja esitab korteriomanikele pärast kalendriaasta lõppemist aruande, milles kajastatakse muu hulgas majanduskava täitmist ja kaasomandiga seotud varalisi õigusi ja kohustusi.

(4) Korteriomanikud võivad oma otsusega igal ajal nõuda valitsejalt aruande esitamist.

(5) Majanduskava ja aruande kinnitavad korteriomanikud häälteenamusega.

[RT I 2006, 43, 326- jõust. 22.10.2006]

## **§ 23. Majanõukogu**

(1) Korteriomanikud võivad oma otsusega nimetada ametisse majanõukogu, mis koosneb korteriomanikest. Majanõukogul on esimees ja kaks liiget. Majanõukogu võib häälteenamuse alusel nimetada liikmete seast uue esimehe.

(2) Majanõukogu toetab valitsejat tema ülesannete täitmisel ja kontrollib valitseja tegevust.

(3) Majanõukogu kontrollib majanduskava ja aruannet. Need esitatakse korteriomanikele kinnitada koos majanõukogu seisukohaga.

(4) Majanõukogu kutsub kokku selle esimees vastavalt vajadusele.

# **3. peatükk**

## **KORTERIHOONESTUSÕIGUS**

### **§ 24. Korterihoonestusõigus**

(1) Hoonestaja võib jagada talle kuuluva hoonestusõiguse korterihoonestusõigusteks maatüki omaniku nõusolekul.

(2) Maatükk ei või olla üheaegselt korteriomandite esemeks ja koormatud korterihoonestusõigusega.

(3) Korterihoonestusõiguse esemeks on ehitise piiritletud eluruumid või mitteiluruumid ning nende ruumide juurde kuuluvad hooneosad, mida on võimalik eraldi kasutada ning millega on ühendatud mõtteline osa hoonestusõigusest, mille juurde korter kuulub.

(4) Igale korterihoonestusõigusele avatakse ühel ajal kinnistusregistri iseseisev osa ja hoonestusõiguse senine registriosa suletakse. Koormatud kinnisasja registriosa tehakse kanne selle kohta, et hoonestusõigus on jagatud korterihoonestusõigusteks.

(5) Muus osas kohaldatakse korterihoonestusõigusele korteriomandit ja hoonestusõigust reguleerivaid sätteid, kui seadusest ei tulene teisiti. Korteriomandi esemeks oleva maatüki mõttelise osa kohta käivad sätted kehtivad korterihoonestusõiguse esemeks oleva hoonestusõiguse mõttelise osa kohta.

## 4. peatükk

[Kehtetu – RT I 2005, 39, 308- jõust. 01.01.2006]

§ 25. -§ 26. [Kehtetud - RT I 2005, 39, 308- jõust. 01.01.2006]

## 5. peatükk RAKENDUSSÄTTED

### § 27. Eluruumide erastamise seaduse muutmine

[Käesolevast tekstist välja jäetud]

### § 28. Korteriomandiseaduse kohaldamine vallasasjale

Käesoleva seaduse 2. ja 4. peatüki sätteid kohaldatakse ka vallasasjana tsiviilkäibes olevale eluruumile ja mitteiluruumile.

### § 28<sup>1</sup>. Lahuspind

Erastatud eluruumide või erastatud mitteiluruumide puhul korteriomandi seadmisel arvatakse korteriomandi reaalosa koosseisu muuhulgas ka lahuspind, milleks on samas hoones eluruumist lahus paiknev eluruumi teenindamiseks vajalik ruum või mitteiluruumist mitteiluruumide erastamise seaduse mõttes lahus paiknev mitteiluruumi teenindamiseks vajalik ruum või ehitise piiritletud osast lahus paiknev ehitise osa teenindamiseks vajalik ehitise osa.

[RT I 2002, 99, 579- jõust. 01.01.2003]

### § 29. Reaalosadeks jaotatud ja vallasasjana käibes olevale ehitisele uue reaalosa tekkimine juurdeehitamise kaudu

[Kehtetu –RT I 2006, 25, 184- jõust. 11.06.2006]

### § 30. Korteriomandiseaduse kehtetuks tunnistamine

[Käesolevast tekstist välja jäetud.]

### § 31. Seaduse jõustumine

- (1) Käesolev seadus jõustub 2001. aasta 1. juulil.
- (2) Käesoleva seaduse § 15 lõike 6 punkt 3 jõustub 2005. aasta 1. jaanuaril.
- (3) [Kehtetu - RT I, 25.05.2012, 5- jõust. 09.01.2013]