

Väljaandja:	Riigikogu
Akti liik:	seadus
Teksti liik:	terviktekst
Redaktsiooni jõustumise kp:	01.01.2007
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:	30.06.2009
Avaldamismärge:	

## Korteriühistuseadus

Vastu võetud 27.06.1995

[RT I 1995, 61, 1025](#)

jõustumine 03.08.1995

Muudetud järgmiste aktidega

Vastuvõtmine	Avaldamine	Jõustumine
06.06.1996	<a href="#">RT I 1996, 42, 811</a>	01.10.1996
26.06.1996	<a href="#">RT I 1996, 49, 953</a>	26.07.1996
17.06.1998	<a href="#">RT I 1998, 59, 941</a>	10.07.1998
17.02.1999	<a href="#">RT I 1999, 27, 386</a>	27.03.1999
15.11.2000	<a href="#">RT I 2000, 88, 576</a>	29.11.2000
14.11.2001	<a href="#">RT I 2001, 93, 565</a>	01.02.2002
15.05.2002	<a href="#">RT I 2002, 47, 297</a>	01.01.2004
27.09.2006	<a href="#">RT I 2006, 43, 326</a>	22.10.2006 , osaliselt 1.01.2009
06.12.2006	<a href="#">RT I 2006, 61, 456</a>	01.01.2007

### § 1. Seaduse ülesanne

(1) Korteriühistuseadus sätestab korteriühistu õigusliku seisundi, tegevuse aluste ja lõpetamise erisused.

(2) Käesolevas seaduses reguleerimata küsimustes rakendatakse korteriühistu suhtes mittetulundusühingute seaduse (RT I 1996, 42, 811; 51, 967; 1998, 36/37, 552) sätteid.

### § 2. Korteriühistu mõiste

(1) Korteriühistu on korteriomandiseaduses (RT I 1994, 28, 426) sätestatud korteriomanike loodud mittetulundusühistu, mille eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

(2) Korteriühistu käesoleva seaduse tähenduses on samuti korterihoonestusõiguse omanike loodud mittetulundusühistu, mille eesmärgiks on korterihoonestusõiguste eseme osaks olevate hoonestusõiguse mõtteliste osade ühine majandamine.

### § 3. Korteriühistu asutamine

(1) Korteriühistu asutamine toimub mittetulundusühingute seaduses ettenähtud korras korteriomanditeks jagatud kinnisasja korteriomanike enamuse otsuse alusel, kui sellele enamusele kuulub korteriomandi eseme mõtteliste osade kaudu suurem osa ehitisest ja maatükist. Asutamislepingut ei sõlmita.

(2) Korteriühistu kandmiseks mittetulundusühingute ja sihtasutuste registrisse esitatakse registripidajale:

- 1) käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud andmeid sisaldav avaldus;
- 2) asutamiskoosoleku protokoll (ettevõtteregestrist mittetulundusühingute ja sihtasutuste registrisse ümberregistreerimise korral ühistu põhikirja kehtiva redaktsiooni kinnitanud koosoleku protokoll);
- 3) käesoleva paragrahvi lõikes 4 nimetatud andmeid sisaldav liikmete nimekiri;
- 4) kinnistusraamatu kande ärakiri korteriomandite kuuluvuse kohta või vallasomandit tõendav dokument käesoleva seaduse § 17 lõikes 4 nimetatud juhul;
- 5) põhikiri, millele on alla kirjutanud selle vastuvõtmise poolt hääletanud liikmed;
- 6) juhatuse liikmete notariaalselt kinnitatud allkirjanäidised;
- 7) andmed korteriühistu sidevahendite kohta;
- 8) tõend riigilõivuseaduses ettenähtud riigilõivu tasumise kohta;

9) muud seaduses ettenähtud dokumendid.

(3) Registripidajale esitatud avaldus korteriühistu kandmise kohta mittetulundusühingute ja sihtasutuste registrisse peab sisaldama korteriühistu nime, asukohta ja aadressi, juhatuse liikmete nimesid ja isikukoode, juhatuse liikmete ühise esindusõiguse reegleid ning põhikirja kinnitamise aega. Registrisse kandmise avaldusele kirjutavad alla kõik juhatuse liikmed ning see peab olema notariaalselt kinnitatud.  
[RT I 2006, 61, 456- jõust. 01.01.2007]

(4) Korteriühistu liikmete nimekiri peab sisaldama igähe nime, liikmeks astumise aega, isiku- või registrikoodi, Eesti isikukoodi puudumisel sünnipäeva, -kuud ja -aastat, korteri numbrit, liikmele kuuluvat häälte arvu ja tema osamaksu suurust ning selle tasumise aega, andmeid liikme väljaastumise või väljaarvamise kohta.

(5) Korteriühistu võib asutada ühe või mitme maja korteriomandite majandamiseks. Kui korteriühistu hõlmab rohkem kui üht maja, võib sellest eralduda üksnes majade kaupa. Eraldumisotsuse poolt peab olema rohkem kui pool eralduda sooviva maja korteriomanike häälte arvust. Eraldumisotsus peab olema notariaalselt kinnitatud.

#### **§ 4. Korteriühistu põhikirja**

(1) Korteriühistu põhikirja võtab vastu asutamiskoosolek ja muudab liikmete üldkoosolek. Vastuvõtmise või muutmise poolt peab olema rohkem kui pool häälte üldarvust.

(2) Lisaks mittetulundusühingute seaduses põhikirja kohta sätestatule sätestatakse korteriühistu põhikirjas veel häälte jagunemine üldkoosolekul ja korteriühistu liikme korteriomandi eseme mõtteliste osade majandamise kulude eest tasumise alused ja kord.

#### **§ 5. Korteriühistu liikmed**

(1) Korteriühistu liikmeks on kõik ühe või mitme korteriomanditeks jagatud kinnisasja korteriomanikud, kui korteriühistu moodustamise otsus on tehtud käesolevas seaduses sätestatud korras. Teised isikud ei saa olla korteriühistu liikmeks.

(2) Korteriühistusse kuuluva korteriomaniku korteriomandi võõrandamisel loetakse omandaja korteriühistu liikmeks astumise päevaks omandiõiguse ülemineku päeva.

(3) Pärandi vastuvõtnud pärija korteriühistu liikmeks astumise ajaks loetakse pärandi avanemise päeva.

(4) Kui korteriühistu omandab korteriomandi, mille eseme mõtteliste osade majandamiseks ta on asutatud, ei loeta teda korteriühistu liikmeks.

(5) Kui korteriomand kuulub mitmele omanikule, võetakse korteriühistu liikmeks üks omanikest vastavalt nendevahelisele kirjalikule kokkuleppele. Korteriomanike vaidlused liikmeks astumise üle lahendab kohus.

#### **§ 5<sup>1</sup>. Korteriühistu liikme õiguste ja kohustuste üleminek**

Korteriühistu olemasolul lähevad korteriomandi võõrandamisel või pärimisel korteriomandi võõrandajale või pärandajale kuuluvad korteriühistu liikme õigused ja kohustused üle korteriomandi omandajale korteriomandi ülemineku hetkest.

#### **§ 6. Korteriühistu vara**

(1) Korteriühistu kui mittetulundusühistu võib omandada põhikirjaliste ülesannete täitmiseks vajalikku vara. Korteriühistu vara tekib tema liikmete osamaksudest, ühistu tegevusest saadavast tulust ja muudest laekumistest.

(2) Korteriühistu ei saa omandada korteriomandit, mille eseme mõtteliste osade majandamiseks ta on asutatud, kui sellega korteriühistu liikmete arv väheneb alla kolme.

(3) Korteriühistul on osakapital.

#### **§ 7. Osamaks**

(1) Korteriühistu liikme osamaksu suurus korteriühistu varas on võrdeline tema korteriomandi eseme osaks oleva ehitise ja maatüki mõttelise osa suurusega, kui korteriühistu põhikirjas ei sätestata teisiti. Osamaksu tasumine on kohustuslik. Osamaks määratakse ühesugustel alustel kõigile korteriühistu liikmetele.

(2) Korteriomandi võõrandamisel ja pärimisel hinnatakse selle väärtust koos korteriomaniku varaliste kohustustega korteriühistu suhtes ja osamaksuga korteriühistu varas.

(3) Korteriomandi võõrandamisel või pärimisel on korteriomandi omandaja kohustatud korteriühistule tasuma korteriomandi võõrandaja või pärandaja poolt tasumata jäänud majandamiskulude ja muude maksete eest.

(4) Majandamiskulude maksmisega viivitamisel võib korteriühistu juhatus nõuda korteriomanikult viivist kuni 0,07 protsenti maksmata jäänud summalt päevas iga viivitatud kalendripäeva eest majandamiskulude maksmise kuule järgneva kuu esimesest kuupäevast arvates.

#### **§ 8. Erinõuded korteriühistu kapitalide suhtes**

(1) Korteriühistu osakapital moodustub korteriühistu liikmete osamaksudest ning ei või olla väiksem korteriühistu asutamise aasta majandustegevuse aastakava ühe kuu eeldatavatest kuludest.

(2) Korteriomanikud võivad teha korteriühistule ettemakseid korteriühistu valduses olevate ehitiste mõtteliste osade remondiks ja muudeks põhikirjas ettenähtud kulutuste katmiseks.

#### **§ 9. Korteriühistu nõudeõiguse tagamine**

(1) Korteriühistu liikmed tagavad korteriomandi eseme mõtteliste osade majandamise kulude nõuded korteriühistu kasuks osamaksu kuuekordses ulatuses korteriomandi arvel hüpoteegiga esimesele vabale järjekohale.

(2) Korteriühistu võib nõuda hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamist pärast kolmekuulise etteteatamistähtaja möödumist.

(3) Käesoleva paragrahvi 2. lõikes sätestatu kehtib ka juhul, kui korteriomand on antud teise hüpoteegipidaja sundvalitsemisele.

**§ 10.** [Kehtetu – RT I 1999, 27, 386- jõust. 27.03.1999]

#### **§ 10<sup>1</sup>. Osalemine üldkoosolekul**

Üldkoosolekul võib osaleda ja hääletada korteriühistu liige või tema esindaja, kellele on antud lihtkirjalik volikiri. Esindajaks võib olla korteriomaniku abikaasa, täisealine perekonnaliige, korteri kaasomanik või teine ühistu liige.

#### **§ 11. Hääleõiguse piiramine**

(1) Korteriühistu liikmete üldkoosolekul annab iga korteriomand ühe hääle, kui korteriühistu põhikirjas ei sätestata teisiti.

(2) Sõltumata talle kuuluvate korteriomandite arvust, ei ole korteriühistu liikmeks oleval juriidilisel isikul korteriühistu liikmete üldkoosolekul osalemisel rohkem kui pooli häältest, kui korteriühistu põhikirjas ei sätestata teisiti.

(3)–(4)

[Kehtetud – RT I 1999, 27, 386- jõust. 27.03.1999]

#### **§ 12. Erakorralise üldkoosoleku kokkukutsumise nõue**

Korteriühistu liige, kellele korteriühistu asutamise ajal kuulus üle poole kõigist korteriomanditest, peab kahe nädala jooksul, arvates päevast, kui tema häälte arv korteriomandite võõrandamise tõttu vähenes alla poole kõigist häältest, kutsuma kokku erakorralise üldkoosoleku korteriühistu põhikirja ja juhatuse koosseisu muutmise otsustamiseks.

#### **§ 13. Korteriühistu otsused**

(1) Korteriühistu liikmete üldkoosoleku otsus jõustub otsuse tegemise ajast, kui üldkoosolek ei otsusta teisiti.

(2) Korteriühistu juhatuse otsus jõustub kümnendal päeval, arvates päevast, mil see tehti teatavaks kõigile korteriühistu liikmetele põhikirjas sätestatud korras.

(3) Korteriühistu liikmel on õigus korteriühistu üldkoosoleku ebaseadusliku otsuse tühistamiseks pöörduda kohtu poole kolme kuu jooksul otsuse teadasaamise päevast arvates.

(4) Korteriühistu otsused elamu majandamise ja säilitamiseks vajalike toimingute tegemise ning majandamiskulude kandmise kohta on kõigile korteriühistu liikmetele kohustuslikud.

## § 14. Tõendi väljastamine

(1) Korterühistu peab oma liikmetele, samuti korteriomandite suhtes piiratud asjaõigusi omavatele isikutele nende soovil väljastama [Vabariigi Valitsuse poolt kinnitatud](#) tüüpvormile vastava tõendi, mis kajastab korterühistu liikmete varalisi õigusi ja kohustusi korterühistu suhtes.

(2) Korterühistu võib tõendi väljastamisega seotud kulude katteks võtta tasu.

## § 15. Majandustegevuse aastakava ja majandusaasta aruanne

(1) Korterühistu juhatus koostab ja esitab igal aastal korterühistu liikmete üldkoosolekule kinnitamiseks korterühistu majandustegevuse aastakava, mis sisaldab:

- 1) korteriomandite eseme mõtteliste osade majandamise eeldatavaid tulusid ja kulusid;
- 2) korterühistu liikmete kohustusi sihtkulutuste ja koormatiste kandmisel;
- 3) andmeid korterühistus tarbitud kütuse, soojuse, vee ja elektri koguse ning maksumuse kohta.

(2) Korterühistu juhatus annab igale korterühistu liikmele vähemalt kaks nädalat enne majandustegevuse aastakava arutelu tutvumiseks selle projekti koos eelmise aasta aruande ja bilansiga.

(3) Korterühistu põhikirjas võib ette näha, et majandusaasta aruandele lisatakse audiitori otsus.  
[RT I 2006, 43, 326- jõust. 22.10.2006]

## § 15<sup>1</sup>. Majandamiskulud

(1) Majandamiskulud käesoleva seaduse tähenduses on korterühistu vajalikud kulud eluruumide ja nende pindala osatähtsusele vastava elamu ja elamu ümbruse osa hoolduseks ja remondiks ning tasu korterühistu poolt elamu majandamiseks osutatud ja ostetud teenuste eest, sealhulgas energiaauditi ja energiamärgise tellimise eest, arvestatuna eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta, kui korterühistu põhikirjas ei sätestata teisiti.

(2) Eluruumi hoolduseks käesoleva seaduse tähenduses loetakse töid, millega hoitakse elamu kasutuskõlblikus seisukorras ja tagatakse elamu ümbruse korrashoid. Eluruumi remondiks käesoleva seaduse tähenduses loetakse ehituskonstruksioonide, tehnosüsteemide või nende osade paigaldamist, eemaldamist, asendamist või ennistamist. Remondi käigus võib tõsta elamu heakorrasaset ning paigaldada täiendavaid seadmeid.  
[RT I 2006, 43, 326- jõust. 22.10.2006]

[Paragrahv 15<sup>2</sup> jõustub 1. 01. 2009]

## § 15<sup>2</sup>. Energiamärgise tellimine

Energiamärgise hoonele tellib korterühistu juhatus omal algatusel või vähemalt ühe korterühistu liikme nõudmisel ühe kuu jooksul nõude esitamisest arvates. Korterühistu juhatusel on kohustus hoonele väljastatud energiamärgise koopia anda üle kõigile korterühistu liikmetele. Korterühistu liikmel on õigus tellida energiamärgis ka ainult tema omandis olevale korterile.  
[RT I 2006, 43, 326- jõust. 01.01.2009]

## § 16. Korterühistu asutamine eluruumide erastamisel

(1) Erastatud eluruumidega elamutes lähtutakse korterühistu asutamisel eluruumide erastamise seaduse §-s 15 sätestatust.

(2) Enam kui poolte korteriomandite erastamise järel võivad korterühistu liikmed korterühistu likvideerida ja valida korteriomandite eseme mõtteliste osade majandamise muu vormi. Erastamise kohustatud subjekt sellisel hääletamisel ei osale ja nõustub enamuse otsusega.

(3) [Kehtetu – RT I 2000, 88, 576- jõust. 29.11.2000]

(4) Senine elamu haldaja on kohustatud kolme kuu jooksul, arvates korterühistu registrisse kandmisest, korterühistule üle andma Vabariigi Valitsuse korras loetletud dokumendid elamu kohta. Vajaliku dokumentatsiooni puudumisel tuleb see vastava elamu remondirahade eest taastada ja korterühistule üle anda. Kõik elamu majandamiseks sõlmitud lepingud lõpevad kolme kuu jooksul pärast nende üleandmist ühistule, kui ühistu neid ei pikenda. Kui vastava elamu remondirahade summa ei ole piisav dokumentatsiooni taastamiseks, hüvitab korterühistu dokumentatsiooni taastamise kulud. Korterühistu üldkoosoleku otsusega on ühistul õigus loobuda nimetatud dokumentide taastamise nõudest.

(5) Eluruumide erastamise kohustatud subjekt määrab volitatud isiku, kes vastutab korterühistu moodustamise eest, kui korterühistu moodustatakse kohustatud subjekti initsiatiivil. Volitatud isik esindab kohustatud subjekti korterühistus, mille liikmeks ta on juhul, kui eluruum on erastamata.

## **§ 17. Seaduse kohaldamine eluruumide vallasasjana erastamisel**

(1) Vallasasjana erastatud või osaliselt erastatud elamu mõtteliste osade ühiseks valdamiseks ja kasutamiseks asutatud korteriühistu suhtes kohaldatakse käesoleva seaduse sätteid.

(2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud korteriühistu liikmeks erastamata eluruumide osas on eluruumide erastamise kohustatud subjekt.

(3) Vallasasjana erastatud korteri ja sellele vastava elamu muu mõttelise osa võõrandamine toimub koos korteriühistu liikme varaliste õiguste ja kohustustega korteriühistu suhtes ning sellele ei laiene teiste korteriühistu liikmete ostueesõigus.

(4) Vallasasjana erastatud elamu mõtteliste osade majandamiseks asutatud korteriühistu registreerimiseks esitatakse kinnistusraamatu kande ära kirja asemel vallasomandit tõendav dokument korteri ja sellele vastava elamu muu mõttelise osa omaniku andmete kohta.

(5) Kuni korteriomandi moodustumiseni tagavad käesoleva seaduse § 9 1. lõikes sätestatud nõuded korteri ja sellele vastava elamu muu mõttelise osa kui vallasasja omanikud pandiga korteriühistu kasuks asjaõigusseaduse rakendamise seaduse §-s 13<sup>2</sup> sätestatud korras.

(6) Korteriühistu asutamisel käesoleva paragrahvi alusel võib korteriühistu asutada ühe või mitme maja erastatud korterite baasil.

(7) Elamuühistust korteriühistu moodustamine toimub eluruumide erastamise seaduse §-des 21<sup>8</sup> ja 21<sup>9</sup> sätestatud korras, kuni 2001. aasta 1. jaanuarini korteriomandiseaduse §-s 18 ja eluruumide erastamise seaduse §-s 21<sup>9</sup> sätestatud korras, välja arvatud käesolevas §-s sätestatud juhul. Elamuühistu tegevuse lõpetamisel võivad omanikud asutada elamu ühiseks majandamiseks korteriühistu või valida elamu mõtteliste osade majandamise muu vormi.

(8) Käesoleva seaduse §-des 16 ja 17 vallasasjana erastatud eluruumi kohta sätestatud kohaldatakse ka endiste korteriühingute liikmete korterite tagastamise ja kompenseerimise seaduse (RT I 1993, 35, 546; 1997, 13, 210) § 3 1. lõike alusel tagastatud või omandisse antud eluruumide puhul.  
[RT I 2002, 47, 297- jõust. 01.01.2004]

## **§ 18. Seaduse rakendamine**

(1) Enne käesoleva seaduse jõustumist asutatud korteriühistutel viia oma põhikirjad korteriühistuseadusega vastavusse kahe kuu jooksul käesoleva seaduse jõustumisest.

(2) Korteriühistus, kus kõik korterid ei ole kinnistatud, on korteriomanik kohustatud pärast omandiõiguse ülemineku päeva omandiõiguse üleminekust korteriühistut teavitama.

## **§ 19. Seaduse jõustumine**

Käesoleva seaduse § 15<sup>2</sup> jõustub 2009. aasta 1. jaanuaril.  
[RT I 2006, 43, 326- jõust. 22.10.2006]