

Väljaandja:
Akti liik:
Teksti liik:
Redaktsiooni jõustumise kp:
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:
Avaldamismärge:

Riigikogu
seadus
terviktektst
01.02.2023
14.01.2024
RT I, 23.12.2022, 3

Korteriomandi- ja korteriühistuseadus

Vastu võetud 19.02.2014
[RT I, 13.03.2014, 3](#)
jõustumine 01.01.2018

Muudetud järgmiste aktidega

Vastuvõtmine	Avaldamine	Jõustumine
07.05.2014	RT I, 21.05.2014, 1	01.01.2015, osaliselt 22.05.2014, 31.05.2014 ja 01.01.2018
19.06.2014	RT I, 29.06.2014, 109	01.07.2014, Vabariigi Valitsuse seaduse § 107 ³ lõike 4 alusel asendatud ministrite ametinimetused.
05.04.2017	RT I, 20.04.2017, 1	15.01.2018
20.04.2017	RT I, 09.05.2017, 1	01.07.2017, osaliselt 01.01.2018
18.05.2020	RT I, 23.05.2020, 2	24.05.2020
30.09.2020	RT I, 09.10.2020, 1	01.12.2020
13.04.2022	RT I, 05.05.2022, 1	01.02.2023
07.12.2022	RT I, 23.12.2022, 1	01.02.2023, osaliselt 15.01.2024

1. peatükk Üldsätted

§ 1. Korteriomand ja korteriühistu

- (1) Korteriomand on eriomand hoone reaalosa üle, mis on ühendatud mõttelise osaga kinnisasja kaasomandist, mille juurde eriomand kuulub.
- (2) Korteriomandid peavad olema ühe kinnisasja piires.
- (3) Käesolevas seaduses reguleerimata küsimustes kohaldatakse korteriomandile muudes seadustes kinnisomandi kohta sätestatud.
- (4) Korteriühistu on eraõiguslik juriidiline isik, mille liikmeteks on kõik ühe korteriomanditeks jagatud kinnisomandi korteriomandite omanikud (edaspidi *korteriomaniik*).

2. peatükk Korteriomandite ja korteriühistu tekkimine

§ 2. Korteriomandite ja korteriühistu loomise viisid

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

§ 3. Eriomandi loomine kokkuleppega

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

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

(3) Eriomandi loomise kokkuleppele kohaldatakse asjaõigusseaduse § 120 lõigetes 1 ja 2 sätestatud. [RT I, 23.12.2022, 1- jõust. 01.02.2023]

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

§ 4. Eriomandi ese

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

[RT I, 23.12.2022, 1- jõust. 01.02.2023]

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

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

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

§ 5. Muude tingimuste määramine korteriomandite loomisel

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

§ 6. Korteriomandite kinnistamine ja korteriühistu registrikaardi avamine

(1) Korteriomandite kinnistamiseks kinnistusraamatu pidajale esitatavas kinnistamisavalduses esitatakse ka kõik need andmed, mis on vajalikud korteriühistu kandmiseks korteriühistute registrisse. Pärast kinnistamisavalduse saamist edastab kinnistusraamatu pidaja avalduse korteriühistute registri pidajale. Kinnistusraamatu pidaja ja korteriühistute registri pidaja vaatavad avalduse läbi samal ajal.

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

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

[RT I, 09.10.2020, 1- jõust. 01.12.2020]

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

(5) Kui korteriühistute registri pidaja on määranud puuduste kõrvaldamiseks tähtaja, peatub kinnistamisavalduse menetlemine, kuni korteriühistute registri pidaja:

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

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

(7) Kinnistusraamatu pidaja ja korteriühistute registri pidaja täpsema tegevuse korteriomandite kinnistamisel ja korteriühistu registrikaardi avamisel kehtestab [valdkonna eest vastutav minister](#) määrusega.

§ 7. Kinnistamisavaldusele lisatavad dokumendid

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

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

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

(2¹) Kui korteriomandite esemeks oleval hooneosal on hooneosa koha-aadress ruumiandmete seaduse tähenduses, tuleb kinnistamisavalduses märkida, millise loodava korteriomandiga on hooneosa koha-aadress seotud. Kui korteriomandi eriomandi esemeks on eluruum, peab kinnistamisavalduses olema märgitud igale eluruumile vastav hooneosa koha-aadress.
[RT I, 09.10.2020, 1- jõust. 01.12.2020]

(3) Hoonejaotusplaani aluseks olevale plaanile ja selle ehitisregistrisse kandmise korrale esitatavad nõuded kehtestab [valdkonna eest vastutav minister](#)määrusega.

§ 8. Jagamine omaniku poolt

(1) Kinnisasja omanik võib kinnistusraamatu pidajale esitava avaldusega jagada omandi kaasomandi osadeks selliselt, et igale kaasomandi osale vastab eriomand eluruumile või mitteeluruumile kinnisasjal olevas või sellele ehitatavas hoones. Jagamine jõustub kande tegemisega kinnistusraamatusse.
[RT I, 23.12.2022, 1- jõust. 01.02.2023]

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud juhul kohaldatakse käesoleva seaduse § 3 lõigetes 3 ja 4 ning §-des 4–7 sätestatud.
[RT I, 23.12.2022, 1- jõust. 01.02.2023]

§ 9. Eriomandi kokkuleppe muutmine

(1) Asjassepuutuvate korteriomanike omavahelisel kokkuleppel võib muuta olemasolevate eriomandite ulatust. Uue korteriomandi loomiseks on vajalik kõigi korteriomanike kokkulepe. Eriomandi ulatuse muutmisele kohaldatakse asjaõigusseaduses kinnisasjade ühendamise ja jagamise kohta sätestatud käesolevas seaduses sätestatud erisustega.
[RT I, 23.12.2022, 1- jõust. 01.02.2023]

(2) Iga korteriomanik võib teiselt korteriomanikult nõuda käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud muudatuse tegemiseks vajalike tahteavalduste andmist, kui:
1) olemasoleva olukorra säilitamine oleks kõiki asjaolusid arvestades vastuolus hea usu põhimõttega;
2) muudatusega ei kahjustata ülemääraselt ühegi korteriomaniku õigustatud huve.

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

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

(5) Eriomandi kokkuleppe muudatuse kandmiseks kinnistusraamatusse on vajalik asjassepuutuva piiratud asjaõiguse omaja kui kinnistusraamatuseaduse tähenduses puudutatud isiku nõusolek. Korteriomanik võib asjassepuutuva piiratud asjaõiguse omajalt nõuda käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud muudatuse tegemiseks vajalike tahteavalduste andmist, kui piiratud asjaõiguse omaja õigustatud huve ei kahjustata muudatusega ülemääraselt.
[RT I, 23.12.2022, 1- jõust. 01.02.2023]

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

§ 10. Uue korteriomandi võõrandamise nõudmine

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

(2) Iga korteriomanik võib nõuda teiselt korteriomanikult loodava 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;
3) võõrandamisest saadav tulu jaotatakse korteriomanike vahel vastavalt korteriomandi kaasomandi osa suurusele või kulutatakse mõistlikult korteriomandi kaasomandi osa korrashoiuks või parendamiseks.

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

§ 11. Korteriomandi käsutamise erisused

- (1) Korteriomandi eriomandi ja kaasomandi osa ei saa teineteisest eraldi võõrandada ega koormata.
- (2) Korteriomandit ei saa koormata hoonestusõigusega.
- (3) Korteriomandi müümisel ei kohaldata asjaõigusseaduse § 73 lõikes 2 sätestatud kinnisasja kaasomaniku ostueesõigust.

3. peatükk Korteriomandi teostamine

1. jagu Üldsätted

§ 12. Põhimõtted omavahelistes suhetes

- (1) Korteriomanikud teostavad oma korteriomandist tulenevaid õigusi ja täidavad kohustusi 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 sätestatud erinevalt, välja arvatud juhul, kui seadus selle otse välistab.
- (2) Korteriomanike kokkuleppe sõlmimiseks, muutmiseks ja lõpetamiseks vajalike tahteavalduste nõudmisele ning muudatuste kinnistusraamatusse kandmisele kohaldatakse käesoleva seaduse §-s 9 sätestatud.
- (3) Korteriomanike kokkulepe kehtib korteriomaniku eriõigusjärglase suhtes vaid juhul, kui see on kantud kinnistusraamatusse eriomandi sisuna.

§ 14. Erikasutusõigus

- (1) Korteriomanike kokkuleppega võib anda osa kaasomandi esemest igakordse korteriomaniku erikasutusse (edaspidi *erikasutusõigus*), kui see ei ole vastuolus selle kaasomandi eseme osa otstarbega.
- (2) Korteriomanik võib talle kuuluva erikasutusõiguse teostamise anda üle kolmandale isikule ilma ülejäänud korteriomanike nõusolekuta.
- (3) Korteriomanik võib talle kuuluva erikasutusõiguse anda üle teisele korteriomanikule ilma ülejäänud korteriomanike nõusolekuta.

§ 15. Ühine korteriomand

- (1) Kui korteriomand kuulub mitmele isikule ühiselt, võivad need isikud teostada korteriomandiga seotud õigusi üksnes ühiselt. See ei kehti korteriühistu suhtes, kui ühine omand ei ole kantud kinnistusraamatusse.
- (2) Korteriomandist tulenevate kohustuste täitmise eest vastutavad korteriomandi ühised omanikud solidaarselt.
- (3) Kui 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

§ 16. Korterühistu õiguslik seisund

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

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

§ 17. Korterühistu põhikiri

(1) Korterühistul 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.

§ 18. Korterühistu asukoht ja tegevuskoht

(1) Korterühistu asukoht on registrikaardile kantud asukoht. Kui korterühistu asukohta registrikaardile kantud ei ole, loetakse korterühistu asukohaks korteriomandite asukoht.
[RT I, 23.12.2022, 1- jõust. 01.02.2023]

(2) Korterühistu tegevuskoht on korteriomandite asukoht.

§ 19. Korterühistu nimi

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

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

(3) Korterühistu nime moodustamise täpsema korra kehtestab [valdkonna eest vastutav minister](#)määrusega.

(4) Korterühistu võib lisaks käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud nimele kasutada muud nime (edaspidi *täiendav nimi*) tingimusel, et see piisavalt eristab teda kõikidest teistest Eestis registrisse kantud juriidilistest isikutest ega ole eksitav korteriomandite asukoha suhtes.
[RT I, 23.12.2022, 1- jõust. 01.02.2023]

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

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

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

2. jaotis Korterühistu organid ja juhtimine

§ 20. Korteriomanike üldkoosolek

(1) Käesoleva seaduse või korteriomanike kokkuleppe kohaselt häälteenamusega tehtavad otsused võetakse vastu korteriomanike üldkoosolekul. Korteriomanike üldkoosolekule kohaldatakse lisaks käesolevas seaduses sätestatud mittetulundusühingute seaduse § 19 lõike 1 punktides 1–5 ja lõikes 2, §-des 20 ja 20¹, § 21 lõikes 3¹ ja lõigetes 6–9, § 22 lõigetes 1 ja 1¹, § 23 lõigetes 1 ja 2 ning §-s 25 mittetulundusühingu liikmete üldkoosoleku kohta sätestatud.
[RT I, 23.12.2022, 1- jõust. 01.02.2023]

(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.

(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.

§ 21. Otsuse vastuvõtmine koosolekut kokku kutsumata

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

(2) 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 hääle arv, mis on vajalik, et üldkoosolek oleks otsustusvõimeline, kohaldatakse seda ka otsuse tegemisele koosolekut kokku kutsumata.
[RT I, 23.05.2020, 2- jõust. 24.05.2020]

(3) Otsus on vastu võetud, kui selle poolt on üle poole antud häälest, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud suurema hääleteenamuse nõuet.
[RT I, 23.05.2020, 2- jõust. 24.05.2020]

(4) Hääletustulemuste kohta koostab juhatus hääletusprotokoll ja saadab selle viivitamata korteriomanikele. Hääletusprotokoll kantakse:

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

(5) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud korteriomanike seisukohtade ära kirjad on hääletusprotokolliga lahutamatu lisa.
[RT I, 23.05.2020, 2- jõust. 24.05.2020]

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

(7) Käesoleva paragrahvi lõikes 6 sätestatud kohaldatakse ka juhul, kui korteriomanikke on rohkem ja nad kõik nõustuvad otsusega.

§ 22. Hääleõigus üldkoosolekul

(1) Korteriomanike üldkoosolekul annab iga korteriomand ühe hääle. Korteriühistu põhikirjaga võib ette näha, et igal korteriomanikul on üks hääle 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 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.

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

§ 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 osunud üldkoosoleku toimumisest arvates kümne päeva jooksul, ent mitte varem kui kahe päeva pärast.

§ 24. Juhatus

(1) Juhatus on korteriühistu juhtorgan, kes esindab ja juhib korteriühistut. Korteriühistu juhatusele kohaldatakse lisaks käesolevas seaduses sätestatule mittetulundusühingute seaduse § 26 lõikes 2 ning §-des 27–29 ja 32 mittetulundusühingu juhatuse kohta sätestatut.

[RT I, 20.04.2017, 1- jõust. 15.01.2018]

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

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

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

§ 25. Juhatuse asendusliikme määramine

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

(2) Huvitatud isik võib nõuda korteriühistu juhatuse asendusliikme määramist ka käesoleva seaduse § 24 lõikes 3 sätestatud juhul.

(3) Kohus määrab võimaluse korral korteriühistu juhatuse asendusliikmeks isiku, kes vastab käesoleva seaduse § 28 lõikes 2 sätestatud nõuetele.

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

3. jaotis Valitseja

§ 26. Valitseja

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

(2) Korteriühistul võib korraga olla ainult üks valitseja.

(3) Valitseja valimisele, tegevusele ja vastutusele kohaldatakse korteriühistu juhatuse kohta sätestatut.

§ 27. Valitseja juhatuse liikme vastutus

(1) Kui valitseja on tekitanud oma kohustuste rikkumisega kahju korteriühistule ja korteriühistu ei saa oma nõudeid rahuldada valitseja vara arvel, vastutab korteriühistule tekitatud kahju eest ka isik, kes oli valitseja juhatuse liige kahju tekkimise ajal. Valitseja juhatuse liige vabaneb vastutusest, kui ta tõendab, et nii valitseja kui ka tema ise valitseja juhatuse liikmena on oma kohustusi täitnud juhatuse liikmelt tavaliselt oodatava hoolsusega.

(2) Mitu valitseja juhatuse liiget vastutavad käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud kahju hüvitamise kohustuse eest solidaarselt.

(3) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud nõude aegumistähtaeg on viis aastat.

(4) Pankrotihalduril on õigus käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud nõue esitada ka juhul, kui korteriühistu on nõudest valitseja juhatuse liikme vastu loobunud või sõlminud temaga kompromissilepingu või nõuet või selle esitamist kokkuleppel valitseja juhatuse liikmega muul viisil piiranud või aegumistähtaega lühendanud.

§ 28. Majahaldur

(1) Valitseja peab määrama iga oma esindatava ja juhitava korteriühistu jaoks füüsilise isiku (edaspidi *majahaldur*), kes tegeleb valitseja ülesannete täitmisega selles korteriühistust.

(2) Majahalduril peab olema kinnisvarahalduri, korteriühistujuhi või korterelamuhalduri kutse kutseseaduse tähenduses.

[RT I, 09.05.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

(3) Isik võib olla samal ajal mitme korteriühistu majahaldur.

(4) Valitseja peab tegema majahalduri nime ja kontaktandmed korteriomanikele teatavaks.

(5) Kui valitseja rikub käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud kohustust ega kõrvalda rikkumist hiljemalt ühe kuu möödumisel selle tekkimisest, võib korteriomanike üldkoosoleku otsusega valitseja tagasi kutsuda ja temaga sõlmitud käsunduslepingu erakorraliselt üles öelda.

(6) Käesoleva paragrahvi lõikes 5 sätestatud õigust ei saa korteriomanike kokkuleppega ega korteriühistu põhikirjaga piirata ega välistada.

4. jaotis Otsuste kehtetus

§ 29. Korteriühistu organi otsuse kehtetus

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

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

(3) Korteriühistu organi otsuse kehtetuks tunnistamise nõude esitamise tähtaeg on 60 päeva otsuse vastuvõtmisest arvates.

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

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

(6) Vajaduse korral peatab kohus menetluse ajaks:

1) vaidlustatud otsuse kehtivuse ja keelab samasisulise otsuse vastuvõtmise;

2) olemasoleva juhatuse liikme ametiseisundi kehtivuse ja määrab korteriühistule juhatuse asendusliikme.

3. jagu Korteriomandi eseme kasutamine

§ 30. Korteriomaniku õigused

(1) Korteriomanikul on õigus:

1) kasutada eriomandi eset oma äranägemise järgi niivõrd, kui see ei ole vastuolus seadusega või kolmanda isiku õigustatud huviga;

2) kasutada kaasomandi eset selle otstarbe kohaselt.

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

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

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

§ 31. Korteriomaniku kohustused

(1) Korteriomanik on kohustatud:

1) hoidma eriomandi eset korras ning seda ja kaasomandi eset kasutades hoiduma tegevusest, mille toime teistele korteriomanikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud;

2) taluma mõjusid, mis jäävad käesoleva lõike punktis 1 nimetatud piiridesse;

3) võimaldama eriomandi eset kasutada teistel isikutel, kui see on vajalik kaasomandi eseme korrashoiuks. Selle tõttu tekkinud kahju tuleb omanikule hüvitada.

(2) Eriomandi eseme korrashoidmisel on korteriomaniik muu hulgas kohustatud hoidma selle piires sellist temperatuuri ja õhuniiskust, mis tagab kaasomandi eseme säilimise ning teiste eriomandite esemete kasutamise nende otstarbe kohaselt ja ilma ülemääraste kulutusteta.

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

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

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

4. jagu

Korteriomandi võõrandamise nõue

§ 32. Korteriomandi võõrandamise nõude esitamine

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

(2) Võõrandamisnõude võib eelkõige esitada, kui korteriomanik:

1) on korduvalt jätnud täitmata käesoleva seaduse §-s 31 sätestatud kohustused;

2) on vähemalt kuue kuu majandamiskulude tasumisega viivitanud üle kolme kuu või

3) häirib oma tegevusega oluliselt teiste korteriomandite teostamist.

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

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

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

§ 33. Otsuse täitmise nõudmine

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

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

(3) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud hagi tuleb esitada enne ühe aasta möödumist nõude esitamisest.

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

5. jagu

Valitsemine

§ 34. Valitsemise üldpõhimõtted

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

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

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

§ 35. Tavapärane valitsemine

(1) Korteriomandi kaasomandi osa eseme tavapärase valitsemise küsimuste üle otsustavad korteriomanikud 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.

§ 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.

§ 37. Kaasomandi eseme säilitamiseks vajalikud toimingud

(1) Korteriomanikul 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 sätestatud.

§ 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.

§ 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 korteriomaniku õigustatud huve, võib otsustada käesoleva seaduse § 9 lõikes 3 sätestatud häälteenamusega.

§ 40. Kohustuste jaotus korteriomanike vahel majandamiskulude kandmisel

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

[RT I, 23.12.2022, 1- jõust. 01.02.2023]

(2) Korteriomanike kokkuleppe tingimusi arvestades võib korteriühistu põhikirjaga ette näha käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud erineva kohustuste jaotuse aluse ja tasumise korra majandamiskulude kandmisel, kui see on kõiki asjaolusid arvestades mõistlik ega kahjusta ülemääraselt ühegi korteriomaniku õigustatud huve. Eelkõige võib põhikirjaga ette näha, et tegelikult tarbimisest sõltuvad majandamiskulud tasub korteriomanik pärast kulude suuruse selgumist kas vastavalt oma kaasomandi osa suurusele või vastavalt tema poolt tarbitud teenuse mahule.

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

§ 41. Majanduskava

(1) Korterühistu 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) kütuse, soojuste, vee- ja kanalisatsiooniteenuse ning elektri prognoositav kogus ja maksumus.

(2) Kui korteriomanike kokkuleppe või korteriühistu põhikirjaga on ette nähtud tegelikust tarbimisest sõltuvate majandamiskulude tasumine pärast kulude suuruse selgumist, määratakse majanduskavas kindlaks ainult ülejäänud kulude suurus.

(3) Majanduskava kehtestab korteriomanike üldkoosolek.

(4) 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.

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

§ 42. Viivis ja sissenõudmiskulude hüvitamine

(1) Kui korteriomanik viivitab majandamiskulude tasumisega, võib korteriühistu nõuda temalt viivist võlaõigusseaduse § 113 lõike 1 teises lauses sätestatud suuruses. Käesolevas paragrahvis sätestatud teistsuguse viivise määra võib ette näha vaid eriomandi kokkuleppes.

[RT I, 23.12.2022, 1- jõust. 01.02.2023]

(2) Kui korteriühistu võib nõuda viivist, võib ta nõuda korteriomanikult võla sissenõudmiskulude hüvitamist sõltuvalt nõude suuruselt kogusummas:

- 1) kuni 30 eurot, kui korteriühistu nõue on kuni 500 eurot;
- 2) kuni 40 eurot, kui korteriühistu nõue on üle 500 euro ja kuni 1000 eurot;
- 3) kuni 50 eurot, kui korteriühistu nõue on üle 1000 euro.

[RT I, 23.12.2022, 1- jõust. 01.02.2023]

(3) Kui kohustuse täitmisega viivitamisest tekkinud kahju suurus ületab käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud hüvitise määra, sealhulgas kohtutäituri seaduse §-s 48 sätestatud juhul, võib korteriühistu nõuda viivist ja sissenõudmiskulude hüvitise määra ületava kahju hüvitamist üksnes erandlikel asjaoludel, eelkõige juhul, kui sissenõudmistoimingud on olnud erakordselt keerukad.

[RT I, 23.12.2022, 1- jõust. 01.02.2023]

6. jagu

Korteriühistu nõude tagamine

§ 43. Korteriomandi omandaja vastutus

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

(2) Korteriomandi võõrandamisel, välja arvatud täite- ja pankrotimenetluses, vastutab selle omandaja korteriühistu ees käendajana võõrandaja korteriomandist tulenevate sissenõutavaks muutunud kohustuste eest. Omandaja vastutus on piiratud korteriomandi väärtusega.

§ 44. Korteriühistu pandiõigus

(1) Korteriühistul on korteriomandist tulenevate nõuete tagamiseks pandiõigus korteriomandile (edaspidi *korteriühistu pandiõigus*).

(2) Korteriühistu pandiõigusele kohaldatakse seadustes esimesel järjekohal oleva hüpoteegi kohta sätestatud.

(3) Korteriühistu pandiõiguse suurus on korteriomandi eelmise majandusaasta majandamiskulude summa. Korteriühistu pandiõiguse suurus on lisaks piiratud 50 protsendiga täitemenetluses jaotamisele minevast tulemist või pankrotimenetluses pandieseme müügist saadud rahasummast.

[RT I, 23.12.2022, 1- jõust. 01.02.2023]

(4) Korterihistu pandiõiguse suurus määratakse korteriomaniike üldkoosoleku poolt kinnitatud majandusaasta aruande järgi omandi ülemineku päeva seisuga. Kui korterihistul on kohustus esitada majandusaasta aruanne korterihistute registrile, määratakse korterihistu pandiõiguse suurus registrile esitatud majandusaasta aruande järgi.

(5) Kui korterihistu esimese majandusaasta kohta ei ole veel aruannet, määratakse korterihistu pandiõiguse suurus majanduskava järgi. Kui käesoleva seaduse § 41 lõike 2 kohaselt on ette nähtud tegelikust tarbimisest sõltuvate majandamiskulude tasumine pärast kulude suuruse selgumist, määratakse pandiõiguse suurus selles osas majanduskavas sisalduva prognoosi järgi.

(6) Eriomandi kokkuleppes võivad korteriomaniikud määrata korterihistu pandiõigusele kindla rahalise suuruse.

7. jagu Õigus saada teavet

§ 45. Korteriomaniiku õigus saada teavet

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

(1¹) Kui teave on olemas elektrooniliselt, on korteriomaniikul õigus nõuda, et talle saadetakse dokumentidest elektroonilised ärakirjad käesoleva seaduse § 46 lõike 1 kohaselt teatatud elektronposti aadressil või tehakse muul viisil kättesaadavaks.

[RT I, 23.12.2022, 1- jõust. 01.02.2023]

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

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

[RT I, 23.12.2022, 1- jõust. 01.02.2023]

§ 46. Korteriomaniiku kohustus anda teavet

(1) Korteriomaniik on kohustatud teatama korterihistule oma olemasolevate sidevahendite andmed, eelkõige telefoninumbri või elektronposti aadressi.

(2) Kui korteriomaniiku elu- või asukoht erineb korteriomandi asukohast, on korteriomaniik kohustatud korterihistule teatama ka oma elu- või asukoha postiaadressi.

(3) Kui korteriomaniik ei ole korterihistule teatanud oma elu- või asukoha postiaadressi, on korterihistul õigus lugeda tema elu- või asukohaks korteriomandi asukoht.

§ 47. Muu isiku õigus saada teavet

Kui korteriomand on koormatud piiratud asjaõigusega, on piiratud asjaõiguse omajal õigus saada korterihistult teavet korteriomaniiku majandamiskulude võlgnevuse suuruse ja selle tekkimise aluste kohta.

8. jagu Korterihistu vara ja raamatupidamine

§ 48. Reservkapital

Korterihistul peab olema reservkapital, mille suurus on vähemalt üks kaheteistkümnendik korterihistu aasta eeldatavatest kuludest. Reservkapitali suuruse üle otsustab korteriomaniike üldkoosolek.

§ 49. Järelevalve

Järelevalvele kohaldatakse mittetulundusühingute seaduse §-s 34 sätestatut.

§ 50. Raamatupidamine

(1) Juhatus korraldab korteriühistu raamatupidamist.

(2) Kuni kümne korteriomandiga korteriühistu võib pidada kassapõhist raamatupidamist, kui korteriühistu põhikirjas ei ole ette nähtud teisiti. Sellisel juhul kohaldatakse raamatupidamise seaduse § 43 lõikes 2 sätestatud. [RT I, 23.12.2022, 1- jõust. 01.02.2023]

(3) Kui kuni kümne korteriomandiga korteriühistu peab tekkepõhist raamatupidamist, kohaldatakse raamatupidamise seaduse § 43 lõikes 3 sätestatud. [RT I, 23.12.2022, 1- jõust. 01.02.2023]

(4) Käesoleva paragrahvi lõigetes 2 ja 3 sätestatud ei kohaldata, kui korteriühistut juhib ja esindab valitseja käesoleva seaduse § 26 kohaselt. [RT I, 23.12.2022, 1- jõust. 01.02.2023]

§ 51. Majandusaasta aruanne

(1) Kui korteriühistu peab koostama majandusaasta aruande, kohaldatakse selle koostamisele, esitamisele ja kinnitamisele mittetulundusühingute seaduse § 36 lõigetes 1–4 mittetulundusühingu majandusaasta aruande kohta sätestatud käesolevas seaduses sätestatud erisustega.

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

(3) Korteriühistu majandusaasta aruandes märgitakse lisaks muudele seaduses sätestatud andmetele ka iga korteriomandi majandamiskulude suurus.

(4) Korteriühistu esitab kinnitatud majandusaasta aruande korteriühistute registrile kuue kuu jooksul majandusaasta lõppemisest arvates. Kui audiitorkontroll on kohustuslik, esitatakse aruanne koos vandeaudiitori aruandega. [RT I, 21.05.2014, 1- jõust. 01.01.2018]

9. jagu

Korteriühistu maksejõuetuse erisused

§ 52. Pankrotiseaduse kohaldamine

Korteriühistu maksejõuetuse korral kohaldatakse pankrotiseaduses sätestatud käesolevas seaduses sätestatud erisustega.

§ 53. Ajutise majanduskava kehtestamine

(1) Halduri ettepanekul otsustab kohus ajutise majanduskava kehtestamise. Ajutine majanduskava peab tagama vähemalt pankrotimenetluse kulude katmise ja korteriomandite tavapärase valitsemise kuni käesoleva seaduse § 54 lõikes 1 sätestatud majanduskava kehtestamise otsustamiseni.

(2) Pankroti väljakuulutamisel otsustab kohus ajutise majanduskava esitamise tähtaja, mis ei või olla pikem kui 30 päeva.

(3) Ajutise majanduskava kehtestamisel võib kohus ette näha tegelikust tarbimisest sõltuvate majandamiskulude tasumise pärast kulude suuruse selgumist ka juhul, kui korteriühistu põhikirjas ei ole seda ette nähtud.

(4) Ajutise majanduskava kehtestamise määruse peale võivad korteriühistu, korteriomanikud, pankrotiavalduse esitaja ja pankrotihaldur esitada määruskaebuse.

§ 54. Majanduskava kehtestamine

(1) Pärast nõuete kaitsmist otsustab kohus halduri ettepanekul korteriühistu majanduskava kehtestamise korteriühistu maksevõime taastamiseks (edaspidi *maksevõimet taastav majanduskava*) või korteriomandite eriomandi osa ja korteriühistu lõpetamiseks (edaspidi *korteriühistut lõpetav majanduskava*).

(2) Majanduskava kehtestamise määruse peale võivad korteriühistu, korteriomanikud ja võlausaldajad esitada määruskaebuse. Korteriühistut lõpetava majanduskava kehtestamise määruse peale võib määruskaebuse esitada ka korteriomandit koormava piiratud asjaõiguse omaja. Ringkonnakohtu määruse peale määruskaebuse kohta võib esitada määruskaebuse.

§ 55. Maksevõimet taastava majanduskava kehtestamine

(1) Kohus otsustab maksevõimet taastava majanduskava kehtestamise, kui kõiki asjaolusid arvestades on korteriühistu maksevõime taastamine mõistliku aja jooksul võimalik.

(2) Kohus otsustab kehtestada maksevõimet taastava majanduskava sellises suuruses ja nii pikaks ajavahemikuks, kui on vajalik võlausaldajate nõuete rahuldamiseks võimalikult suures ulatuses võimalikult lühikese aja jooksul. Kohus arvestab majanduskava kehtestamise otsustamisel kõiki asjaolusid, eelkõige korteriomandite tähendust korteriomanike jaoks, korteriomanike maksevõimet ja maksejõuetuse tekkimise põhjusi.

(3) Maksevõimet taastava majanduskava kehtestamise otsustamisele ja selle tagajärgedele kohaldatakse pankrotiseaduses kompromissi kinnitamise ja selle tagajärgede kohta sätestatud käesolevas seaduses sätestatud erisustega.

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

§ 56. Korteriühistut lõpetava majanduskava kehtestamine

Kohus otsustab korteriühistut lõpetava majanduskava kehtestamise ning korteriomandite eriomandi osa ja korteriühistu lõpetamise, samuti korteriomandeid koormavate piiratud asjaõiguste lõpetamise või ülekandmise avatavasse kinnisasja registriossa, kui kõiki asjaolusid arvestades ei ole maksevõimet taastava majanduskava kehtestamine võimalik.

4. peatükk

Korteriomandite ja korteriühistu lõppemine

§ 57. Korteriomandite ja korteriühistu lõpetamise viisid

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

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

§ 58. Eriomandi lõpetamine kokkuleppega

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

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

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

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

§ 59. Eriomandi lõpetamise nõudmine

(1) Korteriomandite eriomandi osa ja korteriühistu lõpetamiseks vajalike tahteavalduste andmise nõudmisele kohaldatakse käesoleva seaduse §-s 9 eriomandi kokkuleppe muutmise kohta sätestatud.

(2) Kui hoone on täielikult hävinud, eeldatakse, et korteriomandite eriomandi osa ja korteriühistu lõpetamine on korteriomanike õigustatud huve arvestades kooskõlas hea usu põhimõttega ega kahjusta ülemääraselt ühegi korteriomaniku õigustatud huve.

§ 60. Korteriomandite registriosade ja korteriühistu registrikaardi sulgemine

(1) Avalduse kanda korteriühistu likvideerimine registrisse esitab korteriühistu korteriühistute registri pidajale. Avaldusele tuleb lisada eriomandi lõpetamise kokkuleppe ära kiri.

(2) Avaldus korteriomandite registriosade sulgemiseks ja korteriühistu registrikaardi sulgemiseks esitatakse kinnistusraamatu pidajale. Pärast avalduse saamist edastab kinnistusraamatu pidaja avalduse korteriühistute registri pidajale.

(3) Korteriomandite registriosade sulgemisel avatakse kinnisasja kohta uus registriosa ning 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 korteriühistute registri pidaja 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 kanne tegemist.

(5) Kinnistusraamatu pidaja ja korteriühistute registri pidaja täpsema tegevuse korteriomandite registriosade ja korteriühistu registrikaardi sulgemisel kehtestab [valdkonna eest vastutav minister](#) määrusega.

§ 61. Korteriomandite lõpetamine omaniku avalduse alusel

(1) Isik, kellele kuuluvad kõik korteriomandid, võib kinnistusraamatu pidajale esitatava kinnistamisavaldusega lõpetada eriomandid ja korteriühistu. Eriomandid lõpevad kanne tegemisega kinnistusraamatusse.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud juhul kohaldatakse käesoleva seaduse §-s 60 sätestatut.

5. peatükk Korterihoonestusõigus

§ 62. 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. Sellisel juhul kohaldatakse käesoleva seaduse §-s 8 sätestatut.

(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 registriosa tehakse kanne selle kohta, et hoonestusõigus on jagatud korterihoonestusõigusteks.

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

6. peatükk Korteriühistute register

§ 63. Registri pidamine

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

(2) Registrit peab Tartu Maakohtu registriosakond.
[RT I, 09.05.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

(3) [Kehtetu -RT I, 09.05.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

(4) [Kehtetu -RT I, 05.05.2022, 1- jõust. 01.02.2023]

(5) [Kehtetu -RT I, 05.05.2022, 1- jõust. 01.02.2023]

6¹. peatükk Vaidluste kohtuväline lahendamine

§ 63¹. Korteriomandi ja korteriühistu vaidluste kohtuväline lahendamine

(1) Kohaliku omavalitsuse üksus võib luua korteriomandi ja korteriühistuga seotud vaidluste kohtuväliseks lahendamiseks komisjoni (edaspidi *komisjon*).

(2) Komisjon on lepitusorgan lepitusseaduse § 19 tähenduses. Komisjonis toimuvale menetlusele kohaldatakse lepitusseaduse sätteid.

(3) Komisjon võib kohustada korteriühistut osalema lepitusmenetluses. Lepitusmenetluses osalemise kohustuse eiramise korral on komisjonil õigus teha korteriühistule ettekirjutus. Ettekirjutuse mittetäitmise korral võib komisjon rakendada sunniraha asendustäitmise ja sunniraha seaduses sätestatud korras. Sunniraha ülemmäär on 1000 eurot.

[RT I, 23.12.2022, 1- jõust. 01.02.2023]

7. peatükk Rakendussätted

1. jagu Seaduse kohaldamine vallasasjadele

§ 64. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse kohaldamine vallasasjale

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

1¹. jagu Seaduse kohaldamine korteriomanike vahel sõlmitud kasutuskorra kokkuleppele

[RT I, 23.12.2022, 1- jõust. 01.02.2023]

§ 64¹. Korteriomanike vahel sõlmitud kasutuskorra kokkuleppe muutmise eriomandi kokkuleppe osaks

(1) Korteriomanike vahel sõlmitud notariaalselt tõestatud kasutuskorra kokkuleppe, mille kohta on olemas kehtiv märkus kõikide korteriomandite registriosade kolmandas jaos, on võimalik ilma selle kokkuleppe sisu muutmata kanda eriomandi kokkuleppe osana kõikide korteriomandite registriosade esimesse jakku. Samal ajal kustutatakse nimetatud märkus kõikide korteriomandite registriosade kolmandas jaos.

(2) Pärast käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud kannete tegemist loetakse kasutuskorra kokkuleppe selles ulatuses erikasutusõiguse kokkuleppeks, milles see vastab käesoleva seaduse § 14 lõikes 1 sätestatud tingimusele.

(3) Korteriomanike kui puudutatud isikute nõusolek ei ole käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud kannete tegemiseks vajalik. Korteriomanike kui puudutatud isikute nõusolek ei ole vajalik ka juhul, kui võrreldes kokkuleppe sõlmimise ajaga on isikud muutunud.

(4) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud kannete tegemiseks on vajalik ainult sellise piiratud asjaõiguse omaja nõusolek, kelle õigus asub kinnistusraamatus kasutuskorra kokkuleppe kohta kantud märkusest järjekohas eespool.

(5) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud kannete tegemiseks võib avalduse esitada korteriomanik või korteriühistu.

[RT I, 23.12.2022, 1- jõust. 01.02.2023]

2. jagu Üleminekusätted

§ 65. Olemasolevad korteriomandid

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

§ 66. 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 korteriomaniikud on nimetanud valitseja kuni käesoleva seaduse jõustumiseni kehtinud korteriomandiseaduse tähenduses, loetakse füüsilisest isikust valitseja korteriühistu juhatuse liikmeks ja juriidilisest isikust valitseja loetakse valitsejaks käesoleva seaduse tähenduses.

(4) Korteriühistu registrikaart avatakse korteriühistute registris ametiülesande korras.

§ 67. 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.

§ 68. 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.

§ 69. Mitme kinnisasja valitsemiseks asutatud korteriühistu tegevuse jätkamine

(1) Käesoleva seaduse §-s 68 sätestatud ei kohaldata, kui korteriomaniikud on teinud kuni käesoleva seaduse jõustumiseni kehtinud korteriühistuseaduse § 17² lõikes 1 nimetatud otsuse ja esitanud selle tähtaegselt registripidajale.

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

(3) Mitme kinnisasja valitsemiseks asutatud korteriühistu puhul ei kohaldata käesoleva seaduse § 34 lõikes 3 sätestatud.

(4) Korteriomaniikud võivad otsustada mitme kinnisasja valitsemiseks asutatud korteriühistu lõpetamise. Lõpetamise otsus on vastu võetud, kui selle poolt on antud üle poole kõigist häälest nende korteriomaniike poolt, kellele kuulub üle poole selle kinnisasja kaasomandi osadest. Otsuse teinud üldkoosoleku protokoll peab olema notariaalselt tõestatud.

(5) Iga kinnisasja korteriomaniikud võivad otsustada rohkem kui kahe kinnisasja valitsemiseks asutatud korteriühistust eraldumise käesoleva paragrahvi lõikes 4 sätestatud tingimustel.

(6) Käesoleva paragrahvi lõigetes 4 ja 5 nimetatud juhtudel kohaldatakse käesoleva seaduse §-s 68 sätestatud.

§ 70. Juhatuse ja valitseja valimise ning registrisse kandmise tähtaeg

(1) Kui korteriühistu tekib käesoleva seaduse § 66 või 68 alusel, tuleb avaldus juhatuse liikme või valitseja korteriühistute registrisse kandmiseks esitada 2018. aasta 30. juuniks.

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

§ 71. Laenu kohta märkuse registrisse kandmise tähtaeg

Kui käesoleva seaduse jõustumisel vastavad korteriühistu rahalised kohustused käesoleva seaduse § 36 lõikes 1 sätestatud tingimustele, peab korteriühistu juhatus esitama 2018. aasta 31. detsembriks avalduse sama paragrahvi lõikes 2 nimetatud märkuse kandmiseks korteriühistute registrisse.

§ 72. Korteriühistu pandiõiguse rakendamine

(1) Kui enne käesoleva seaduse jõustumist on korteriomand koormatud hüpoteegiga, on korteriühistu pandiõiguse suurus kuni hüpoteegi kehtivuse lõpuni viis protsenti täitemenetluses jaotamisele minevast tulemist või pankrotimenetluses pandieseme müügist saadud rahasummast, aga mitte rohkem kui käesoleva seaduse § 44 lõikes 3 nimetatud summa.

(2) Kui korteriühistu pandiõiguse suurus käesoleva paragrahvi lõike 1 kohaselt on väiksem kui käesoleva seaduse § 44 lõikes 3 nimetatud summa, kohaldatakse ülejäänud osale esimesel vabal järjekohal oleva hüpoteegi kohta sätestatud.

§ 72¹. Koosolekut kokku kutsumata otsuse vastuvõtmise rakendussäte

Kui käesoleva seaduse § 21 lõikes 2 nimetatud eelnõu on saadetud korteriomanikele enne tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse (elektrooniliste võimaluste laiendamine koosolekute korraldamisel ja otsuste vastuvõtmisel) jõustumist, kohaldatakse otsuse tegemisele tingimusi, mis kehtisid eelnõu saatmise ajal.

[RT I, 23.05.2020, 2- jõust. 24.05.2020]

§ 72². Majandusaasta aruande esitamine 2020. aastal

Korteriühistu, kellel on kohustus esitada majandusaasta aruanne registripidajale ajavahemikul 2020. aasta 12. märtsist 31. augustini, peab esitama aruande hiljemalt 2020. aasta 31. oktoobril.

[RT I, 23.05.2020, 2- jõust. 24.05.2020]

§ 72³. Juhatuse liikme ja valitseja ametiaja pikendamine 2020. aastal

Kui korteriühistu juhatuse liikme või valitseja ametiaeg lõpeb ajavahemikul 2020. aasta 12. märtsist 31. augustini, loetakse tema volitused pikenuks kuni uue juhatuse liikme või valitseja valimiseni, aga mitte kauem kui 2020. aasta 31. oktoobrini.

[RT I, 23.05.2020, 2- jõust. 24.05.2020]

§ 72⁴. Hälteenamuse nõue otsuse vastuvõtmisel koosolekut kokku kutsumata

Kui korteriühistu põhikirjas on ette nähtud otsuse vastuvõtmiseks koosolekut kokku kutsumata kõikide korteriomanike nõusolek, võivad korteriomanikud kuni 2020. aasta 31. oktoobrini sellisel viisil otsuseid teha, kohaldades käesoleva seaduse § 21 lõikes 3 sätestatud hälteenamuse nõuet.

[RT I, 23.05.2020, 2- jõust. 24.05.2020]

3. jagu Seaduste muutmine

§ 73.–§ 92.[Käesolevast tekstist välja jäetud.]

4. jagu Seaduste kehtetuks tunnistamine

§ 93.–§ 94.[Käesolevast tekstist välja jäetud.]

5. jagu

Seaduse jõustumine

§ 95. Seaduse jõustumine

(1) Käesolev seadus jõustub 2018. aasta 1. jaanuaril.

(2) – (3) [Käesolevast tekstist välja jäetud.]