

Väljaandja:  
Akti liik:  
Teksti liik:  
Avaldamismärge:

Riigikogu  
seadus  
algtekst  
RT I 2000, 92, 601

# Korteriomandiseadus

Vastu võetud 15.11.2000

Välja kuulutatud  
Vabariigi Presidendi 1. detsembri 2000. a otsusega nr 936

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 asjaõigusseaduse (RT I 1993, 39, 590; 1999, 44, 509) 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 mitteeluruumi jätta kaasomandisse.
- (4) Kui kinnisomand jagatakse korteriomanditeks, peab iga kaasomandi mõttelise osa juurde kuuluma korteriomandi reaalosa.

## § 4. Korteriomandite tekkimine

- (1) Omanik võib kinnisomandi jagada korteriomanditeks notariaalselt tõestatud allkirjaga 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 registriosa suletakse.
- (2) Suletud registriosa andmed kantakse avatavate registriosade vastavatesse jagudesse. Registriosa 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 korteriomandide nimi. Kui korteriomand on ühine, märgitakse ühiste omanike nimed ning kaasomandi korral ka osade suurus.
- (3) Korteriomandite registriosade avamiseks tuleb kinnistamisavalduses märkida korteriomandite reaalsade ja kaasomandi mõtteliste osade suurus. Kinnistamisavaldusele lisatakse:
  - 1) riikliku hooneregistri pidaja või ehitusloa andnud ametiasutuse väljastatud koopia korteriomanditeks jagatava hoone plaanist või ehitatava hoone projektist, millel on piiritletud ja korterinumbriga tähistatud iga korteriomandi reaalsaks olevad ruumid;
  - 2) muud kinnistamise eeldusena seadusega ettenähtud dokumendid.

## § 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 korteriomandide notariaalselt tõestatud kinnistamisavalduse alusel;
  - 2) enamiku korteriomandide notariaalselt tõestatud kinnistamisavalduse alusel, kui hoone on täielikult kasutuskõlbmatuks muutunud; avaldusele tuleb lisada kohaliku omavalitsuse asjakohane õienäide;
  - 3) isiku notariaalselt tõestatud avalduse alusel, kui ta on omandanud kõik korteriomandid.
- (3) Korteriomandite registriosade sulgemise korral avatakse kinnisasja kohta uus registriosa asjaõigusseaduses ja kinnistusraamatuseaduses (RT I 1993, 65, 922; 1999, 44, 511) sätestatud korras. Käesoleva paragrahvi lõike 2 punktides 1 ja 2 sätestatud alustel jääb kinnisvõtte endiste korteriomandide kaasomandisse. Kaasomandiosa suurus on võrdeline korteriomandile kuulunud korteriomandide kaasomandide mõttelise osa suurusga, kui korteriomandide kokkuleppel ei ole määratud teisiti.
- (4) Kui korteriomandite registriosade sulgemine puudutab kolmandate isikute õigusi, ei või registriosa sulgeda nende isikute nõusolekuta.

## § 7. Korteriomandide käsutamise piirangud

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

2. peatükk  
VALITSEMINE

## § 8. Korteriomandide ühisus

- (1) Kokkuleppe alusel võivad korteriomandid korraldada kaasomandide esemega seatud õigussuhteid (korteriomandide ühisus) käesolevas seaduses sätestatud erinevalt, välja arvatud juhul, kui seadus selle otsuse välistab. Kui korteriomandid otsustavad asutada korteriuhistu korteriuhistuseaduse (RT I 1995, 61, 1025; 1999, 42, 498; 2000, 88, 576) nõuete kohaselt, siis valitsevad nad kaasomandide eset korteriuhistu õigusvõime tekkimisest alates korteriuhistuseaduse järgi. Eelmises lauses sätestatud juhul kohaldatakse kaasomandide eseme valitsemise suhtes käesolevat seadust niivõrd, kui võrd see ei ole vastuolus korteriuhistuseadusega.
- (2) Käesolevast seadusest kõrvalekalduvad kokkulepped kehtivad korteriomandide õigusjärglase kohta vaid juhul, kui need on kantud kinnistusraamatusse.
- (3) Kui käesoleva seaduse või korteriomandide kokkuleppe alusel tehakse korteriomandide otsus hääletamusega, kehtib otsus ka nende korteriomandide kohta, kes on hääletanud otsuse vastu või kes ei ole hääletamises osalenud.
- (4) Korteriomandide õigusjärglase kohta kehtivad korteriomandide üldkoosoleku otsused ja kohtulahendid kinnistusraamatusse kandmata.

## § 9. Korteriomandide ühisuse lõpetamise erisus

Korteriomandide ühisuse lõpetamist ei saa nõuda korteriomandide ega kolmas isik. Ühisuse võib lõpetada üksnes korteriomandide lõppemise korral.

## § 10. Korteriomandi eseme kasutamise piirangud

- (1) Korteriomaniik võib korteriomandi reaalosa kasutada oma äranägemise järgi, välja arvatud siis, kui kasutus läheb vastuollu seadusega või kolmanda isiku õigustatud huvidega.
- (2) Korteriomaniikul on õigus kasutada kaasomandi eset selle otstarbe kohaselt.

## § 11. Korteriomaniiku kohustused

- (1) Korteriomaniik on kohustatud:
  - 1) hoidma korteriomandi reaalosa korras ning seda ja kaasomandi eset kasutades hoiduma tegevusest, mille toime teistele korteriomaniikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud;
  - 2) taluma mõjusid, mis jäävad käesoleva lõike punktis 1 nimetatud piiridesse;
  - 3) võimaldama korteriomandi reaalosa kasutada teistel isikutel, kui see on vajalik kaasomandi eseme korrashoiuks. Seeläbi tekkinud kahju tuleb omanikule hüvitada.
- (2) Korteriomaniik on kohustatud tagama, et tema perekonnaliikmed, ajutised elanikud ja korteriomandit kasutavad isikud järgivad käesoleva paragrahvi lõike 1 punktides 1 ja 2 sätestatud.
- (3) Korteriomaniik 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 korteriomaniikult oodata. Kui takistav asjaolu on ajutine, on kohustuse rikkumine vabandatav üksnes aja vältel, mil asjaolu takistas kohustuse täitmist.

## § 12. Korteriomandi kasutamine

- (1) Korteriomaniikud võivad korteriomandi reaalosa ja kaasomandi eseme kasutamist reguleerida kokkuleppega.
- (2) Käesoleva seaduse § 11 lõike 1 punktis 1 käsitletud tavakasutuse piires võivad korteriomaniikud otsustada küsimusi häälteenamusega.
- (3) Korteriomaniik võib nõuda, et korteriomandi reaalosa ja kaasomandi eset kasutataks seaduse ning korteriomaniike kokkulepete ja otsuste kohaselt. Kui korteriomandi reaalosa ja kaasomandi eseme kasutamine on reguleerimata, lähtutakse korteriomaniike huvidest.

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

- (1) Korteriomaniik tasub kaasomandil lasuvad maksud, kannab avalik-õiguslikud reaalkoormatise ja kaasomandi majandamise kulutused ning saab kaasomandi majandamisest vilja võrdeliselt talle kuuluva kaasomandiosa suurusega. Korteriomaniikud võivad sellest suhtest kõrvale kalduda kokkuleppe alusel.
- (2) Korteriomaniik on kohustatud kaasomandi eseme korrashoiu ja valitsemise kulutused teistele korteriomaniikele hüvitama käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud suuruses.
- (3) Korteriomaniik ei ole kohustatud hüvitama kaasomandi eseme korrapäraseks korrashoiuks vajalikest kulutustest suuremaid kulutusi, millega ta ei ole nõustunud.

## § 14. Korteriomandi võõrandamise kohustus

- (1) Kui korteriomaniik on korduvalt rikkunud teise korteriomaniiku suhtes oma kohustusi ja kui korteriomaniikud ei pea tema ühisusse kuulumist enam võimalikuks, võivad nad nõuda, et ta oma korteriomandi võõrandab.
- (2) Võõrandamisnõude võib eelkõige esitada, kui korteriomaniik:
  - 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 korteriomaniikud häälteenamuse alusel.
- (4) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud nõude esitamist ei saa korteriomaniike kokkuleppega välistada ega piirata.
- (5) Kui kohustust rikkunud korteriomaniik omandit ei võõranda, otsustab võõrandamise kohus vähemalt ühe korteriomaniiku 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 (RT I 1993, 49, 693; 1997, 43/44, 723; 1998, 41/42, 625; 51, 756; 61, 981; 103, 1695; 1999, 18, 302; 27, 380; 95, 845; 2000, 28, 167; 35, 222; 58, 376) alusel.

### **§ 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) korrapärasest 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) Korteriomanik, kes nõuab käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 6 nimetatud abinõude talumist, on kohustatud hüvitama seeläbi tekkinud kahju.

### **§ 16. Erilised kulutused ja hoone taastamine**

(1) Ehituslikust või muust kaasomandi eseme korrashoiuks vajalikust muudatusest suurema ümberkoralduse 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.

(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.

### **§ 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 korteriomanike kirjalik seisukoht.

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

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

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

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

(4) Üldkoosoleku kokkukutsumisest teavitatakse korteriomanikke 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 otsuse protokolliga, millel olevate allkirjade ehtsus on notariaalselt tõestatud.

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

(1) Valitseja on õigustatud ja kohustatud:

- 1) viima ellu korteriomaniike otsuseid ja hoolitsema kodukorra täitmise eest;
- 2) rakendada kaasomandi eseme tavapäraseks valitsemiseks ja korrashoiuks, sealhulgas remondiks, vajalikke abinõusid;
- 3) mõjuval põhjusel rakendada 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 korteriomaniike nimel:

- 1) korteriomaniike 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 korteriomaniike 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 korteriomaniike otsusega volitatud ulatuses.

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

(4) Valitseja säilitab korteriomaniike vara muust varast eraldi. Vahendite käsutamise võib üldkoosoleku otsusega seada sõltuvusse korteriomaniikust 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.

(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.

## **§ 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 mitteeluruumid 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 registriosas 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

## **MENETLUSSÄTTED**

### **§ 25. Hagita menetlus korteriomandi asjades**

(1) Kinnisasja asukoha järgne kohus vaatab hagita menetluses läbi:

- 1) korteriomandit avalduse alusel asja, mis tuleneb korteriomanike ühisusest ja kaasomandi eseme valitsemisest ning mis käsitleb korteriomanike omavahelisi õigusi ja kohustusi, välja arvatud nõuded, mis käesoleva seaduse § 9 kohaselt tulenevad ühisuse lõpetamise erisusest, ja nõuded, mis käesoleva seaduse § 14 järgi on esitatud korteriomandit võõrandamise kohustamiseks;
- 2) korteriomandit või valitseja avalduse alusel asja, mis tuleneb ühise omandi valitsemise reguleerimisest ning mis käsitleb valitseja õigusi ja kohustusi;
- 3) korteriomandit või kolmanda isiku avalduse alusel asja, mis käsitleb käesoleva seaduse § 20 lõike 3 kohast valitseja nimetamist;
- 4) korteriomandit või valitseja avalduse alusel asja, mis käsitleb korteriomanike otsuste kehtivust.

(2) Seaduse, korteriomanike kokkuleppe või otsusega reguleerimata asjades lähtub kohtunik mõistlikkusest.

(3) Menetlusosaliste hulka kuuluvad:

- 1) käesoleva paragrahvi lõike 1 punktis 1 loetletud juhtudel korteriomanikud;
- 2) käesoleva paragrahvi lõike 1 punktides 2 ja 4 käsitletud juhtudel korteriomanikud ja valitseja;
- 3) käesoleva paragrahvi lõike 1 punktis 3 nimetatud juhul korteriomanikud ja kolmas isik.

## **§ 26. Üldised menetlussätted**

(1) Käesoleva seaduse §-s 25 loetletud asju menetletakse tsiviilkohtumenetluse seadustiku (RT I 1998, 43–45, 666; 108/109, 1783; 1999, 16, 271; 31, 425; 2000, 51, 319; 55, 365) alusel, juhul kui käesolevast seadusest ei tulene teisiti.

(2) Kohus otsustab käesoleva seaduse §-s 25 nimetatud avalduse menetlusse võtmise avalduse esitamisest alates 10 päeva jooksul.

(3) Kui kohus peab eelistungi, tuleb tal see pidada avalduse esitamisest alates ühe kuu jooksul.

(4) Võimaluse korral peab kohus istungi avalduse esitamisest alates kahe kuu jooksul.

(5) Kohtunik aitab pooltel jõuda kokkuleppele. Kokkulepe protokollitakse.

5. peatükk

## **RAKENDUSSÄTTED**

### **§ 27. Eluruumide erastamise seaduse muutmine**

Eluruumide erastamise seaduses (RT I 1993, 23, 411; 1995, 44, 671; 57, 979; 1996, 2, 28; 1997, 13, 210; 1999, 27, 386; 2000, 88, 576) tehakse järgmised muudatused:

1) paragrahvi 15 tekst muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

« (1) Erastatud eluruumidega elamus võivad omanikud asutada elamu ühiseks haldamiseks korteriühistu. Korteriühistu liikmeks on ka käesoleva seaduse §-s 6 nimetatud kohustatud subjekt erastamata korterite ja neile vastava muu osaga elamust. Elamutes, kus ei ole korteriühistut moodustatud ega haldamist korteriomanikele üle antud, korraldab elamu haldamist kuni 2002. aasta 31. detsembrini eluruumide erastamise kohustatud subjekt või isik, kellele on haldamine õigusaktides sätestatud korras üle antud ja kellele on erastatud eluruumide omanikud kohustatud maksma majandamiskulusid korteriomandiseaduse järgi. Eluruumide erastamise kohustatud subjektile või isikule, kellele on haldamine üle antud, kohaldatakse selles õigussuhtes korteriomandiseaduses valitseja kohta käivaid sätteid. Korteriomanikud võivad korteriomandiseaduse alusel tehtud otsusega valitsejaks oleva isiku tagandada.

(2) Elamus, kus korteriomanikud on elamu haldamiseks sõlminud ühise tegutsemise lepingu, jääb leping kehtima niivõrd, kui võrd see ei ole vastuolus korteriomandiseadusega.

(3) Korteriühistute moodustamise ja tegevuse alused sätestatakse teiste õigusaktidega.»;

2) paragrahvi 15<sup>1</sup> lõiked 1–4 tunnistatakse kehtetuks.

### **§ 28. Korteriomandiseaduse kohaldamine vallasasjale**

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

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

Reaalosadena (erastatud eluruum või mitteeluruum) käibes olevale ehitisele, mis on vallasasi, võib juurdeehituse kaudu tekitada uue reaalosa kõigi seniste reaalosade omanike kokkuleppe alusel. Kokkuleppes näidatakse seniste reaalosade omanike kaasomandi mõtteliste osade muutus, uue reaalosa suurus ja selle juurde kuuluva kaasomandi mõttelise osa suurus ning kellele võõrandatakse reaalosa ehitamise õigus või juurdeehitatav reaalosa pärast selle valmimist ning keda volitatakse tegema juurdeehitusega seotud vajalikke toiminguid. Allkirjad kokkuleppel peavad olema notariaalselt tõestatud.

### **§ 30. Korteriomandiseaduse kehtetuks tunnistamine**

Korteriomandiseadus (RT I 1994, 28, 426; 1997, 13, 210; 93, 1566; 1998, 59, 941; 107, 1764; 108/109, õiend; 1999, 27, 386; 2000, 88, 576) tunnistatakse kehtetuks.

### **§ 31. Seaduse jõustumine**

- (1) Käesolev seadus jõustub 2001. aasta 1. juulil.
- (2) Käesoleva seaduse § 15 lõike 6 punkt 3 jõustub 2005. aasta 1. jaanuaril.

**Riigikogu esimees Toomas SAVI**