

Väljaandja:
Akti liik:
Teksti liik:
Avaldamismärge:

Riigikogu
seadus
algtekst
RT I 1995, 61, 1025

Välja kuulutanud
Vabariigi President
14.07.1995 otsus nr 591

Korteriühistuseadus

Vastu võetud 27.06.1995

§ 1. Seaduse ülesanne

- (1) Korteriühistuseadus sätestab korteriühistu õigusliku seisundi, tegevusealuste ja lõpetamise erisused.
- (2) Käesolevas seaduses reguleerimata küsimustes rakendatakse korteriühistusuhtes Eesti Vabariigi ühistuseaduse (RT 1992, 36, 477; RT I 1995, 26–28, 355)sätteid.

§ 2. Korteriühistu mõiste

- (1) Korteriühistu on korteriomandiseaduses (RT I 1994, 28, 426) sätestatud korteriomanike loodud mittetulundusühistu, mille eesmärgiks on korteriomanditeeseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.
- (2) Korteriühistu käesoleva seaduse tähenduses on samutikorterihoonestusõiguse omanike loodud mittetulundusühistu, mille eesmärgiks on korterihoonestusõiguste eseme osaks olevate hoonestusõiguse mõtteliste osadeühine majandamine.

§ 3. Korteriühistu asutamine

- (1) Korteriühistu asutamine toimub mittetulundusühingute ja nende liitdeseaduse (RT I 1994, 28, 425; 49, 805; 1995, 23, 332) teises ja kolmandaspeatükis ettenähtud korras korteriomanditeks jagatud kinnisasja korteriomanikeenamise otsuse alusel, kui sellele enamusele kuulub korteriomandi esememõtteliste osade kaudu suurem osa ehitisest ja maatükist.
- (2) Korteriühistu registreerimiseks esitatakse maavalitsusele (Tallinnas Linnavalitsusele) registreerimisavaldus, asutamiskoosoleku protokoll, ärakiri, asutajaliikmete nimekiri, kinnistusraamatu kande ärakiri korteriomanditekuuluvuse kohta ja korteriühistu põhikiri.

§ 4. Korteriühistu põhikiri

- (1) Korteriühistu põhikirja võtab käesoleva seaduse alusel vastu asutamiskoosolek koosseisu häälteenamusega.
- (2) Lisaks mittetulundusühingute ja nende liitude seaduses põhikirja kohtasätetatule sätestatakse korteriühistu põhikirjas veel häälte jagunemine üldkoosolekul ja korteriühistu liikme korteriomandi eseme mõtteliste osademajandamise kulude eest tasumise alused ja kord.

§ 5. Korteriühistu liikmed

- (1) Korteriühistu liikmeks on kõik ühe korteriomanditeks jagatud kinnisasjakorteriomanikud, kui korteriühistu moodustamise otsus on tehtud käesolevas seaduses sätestatud korras. Teised isikud ei saa olla korteriühistu liikmeks.
- (2) Korteriühistusse kuuluva korteriomaniku korteriomandi võõrandamiselloetakse 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 osademajandamiseks ta on asutatud, ei loeta teda korteriühistu liikmeks.

§ 6. Korteriühistu omandiõiguse kitsendamine

(1) Korterühistu kui mittetulundusühistu võib omandada põhikirjalisteülesannete täitmiseks vajalikku vara.

(2) Korterühistu ei saa omandada korteriomandit, mille eseme mõttelisteosade majandamiseks ta on asutatud, kui sellega korterühistu liikmete arv väheneb alla kolme.

§ 7. Osamaksu ja korteriomandi seos

(1) Korterühistu liikme osamaksu suurus korterühistu varas on võrdlinetema korteriomandi eseme osaks oleva ehitise ja maatüki mõttelise osasuurusega, kui korterühistu põhikirjas ei sätestata teisiti.

(2) Korteriomandi võõrandamisel ja pärimisel hinnatakse selle väärtust kooskorterühistu liikme osamaksu ja kohustustega korterühistu varas.

§ 8. Erinõuded korterühistu kapitalide suhtes

(1) Korterühistu osakapital moodustub korterühistu liikmete osamaksudest ning ei või olla väiksem korterühistu asutamise aasta majandustegevuseaastakava ühe kuu eeldatavatest kuludest.

(2) Korterühistu moodustab tema valduses olevate ehitiste mõtteliste osaderemondiks ja muudeks põhikirjas ettenähtud kulutuste katmiseks sihtkapitali, mis moodustub korterühistu liikmete sihtotstarbelistest maksetest ja muudestallikatest.

§ 9. Korterühistu nõudeõiguse tagamine

(1) Korterühistu liikmed tagavad korteriomandi eseme mõtteliste osademajandamise kulude nõuded korterühistu kasuks osamaksu kuuekordses ulatuses korteriomandi arvel hüpoteegiga esimesele vabale järjekohale.

(2) Korterühistu 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. Kindlustamine

(1) Korterühistu võib kindlustada oma nimel tema majandamisel olevad korteriomandite eseme mõttelised osad täieliku või osalise hävimise korraltaastamiseks vajalike kulutuste ulatuses.

(2) Korterühistu liige võib korteriomandi eseme reaalosa täiendavalt kindlustada kasulike ja toreduslike kulutuste ulatuses.

§ 11. Hääleõiguse piiramine

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

(2) Sõltumata talle kuuluvate korteriomandite arvust, ei ole korterühistuliikmeks oleval juriidilisel isikul korterühistu liikmete üldkoosolekulosallemisel rohkem kui pooli häältest, kui korterühistu põhikirjas ei sätestata teisiti.

(3) Kui elamu mõne korteriomandi eseme reaalosaks on mitteiluruum, ei võiselliste korterühistu liikmete häälte koguarv ületada ühte kolmandikku üldkoosolekulesindatud häältest.

(4) Kui käesoleva paragrahvi 3. lõikes nimetatud korterühistu liikmetehääle koguarv ületab lubatud piiri, vähendatakse iga sellise korterühistuliikme hääle kaalu võrdselt enne hääletamise algust nii, et nende summaarnehääle arv võrdub ühe kolmandikuga üldkoosolekul esindatud häältest.

§ 12. Erakorralise üldkoosoleku kokkukutsumise nõue

Korterühistu liige, kellele korterühistu asutamise ajal kuulus üle poolekõigist korteriomanditest, peab kahe nädala jooksul, arvates päevast, kui temahääle arv korteriomandite võõrandamise tõttu vähenes alla poole kõigisthäälest, kutsuma kokku erakorralise üldkoosoleku korterühistu põhikirja jajuhatuse koosseisu muutmise otsustamiseks.

§ 13. Korterühistu otsused

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

(2) Korterühistu juhatuse otsus jõustub kümnendal päeval, arvates päevast, mil see isiklikult allkirja vastu või tähtkirja väljasaatmise teel tehtiteatavaks kõigile korterühistu liikmetele, kui ühistu põhikiri ei sätestata teisiti.

(3) Korterühistu liikmel on õigus korteriühistu üldkoosoleku ebaseadusliku otsuse tühistamiseks pöörduda kohtu poole kolme kuu jooksul otsuse teadasaamisepäevast arvates.

§ 14. Tõendi väljastamine

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

(2) Korterühistu võib tõendi väljastamisega seotud kulude katteks võttatasa.

§ 15. Majandustegevuse aastakava ja aastaaruanne

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

- 1) korteriomandite eseme mõtteliste osade majandamise eeldatavaid tulusid ja kulusid;
- 2) korteriühistu liikmete kohustusi sihtkulutuste ja koormatiste kandmisel.

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

(3) Korterühistu põhikirjas võib ette näha, et majandustegevuse aastaaruandele lisatakse audiitori otsus.

§ 16. Korterühistu asutamine eluruumide erastamisel

(1) Elamutes, kus korterite erastamise käigus on tekkinud viis või enam korteriomanikku, asutatakse korteriühistu eluruumide erastamise seaduse (RT I 1993, 23, 411; 1995, 44, 671) §-s 15 sätestatu alusel. Korterühistu asutamisdokumentide ettevalmistamine ja asutamiskoosoleku kokkukutsumine toimub eluruumide erastamise kohustatud subjekti algatusel.

(2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud juhtudel loetakse korteriühistumoodustatuks, kui selle poolt hääletab lisaks kohustatud subjektile vähemalt viis eluruumi erastanud isikut ja asutajatele kuulub korteriomandite esememõtteliste osade kaudu suurem osa ehitisest ja maastikust.

(3) Enam kui poolte korteriomandite erastamise järel võivad korteriühistuliikmed valida korteriomandite eseme mõtteliste osade ühise majandamise muuvormi ja käesolevas paragrahvis sätestatud korra kohaselt asutatud korteriühistu reorganiseerida või likvideerida. Erastamise kohustatud subjektsellisel hääletamisel ei osale ja nõustub enamuse otsusega.

§ 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 võib olla iga erastatud korteri ja sellele vastava elamu muu mõttelise osa omanik, samuti kohustatud subjekt erastamata eluruumide osas.

(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 korteriühistuliikmete ostueesõigus.

(4) Vallasasjana erastatud elamu mõtteliste osade majandamiseks asutatud korteriühistu registreerimiseks esitatakse kinnistusraamatu kande ära kirjaasemel hooneregistri talituse õiend korteri ja sellele vastava elamu muu mõttelise osa omandiõiguse kohta.

(5) Kuni korteriomandi moodustumiseni tagavad käesoleva seaduse § 9 1. lõikes sätestatud nõuded korteri ja sellele vastava elamu muu mõttelise osa kui vallasasjana omanikud pandiga korteriühistu kasuks asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (RT I 1993, 72/73, 1021; 1994, 53, 889; 66, 1159; 94, 1609; 1995, 22, 327) §-s 13² sätestatud korras.

§ 18. Seaduse rakendamine

Enne käesoleva seaduse jõustumist asutatud korteriühistutel viia omapõhikirjad korteriühistuseadusega vastavusse kahe kuu jooksul käesoleva seaduse jõustumisest.

Riigikogu aseesimees Arvo JUNTI