

Kooskõlastamise ja avaliku konsultatsiooni käigus esitatud märkused ja ettepanekud¹**Sisukord**

Rahandusministeerium (RaM).....	4
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium (MKM).....	5
Siseministeerium (SiM).....	7
Haridus- ja Teadusministeerium (HTM)	8
Riigikohus (RK).....	8
Andmekaitse Inspeksioon (AKI)	11
Advokatuur	12
Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koda (KPK)	12
Notarite Koda (NK)	14
Eesti Kaubandus-Tööstuskoda (KTK)	17
Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liit (EKHHL)	18
Eesti Kinnisvarafirmade Liit (EKFL)	22
Eesti Korterühistute Liit (EKÜL)	25
Eesti Omanike Keskliit (EOKL).....	35
Eesti Pangaliit (EPL)	39
Eesti Vee-ettevõtete Liit (EVEL).....	46
Kredex (Kx).....	49
Tarbijakaitse Nõuandla (TKN).....	50
Korterühistu Denec (KÜ D)	51
Andry Krass (AK)	54
Evald Normak (EN)	54
IP.....	62
Osalusveeb (OV)	62
Korterühistu Lasnamäe tn. 18 (KÜ L 18).....	63

¹ Märkuste ja ettepanekute kirjaviis on muutmata. Esimeses tulbas on viidatud eelnõu 03.04.2013 versiooni sätetele, teises tulbas viimase versiooni sätetele.

Eelnõu 03.04.2013 versiooni sätete märksõnaline loend²

§ 1 lg 1	EKÜL p 37, EOKL p 2
§ 1 lg 2	KÜ D p 12
§ 1 lg 4	MKM p 1, EKÜL p 66
§ 3 lg 1	KÜ D p 8
§ 4 lg 2	EKÜL p 21
§ 7 lg 1 p 2	EOKL p 3
§ 7 lg 3	MKM p 2, EOKL p 3
§ 9	NK p 1
§ 9 lg 1	EOKL p 4, EOKL p 5
§ 9 lg 2 p 1	KTK p 2, EKFL p 2
§ 9 lg 3	KTK p 2, EKFL p 3, EOKL p 4
§ 11 lg 3	EKÜL p 38
§ 12 lg 1	TKN p 2
§ 12 lg 3	EKÜL p 39
§ 13	NK p 1, KÜ D p 2
§ 13 lg 2	EOKL p 6
§ 14	NK p 1, EKÜL p 40, EOKL p 7
§ 16	EKHHL p 1, EKÜL p 22, EKÜL p 23
§ 17	EKHHL p 2, EKÜL p 2, EKÜL p 24, EKÜL p 25, EKÜL p 61, Kx p 1
§ 17 lg 2	EOKL p 8
§ 18	EKÜL p 26, EOKL p 9, TKN p 3
§ 19	EKÜL p 27, KÜ D p 10
§ 20	NK p 2, EKHHL p 3, EKÜL p 28, EN p 4, KÜ L 18 p 1
§ 20 lg 1	RK p 1, KÜ D p 1
§ 20 lg 3	EKÜL p 3
§ 20 lg 4	EKÜL p 4
§ 22 lg 1	KTK p 3
§ 23 lg 2	EKÜL p 5
§ 24	EKÜL p 30, EKÜL p 31, EKÜL p 32, EKÜL p 33, EKÜL p 54, EKÜL p 56, KÜ D p 3
§ 24 lg 1	RK p 1, RK p 2, TKN p 4
§ 24 lg 2	TKN p 5, EN p 2
§ 24 lg 3	EKHHL p 4, EKÜL p 7, EKÜL p 29, EKÜL p 57, Kx p 2, OV p 2
§ 26 lg 1	EKÜL p 8, EKÜL p 9, EKÜL p 34, EKÜL p 62
§ 28	KÜ D p 3
§ 29	RK p 3, EKHHL p 5
§ 31	EKHHL p 6, EKÜL p 41, KÜ D p 9
§ 31 lg 2	EKÜL p 52
§ 32	NK p 3, EKHHL p 7, KÜ D p 7
§ 32 lg 3	EKÜL p 10, EKÜL p 11,
§ 34	EKÜL p 12
§ 35	NK p 3, KÜ D p 4, EN p 5
§ 35 lg 1	EOKL p 10
§ 35 lg 2 p 6	RaM p 4
§ 36	RaM p 4, MKM p 3, EKÜL p 13, EOKL p 11, Kx p 3
§ 37 lg 1	EKÜL p 42
§ 38	NK p 5, EOKL p 12
§ 38 lg 2	EKÜL p 14
§ 39	HTM p 1, NK p 5, EOKL p 12
§ 40	RK p 4, KTK p 1, KTK p 3, EKÜL p 53
§ 40 lg 1	EKÜL p 15, EKÜL p 64

² Loendil on ainult informatiivne tähendus ja see kajastab ainult neid märkusi, mida sai siduda eelnõu konkreetse sättega.

§ 40 lg 2	EOKL p 14
§ 40 lg 3	EKÜL p 16, EKÜL p 60, EKÜL p 65, EOKL p 15
§ 41	RK p 4, EKÜL p 59, EOKL p 13
§ 41 lg 1 p 5	EKHHL p 8
§ 41 lg 3	EKÜL p 43
§ 42	EKHHL p 9, EKÜL p 17, EKÜL p 58
§ 43 lg 2	KPK p 2, NK p 4
§ 44	RaM p 5, NK p 3, NK p 4, NK p 6, EKHHL p 10, EKHHL p 12, EKÜL p 18, EOKL p 16, EOKL p 18, EPL p 1-11, Kx p 6, KÜ D p 5, KÜ D p 13
§ 45	EKÜL p 51, IP p 1
§ 45 lg 3	HTM p 2
§ 46 lg 2	HTM p 3
§ 46 lg 3	EKÜL p 19
§ 47	RaM p 1, MKM p 4, AKI p 1, AKI p 2, EKÜL p 20, EKÜL p 44, EKÜL p 63, EPL p 15, EPL p 16, Kx p 4, EN p 6
§ 47 lg 2	HTM p 4, Kx p 5
§ 48	HTM p 5
§ 50 lg 2	HTM p 6, RK p 1, OV p 1
§ 51	EKÜL p 50
§ 52	KPK p 1
§ 53 lg 4	RK p 5
§ 56	KPK p 4, EOKL p 19
§ 60	EOKL p 20
§ 66 lg 3	EKÜL p 35
§ 70	EKÜL p 36
§ 72	NK p 6, EKHHL p 12, EOKL p 17, EPL p 12, KÜ D p 5
§ 73 p 4 AÕS § 126 lg-d 2 ja 3	RaM p 3, SiM p 2
§ 74 AÕSRS	EKÜL p 45
§ 79 KKütS	TKN p 6
§ 81 KOS	EKHHL p 11
§ 82 KÜS	EKÜL p 46
§ 83 KAS	RaM p 1, EKÜL p 47
§ 87 RLS	RaM p 2
§ 88 RVS	SiM p 2
§ 91 TMS	RK p 1, RK p 6, RK p 7, RK p 8, RK p 9, RK p 10, KPK p 3, EPL p 14, KÜ D p 6
§ 92 ÜVVKS	EVEL p 1-5, TKN p 8
§ 95 lg 1 (jõustumine)	NK p 8, EKHHL p 13, EOKL p 1, TKN p 9

Esi- taja/ Jrk Nr.	Märkuse või ettepaneku sisu	A - arvestatud OA – osaliselt arvestatud MA – mitte arvestatud S – selgitatud TV – teadmiseks võetud (kui märkuses puudub konkreetne ettepanek)
Rahandusministeerium (RaM)		
1.	Arvestamata on jäetud meie 14.02.2012 kirjas nr 1.1.-11/14450 esitatud pangasaladuse väljastamist puudutavad märkused. Oleme endiselt seisukohal, et krediidasutuste seaduse (KrAS) § 88 täiendamine lõikega 11, millega nähakse ette krediidasutuse kohustus avaldada pangasaladust igale korteriomaniikule, pole seatud eesmärgi saavutamiseks ei vajalik ega mõõdukas.	A Korteriühistu pangasaladuse erisus on eelnõust välja jäetud. See muudatus ei tähenda siiski, et korteriomaniikul puudub õigus saada korteriühistu pangakonto väljavõtte. Eelnõu § 45 kohaselt on igal korteriomaniikul õigus saada juhatuselt teavet korteriühistu tegevuse kohta ja tutvuda korteriühistu dokumentidega, see hõlmab ka konto väljavõttega tutvumise õigust. Erinevuseks võrreldes eelnõu varasema versiooniga on ainult see, et kui juhatus keeldub väljavõtte esitamisest, siis tuleb pöörduda kohtusse, mitte pank.
2.	Põhjendusega, et vastav kohustus tuleneb TsMS § 139 lõikest 2, on arvestamata jäetud meie 27.07.2012 kirjas nr 1.1.-11/9684 esitatud märkus, mille kohaselt peab eriseadus sätestama kohustuse riigilõivu tasumiseks. Leiame, et toimingut taotleva inimese jaoks on õiguskindluse põhimõttest lähtuvalt esmatähtis lõivu tasumise kohustuse olemasolu ja seejärel selle suurus. Isikul ei ole võimalik mõistlikult teada saada lõivu tasumise kohustusest talle vajalikku toimingut mitte reguleerivast õigusaktist, mistõttu peavad isiku õigused ja kohustused sisalduma ikkagi konkreetset valdkonda reguleerivas eriseaduses, antud juhul korteriomandi- ja korteriühistuseaduses.	MA Justiitsministeerium jääb oma seisukoha juurde, et üldine kohustus tasuda riigilõivu kohtuliku registri menetlustoiminguga eest tuleneb TsMS § 139 lg-st 2. Teistsuguse tõlgenduse korral puuduks ka teiste kohtulike registrite puhul riigilõivu tasumise kohustus – MTÜS, AS ega KRS ei sisalda sellist sätet. Kui sätestada ainult ühe kohtuliku registri jaoks eraldi alus riigilõivu tasumiseks, siis tekitaks see segadust.
3.	Arvestamata on jäetud ka samas kirjas märkus vajadusest välistada riigi vastutus reaalkoormatise tulenevate kohustuste eest olukorras, kus riik on saanud kinnisasja omanikuks tulenevalt kavandatavast AÕS § 126 lõike 3 muudatusest.	MA AÕS § 126 lg 3 muudatuse eesmärgiks on ainult menetluse korrastamine, et omandi üleminek riigile kinnisomandist, sh korteriomandist loobumise korral oleks selge. Põhimõteteliste muudatuste tegemine riigivaraseaduses ja/või asjaõigusseaduses, mis puudutavad kõiki kinnisasju, ei mahu selle eelnõu raamidesse.
4.	§ 35 ja 36 on võetud kasutusele uus mõiste „laenusarnase mõjuga rahaline kohustus“. Seletuskirjas (lk 63) öeldakse, et selline kohustus võib olla kaupade või teenuste eest tasumine järelmaksuga. Palume seletuskirjas täpsustada, kas siinkohal on mõeldud rahalisi kohustusi, millega kaasnevad intresside tasumise jmt kõrvalkohustused. Kaupade ja teenuste eest järelmaksuga tasumine on tavapärast seotud erinevate krediidilepingutega. Laenusarnase mõjuga rahalised kohustused on kindlasti liising ja faktooring, samuti tuleb silmas pidada, et laenudega sarnast majanduslikku mõju võivad	A Intressi tasumise kohustus ei ole laenusarnase mõju juures määrava tähendusega. Seletuskirja on täiendatud.

	omada ka korteriühistu poolt antavad tagatised.	
5.	<p>Eelnõu § 44 sätestab uue pandiõiguse instituudi – korteriühistu pandiõiguse, mille suhtes kohaldatakse esimesel järjekohal oleva hüpoteegi kohta sätestatud. On kaheldav, kuidas selline instituut sobitub olemasolevasse pandiõiguste süsteemi. Eelnõu regulatsioon lähtub eelkõige korteriühistute majandamisest tulenevate probleemide lahendamise vajadusest, kuid analüüsitud pole korteriühistu pandiõiguse kehtestamise mõju eluasemeturule ja hüpoteegiga tagatud eluasemelaenudele ja seega eelnõuga kaasnevate muutuste mõju majandusele laiemalt. Vastavat mõjuanalüüsi eelnõu seletuskirjas toodud ei ole. Pole analüüsitud, kuidas uus regulatsioon hakkab mõjutama korteriomandi väärtust, s.h. kas võib kaasneda hüpoteegiga koormatud kinnisasjade väärtuse vähenemine, mille tagajärjel võib hüpoteegipidaja nõuda kinnisasja omanikult täiendavat tagatist kooskõlas asjaõigusseaduse § 335 lõikega 1. Hüpoteegiga tagatud laenud on üldjuhul pikaajalise tähtajaga ja eeltoodud tuleb arvestada ka uue, hüpoteegipidajate õigusi oluliselt mõjutavate regulatsioonide jõustamisel. Tuleb silmas pidada, et pandiõiguste regulatsioon on otseselt seotud usaldatavusnormatiivide arvestamisega panganduses, seega pangandussüsteemi kindla ja usaldusväärse toimimisega, mistõttu on õiguskindlus antud küsimuses äärmiselt oluline. Eeltoodu tõttu ei vasta eelnõu seletuskiri Hea õigusloome ja normitehnika eeskirja § 46 nõuetele.</p>	<p>OA</p> <p>Tegemist ei ole põhimõtteliselt uue instituudiga, vaid olemasoleva instituudi (KÜS § 7 lg 3) ümberkujundamisega vastavalt eelnõu kooskõlastamise ja avaliku konsultatsiooni käigus laekunud arvamustele. Sellest tulenevalt on korteriühistu pandiõiguse mõju hindamisel asjakohane hinnata muudatuste mõju võrreldes kehtiva õigusega, mitte aga võrreldes kujuteldava olukorraga, milles korteriühistu nõude eelistamine puudub.</p> <p>Mõjude hindamise osas juhime tähelepanu, et tegemist on eelnõuga, millele kohaldub HÖNTE § 66, st millele ei pea HÖNTE kehtivaid nõudeid täies ulatuses rakendama.</p> <p>Seletuskirja on siiski pandiõiguse mõju osas täiendatud.</p>
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium (MKM)		
1.	<p>Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium jääb endiselt oma 09.08.12 kirjas nr 2-7/12-00055/031 seisukohale, et korteriühistu loomine pole otstarbekas olukorras, mil kinnistul asub alla kolme korteriomandi. Kahe korteriomandiga kinnistu ühiseks majandamiseks ei ole korteriühistuga kaasnev seadusest tulenev asjaajamine (majanduskava ja majandusaasta aruannete esitamine ja kinnitamine) otstarbekas, vaid ebamõistlikult suure halduskoormusega tegevus, mis tekitab kahe korteriomandi omanikele täiendavaid kohustusi. Nõustume, et ka täna on tegemist korteriomanike ühisusega, kuid nimetatud ühisus ei pea esitama registrile majanduskava ega majandusaasta aruannet.</p>	<p>MA</p> <p>Eraldi regulatsiooni loomist kahe korteriomandi esemeks olevate kinnisasjade jaoks ei pea Justiitsministeerium mõistlikuks, eelnõus on selliste kinnisasjade omanike huvidega juba piisavalt arvestatud.</p> <p>Eelnõu ei näe ühelegi korteriühistule ette kohustust esitada registrile majanduskava. Majandusaasta aruanne tuleb registrile esitada juhul, kui korteriühistut juhib juhatus või valitseja. Kahe korteriomandiga ühistus on korteriomanikel võimalik juhtida ühistut ilma juhatuseta (eelnõu § 24 lg 4), pidada kassapõhist raamatupidamist (eelnõu § 50 lg 2) ja sellisel juhul ei ole vaja majandusaasta aruannet registrile esitada (eelnõu § 51 lg 5).</p> <p>Kui paarismaja korteriomanikud peavad neile kohalduma hakkavat regulatsiooni ikkagi liiga koormavaks, siis on neil võimalik korteriomandid lõpetada ja jätkata omandi teostamist tavalise kaasomandi reeglite alusel, st kaasomanike kokkuleppega.</p>
2.	<p>Eelnõu § 7 lõike 3 kohaselt kehtestab nõuded hoonejaotusplaani aluseks oleva plaani</p>	<p>OA</p> <p>Eelnõu § 7 lg 3 on muudetud ja nõuete</p>

<p>ehitisregistrisse kandmisele Vabariigi Valitsus määrusega.</p> <p>Nimetatud volitusnormist ei tulene kohustust kehtestada nõuded hoonejaotusplaani aluseks olevale plaanile. Seega saab Vabariigi Valitsus küll kehtestada, kes ja kuidas registrisse plaani kannab, kuid jätkuvalt puudub õiguselgus, millistele tingimustele kõnealune plaan vastama peab ning selliste nõuete kehtestamiseks puudub ka selgesõnaline volitus. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi hinnangul võiks kõnealune plaan selleks, et see omaks ehitisregistri jaoks mingit väärtust, olla ehitise mõõdistusprojekt. Nõuded ehitise kasutusloa taotlemisel esitatavale mõõdistusprojektile on kehtestanud majandus- ja kommunikatsiooniminister 27.12.2002 määrusega nr 75. Kuigi kõnealusel juhul tuleks vastavaid nõudeid täpsustada nii sisu kui vormi osas, oleks küsitav kahe samasisulise määruse kehtestamine nii majandus- ja kommunikatsiooniministri kui ka Vabariigi Valitsuse poolt. Eelnõu seletuskirjast nähtub, et nõuded plaanile kehtestatakse Vabariigi Valitsuse määruses, mis reguleerib ehitisregistri pidamist. Ehitisregistri pidamist reguleerib ehitisregistri põhimäärus, kuid oleme jätkuvalt seisukohal, et põhimääruses sätestatakse andmekogu pidamise kord, mitte nõuded erinevatele registritele esitatavatele dokumentidele. Samaseisukohta väljendasime ka meie 09.08.12 kirjas 2-7/12-00055/031.</p> <p>Eeltoodust tulenevalt teeme ettepaneku, et nõuded hoonejaotusplaani aluseks olevale hoone plaanile kehtestab määrusega minister. Samuti teeme ettepaneku anda seletuskirjas hinnang, kas nõuded hoonejaotusplaani aluseks olevale plaanile võiksid olla samasugused, kui nõuded ehitise kasutusloa taotlemisel esitatavale mõõdistusprojektile. Juhul, kui Justiitsministeerium peab silmas mingeid teistsuguseid nõudeid, siis palume täpsustada, millistele nõuetele hoonejaotusplaani aluseks olevale hoone plaan vastama peab. Kui hoonejaotusplaani aluseks oleval ehitise plaanil täpsusnõuded puuduksid, ei omaks selline plaan ehitisregistri jaoks väärtust. Samuti peaks olema vähemalt üldjoontes selge, kelle initsiatiivil olemasoleva hoone hoonejaotusplaani koostatakse, kes selle registrisse kannab ning milline on plaani koostaja vastutus tegelikkusele vastava plaani koostamise eest.</p>	<p>kehtestamise pädevus on antud majandus- ja kommunikatsiooniministritele.</p> <p>Sisuliselt on sarnasus viidatud mõõdistusprojektiga olemas, kuid õiguslikult on siiski tegemist erinevate eesmärkidega. Muu hulgas tuleb arvestada, et EhS § 72 näol on tegemist rakendussättega, st see reguleerib ainult enne EhS (või isegi enne ehitus- ja planeerimisseaduse) jõustumist ehitatud ehitisele kasutusloa taotlemist, eelnõu § 7 aga reguleerib plaani koostamist hoone kohta sõltumata selle valmimise ajast.</p> <p>Seletuskirja on täiendatud.</p>
<p>3. Reguleerimata on olukord, kus ebakorrekse üldkoosoleku otsuse alusel on sõlmitud laenuleping ning seda on asutud täitma – kas ja kuidas on see tühistatav (§35–39).</p>	<p>S</p> <p>Seletuskirjas eelnõu § 36 kohta on olemas selgitus selle olukorra kohta.</p>
<p>4. Tervitatav on regulatsioon, mis annab korteriühistu liikmetele võimaluse sada krediidasutuselt teavet korteriühistu õiguste ja</p>	<p>TV</p> <p>Korteriühistu pangasaladuse erisus on eelnõust välja jäetud, vt RaM p 1.</p>

	<p>kohustuste kohta. Samas toob § 47 lg 2 kaasa kulutusi ning ajakulu, sest iga korteriomaniku puhul tuleb tuvastada tema korteriomanikuks saamise aeg. Teeme ettepaneku ajalise piirangu tuvastamisest loobuda või täiendada seletuskirja sellise piirangu vajalikkuse kohta.</p>	
Siseministeerium (SiM)		
1.	<p>Siseministeerium ei kooskõlasta korteriomandija korteriühistuseaduse eelnõud (edaspidi eelnõu) järgmisel põhjusel.</p> <p>Oleme jätkuvalt seisukohal, et ka tulevikus peab säilima korteriomanike õigus asutada korteriühistuid mitme kinnisasja valitsemiseks. Me ei nõustu teie hinnanguga, et võimalus lubada mitme kinnisasja omanikel või omanikul asutada korteriomandite loomisel üks ühine korteriühistu ei ole mõistlik lahendus. Oleme nõus, et õiguslikud suhted korteriomanike vahel on sellisel juhul keerulisemad kui ühe kinnisasja korteriomandite valitsemiseks asutatud korteriühistu puhul, kuid ühise ühistu loomise eeliste või puuduste üle peavad saama otsustada kinnisasja omanikud. Ütlete meie 10.08.2012. a kirjas tehtud märkusi kommenteerides, et mitme kinnisasja omanikele ühise korteriühistu loomise võimaldamisel tuleks luua põhjalik eriregulatsioon. Samas nähakse eelnõus ette, et senised mitme kinnisasja valitsemiseks asutatud ühised korteriühistud võivad tegevust jätkata. Seega tuleb eriregulatsioon selliste ühistute jaoks luua. Seetõttu tekibki küsimus, miks piiratakse uute sarnaste korteriühistute teket.</p>	<p>MA</p> <p>Justiitsministeerium jääb oma senise seisukoha juurde, et uute mitme kinnisasja korteriühistute asutamise võimaluse säilitamine ei ole mõistlik. Olemasolevad mitme kinnisasja korteriühistud, mis tegevust jätkavad, saavad seda teha oma olemasoleva põhikirja alusel ja nende puhul on vaja seaduses ette näha ainult võimalus nende lõpetamiseks. Selleks saab kasutada samu rakendussätteid, mis kehtivad neile mitme kinnisasja korteriühistutele, mis lõpetavad tegevuse uue seaduse jõustumisel.</p> <p>Kui seadus võimaldaks ka uute selliste korteriühistute loomist, siis ei oleks see enam rakendusküsimus, vaid tavapärane olukord, mida tuleks vastavalt reguleerida. Seega tuleks ette näha võimalus mitme kinnisasja korteriühistute tekkimiseks olemasolevate korteriühistute ühinemise teel, nende jagunemine nii jaotumise kui eraldumise teel jne.</p> <p>Iga selline protsess kestaks aastaid, kulutaks olulisel määral korteriomanike raha ja tekitaks suure hulga vaidlusi, mis omakorda seaksid ohtu korteriühistu põhitegevuse ehk kinnisasja valitsemise.</p>
2.	<p>Lisaks eeltoodule märgime veekord, et meie hinnangul vajab siiski täpsustamist ka kinnistusraamatuseaduse § 50 lg 1 regulatsioon selles osas, mis puudutab kandemääruse teatavakstegemist riigivara valitsejale.</p> <p>Eelnõu kohaselt muudetakse asjaõigusseaduse § 126 lõiget 3 ning nähakse ette, et kui kinnisasjast on loobutud, läheb kinnisomand üle riigile alates vastava kande tegemisest kinnistusraamatusse. Riigi kui puudutatud isiku nõusolek ei ole sellise kande tegemiseks vajalik.</p> <p>Riigivaraseaduse § 7 lg 2 kavandatava uue sõnastuse kohaselt määrab asjaõigusseaduse § 126 alusel riigi poolt omandatud kinnisasja valitseja Vabariigi Valitsus. Kuni Vabariigi Valitsus ei ole valitsejat määranud, on nimetatud riigivara valitsejaks Siseministeerium.</p> <p>Kinnistusraamatuseaduse § 50 lg 1 kohaselt teatatakse pärast kande tegemist sellest sama seaduse § 1 lõike 2 alusel kehtestatud määruuses ettenähtud korras viivitamata kinnistu omanikule, kõigile kinnistusregistrist nähtuvatele isikutele, kelle kasuks kanne tehti</p>	<p>MA</p> <p>Kandemääruse teatavakstegemine riigivara valitsejale on täiesti tavapärane olukord, kinnistusraamatu pidajaks olev maakohu kinnistusosakond tegeleb sellega pidevalt ja seetõttu ei vaja see täiendavat reguleerimist. Justiitsministeerium on veendunud, et kinnistusraamatu pidaja on võimeline RVS § 7 lg-st 2 aru saama, et kinnisomandist loobumise korral on riigivara valitsejaks Siseministeerium ja et kandemäärus tuleb sellisel juhul saata just Siseministeeriumile.</p>

	või kelle kinnistusregistrisse kantud õigust kanne kahjustab, ja teistele seaduses sätestatud isikutele ning ametiasutustele. Seega eelnimetatud säte näeb küll ette üldise regulatsiooni kandemääruse teatavakstegemise kohta, kuid nimetatud sättest ei tulene ühest kohustust Siseministeeriumi kui riigivara valitseja teavitamiseks. Seetõttu leiame, et kandemäärusest teavitamise korda tuleks täpsustada riigivara valitseja teavitamise osas.	
Haridus- ja Teadusministeerium (HTM)		
1.	eelnõu § 39 – lause alguse sõnastus peaks olema „Kaasomandi eseme ajakohastamise /.../“, mitte „ajakohastamiseks“	MA Lause on selline: Kaasomandi eseme ajakohastamiseks [...] vajalike muudatuste tegemise [...] võib otsustada [...].
2.	eelnõu § 45 lg 3 – seaduse ühtset sõnastust järgides võiks „korteriomanike koosoleku“ asemel kasutada sõnastust „korteriomanike üldkoosolek	A
3.	eelnõu § 46 lg 2 – sõnastusest võiks sõna „ka“ välja jätta või sõnastada lõige nii, nagu seletuskirja põhjal seda mõista võib. Hetke sõnastuses, lugedes lõiget 2 koos sama paragrahvi esimese lõikega, võib tunduda, et sidevahendid tuleb teatada, kui omaniku elu- või asukoht erineb korteriomandi asukohast. Seega teeme ettepaneku sõnastada lõige 2 järgmiselt: „(2) Sõltumata elu- või asukohast on korteriomaniik kohustatud teatama korteriühistule oma olemasolevate sidevahendite andmed, eelkõige telefoninumbri või elektronposti aadressi.“	OA Lõigete 1 ja 2 asukoht on muudetud, nii et kõigile korteriomaniikele kehtiv üldnorm (sidevahendite andmete teatamise kohustus) on lõikes 1 ning erinormid lõigetes 2 ja 3.
4.	eelnõu § 47 lg 2 – jääb selgusetuks, miks on ette nähtud piirang kuni üks aasta. Pikaajaliste kohustustega seoses, samuti pärimisel, võib olla oluline saada teavet ka varem tehtud tehingute kohta. Seega ettepanek on „kuni üks aasta“ sõnastusest välja jätta	TV Korteriühistu pangasaladuse erisus on eelnõust välja jäetud, vt RaM p 1 .
5.	eelnõu § 48 – seletuskirjast nähtub, et ühe kuu majandamiskulud ei ole ühegi konkreetse kuu kulud, vaid 1/12 aasta kuludest. See võiks ka paragrahvi sõnastusest üheselt välja tulla. Nt sõnastada paragrahv järgmiselt: „§ 48. Korteriühistul peab olema reservkapital, mille suurus on vähemalt 1/12 majanduskava eeldatavatest kuludest. /.../“	OA Sõnastust on muudetud.
6.	eelnõu § 50 lg 2 – viidata tuleks seaduse § 24 lõikele 4, mitte lõikele 5	A Viide on parandatud.
Riigikohus (RK)		
1.	Üldiselt Eelnõu tekst on raskesti jälgitav, kuna paljudes paragrahvides on viidatud kas sama seaduse või teiste seaduste sätetele, ilma nende sisu avamata. Üheks ebaõnnestunud sõnastuse näiteks on eelnõu § 91 p 1, millega täiendatakse täitemenetluse seadustikku (TMS) § 2 lg 1 p-ga 27. Küsitavaid ja/või ebavajalikke viiteid on ka teistes paragrahvides, nt eelnõu §	OA Viited eelnõu § 20 lg-s 1, § 24 lg-s 1 ja § 50 lg-s 2 on vajalikud just õiguselguse huvides. Viide § 50 lg-s 2 on parandatud.

	<p>20 lg-s 1, § 24 lg-s 1, § 50 lg-s 2. Lisaks esineb kirjavigu või ebatäpsusi, nt eelnõu § 50 lg-s 2 viidatakse § 24 lg-le 5, mida tegelikult ei eksisteeri. Ei saa eeldada, et korteriomandi- ja korteriühistuseaduse adressaadid on piisavalt õigusteadlikud, oskavad seadustes orienteeruda ja norme tõlgendada. Seetõttu peaks selle seaduse sätted sisaldama viiteid teistele õigusnormidele nii palju kui vajalik ja nii vähe kui võimalik. Sellest tulenevalt leiame, et terve eelnõu tekst tuleb kriitiliselt üle vaadata, et tagada seaduse selgus ning lihtne arusaadavus.</p>	
<p>2.</p>	<p>§ 24 lg 1 Selles sättes on mh viidatud mittetulundusühingute seaduse (MTÜS) § 27 lg-tele 4–6. Ebaselgeks jääb, miks viidatud paragrahvi lg-d 1–3 ei võiks kohalduda. Kuigi analoogne regulatsioon tuleneb tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) § 34 lg-st 2, oleks ehk otstarbekas lahendus märkuste ja ettepanekute tabelis toodud Notarite Koja ettepanek nr 6, et kirjutada vastav regulatsioon tervikuna KOS-i sisse, siis on see selgem ja on ka väiksem võimalus, et midagi jääb tähelepanuta. Tabelis toodud põhjendus Notarite Koja ettepaneku arvestamata jätmiseks ei ole asjakohane, kuivõrd varasemat kohtupraktikat saab arvestada ka juhul, kui uues seaduses on MTÜS-i või TsÜS-iga sarnane regulatsioon lahti kirjutatud, mitte üksnes viidatud.</p>	<p>A Kuigi TsÜS-i sätte kordamist teistes seadustes ei saa õigeaks pidada, on selle praktika laia levikut arvestades eelnõu § 24 lisatud viide kogu MTÜS §-le 27.</p>
<p>3.</p>	<p>§ 29 Ebaselgeks jääb, millises osas kohaldub viidatud sätte kõrval TsÜS-i üldregulatsioon. Viidatud sätte lg-s 2 viidatakse TsÜS-i sätete kohaldamisele, kuid seletuskirjas on öeldud, et TsÜS § 38 lg 5 teine lause ei kohaldu, kuna vastavasisuline säte on KOS-st välja jäänud. Sama probleem võib tekkida ka muude küsimuste puhul, näiteks kas lg 1 sättestab ammendavalt tühisuse alused või kohaldub lisaks ka TsÜS § 38 lg 2. Seletuskirja põhjendustega TsÜS § 38 lg 5 teise lause korteriühistu otsuste osas kohaldamata jätmisega ei saa nõustuda ka sisuliselt. Argument, et sätte kohaldamisala on väike ning uue otsuse vaidlustamine on korteriühistu liikmetele koormav, ei ole piisav. Olukorras, kus teist samasisulist otsust ei vaidlustata, jääb see kehtima sõltumata esimese otsuse kohta tehtud kohtulahendist. Seega ei saavuta vaid ühte otsust vaidlustanud isik oma eesmärki, vaid tekitab üksnes mõttetult endale ja korteriühistule menetluskulusid ning koormab kohtuid.</p>	<p>OA TsÜS § 38 lg 5 puhul tekib küsimus, et kas korteriomaniik peab lõpmatult vaidlustama korteriomaniike üldkoosoleku samasisulisi otsuseid (ja maksma iga kord riigilõivu), kui korteriomaniike enamus neid menetluse ajal järjest vastu võtab. Eesmärgipärasem on see, kui kohus menetluse ajaks peatab vaidlustatud otsuse kehtivuse ja keelab vaidlusaluse sisuga otsuse tegemise. Eelnõu § 29 lg-t 6 on vastava võimalusega täiendatud.</p>
<p>4.</p>	<p>§-d 40 ja 41 Sisuliselt on juba eelmistes arvamustes viidatud probleem säilinud. Selle probleemi põhituum ei seisne selles, kas</p>	<p>OA Majanduskava kehtestamise näevad ette nii kehtiv KOS II (§ 22) kui ka KÜS (§ 15). Seetõttu ei saa nõustuda tõlgendusega, et KÜS § 15¹</p>

	<p>majandamiskulud tuleb tasuda ette või pärast teenuse saamist, vaid selles, kas korteriühistu nõude alus tuleb seadusest või mingist muust alusest. Kehtiva korteriühistuseaduse (KÜS) § 15¹ lg-t 1 on tõlgendatud selliselt, et sellest tuleneb majandamiskulude osas korteriühistu nõudeõigus liikme vastu. Eelnõus sarnane mehhanism puudub, mistõttu olukorras, kus korteriühistul ei õnnestu majandamiskava kehtestada või see osutub puudulikuks, ei ole võimalik liikmete vastu nõudeid esitada ning võib järgneda korteriühistu pankrot. Seaduse üks ülesanne peaks olema kehtestada toimiv regulatsioon ka juhuks, kui korteriühistu liikmed on väheaktiivsed, ei saavuta kokkulepet vms.</p>	<p>lg 1 annab korteriühistule nõudeõiguse ka ilma majanduskava kehtestamata. Kui see nii oleks, siis poleks KÜS § 15 järele üldse vajadust. Eelnõu kohaselt on korteriühistul vahetu seadusjärgne nõudeõigus ainult nende kulude osas, mida põhikirja või korteriomani ke kokkuleppe kohaselt tasutakse pärast kulude suuruse selgumist (eelnõu § 41 lg 2). Eelnõu § 41 lg 5 näeb ette ka selle, et senine, st eelmise aasta majanduskava kehtib edasi kuni uue kehtestamiseni. See välistab ohu, et korteriomani ke passiivsuse tõttu kaob ära korteriühistu nõue korteriomani ke vastu. Eelnõu sätteid (§ 41 lg 1 p 5 ja lg 2) on muudetud, seletuskirja on täiendatud.</p>
5.	<p>§ 53 lg 4 On ebaselge, kas selles sättes ette nähtud määruskaebuse puhul kohaldub pankrotiseaduse (PankrS) § 5 lg 2, mis näeb ette ühekordse kaebeõiguse või tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 696 lg 1 teine lause, mis näeb ette võimaluse esitada määruskaebus ka ringkonnakohtu määruse peale. Seletuskirjast ei selgu, kas/miks erineb eelnõu § 53 lg-s 4 sätestatud kaebeõigus § 54 lg-s 2 ettenähtud kaebeõigusest.</p>	<p>OA PankrS kohaldumine tuleneb eelnõu §-st 52. Erisus on põhjendatud nende otsuste erineva kaaluga. Seletuskirja on täiendatud.</p>
6.	<p>TMS § 91 Eelnõuga muudetakse väga oluliselt täitemenetlust, lisades täitedokumentide loetellu korteriühistu tõendi korteriomandist tuleneva nõude kohta. Esiteks, nagu eespool märgitud, on kavandatava TMS § 2 lg 2 p 27 sõnastus ebaõnnestunud. Kui selline regulatsioon luua, tuleb täitedokumendi sisu kindlasti avada, mitte viidata üksnes teistele sätetele, mis osaliselt on ka ise viitenormid. Teiseks leiame, et kavandatavad muudatused on ka sisuliselt ebaõnnestunud, nende põhjendatus ja vajalikkus eelnõu seletuskirjast ei nähtu. Kavandatavate muudatuste kehtestamine eeldab põhjalikumat analüüsi, mida praegu ilmselt tehtud ei ole.</p>	<p>OA Sisuliselt, st majanduslikus mõttes on praegu korteriühistu tõend võla suuruse kohta täitedokument ilma igasuguste piiranguteta (vt RKTko 20.02.2013, nr 3-2-1-192-12). Kui korteriühistu teatab kohtutäiturile majandamiskulude võlast, siis vähendab see enampakkumisel oleva korteriomandi hinda. Eelnõu kohaselt saab korteriühistu ilma kohtulahendita tulemi jaotamisel osaleda ainult piiratud mahu, st ainult pärast korteriomandi arestimist ja kuni kolm kuud enne seda sissenõutavaks muutunud kuludega. Eelnõu on täiendatud sättega, mis sõnaselgelt välistab täitemenetluse alustamise võimaluse ainult korteriühistu tõendi alusel (TMS § 2 lg 4).</p>
7.	<p>Ekslik on eelnõu seletuskirjas märgitu, et muudatusega ei anta võlateatele täitedokumendi tähendust. TMS § 2 lg-s 1 on loetletud täitedokumendid. Lisaks jääb arusaamatuks väide, et korteriühistu vajab täitemenetluse algatamiseks jätkuvalt kohtulahendit. Eelnõust seda järeldada ei saa. Korteriühistu tõendi osas ei kehtesta eelnõu mingit eriregulatsiooni võrreldes teiste täitedokumentidega, mistõttu piisaks täitemenetluse algatamiseks üksnes sellest.</p>	<p>A Eelnõu on täiendatud sättega, mis sõnaselgelt välistab täitemenetluse alustamise võimaluse ainult korteriühistu tõendi alusel (TMS § 2 lg 4).</p>
8.	<p>Küsitav on ka seletuskirjas märgitu, et korteriühistu peab tõendama oma nõude põhjendatust täiturile. Täitemenetluse alustamisel kontrollib kohtutäitur üksnes seda, kas täitedokument vastab seaduses sätestatud</p>	<p>S Kohtutäitur kontrollib nõude põhjendatust samal määral, nagu ta teeb seda hüpoteegi puhul. Vt RK p 9.</p>

	formaalsetele seaduse nõuetele. Kohtutäitur ei saa kontrollida, kas korteriühistu nõue on põhjendatud, vaid üksnes seda, kas vajalikud dokumendid on esitatud.	
9.	Korteriühistu tõend ei ole siinkohal võrreldav TMS § 2 lg 1 p-s 19 sätestatud täitedokumendiga. TMS § 2 lg 1 p-s 19 nimetatud täitedokument on kahepoolne ja läbinud n-ö notariaalse kontrolli (vt tõestamisseaduse 2. ptk 3. jagu). Millegagi ei ole õigustatud anda korteriühistule võimalus anda välja ühepoolseid täitedokumente, nagu nähtub praegusest eelnõu tekstist.	S Notariaalse kontrolli läbib ainult abstraktne kokkulepe kohesele sundtäitmisele allumise kohta, sisuliselt on ka sellisel juhul täitedokumendiks hüpoteegipidaja ühepoolne tõend võla suuruse kohta. Seetõttu näebki TMS § 23 lg 4 ¹ ette kohustuse lisada sellisele täitedokumendile ka nõude põhistus ja kohtutäituril on kohustus seda kontrollida. Põhimõtteliselt kehtib sama ka korteriühistu tõendi puhul, v.a võimalus ainult selle alusel täitemenetluse alustamiseks.
10.	Kuigi eelnõu §-ga 89 tunnistatakse kehtetuks TsMS § 481 lg 11 p 3, säilib võimalus lahendada korteriühistu rahaline nõue maksekäsu kiirmenetluses TsMS § 481 lg 1 ning § 613 lg 5 alusel. Seega on korteriomandist tulenevate väiksemate võlgade sissenõudmiseks jätkuvalt lihtne ja kiire maksekäsu kiirmenetlus. Maksekäsu kiirmenetluse rahalist piiri ületavad nõuded lahendatakse TsMS 61. ptk kohaselt. Järelikult ei ole ka menetluslikult vaja võimaldada alustada täitemenetlust korteriühistu avalduse ja tõendi alusel. Kokkuvõtteks leiame, et lubamatu on anda korteriühistule õigust taotleda täitemenetluse algatamist ainult korteriühistu ühepoolse tõendi ja sellele lisatud dokumentide alusel, mille hulgas ei ole nimetatud kohtulahendit. Eelnõus toodud muudatused tekitavad uusi vaidlusi ja koormavad sellega nii kohtutäitureid kui ka kohtuid.	S Eelnõu ei võimaldagi alustada täitemenetlust ainult korteriühistu tõendi alusel. Vt ka RK p 6 ja p 7 .
Andmekaitse Inspeksioon (AKI)		
1.	Arvamus korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu § 47 kohta Justitiiministerium on esitanud korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu eelnõude infosüsteemis avalikuks konsulteerimiseks. Andmekaitse Inspeksioon ei nõustu kuidagi selle eelnõu §-s 47 välja pakutud regulatsiooniga konto väljavõttega tutvumise võimaluse loomise kohta. Leiame, et selline regulatsioon kujutab endast ebaproportsionaalset eraelu puutumatuse riivet ja on seega põhiseadusega vastuolus. Oleme Justitiiministeriumi soovist lähtudes avaldanud antud küsimuses arvamust 08.08.2012 kirjaga nr 1.2-4/12/932. Siis soovisite meie arvamust, kas korteriühistu liikmele võib võimaldada tutvuda korteriühistu pangakonto väljavõttega. Analüüsisime ning leidsime, et konto väljavõttega tutvumisel on legitiimne eesmärk – kontrollida ühistu tegevust, kuid et iga ühistu liige ei vaja selleks kõiki konto väljavõttelt tavapärast nähtavaid	TV Korteriühistu pangasaladuse erisus on eelnõust välja jäetud, vt RaM p 1 .

	andmeid. Asusime seisukohale, et konto väljavõttel tuleks kinni katta (või muul viisil eemaldada) ühistule makse teinud inimese isikukood ning konto number.	
2.	<p>Alternatiivina võib võimaldada konto väljavõttega tutvumist üldse ilma isikuandmeteta, näidates väljavõttes just ainult konto numbrid, kuid mitte konto omanike nimesid ega isikukoode. Pelgalt konto numbri alusel ei ole inimene tuvastatav.</p> <p>Juhime Teie tähelepanu, et planeeritav seadusemuudatus riivab inimese õigust eraelu puutumatusel. Seega peab riive olema põhjendatud ja proportsionaalne. Eelnõu seletuskirjas ei ole esitatud mingeid põhjendusi, mis tõendaksid riive proportsionaalsust.</p> <p>Seletuskirjas on üksnes viidatud, et konto väljavõtte saanud ühistu liikmele laieneb pangasaladuse hoidmise kohustus. Selgitame, et ainuüksi pangalt isikuandmete saamine kujutab endast eraelu puutumatusel riivet ja pole oluline, mis nende andmetega edasi tehakse. Väljavõtte saajale saladuse hoidmise kohustuse panemine ei vähenda seega mitte kuidagi riivet, mida kujutab endast panga poolt isikuandmete väljastamine iseenesest. Samuti leiame, et eraisikutele pangasaladuse hoidmise kohustuse panek ei ole kuigi perspektiivne, sest eraisikute edasist tegevust isikuandmete töötlemisel on äärmiselt raske tegelikkuses takistada või kontrollida, rääkimata tõendamisest.</p> <p>Seletuskirjas ei ole esitatud ka mingeid selgitusi selle kohta, kuidas planeeritav muudatus haakub andmekaitse direktiivi ning isikuandmete kaitse seaduse §-s 6 sätestatud eesmärgipärasuse ja minimaalsuse põhimõttega. Neist põhimõtetest tuleneb, et isikuandmete töötlemine on lubatud üksnes sellises ulatuses, mis on eesmärgi saavutamiseks mõõdapäasmatult vajalik. Antud juhul ei selgu kuidagi, miks on ühistu liikmel ilmingimata vaja näha ka maksja isikukoodi ja konto numbrit.</p> <p>Selgitame, et võimalik krediidasutuste vastumeelsus väljavõtetes andmete kinni katmisele ei ole piisav argument inimeste eraelu ebaproportsionaalseks riiveks. Krediidasutusel on alati võimalik väljavõtte redigeerimisega kaasnev täiendav töö arvestada rahasse ning kehtestada väljavõtte saamise tasuna.</p>	TV Korteriühistu pangasaladuse erisus on eelnõust välja jäetud, vt RaM p 1 .
Advokatuur		
1.	Täna Teid võimaluse eest avaldada arvamust korteriomandi- ja korteriühituseaduse eelnõu kohta. Eesti Advokatuuril ei ole eelnõu osas kutseorganisatsiooni nimelt esitatavaid märkuseid.	TV
Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koda (KPK)		

<p>1. Kooskõlastamiseks esitatud materjalidest nähtub, et 09.08.2012 Koja poolt esitatud seisukohtadest on:</p> <p>1. Teadmiseks võetud, et eelnõu vajab täiendavat analüüsi ning eeldatavalt ka täiendamist korteriühistu maksejõuetuse erisusi kehtestavate 9. jao sätete osas, sest ei ole selge, kas ja kuidas on võimalik pankrotihalduril ja kohtul neile eelnõuga pandud ülesandeid täita, kui ei suurendata riigi menetlusabi saamise võimalusi ega sätestata asjakohast riigipoolset pankrotihalduri ja ajutise pankrotihalduri tasu hüvitamise korda, mis tagab pankrotihalduri tegevuse tasustamise mõistlikus ulatuses.</p> <p>Osaliselt arvesse võetud Koja arvamus, et: 2012 augustikuu versioonis jättis eelnõu lisaks üheksanda jao sätete osas märgitule selgusetuks terve rea muid olulisi küsimusi. Seal hulgas ei anna seadus vastust küsimusele, kaua korteriühistu tervendamismenetlus võiks kesta, kes ja mis alusel selle lõpetab? Kuidas toimida juhul, kui korteriühistut ei õnnestu tervendada? Millistest allikatest finantseeritakse tervendamise menetlust, kui korteriühistu on püsivalt maksejõuetu ja majandamiskava pole isegi osaliselt võimalik täita?</p> <p>Koja arvates vajab täiendavat analüüsimist, kas ja millises osas on vajalik muuta pankrotiseadust ja saneerimisseadust ning rakendada korteriühistu maksejõuetusega seoses tervendamise sätteid.</p> <p>Vajalik on arutelu, kas ei oleks õigem pankrotiseaduse asemel rakendada saneerimisseaduse põhimõtteid, kaaluda saaks pankrotihaldurist sundvalitseja määramist, kes kavandab majandustegevuse jätkamise ja maksevõime taastamise saneerimisseadusest lähtuvatel põhimõtetel.</p> <p>Koda on arvamusel, et eelnõu vajab täiendamist ja täpsustamist sätetega, mis reguleerivad eelnimetatud küsimused.</p>	
<p>2. Eelnõu § 41 lõike 2 osas (uues redaktsioonis § 43 lg 2), mis sätestab, et korteriomandi võõrandamisel, sealhulgas täite- või pankrotimenetluses, vastutab selle omandaja võõrandaja korteriühistu ees sissenõutavaks muutunud kohustuste eest käendajana korteriomandi väärtusega piiratud ulatuses, juhivad Koja liikmed tähelepanu asjaolule, et viimatinimetatud säte paneb korteriomandi omandajale olukorras, kus korteriomandi võõrandamise hind ei rahulda kõiki sissenõudeid, ebamõistliku kohustuse tasuda korteriomandi omandamisega seoses korteriomandi väärtusest suurem summa ning takistab korteriomandi võõrandamist. Sellega seoses teeb Koda ettepaneku kaaluda võimalusi käendaja vastutuse piirmäära</p>	<p>S Eelnõu viimase versiooni § 43 lg 2: Korteriomandi võõrandamisel, <u>välja arvatud</u> täite- ja pankrotimenetluses, vastutab selle omandaja [...] Seega ei kohaldu see säte korteriomandi võõrandamisele täite- ja pankrotimenetluses ja kirjeldatud probleemi ei eksisteeri.</p>

	kehtestava sätte täpsustamiseks.	
3.	Ühtlasi teeb Koda ettepaneku kaaluda võimalust sätestada, et kui korteriomandi müügil on märgitud, et arestimishinna määramisel on arvesse võetud omandaja kohustus tasuda endise omaniku kohustused ja korteriomandi arestimise hinda on selle võrra vähendatud, ei ole uuel omanikul regressiõigust endise omaniku suhtes.	OA Eelnõu on täiendatud sättega, mis välistab tagasinõude, kui üleminev võlg on ostjale teatavaks tehtud (KOS § 13 lg 5). Seejuures ei ole aga tingimuseks võla arvestamine arestimishinna määramisel, sest siis ei pruugi see üldse teadagi olla.
4.	Eelnõu kooskõlastamisele esitatud materjalides on osalise arvesse võtmise märke juures selgitatud, et kuna korteriühistu pankrotte on seni olnud suhteliselt vähe ja nende asjaolud on olnud väga erinevad, siis puuduvad piisavad andmed täpsemate reeglite kehtestamiseks. Kohus peab kõiki asjaolusid hindama ja vastavalt tegutsema. Eelnõu on täiendatud sättega (§ 56), mis annab kohtule võimaluse pankrotimenetluse käigus korteriomandid ja korteriühistu lõpetada, kui korteriühistu tervendamine ei ole võimalik. Tuleb aga silmas pidada, et erinevalt muudest juriidilistest isikutest on korteriühistu lõpetamine pankroti käigus pigem erand kui reegel. Koda leiab, et kooskõlastamisele esitatud eelnõu redaktsioonis on arvesse võetud 09.08.2012 esitatud arvamused ja ettepanekutest ülatoodud punktides 2.6. ja 2.7. esitatu eelnõu paragrahvi 43 uuendatud redaktsioonis. Ülejäänud osas oleme sunnitud tõdema ja seda märgitakse ka kooskõlastamiseks esitatud materjalides, et Koja poolt tõstatatud küsimused ei ole vajaliku terviklikku lahendust saanud. Kõige olulisem on siinjuures asjaolu, et lahendust ei ole saanud küsimus, kuidas, millistest allikatest ja millises ulatuses rahastatakse pankrotihalduri tegevust, kui ühistul puuduvad selleks vajalikud vahendid. Viimatinimetatud põhjusel ei pea Koda võimalikuks eelnõud esitatud kujul kooskõlastada.	TV
Notarite Koda (NK)		
1.	Eelnõu § 9, 13 ja 14 võiks selguse huvides sätestada notariaalse tõestamise vorminõude. Notarite Koda tegi samasisulise ettepaneku ka enda eelmises arvamuses. Kooskõlastustabelis on selgitatud, et vorminõue tuleneb eelnõu § 3 lg-st 3 ning on täiendatud seletuskirja. Eelnõu seletuskirjast (lk 37) nähtub, et eriomandi kokkuleppe muutmise kohta kehtivad samad nõuded, nagu selle sõlmimise kohta, sh selle notariaalse tõestamise nõue. Nimetatud põhimõtet ei ole sätestatud seaduses ning puuduvad täpsemad selgitused ka seletuskirjas. Eelnõu § 3 lg 3 viitab eriomandi loomise kokkuleppele ning näiteks eelnõu § 14 ei sätesta, et kaasomanike vaheline erikasutusõiguse kokkulepe peab sisalduma	MA Eriomandi kokkuleppe ja selle muudatuste puhul otsustab selle üle, kas tehing on tehtud nõutavas vormis, kinnistusraamatu pidaja. Seetõttu ei ole võrdlus hooneühistuga kohane, sest nende puhul olid otsustajateks hooneühistu juhatuse liikmed, kes ei saanud aru, et senine garaažiühistu on hooneühistu juba alates hooneühistuseaduse jõustumisest.

	<p>eriomandi loomise kokkuleppes. Asjaolu, et eelnõu §-s 9 sätestatud eriomandi kokkuleppe muutmine peab olema sõlmitud notariaalselt tõestatud vormis, ei ole samuti eelnõus üheselt sätestatud ning on tuletatav pigem tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 77 lg-st 3 kui eelnõu § 3 lg-st 3. Oleme seisukohal, et õiguselguse huvides on vajalik, et vorminõue on kehtestatud seaduses ning see ei jääks tõlgendamise küsimuseks, nii nagu seda praktikas on juhtunud (nt hooneühistu liikmesuse võõrandamise lepingud, mille osas vähemalt seaduse jõustumise järgselt ei saadud aru, et ka garaažiühistute osade/liikmesuste võõrandamised tuli sõlmida notariaalselt tõestatud vormis jms).</p>	
2.	<p>Eelnõust on välja jäänud selle eelmise versiooni § 19 lg-s 4 toodud põhimõtte, mille kohaselt kui üldkoosoleku teade on saadetud korteriomaniikule, kes kutse saatmise ajal on omanikuna kantud kinnistusraamatusse, siis loetakse üldkoosolekust teatamine kehtivaks ka tema erioigusjärglase kohta. Samas sätestab eelnõu § 46, et korteriomaniik on kohustatud ühistut teavitama enda kontaktandmetest. Arvestades, et omand tekib kinnistusraamatu kandest ning seda, et kinnistusosakonnal on aega avaldusi menetleda 1 kuu, võiks eelmise eelnõu versiooni § 19 lg-s 4 toodud põhimõtte KOS-s säilida.</p>	<p>MA Eelnõu eelmise, st teise versiooni § 19 reguleeris korteriühistu nime. Ilmselt on silmas peetud esimese versiooni (11.11.2011) § 19 lg 4. Selle küsimuse analüüsimisel jõuti järeldusele, et korteriomaniik on ka ilma eraldi sätteta kohustatud oma erioigusjärglasele teatama kõigist olulistest asjaoludest, sh üldkoosoleku toimumisest.</p>
3.	<p>Eelnõus viidatakse läbivalt majandamiskuludele. Nii näiteks tekib korteriomaniikul õigus esitada võõrandamise nõue juhul, kui korteriomaniikul on viivitanud vähemalt kuue kuu majandamiskulude tasumisega (KOS § 35). Majanduskulude täpne suurus on oluline ka muudel juhtudel, nt laenuvõtmisel (KOS § 35) ning korteriühistu pandiõiguse puhul (KOS § 44). Teisalt ei ole eelnõus selget definitsiooni, millised kulud on käsitletavad majandamiskuludena. Näiteks kas korteriühistu hoone renoveerimiseks võetud laenu igakuised tagasimaksud ja juhatuse liikmele makstav tasu on liigitatavad samuti majandamiskuludena või on silmas peetud pelgalt tekkida võivaid kommunaalkulusid jmt.</p>	<p>OA Majandamiskuludena on silmas peetud kõiki kulusid, mida korteriomaniik peab kandma, nende hulgas on nii mõõdetavad ja tegelikult tarbimisest sõltuvad kulud kui ka kõik muud kulud, mille kandmine on majanduskavaga ette nähtud. Eelnõu § 40 pealkirja ja sõnastust on täpsustatud. Majandamiskulude sisu täpne määramine seaduses ei ole võimalik, sest korteriomandite esemeks olevad kinnisasjad on selleks liiga erinevad. Ka ühesuguste kinnisasjade puhul ei pruugi majandamiskulude sisu olla ühesugune, sest korteriomaniike otsustada on see, milliseid teenuseid ja millises mahus tarbitakse korteriühistu kaudu. Võõrandamise nõude esitamist reguleerib § 32, mitte § 35. Vt ka RK p 4.</p>
4.	<p>Eelnõu § 43 lg 2 järgi vastutab omandaja korteriomandist tulenevate sissenõutavaks muutunud kohustuste eest. Eelnõu § 44 järgi on korteriühistul korteriomandist tulenevatele nõuetele pandiõigus. Samas ei ole seaduses selgelt sätestatud, mida on mõeldud korteriomandist tulenevate nõuete ning kohustuste all. Asjaosalistele peab nende õiguste parimaks kaitseks olema selgelt piiritletud, milliseid nõudeid hüpoteek tagab ning milliste kohustuste eest omandaja</p>	<p>OA Võrdlus tagatiskokkulepetega ei ole kohane. Seaduse säte ei saa olla vastuolus heade kommetega, võimalik on ainult selle vastuolu põhiseadusega. Ettepanek täpsustada majandamiskulude suurus on arusaamatu, see sõltub konkreetse kinnisasja omadustest. Kui silmas on peetud majandamiskulude sisu täpsustamist, siis vt NK p 3.</p>

	<p>vastutab. Juhul kui nõudeid selgelt piiritletud ei ole, võib see minna vastuollu heade kommetega (vt Riigikohtu praktikat tagatiskokkulepete kohta) ning riivata ka kodanike põhiõigusi, mistõttu tuleks nimetatud mõisted lahti kirjutada. Sel põhjusel tuleks täpsustada ka majandamiskulude suurust, nagu eelmises punktis selgitatud.</p>	
<p>5.</p>	<p>Meie hinnangul võivad praktikas tekitada tõlgendamise raskusi ka eelnõu § 38 ja 39 kasutatavad väljendid "suurem ümberkorraldus" ning "ehitise ajakohastamine". Arvestades, et otsuste tegemisel on erinev kvooruminõue, võiks kaaluda õiguselguse huvides nimetatud väljendite täpsemat sõnastust ning eelnõusse mitteammendava loetelu lisamist sarnaselt seletuskirjas selgitatule.</p>	<p>MA "Suurem ümberkorraldus" on kehtiva õiguse mõiste (KOS § 16 lg 1), mille tõlgendamise praktika on juba olemas. Korteriomandite esemeks olevad kinnisasjad on niivõrd erinevad, et mingist kujuteldavast keskmisest lähtuv ajakohastamise mitteammendav näidisloetelu seaduses ei vähendaks tõlgendusraskusi ega välistaks vaidlusi, vaid avaldaks hoopis vastupidist mõju.</p>
<p>6.</p>	<p>Eelnõu § 44 sätestatud korteriühistu pandiõiguse regulatsioon selle praegusel kujul jätab palju küsitavusi isikutel oma õiguste kaitsmisel - eelkõige esimese järjekoha seadusjärgse pandi olemuse, pandi suuruse ja tagatavate nõuete suuruse osas (vt ka p 3 ja 4). Tulenevalt õiguskindluse põhimõttest ei tohiks selline seadusjärgne pant mõjutada olemasolevaid hüpoteeke ning sellistel juhtudel peaks korteriühistu pandiõigus omandama neist järgmise järjekoha. Ka seletuskirjas ei ole piisavalt selgitatud, miks tuleb eelistada korteriühistu nõudeid nendele nõuetele, mis on tekkinud varem ja mille tagamiseks on juba kinnistusraamatusse kantud hüpoteek. Ei saa nõustuda seletuskirjas esitatud seisukohaga, et korteriühistu seadusjärgse pandiõiguse realiseerumisel peaksid järjekorras tagapool asuvad hüpoteegipidajad tasuma omaniku eest tekkinud võlgnevuse ning ise ühistu asemel selle omanikult sisse nõudma. Seadusjärgseid pandiõigusi tuleks võimalusel ära hoida, kuna need tekitavad õiguskäibes ebaselgust. Kinnistusraamatusse sissekandmata panti ei saa toetada, kuna selle suurus ei ole käibes osalejatele (eelkõige hilisema järjekoha õiguste omajatele ja pandipidajatele) lihtsalt tuvastatav ja sõltub iga maja majanduskavast, mis on iga-aastaselt muutuva suurusega ning ei ole seotud konkreetse kinnistusraamatusse kantud hüpoteegisummaga. Järjekorras tagapool hüpoteekide puhul muutub laenu andmise võimalus laenuandja ja omanike seisukohalt ääretult riskantseks ja võib tuua kaasa laenu võtmise kallinemise. Eriti arvestades olukorda, et korteriühistu esimese järjekoha hüpoteegi sundtäitmisega kaasneb järjekorras tagapool olevate hüpoteekide kustutamine kinnistusraamatust. Juhul kui korteriühistu pandiõigus säilib, siis tuleks korteriühistu avalduse alusel see kanda</p>	<p>OA Korteriühistu pandiõigus, mis paikneks olemasolevatest hüpoteekidest tagapool, ei oleks olemasolevate probleemide lahendamiseks piisavalt tõhus. Vt RaM p 5.</p>

	<p>kinnistusraamatusse koos hüpoteegi summaga. Juhul kui maaelanikud (ühistu) seda teha ei soovi, siis peaks korteriühistu pandiõigus seadusjärgse pandina asuma viimasel järjekohal.</p> <p>Hea õigusloome ja normitehnika eeskirja § 5 järgi seaduseelnõusse kavandatavad isiku õiguste ja vabaduste piirangud peavad olema asjakohased ja proportsionaalsed eesmärgiga, mida seaduseelnõu avalikes huvides taotleb. Meie hinnangul ei täida kavandatav korteriühistu pandiõiguse regulatsioon eelnõus seda eesmärki.</p>	
7.	Juhtime tähelepanu, et seletuskirjast puudub õigusloome ja normitehnika eeskirja kohane mõjude analüüs eelnõu kohta.	OA Vt RaM p 5.
8.	Samuti võiks meie hinnangul võiks kaaluda võimalusi seaduse jõustamiseks enne 2018 aastat.	TV
Eesti Kaubandus-Tööstuskoda (KTK)		
1.	<p>Esmalt soovime tähelepanu juhtida sellele, et Eestis on arvukalt selliseid hooneid, kus keldrikorrusel ja/või esimesel korrusel paiknevad äri- või tootmisruumid ning kõrgematel korrustel eluruumid. Ainuüksi Tallinnas on selliseid maaüksuseid, mille sihtotstarbeks on lisaks elamumaale ka äri- või tootmismaa, 702. Selliste hoonetega seonduvad aga mitmed spetsiifilised probleemid, millega tuleks meie hinnangul Eelnõus rohkem arvestada.</p> <p>1. Hoonetes, kus esimesel korrusel (ja keldrikorrusel) paiknevad mitteiluruumid ning kõrgematel korrustel korterid, on üheks probleemiks majandamiskuludega seonduv. Mitteiluruumi omaniku korteriomandi suurus moodustab sageli 25% või rohkemgi kogu hoone korteriomanditest ning see tähendab, et mitteiluruumi omanik peaks kandma ka vastava protsendi kõikidest majandamiskuludest. Samas ei pruugi mitmed majandamiskulud omada mingisugust puutumust mitteiluruumiga ning sellest johtuvad arvukad konfliktid. Leiame, et Eelnõu § 40 lg 3 jääb liialt üldiseks ja ebamääraseks ning ainuüksi see õigusnorm eelkirjeldatud probleemi ei lahenda.</p> <p>Seetõttu teeme ettepaneku täiendada Eelnõu §-i 40 selliselt, et korteriomaniikul oleks võimalik majandamiskulude jaotamise ja kandmisega seonduvalt pöörduda kohtu poole, et kohus määraks kindlaks kõige õiglasema majandamiskulude jaotamise ja kandmise regulatsiooni.</p>	OA Eelnõu § 40 lg-t 2 on täiendatud, seega on eriomandi kokkuleppe tingimuste arvestamise vajadus sõnaselgelt sätestatud. Nõudenormiks, mis võimaldab nõuda kokkuleppe muutmist, on endiselt § 13 lg 2 koos §-ga 9.
2.	Kui Justiitsministeerium ei pea võimalikuks toetada esimeses punktis tehtud ettepanekut, siis palume kaaluda alternatiivset lahendust. Eelnõu § 9 lg 2 p 1 ning lg 3 on meie hinnangul ebaõnnestunud. Vastuolu tuvastamine hea usu põhimõttega Eelnõu § 9 lg 2 p 1 mõttes on	MA Ükskõik, millist määratlemata õigusmõistet nõude eeldusena ka kasutada, kohtuniku kaalutusõiguse sisustada jääb see ikkagi. Hea usu põhimõtte kehtib korteriomaniike vahelistes suhetes tsiviilõiguse üldise

	<p>väga vaieldav teema ning sõltub suuresti konkreetse kohtuniku kaalutusotsustusest. Hoonetega, kus esimesel korrusel (ja keldrikorrusel) asub mitteiluruum ning kõrgematel korrustel asuvad korterid, seonduvat problemaatikat arvestades ei ole meie hinnangul õnnestunud ka sama paragrahvi lõike 3 regulatsioon. Seda põhjusel, et vähemuses olev mitteiluruumi omanik väga suure tõenäosusega ei suuda saavutada Eelnõu § 9 lg 3 tingimuste täitmist. Seetõttu teeme ettepaneku jätta Eelnõust välja § 9 lg 3. Eelnõu § 9 lg 2 p-s 1 oleks meie arvates mõttekas asendada vastuolu hea usu põhimõttega nõudega, et olemasolev olukord on nõuet esitava korteriomani juaks ebamõistlik.</p>	<p>põhimõttena nagunii, ka on see kohtupraktikas laialdast rakendamist leidnud (vt näiteks RKTko 25.05.2011, nr 3-2-1-28-11, p 16; RKTko 18.07.2011, 3-2-1-50-11, p 11). Seetõttu ei ole täiendava määratlemata õigusmõiste kasutusele võtmine selle nõude eeldusena põhjendatud.</p>
3.	<p>Eelnõus sisaldub meie hinnangul vastuolu: Eelnõu § 22 lg-s 1 on sätestatud eeldus, et iga korteriomand annab üldkoosolekul ühe hääle, kuid samas ilmneb Eelnõu § 40 lg-st 1, et majandamiskulude jaotamisel lähtutakse korteriomandi kaasomandi mõttelise osa suurusest. Eelnevalt tulenevalt teeme ettepaneku, et iga korteriomandi reaalsosa ruutmeeter annab üldkoosolekul näiteks ühe hääle ning korteriomani osalevad majandamiskulude kandmisel vastavalt korteriomandi reaalsade suurustele.</p>	<p>MA Ka kehtiva õiguse kohaselt toimub hääle jagunemine ja kulude kandmine erinevatel alustel – iga korteriomani on talle kuuluvate korteriomandite arvust sõltumata üks hääle (KOS II § 19 lg 1 esimene lause), kulude kandmine toimub vastavalt kaasomandiosa suurusele (KOS II § 13 lg 1 esimene lause). Korteriühistu liikmete üldkoosolekul annab iga korteriomand ühe hääle, kui korteriühistu põhikirjas ei sätestata teisiti (KÜS § 11 lg 1), kulude jagamisel lähtutakse eriomandi eseme pindalast (KÜS § 15¹ lg 1).</p>
Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liit (EKHHL)		
1.	<p>Käesolevaga juhin Teie tähelepanu alljärgnevatele eelnõu sätetele, mis arvamuse esitaja hinnangul vajavad õigusselguse ja – kindluse huvides täiendavat analüüsi või täpsustamist või muutmist. § 16. Korteriühistu õiguslik seisund Eelnõu seletuskirjas viidatud korteriomandite ja korteriühistu lahutamatuse eeldab korteriühistu ja korteriomani vaheliste suhete täpset piiritlemist. Kui korteriomani kohustused korteriühistu ees on eelnõus sätestatud selgepiirilisel, siis korteriühistu puhul jätab eelnõu korteriühistu pädevuse, erinevalt täna kehtivatest KOS ja KÜS regulatsioonidest, piiritlemata. Näiteks võib korteriühistu pädevuse piiritlemata jätmise koosmõjus eelnõu paragrahviga 29, mis sätestab korteriühistu otsuste tühisuse alustena üksnes koosoleku kokkukutsumise ja läbiviimise korra rikkumise, tuua praktikas kaasa olukorra, kus korteriomani on sunnitud alluma ka nendele korteriühistu otsustele, mis otseselt korteriomandi valitsemist ei puuduta. Lisaks ei keela eelnõu korteriühistutel sätestada endale antud ülesandest laiemat tegutsemisvaldkonda põhikirjas.</p>	<p>MA Korteriühistu pädevuse piirid tulenevad eelnõu paljudest sätetest nende koosmõjus. Muu hulgas aitab korteriühistu tähendust senisest paremini mõista korteriühistu selgelt eriliigiliseks juriidiliseks isikuks pidamine (eelnõu § 1 lg 4) ja korteriühistu määratlemine korteriomandite teostamise vahendina (eelnõu § 12 lg 1).</p>
2.	<p>§ 17. Korteriühistu põhikiri Eelnõu kohaselt piisab korteriomani kohustuslikuks täitmiseks oleva korteriühistu</p>	<p>MA Eelnõu kohaselt põhikirja muutmiseks vajalik hääle arv (MTÜS § 23 lg 1 kohaselt üle 2/3</p>

	<p>põhikirja muutmiseks vaid 2/3 üldkoosolekul osalejate poolthäälttest, millega vähendatakse täna kehtivat põhikirja muutmiseks vajalikku kvalifitseeritud hääleteenamuse nõuet oluliselt. Nii näiteks lubab eelnõu muuta seniselt lihtsamalt korteriomandiõiguse aluspõhimõtete hulka kuuluvat kaasomandi eseme suurusest lähtuvat valitsemiskulude jagamise korda, millest omakorda sõltub suurel määral korteriomaniike vaheliste suhete tervislikkus. Senine praktika kaasomandi eseme valitsemisel on näidanud, et korteriomaniikevahelised suhted on seda paremad, mida stabiilsemalt ja/või imperatiivsemalt on sätestatud kaasomandi eseme valitsemise õiguslik keskkond. Seega annab põhikirja muutmiseks vajaliku kvalifitseeritud hääleteenamuse künnise langetamine soovitud pigem vastupidise, korteriomaniikevahelist vastastikust usaldamatust süvendava tulemuse. Sealjuures on oluline märkida, et eelnimetatud lihtsustatud põhikirja muutmise probleemi ees on eelnõu jõustumisel koheselt kõik ca 10 000 korteriühistu liikmeks olevat korteriomaniikku.</p>	<p>üldkoosolekul osalenud korteriomaniikest) ei ole tingimata väiksem, kui praegu KÜS § 4 lg-st 1 tulenev „rohkem kui pool hääle üldarvust“. Näiteks kui koosolekul osaleb 4/5 korteriomaniikest (80%), siis on põhikirja muutmiseks vaja üle 8/15 ehk üle 53% häälttest. Samas võimaldab MTÜS § 23 lg 1 tingimus paindlikumalt kujundada suhteid juhul, kui korteriomaniike enamus ei tunne koosolekul osalemise vastu huvi. Põhikirja muutmise otsustamine peab olema koosoleku kutses välja toodud.</p>
<p>3.</p>	<p>§ 20. Korteriomanike koosolek Korteriomanike koosoleku kokkukutsumise regulatsioon ei sätesta, millisel moel tuleb korteriomaniike koosoleku kutse korteriomaniikule kätte toimetada. Eelnimetatud puudus annab koosmõjus eelnõu paragrahv 29 lõikega 3 tulemuseks olukorra, kus üksikul korteriomaniikul puudub korteriühistu lohaka või pahatahtliku käitumise korral võimalus võtta osa korteriomaniike üldkoosolekust ja/või kaitsta oma subjektiivseid õiguseid. Seega ei täida eelnõu esitatud kujul oma peamist eesmärki, tagada korteriomaniikele kindel ja usaldusväärne õiguslik keskkond.</p>	<p>S Koosoleku teate kättetoimetamisele kehtivad tahteavalduse tegemise üldised reeglid, st tahteavaldus peab jõudma selle adressaadini. Eelnõu § 20 lg 4 kohaselt tuleb üldkoosoleku teade saata korteriomaniiku elektronposti aadressile, kui korteriomaniik on selle korteriühistule teatanud. Selle nõude rikkumine on koosoleku kokkukutsumise korra oluline rikkumine, mis toob kaasa otsuste tühisuse. Samas tuleb arvestada ka eelnõu §-ga 46, mis kohustab korteriomaniikku teatama korteriühistule oma olemasolevate sidevahendite andmed ja elu- või asukoha postiaadressi, kui see erineb korteriomandi asukohast. Kui korteriomaniik seda kohustust ei täida, siis on korteriühistul õigus lugeda tema elu- või asukohaks korteriomandi asukoht, st piisab, kui üldkoosoleku teade on toimetatud korteriomandi asukohta.</p>
<p>4.</p>	<p>§ 24 3) osas tulenevalt tegevuspraktika kogemusest asendada sõna "kümme" sõnaga "kuus".</p>	<p>MA Ettepanekus puudub põhjendus.</p>
<p>5.</p>	<p>§ 29. Korteriühistu organi otsuse kehtetus Eelnõu paragrahvis 29 on üle võetud TsÜS paragrahvile 38 sarnane juriidiliste isikute otsuste kehtetuse regulatsioon, mis näeb otsuse tühisuse alusena ette vastuolu seadusega, korteriomaniike kokkuleppega, põhikirjaga või siis koosoleku kokkukutsumise korra rikkumisega. Samas tuleks korteriomaniikevahelistes suhetes lugeda lisaks eelpool toodud asjaoludele tühisteks ka sellised korteriomaniike koosoleku otsused, mis väljuvad kaasomandi eseme tavapärase</p>	<p>OA Juriidilise isiku otsuste puhul tuleb arvestada, et lisaks kehtetuks tunnistatavatele ja tühistele otsustele on olemas ka n-õ mitteotsused. Kui otsuse tegemiseks puudub vajalik kvoorum (korteriomanike kokkuleppe puhul 100% korteriomaniikest), siis ei ole otsust olemas. Praktilisest seisukohast on tagajärjed samasugused, nagu tühisel otsusel, st otsuse puudumisele saab tugineda nii hagi kui ka vastuväite esitamisele. Seletuskirja on täiendatud.</p>

	<p>valitsemise piiridest ning eeldavad seega korteriomanike kokkuleppe sõlmimist.</p> <p>Vaadates tagasi ka paragrahv 20 kohta esitatud märkusele, ei saa kindlasti pidada proportsionaalseks eelnõu paragrahv 29 lõikes 3 sätestatud korteriomaniku kaebeõiguse piiramist 30 päevale alates otsuse vastuvõtmisest. Sealjuures on oluline märkida, et eelnõu seletuskirjas toodud paralleel Saksa WEG-ga ei ole asjakohane, kuna Saksa WEG ei näe korteriomanike ühisusele, kellega korteriühistut võrreldakse, ette juriidilise isiku õigusvõimet. Samuti on Saksa WEG-is korteriomanike ühisuse pädevus, erinevalt käesolevas eelnõus samas rollis olevast korteriühistust, selgemalt piiritletud.</p>	
6.	<p>§ 31. Korteriomaniku kohustused</p> <p>Paragrahvi lõikes 3 tehtud viide AÕS naabusõiguse sätetele on olukorras, kus AÕS naabusõiguse sätted on suunatud kinnisasja omanikele, kelleks korteriomanikud ei ole, ebaproportsionaalsed. Tuleb arvestada, et kinnisasja omanikel on korteriomanikest oluliselt kergem taluda naaberkinnisasjalt lähtuvaid kahjulikke mõjutusi, kuna nad ei asu kahjulike mõjude tekitajaga ühes hoones.</p>	<p>S</p> <p>Selle viite eesmärgiks ei ole piirata korteriomaniku õigusi, vaid vastupidi, anda ka korteriomanikule selge võimalus tõrjuda naaberkorterist lähtuvaid kahjulikke mõjutusi. Seejuures tuleb talumiskohustuse olemasolu või puudumise hindamisel lähtuda ikkagi korteriomandist, mitte tavapärasest kinnisasjast ehk maatükist.</p>
7.	<p>§ 32. Korteriomandi võõrandamise nõude esitamine</p> <p>Sätte puuduseks on asjaolu, et see ei reguleeri olukorda, kus korteriomand, mille suhtes võõrandamisnõue esitatakse, on koormatud hüpoteegiga. Olukorras, kus hüpoteegi näol on tegu akseessoorse õigusega, ning eelnõu kohaselt ei ole hüpoteegipidaja kohustatud korteriomanike otsusele alluma, on antud säte võimalik praktikas muuta kerge vaevaga mittetäidetavaks.</p>	<p>S</p> <p>Eelnõu §-s 44 sätestatud korteriühistu pandiõigus kohaldub ka korteriomandi võõrandamise nõudele.</p>
8.	<p>§ 41 (1) 5) sõnastada: kogu hoones majandusaastale eelneva vähemalt ühe aastase perioodi tegeliku tarbimise põhjal planeeritav kütuse, soojuse, vee ja kanalisatsiooniteenuse ning elektri kogus ja maksumus.</p>	<p>OA</p> <p>Sätte sõnastust on muudetud.</p>
9.	<p>§ 42 Viivis ja sissenõudmiskulude hüvitamine</p> <p>Paragrahv 42 ei arvestata asjaoluga, et suure osa lepingute puhul puudub korteriühistul võimalus hankijat valida ning hangitava teenuse lepingutingimuste, sh viivise suuruse, üle läbi rääkida. Eeltooduga haakub asjaolu, et eluasemeturul monopoolses või oligopoolses seisundis olevad ettevõtjad on üldreeglinas kohustatud oma lepingu tingimused kooskõlastama konkurentsiameti või kohaliku omavalitsusega, kes seni on lubanud rakendada VÕS paragrahv 113 üldregukatsioonist kõrgemat viivisemäära. Tulenevalt eeltoodust on EKHHL seisukohal, et korteriühistule viivise maksimumtaseme sätestamine imperatiivselt, samas, kui suur osa tema lepingupartnerid saab korteriühistu</p>	<p>MA</p> <p>Majandamiskulude tasumisega viivitamine on kahtlemata oluline probleem, kuid viivise suuruses „võistlemist“ ei saa pidada selle probleemi lahenduseks. Korteriomaniku viivitus ei tähenda automaatselt, et korteriühistu jääb sama suure summa võlgu teenuse osutajale. Samas võib üldisest seadusjärgsest viivisest oluliselt suurem viivis (25,55% aastas) muuta korteriomaniku jaoks võimatuks maksevõime taastamise.</p> <p>Pikaajalise võlgniku puhul on võimalik nõuda lisaks viivisele ka võla sissenõudmiskulude hüvitamist.</p>

	<p>tahtest sõltumata, võlaõigusseaduse dispositiivsusele tuginedes nõuda monopoolse lepingu sõlmimisel kõrgemat viivise määra, on korteriühistu suhtes ebaõiglane, sest võlgniku viivitusest KÜ-le tekkivad kulud peavad katma korrektset oma kohustusi täitvad korteriomanikud. Seoses eeltooduga teeme ettepaneku sätestada eelnõus maksimaalseks viivise määra suuruseks 0,07% päevas, nii nagu see oli senises korteriühituseaduses.</p>	
10.	<p>§ 44 Korteriühistu pandiõigus</p> <p>Defineerimist vajaks majandamiskulude mõiste, kuna see on käesolevas seaduses laialdaselt kasutatav. Kehtivas KÜS on see defineeritud, kuid võiks olla veelgi täpsem. Käesoleva § valguses on oluline, et majandamiskulude hulka kuuluksid nii administreerimise (haldus, hooldus, omanikukohustused) kui ka kommunaalteenused aga samuti võimalikud laenumaksud jms. Kui hiljem tõlgendamisel peaks mingid kulud selle mõiste alt välja jääma, väheneb oluliselt pandiõiguse väärtus. Eksisteerib ka vastuolu § 41 valguses, mis ütleb, et kui teatud kulusid kogutakse tegeliku tarbimise alusel (mis kommunaalteenuste puhul on praktikas valdav) ei pea majandamiskulusid majanduskavas rahaliselt kindlaks määrama. Samas § 44 (5) puhul määratakse pandiõiguse suurus just majanduskava järgi ja nii võib pandiõiguse suurus jääda oluliselt väiksemaks.</p>	<p>OA</p> <p>Majanduskava järgi määratakse pandiõiguse suurus ainult seni, kuni puudub majandusaasta aruanne. Eelnõu § 44 lg 5 on täiendatud teise lausega, mille kohaselt arvestatakse majanduskavas sisalduva prognoosiga, kui majandamiskulusid tasutakse pärast kulude suuruse selgumist.</p> <p>Vt RK p 4 ja NK p 3.</p>
11.	<p>§ 81 3) lisada: seadust täiendatakse § 21 järgmises sõnastuses: Kui valitseja sõlmib kaasomandi eseme valitsemisega seonduva tehingu, siis eeldatakse, et tehing on sõlmitud kõikide korteriomanike nimel.</p> <p>Lisaks on Riigikohus kahes hiljutises lahendis nr 3-2-1-83-12 ja 3-2-1-33-13 tõlgendanud korteriomandiseaduse valitsemise sätteid viisil, mis ei lähe vastuollu mitte üksi tavapärase praktikaga, vaid mis paneb kommunaal- ja korrashoiuteenuste ettevõtjad võrreldes korteriomanikega ebavõrdsesse olukorda.</p> <p>Lahendis 3-2-1-83-12 on Riigikohus asunud seisukohale, et juhul kui isik sõlmib lepingu kõigi korteriomanike nimel, siis peab see selgelt tulenema lepingust, vastasel korral on ta lepingu sõlminud iseenda nimel ning vastutab sellest tulenevalt lepingu täitmise eest ainuisikuliselt, korteriomanikud aga ei ole kohustatud teenuse hankijale teenuse eest sõltumata selle tarbimisest tasuma.</p> <p>Lahendis 3-2-1-33-13 märgib aga Riigikohus, et juhul, kui korteriomanikud seavad kahtluse alla iseenda poolt varasemalt langetatud otsuse valitseja nimetamise kohta, siis peab valitseja suutma selle tagantjärele notariaalselt kinnitatud protokolliga ümber lükata, vastasel korral on ta tegutsenud valitsejana ilma õigusliku aluseta.</p> <p>Mõlemat lahendit ühendavaks jooneks on</p>	<p>MA</p> <p>Eelnõu koostaja ei nõustu väitega, et Riigikohtu lahendist 3-2-1-33-13 tulenevalt peab valitseja igal juhul suutma enda määramist tõendada notariaalselt kinnitatud protokolliga. Riigikohus juhtis selles lahendis tähelepanu ainult sellele, et korteriomanike otsuse võltsimine ei ole aksepteeritav.</p> <p>Ka Riigikohtu lahendis 3-2-1-83-12 ei sisaldu midagi sellist, mis nõuaks kehtiva õiguse kiiret muutmist. See, et lepingu sõlmimine korteriomanike ühisuse nimel peab olema lepingust nähtav, on igati mõistlik ja kooskõlas lepinguõiguse üldiste põhimõtetega.</p>

	<p>kohtute tahe seada korteriomanikele teenuseid osutavad ettevõtjad tasu saamisel sõltuvusse korteriomanike suvast, mitte aga tarbitud tavapärase valitsemise teenustest või sõlmitud tarbimisteenuste lepingust, millise õiguslikult ja majanduslikult ebakindla olukorraga ei saa EKHHL nõustuda.</p> <p>Tulenevalt eeltoodust ning arvestades vajadusega tagada korrashoiuturu efektiivne ja tasakaalustatud toimimine kuni eelnõu võimaliku jõustumiseni 2018 aastal, peab EKHHL äärmiselt tähtsaks, et kehtiva korterimandiseaduse valitsemise sätteid analüüsitakse viidatud Riigikohtu lahendite valguses põhjalikult läbi ning viiakse sisse muudatused, mis annavad korrashoiuettevõtjatele (valitsejatele) üheselt arusaadava lahendi, kuidas oma õiguseid suhtes korteriomanike ühisusega kaitsta ja tagada. Eeltoodud eesmärgi täitmine eeldab kehtiva korterimandiseaduse täiendamist kavandatust olulisemalt suuremas mahus.</p>	
12.	<p>§ 95 3) osas sisustada üldises korras jõustamiseks ja lisada täiendavalt § 93 3) loetelusse pandiõigust käsitlevad § 44 ja § 72. Juhul kui need §-d lisatakse üldises korras jõustuvate hulka oleks vaja tagada pandiõiguse ka ühisuse vormis tegutsevatele korteriomanikele.</p>	<p>MA</p> <p>Korteriühistu pandiõigust ei ole võimalik üldises korras jõustada sellisel viisil. Need sätted on osa eelnõu terviktekstist ega saa hakata iseseisvalt varem kehtima.</p> <p>Sisulisest küljest võiks nii olulise muudatuse kohene jõustumine tekitada probleeme muudele osapooltele, st korteriomanikele ja hüpoteegipidajatele. Praeguse regulatsiooni järgi saavad hüpoteegipidajad muudatustega kohanemiseks piisava aja.</p>
13.	<p>Kuna eelnõu ettevalmistamise käigus on viimase aasta jooksul meile arusaamatutel põhjustel nihkunud seaduse jõustumise säte algse 01.01.2015 asemel 03.04.2013 eelnõu versioonis juba täiesti põhjendamatult 01.01.2018, siis lähtudes tegelikust olukorrast majandamiskulude võlgnevuste ja nende tasumise tagamise vajadusest Eestis, tuleb tingimata ka korteriühistu, ühisuse ja valitseja tegevust toetavad pandiõiguse sätted üldises korras varasemalt (võimalikult kiiremas korras!) kui 01.01.2018 jõustada. Meie hinnangul ei ole selle seaduse sihtrühmade poolt uue seaduse jõustamiseks 01.01.2015 mingeid takistusi ega tõstatu põhjuseid uue seaduse hilisemaks jõustamiseks.</p> <p>Kokkuvõttes teeb arvamuse ja ettepanekute esitaja ettepaneku samuti tasakaalustada eelnõud läbi korteriomaniku subjektiivsete õiguste tugevama kaitse ning valitseja ja korteriühistu ülesannete ja õiguste täpsema määratlemise.</p>	<p>TV</p>
Eesti Kinnisvarafirmade Liit (EKFL)		
1.	<p>Justiitsministeeriumis on koostamisel korterimandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu. Eesti Kinnisvarafirmade Liit esitas 09.08.2012 Justiitsministeeriumile ettepanekud selle eelnõu</p>	<p>TV</p> <p>Vt ka KTK p 1.</p>

<p>täiendamiseks. Nagu ilmneb kõnealuse seaduseelnõu menetlemise materjalidest, on Justiitsministeerium Eesti Kinnisvarafirmade Liidu poolt tehtud mitmeid ettepanekuid osaliselt arvestanud.</p> <p>Olles põhjalikult tutvunud korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu (03.04.2013 redaktsioon), seletuskirja ning eelnõu suhtes esitatud ettepanekutega ja Justiitsministeeriumi seisukohtadega nende ettepanekute osas, soovime märkida järgmist.</p> <p>Iseenesest võiks pidada vastuvõetavaks sellist lahendust, kus eelnõu § 12 lg 2 ja § 9 alusel on igal korteriomanikul võimalik nõuda kohtu kaudu teiste korteriomanike kohustamist tahteavalduste andmiseks korteriomanike kokkuleppe sõlmimiseks, muutmiseks ja lõpetamiseks. Korteriomanike kokkuleppega peaks olema muuhulgas võimalik leppida kokku ka erikord majandamiskulude jaotamiseks ja kandmiseks. Sellisele võimalusele on viidatud ka korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu (03.04.2013 redaktsioon) seletuskirja lk 36 ülevalt kolmandas lõigus.</p>	
<p>2. Küll seonduvad korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu (03.04.2013 redaktsioon) §-iga 9 kaks olulist probleemi, mis tuleks kindlasti lahendada.</p> <p>2.1. Esiteks sooviksime juhtida Teie tähelepanu korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu (03.04.2013 redaktsioon) § 9 lg-le 2, milles on sätestatud, et „[i]ga korteriomaniik võib teiselt korteriomanikult nõuda käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud muudatuse tegemiseks vajalike tahteavalduste andmist, kui:</p> <p>1) olemasoleva olukorra säilitamine oleks kõiki asjaolusid arvestades vastuolus hea usu põhimõttega</p> <p>Ja</p> <p>2) muudatusega ei kahjustata ülemääraselt ühegi korteriomaniiku õigustatud huve“.</p> <p>Meie arvates on eelnõu § 9 lg 2 p-s 1 sisalduv sõnastus „vastuolus hea usu põhimõttega“ liiga üldine ja ebamäärane. Seetõttu võib kohtuvaidluses osutada hageja jaoks väga keeruliseks hakata tõendama, et olemasolev olukord on vastuolus hea usu põhimõttega. Tegemist oleks väga hinnangulise küsimusega, kus tõendite esitamine võib osutada keeruliseks ning kus kohtulahend konkreetse vaidluse osas hakkaks suuresti ära sõltuma vaidlust lahendavate kohtunike maailmavaatest. See omakorda võib tekitada ohu, et kohtupraktika saaks olema ebaühtlane ja konkreetse kaasuse raames väga raskesti ette prognoositav.</p> <p>Sellest johtuvalt teeme ettepaneku sõnastada korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu (03.04.2013 redaktsioon) § 9 lg 2 p 1 ümber järgmiselt: „olemasoleva olukorra säilitamine</p>	<p>MA Vt KTK p 2.</p>

<p>oleks nõuet esitava korteriomaniku jaoks ebamõistlik“. Seda, miks olemasoleva olukorra säilitamine on nõude esitaja arvates tema jaoks ebamõistlik, on nõude esitajal tunduvalt lihtsam kohtule selgitada, põhistada ja vajadusel tõendada, kui hakata tõendama olemasoleva olukorra säilitamise vastuolu hea usu põhimõttega.</p> <p>Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu (03.04.2013 redaktsioon) § 9 lg 2 p 2 võiks meie arvates jääda praeguse sõnastusega, mis ka tagaks, et võimalik ei oleks nõuda tahteavaldusi ebamõistlike või hea usu põhimõtte vastastele kavatsustele.</p>	
<p>3. Täielikult on ebaõnnestunud meie arvates korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu (03.04.2013 redaktsioon) § 9 lg 3. Meie jaoks jääb mõistetamatuks, milleks on tarvilik sellise eelduse sätestamine, nagu see on toodud eelnõu § 9 lg-s 3.</p> <p>Probleem, mis seonduvalt korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu (03.04.2013 redaktsioon) § 9 lg-ga 3, tekib, on küsimus selle kohta, kas korteriomanik saab esitada nõude teise korteriomaniku kohustamiseks tahteavalduse andmiseks kas siis, kui § 9 lg-s 3 sätestatud eeldust ei esine. Väga lihtsalt võib ette tulla olukordasid, kus korteriomanike vähemus on eluliselt huvitatud korteriomanike kokkuleppe sõlmimiseks teiste korteriomanike kohustamisest tahteavalduste andmiseks, kuid sellele vähemusele ei kuulu rohkem kui pooled korteriomanike hääled ega rohkem kui pooled kaasomandi osadest.</p> <p>Kui vastus sellele küsimusele on, et ka siis kui eelnõu § 9 lg-s 3 sätestatud eeldus ei ole täidetud, on ikkagi korteriomanikul õigus nõuda teiste korteriomanike kohustamist tahteavalduste andmiseks korteriomanike kokkuleppe sõlmimiseks, siis puudub eelnõu § 9 lg 3 järele igasugune vajadus.</p> <p>Kui vastus sellele küsimusele on, et kui kui eelnõu § 9 lg-s 3 sätestatud eeldus ei ole täidetud, siis puudub vähemuses oleval korteriomanikul õigus nõuda teiste korteriomanike kohustamist tahteavalduste andmiseks korteriomanike kokkuleppe sõlmimiseks, siis oleks eelnõu § 9 lg 3 vastuolus eelnõu seletuskirja lk 36 ülevaht kolmandas lõigus toodud näitega. Samuti oleksid sellisel juhul Eesti Kinnisvarafirmade Liidu seaduseelnõu muudatusettepanekutele Justiitsministeeriumi poolt antud kommentaarid vastuolus eelnõu § 9 lg-ga 3. Leiame, et olukord, kus menetletav seaduseelnõu on vastuolus selle sama seaduseelnõu seletuskirjaga ning selle sama seaduseelnõu suhtes tehtud muudatusettepanekutele seaduseelnõu koostaja poolt antud selgitustega, on lubamatu.</p>	<p>MA</p> <p>Ühe korteriomaniku õigus nõuda eriomandi kokkuleppe muutmist tuleneb selgelt eelnõu § 9 lg-st 2. Lõikes 3 sätestatud eeldus annab võimaluse korteriühistule olla ise menetluse pooleks.</p> <p>Pakutud sõnastus („Käesoleva paragrahvi lõike 2 punktis 1 nimetatud olukorra esinemist eeldatakse muuhulgas ka siis, kui“) ei annaks soovitud tulemust, vaid tekitaks ainult segadust. Seaduses saab millegi esinemist eeldada ainult sõnaselge kirjeldusega. Viide muule juhtumile, mille esinemisel samuti eeldatakse olukorra esinemist, oleks täiesti sisutu, sest puudub selle muu juhtumi kirjeldus.</p> <p>Ka juhul, kui selline eeldus eelnõus puuduks, peaks kohus asja lahendamisel kaaluma kõigi korteriomanike huve ja selgitama välja, milline on enamuse huvi. Eelnõu § 9 lg 3 sätestab võimaluse see huvi juba enne kohtusse pöördumist välja selgitada.</p>

<p>Viimatitoodust tulenevalt teeme järgmised alternatiivsed ettepanekud:</p> <ul style="list-style-type: none"> - esimese alternatiivina paneme ette jätta korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu (03.04.2013 redaktsioon) §-ist 9 lg 3 välja. Meie arvates ei anna lõike 3 regulatsioon §-ile 9 midagi juurde ning üksnes põhjustab täiendavat segadust ja vaidlusi; - teisese alternatiivina, kui Justiitsministeeriumi arvates on korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu (03.04.2013 redaktsioon) §-ist 9 lg 3 välja jätmine välistatud, paneme ette sõnastada lõike 3 esimene rida ümber järgmiselt: „Käesoleva paragrahvi lõike 2 punktis 1 nimetatud olukorra esinemist eeldatakse muuhulgas ka siis, kui“. Sellise sõnastuse kasutamine looks selguse selles, et lõikes 3 sisaldub vaid üks näide ja kui see näide ka ei esine, siis ometi ei ole § 9 lg 2 kohaldamine välistatud. 	
Eesti Korteriühistute Liit (EKÜL)	
<p>1. Edastasite Eesti Korteriühistute Liidule korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu uue 03.04.2013 tervikredaktsiooni. Teie kirja saime kätte 05.04.13., milles palusite esitada meiepoolne arvamus 19.04.13.</p> <p>Taotlesime arvamuse edastamisel lisatähtaega 1 kuu võrra s.o. 19.05.13., kuna eelnõu on mahukas ja sisult uudsete õiguspõhimõtetega. Samuti kaasasime eelnõu arutelu protsessi kõik oma 1400 liiget, kujundamaks ühtne arusaam kavandatavast elamureformist.</p> <p>Analüüsid eelnõud soovime avaldada, et kolme aastase eelnõu välja töötamise käigus on tänane redaktsioon muutunud oluliselt mõistlikumaks ja EKÜL ca 200 ettepanekuga on ministeerium osaliselt arvestanud. Paraku on endiselt küsimusi, mis vajavad lahendust ning sellest anname ülevaate allpool.</p> <p>Tahame rõhutada, et ca 75% Eesti elanikkonnast elab kortermajades (eelnõu kohaselt ka paarismajad), peab eelnõu olema lihtne, mõistetav, üheselt arusaadav, et seadust suudaks lugeda enamuse elanikkonnast. Meie hinnangul on oluline silmas pidada juba tekkinud korteriühistute positiivset praktikat ning head tava ja mitte tekitada täiesti uusi õiguspõhimõtteid, mis pärsivad seaduse rakendamist ja arusaamist.</p> <p>Eelnõu seletuskirjas on viidatud uuringule, millega leiti, et mõistlik on kahe seaduse kokku kirjutamine. Paraku ei nähtu seletuskirjast õiguslikku selgitust, et miks ei saa täna tomivaid seadusi KOS ja KÜS muuta selliselt, et kaoks õiguslik problemaatika.</p> <p>EKÜL ei ole vastu kahe seaduse ühendamisele kuid silmas tuleb pidada kehtivat korteriühistute positiivset praktikat ja ka eelnõus tuleb seda selgelt arvestada.</p> <p>Meie arvamus lähtub kahest teemakäsitlesest,</p>	TV

	<p>nendeks on:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Eelnõus toodud uued õiguspõhimõtted ja raskesti arusaadavad ning erinevat tõlgendamist võimaldavad sätted. o Ühistute poolt esitatud arvamused. 	
2.	<p>Eelnõu § 17 lg 1 EKÜL on jätkuvalt seiskohal, et korteriühistutele on põhikiri väga oluline. Põhikiri korteriühistutele aitab oluliselt leevendada omavahelisi suhteid ja on lihtsamalt loetav ning arusaadavam kui seadused paragrahvide rägastikus. Miks peab juurutama üldisest ühinguõigusest erineva üldpõhimõtte ja seda katsetama korteriühistute peal. Samuti peaks näidispõhikirja välja töötama justiitsministeerium. Ministeeriumi poolt välja käidud mõte, et 10 000 ühisust saavad ka praegu hakkama ilma põhikirjata on küüniline. Eelnõu autor on korduvalt rõhutanud, et ühisustega on probleemid ning seetõttu tehakse neist korteriühistud. Tuletan meelde, et registris on ca 10 000 korteriühistut ja kõigil neil on põhikirjad. Samuti tuleb muuta põhikirja vastuvõtmise ja muutmise korda ning vastavusse viia kehtiva KÜS põhimõttega. Eelnõu oma uudsuse ja keerulisusega on raskesti loetav ja arusaadav üksnes seletuskirjale tuginedes, seetõttu leiame, et miljoni eestimaalase karistamine 150 leheküljelise seaduse tuupimisel on ebamõistlik. Samuti on eelnõu autor viidanud seletuskirjas, „ korteriühistu puhul on põhikiri põhjendatud, sest tagab ühes dokumendis kõigi oluliste küsimuste nähtavuse nii korteriomanikele endile kui ka kolmandatele isikutele“. Samuti ei saa me nõustuda ministeeriumi selgitusega, et põhikirja olemasolu pärsib seaduste lugemist, vastupidi põhikiri aitab seaduste mõtet lihtsamalt ja arusaadavamalt väljendada.</p>	<p>MA</p> <p>Justiitsministeerium on jätkuvalt seisukohal, et seadusega ei saa kehtestada abstraktset kohustusliku põhikirja nõuet. Kui põhikiri on seaduse kohaselt kohustuslik, siis peab seaduses olema ka kirjas, mis küsimusi peab põhikirjaga reguleerima. Samuti tuleb põhjendada, miks ei saa need küsimused olla reguleeritud seaduses. Näiteks MTÜS § 7 lg 1 p 3 kohaselt tuleb mittetulundusühingu põhikirjas märkida mittetulundusühingu eesmärk. On selge, et seda küsimust ei saa seaduses kõigi mittetulundusühingute jaoks reguleerida. Korteriühistu puhul aga sellist probleemi ei ole, sest korteriühistu eesmärk on juba seadusega paika pandud.</p> <p>Ettepaneku esitaja ei ole välja toonud küsimusi, mis peaksid korteriühistu põhikirjas olema lahendatud ega esitanud põhjendusi, miks neid küsimusi saaks lahendada ainult põhikirjas.</p> <p>Arusaam, et korteriühistu põhikiri on „lihtsamalt loetav“ kokkuvõtte seadusest, ei ole kooskõlas põhikirja tähendusega. Põhikiri on õigusakt, millega juriidilise isiku liikmed kehtestavad täiendavaid reegleid lisaks seaduses sätestatule. Seaduse sätete ümberjutustamine põhikirjas on mitte lihtsalt ebavajalik, vaid lausa kahjulik, sest loob eksitava mulje, nagu poleks põhikirja kõrval seadust vajagi tunda.</p> <p>Kõigile juba olemasolevatele korteriühistutele jäävad nende põhikirjad alles.</p>
3.	<p>Eelnõu § 20 lg 3 on vaja sätestada tähtaeg viidatud dokumentidega tutvumiseks?</p>	<p>MA/S</p> <p>Küsimus/ettepanek on arusaamatu. Dokumentidega peab olema võimalik mõistlikul viisil tutvuda enne üldkoosoleku toimumist.</p>
4.	<p>Eelnõu § 20 lg 4 vajab sõnaselget regulatsiooni, et juhul kui omanik oma aadressi ühistule ei esita, siis millisel viisil edastatud kutse loetakse kätteantuks? Kas ühistu võib üldkoosoleku kutsed panna postkastidesse või riputada trepikodades olevatele infostendidele ja sellega loetakse kutse kätteantuks? See probleem on jätkuvalt üleval ja vajab lahendamist, olukorras kus isik ei ole leitav või kavalalt hoiab kõrvale. Vaja on leida lahendus kuidas loetakse sellisel juhul kutse kätteantuks, et välistada võimalus pahatahtlikult üldkoosoleku otsuste vaidlustamine.</p>	<p>S</p> <p>Koosmõjus eelnõu §-ga 46 võib korteriühistu lugeda korteriomaniku elu- või asukohaks korteriomandi asukohta, kui korteriomanik ei ole teatanud teisiti.</p>
5.	<p>Eelnõu § 23 lg 2 teeme ettepaneku korduskoosoleku kokkutsumiseks samal päeval kui kutses on sellekohane selge viide, see aitab kokku hoida ühistute aega ja rahalisi</p>	<p>MA</p> <p>Korteriühistu põhikirjaga on võimalik reguleerida otsustamiseks vajaliku kvoorumisuurust, seetõttu oleks sellise võimaluse</p>

	vahendeid.	loomine põhjendamatu.
6.	Palume ka üle vaadata jätkukoosoleku õigusliku regulatsiooni seaduses, mis tähendab, et kui ei jõuta ühel päeval kõiki päevakorra punkte läbi arutada ja otsustada?	TV Tegemist on üldise ühinguõigusliku küsimusega, mille lahendamine selles eelnõus ei ole võimalik.
7.	Eelnõu § 24 lg 3 oleme jätkuvalt seisukohal, et selline seadusest tulenev regulatsioon seab ohtu tehingute tegemise, sest on omistatav seltsingule, mitte juriidilisele isikule. Kahjuks ei ole me saanud vastust, millisest analüüsist tuleneb just arv 10? Siiani ei ole me saanud põhjendust maagilisele numbrile 10?	MA Kui korteriühistut esindavad juhatuse puudumisel kõik korteriomanikud, siis on selline tehing tunduvalt ohutum mõlemale osapoolle, kui mistahes muul viisil tehtud tehing, sest selles osalevad kõik korteriomanikud. Kui „ohu“ all on silmas peetud seda, et tehingu tegemine on keeruline, siis ei takista see säte korteriomanikel juhatuse valimist.
8.	Eelnõu 26 lg 1 mis reguleerib järjekordselt uut õiguslikku põhimõtet. Tuginedes (RKKKo 3-1-1-137-04) saab juriidiline isik teovõimet realiseerida üksnes oma organite kaudu. Juriidiline isik vajab õiguskäibes osalemiseks ning tehingute tegemiseks tahet, mis toimiks juriidilise isiku huvides ja oleks suunatud juriidilise isiku eesmärkide saavutamisele. Kuna loomulikke tahet omab üksnes inimene, saab üksnes inimeste kaudu toimuda juriidilise isiku tahte kujundamine ja realiseerimine. Juriidiline isik kui õiguslik abstraktsioon saab tegutseda üksnes füüsiliste isikute kaudu. Seetõttu saavad Eesti õiguse kohaselt juriidilise isiku juhtorgani (juhatuse või nõukogu) liikmeks olla üksnes inimesed. Tuginedes ülalmainitule oleme selle mõtte seadusesse viimise vastu, ei ole mõistlik teha õiguslikke katseid 2/3 eestimaalaste osas. Oma vastuses olete väitnud, et majad mida valitsevad valitsejad võivad sattuda seaduse jõustumisel ebakindlasse olukorda ning seetõttu on vaja juriidilisest isikust juhatust. Teeme ettepaneku alljärgnevalt selle võimaliku probleemi lahendamiseks. Seaduses sätestatakse nn ülemineku tähtaeg kuus kuud, selle aja jooksul on valitseja kohustatud kokku kutsuma üldkoosoleku ning korteriomanikel on õigus otsustada millist majandamismudelit nad tulevikus kasutada soovivad. Leiame, et antud norm on muutunud selgemaks, siiski teeme ettepaneku täiendavalt kaaluda normi realiseerimise probleeme praktikast lähtuvalt.	MA Juriidilisest isikust valitseja võimaluse näeb ette ka kehtiv KOS II ja selle võimaluse ära kaotamine nende korteriomanike jaoks, kes seda praegu kasutavad, oleks äärmiselt vastutustundetu. Ettepanekust ei selgu, milline see alternatiivne „majandamismudel“ siis oleks, mille üle korteriomanikud saaksid otsustada.
9.	Samuti palume vastust, kas valitsejaks võivad olla mistahes juriidilised isikud, sest üksnes majahalduril peab olema kutsetunnistus.	S Eelnõu ei sätesta täpsemaid nõudeid valitsejana tegutseva juriidilise isiku liigile, kuid kuna tegemist on ettevõtlusega, siis eelduslikult tegutseb valitsejana äriühing.
10	Eelnõu § 32 lg 3 vajab muudatust tuginedes Riigikohtu 3-2-1-83-04 praktikale. Võõrandamise otsuse vastuvõtmiseks on nõutav, et korteriühistu üldkoosolekul osalevatele korteriomanikele kuulub üle poole kaasomandiosadest ja otsuse poolt on enamus üldkoosolekul osalejatest.	MA Riigikohtu praktika lähtub kehtivatest õigusaktidest, antud juhul KOS II § 14 lg-st 3 ja § 19 lg-st 2. Eelnõu seadusena jõustumisel ei reguleeri korteriomanike üldkoosoleku otsustusvõimet enam KOS II § 19 lg 2, vaid KOS III § 20 lg 2.
11	Samuti tuleb selgelt reguleerida, kas	S

	võõrandamist võib nõuda ka korduskoosolekul?	Kuna võõrandamise nõudmine otsustatakse tavalise häälteenamusega, siis võib otsuse teha ka korduskoosolekul. Seletuskirja on selgitus olemas.
12	Eelnõu pealkiri „Korteriomandite eseme valitsemine“, teeme ettepaneku valitsemine kui riigile iseloomulik tunnus muuta mõistega majandamine, mis on selgem ja üheselt arusaadav korteriühistute puhul. Samuti hõlmab majandamine ka talgute korras vajalike tööde tegemist ja peegeldab korteriomanike koostöötahet ühiselt rohujuure tasandil asju otsustada. Lisame veel, et valitsemise terminit ei kasutata tänased korteriühistud.	MA Terminit <i>valitsemine</i> kasutab ka kehtiv KOS II ja paljud muud seadused samas tähenduses. See termin ei ole takistuseks korteriomanike koostöötahetele.
13	Eelnõu § 36 lg 1 eeldab analüüsi ja tuginemist kehtivale praktikale, et mitte tekitada olukorda, milles majade renoveerimisotsused muutuskid ebamõistlikult karmiks. Tuletan meelde, et Eesti riigi tahe on aastaks 2020 korda teha ca 20% korterelamutest.	S Terve aasta majandamiskulude summat ületava laenu võtmisel ainult poolte korteriomanike nõusoleku nõudmine ei ole ebamõistlikult karm, vaid vägagi leebe nõue.
14	Eelnõu § 38 lg 2 näeme suurt ohtu täna kehtivale üldisele arusaamale. Nimelt võib tekkida olukord, kus korteriomanikud hakkavad panustama üksnes enda ette, ega pruugi tunnetada maja kui tervikut. See tähendab, et jäätakse kitsalt oma trepikoja remontimise tasemele ja ei huvituta teistest majas asuvatest trepikodadest, sest seal ju ei viibita ehk võõras mure. Korteriühistute arengutee alguses oli palju ebakõlasid, et miks mina pean tasuma katuseremonti, mulle kaela ei saja ja liiatigi elan esimesel korrusel. Tahame öelda, et maja tuleb majandada tervikust lähtuvalt ja ei tohi tekkida olukorda, kus tehakse mida tahetakse, sest see teist korteriomanikku ülemääraselt ei mõjuta.	S Sama põhimõtte on sätestatud ka kehtiva KOS II § 16 lg 1 teises lauses, seega ei ole tegemist muudatusega. See säte ei anna õigust keelduda katuse remondi eest tasumisest
15	Eelnõu § 40 lg 1, palun selgitada, miks on muudetud oluliselt korteriühistu majandamiskulude tasumise põhimõtteid ja asendatud ettemaksetega. Kehtiv KÜS reguleerib tarbimisest lähtuvat põhimõtet?	S Ka kehtiva KOS II § 22 lg 2 kohaselt teevad korteriomanikud majanduskava alusel perioodilisi ettemakseid. See tähendab, et kulutusi tehakse rahast, mis on juba korteriomanikelt kokku kogutud või vähemalt on olemas nõudeõigus selle raha saamiseks. Eelnõu § 40 lg 2 kohaselt saab põhikirjaga ette näha majandamiskulude tasumise ka pärast kulude suuruse selgumist. Seega ei kao see võimalus ära.
16	Eelnõu § 40 lg 3, vaja on täpsemalt antud normi reguleerida, et ei tekiks olukorda, kus pooled korteriomanikud erinevatel põhjustel ei nõustu investeringutelt tasuma, muutes problemaatiliseks ühistu maksedistsipliini. Teeme ettepaneku täiendada seletuskirja.	S Seletuskirjas on selgitatud, et tegemist on Riigikohtu praktika kodifitseerimisega. See tähendab, et selline õigus on korteriomanikul olemas ka praegu, ilma eraldi sätteta KOS II-s või KÜS-is ja oleks ka pärast KOS III jõustumist. Sätte eesmärk on ainult suurema selguse loomine.
17	Eelnõu § 42 lg 1, palun lisada majandamiskulude viivitamisega korteriomanikule sõnaselge viivis. Tuginedes praktikale on ühistutes hästi toiminud kehtiv KÜS §7 lg 4 regulatsioon. Me ei toeta VÕS viivise regulatsiooni, sest ühistute ja kolmadate	MA Vt EKHHL p 9 .

	isikute vahelistes lepingutes on kõrgemad viivise määrad. Samuti tagab kehtiv KÜS viivis preventatiivset maksekäitumise. Tahame veel mainida, et võlgnikud ühistus on väga suur mure.	
18	Eelnõu § 44 tahame tänada selle sätte sisseviimisest ja teeme ettepaneku see jõustada viivitamatult.	TV
19	Eelnõu § 46 lg 3 vajab täpsustamist, millised õigused ja kohustused antud normi osas nii ühistul kui korteriomanikul tekivad.	OA Seletuskirja on täiendatud.
20	Eelnõu § 45 leiame, et sellise halva kuvandi ja täiesti uue ühinguõigusliku eelduse loomine ühistust seaduse alusel, on ebaproportsionaalne ja ühistute juhte solvav. Lisaks KOS II esitatud arvamusele edastame veel asjaolu ühistu likviidsuskaitseks. Nimelt kui rahvamassid hakkavad pangakontorites kontosid uurima võib sattuda ka info positiivsest kontojäägist nende isikute kätte, kellede eesmärgiks on raha kasutamine mitte ühistu huvidest lähtuvalt. Seega leiame, et antud norm ei ole proportsionaalne, lisaks on eelnõus reguleeritud ka teabe andmise kohustus korteriomanikele, mille kaudu on võimalik tekkinud küsimustele vastused saada. Me ei toeta selle sätte siis viimist, samuti on eelnõu § 45 sisuliselt teabe andmise kohustuse korteriomanikule reguleerinud.	A Ilmselt on silmas peetud § 47, mitte § 45. Korteriühistu pangasaladuse erisus on eelnõust välja jäetud, vt RaM p 1 .
21	eelnõu § 4 lg 2: Eriomandi eseme hulka võib eluruumi või mitteeluruumi koosseisus kuuluda ka püsiva markeeringuga tähistatud rõdu (lodža), keldriboks või garaažiosa.	S Rõdu või keldriboksi kuulumine eriomandi eseme hulka ei vaja eraldi reguleerimist, sest need on piisavalt ruumiliselt piiritletud. Garaažiosa puhul on tegemist erandiga üldisest põhimõttest, nii et on võimalik arvata eriomandi eseme hulka ka osa vaheseinteta ruumist.
22	eelnõule lisada: § 16 lg 1.1 Korteriühistu on käesolevas seaduses sätestatud korteriomandite omanike loodud mittetulundusühistu, mille eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine	MA Eelnõu kohaselt korteriomanikud ei loo korteriühistut, vaid koos korteriomanditega luuakse igal juhul ka korteriühistu. Korteriühistu eesmärgid tulenevad piisavalt eelnõu muudest sätetest.
23	eelnõule lisada: § 16 lg 1.2 Käesolevas seaduses reguleerimata küsimustes rakendatakse korteriühistu suhtes mittetulundusühingute seaduse sätteid	MA Viited MTÜS nendele sätetele, mida korteriühistule kohaldatakse, on eelnõus olemas (§ 20 lg 1, § 24 lg 1, § 49, § 51 lg 1).
24	muuta eelnõu § 17 lg 1: Korteriühistel on põhikirja.	MA Vt EKÜL p 2 .
25	eelnõule lisada: § 17 lg 1.2: Korteriühistu põhikirja võtab vastu asutamiskoosolek ja muudab liikmete koosolek. Vastuvõtmise ja muutmise poolt peab olema rohkem kui pool hääle üldarvust.	MA Korteriühistu asutamiskoosolekut senisel kujul enam ei ole. Põhikirja muutmiseks vajaliku häälteenamuse osas vt EKHHL p 2 .
26	eelnõu § 18 lg 1: Korteriühistuasukoht on tema juhatuse asukoht. (teine lause eemaldada).	MA Ettepanekul puudub põhjendus.
27	eelnõu §19 lg 1: Korteriühistu nimi koosneb korteriomandite esemeks oleva kinnisasja aadressist või muust nimest, mis eristab teda teistest Eestis registrisse kantud juurilistest	MA Kinnisasja aadressist koosnev nimi on igal korteriühistel, muu nimi on võimalus.

	isikutest ja täiendist "korterühistu" või lühendina "KÜ" ja § 19 –s eemaldada lg 3 – 5.	
28	Kuna korteriomand jaguneb korteriks ja mitteeluruumiks, siis eelnõus paragrahvides alates § 20-st tekstis sõna "korteriomaniik" tuleks asendada sõnaga "korteriomandite omanik" nagu eespool paragrahvides.	MA Korteriomand ei jagune korteriks ja mitteeluruumiks, vaid korteriomandi eriomandi esemeks võib olla nii eluruum kui ka mitteeluruum. Mõlemal juhul on korteriomandi omanik korteriomanik.
29	muuta eelnõu § 24 lg 3: Korteriühistul ei pea olema juhatust, kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule (muudel juhtudel kohustuslik).	MA Vt EKÜL p 7.
30	lisada eelnõusse § 24 lg 5: Vähemalt ühel juhatuse liikmel peab peab olema koolituse "Korteriühistujuht" tunnistus. Selle mitteomamisel läbima vastava kursuse aasta jooksul alates ametisse astumisest.	MA Üldjuhul on korteriühistu juhatuse liikmeteks korteriomanikud ise ja täiendavate nõuete kehtestamine juhatuse liikmeks olemisele võiks ülemääraselt kitsendada korteriomaniku omandiõigust.
31	lisada eelnõusse § 24 lg 6: Korteriühistu juhatusse võib valida ka isiku, kes pole korteriühistu liige, kuid omab korterelamuhalduri või kinnisvarahalduri kutset kutseeaduse tähenduses.	MA Juhatusel liikmetele nõuete kehtestamine on korteriomanike pädevuses. Ka muude ühingute puhul ei ole selliseid nõudeid seaduses sätestatud.
32	lisada eelnõusse § 24 lg 7: Majandamise efektiivsuse ja kulude kokkuhoiu huvides võivad naabruses asuvad korteriühistud liituda, moodustades ühise juhtorganiga uue ühistu, kusjuures majanduskulude arvestus toimub iga ühistu kohta eraldi.	MA Ettepanekust ei ole võimalik aru saada, kas liitumise all on silmas peetud mingit ühistegevust või juriidiliste isikute liitumist. Võimalus, et korteriühistu on mõne teise juriidilise isiku liikmeks, ei ole välistatud. Samas ei saa korteriühistud asutada korteriühistut, vaid peavad valima muu juriidilise isiku liigi.
33	lisada eelnõusse § 24 lg 8: Efektivsema majandamise ja kulude kokkuhoiu huvides võib korteriühistu või mitu korteriühistut koos asutada eraldi seisva isemajandava allasutuse – korterelamu haldusühistu	MA Vt EKÜL p 32.
34	kustutada eelnõust § 26 - § 28 (juriidiliselt eabakorrektnete- huvide konflikt) äriühingu eesmärgiks on tulu ja maksimaalse kasumi saamine ja korteriühistu eesmärk on minimaalsete kuludega majandamine so maksimaalne efektiivsus. kustutada eelnõust ka § 25 lg 3 seoses § 28 kustutamise eelnõust.	MA Vt EKÜL p 8.
35	kustutada eelnõust § 66 lg 3	MA Vt EKÜL p 8.
36	muuta eelnõu § 70: Tähtaeg juhatuse valimiseks ning registrisse kandmiseks jätta välja eelnõu § 70 lg 1 sõnad - või valitseja.	MA Vt EKÜL p 8.
37	§1 lg 1 peaks ehk olema tekstis "...mis on ühendatud kinnisasja mõttelise osaga kaasomandist...".	OA Teksti on muudetud.
38	§11 lg 3 -tühistada! (vastav muudatus ka:Asjaõiguse rakendamise seaduse §13` lg 2 tunnistada kehtetuks). Kommentaariks. Kortermajas kaasomanike ostu eesõigus (AÕS §73 lg 2), nii praktilises kui ka psühholoogilises mõttes, on vajalik huvi tõstmiseks senise suhtumise parandamiseks-	MA Seadusjärgne ostueesõigus kõigile korteriomanditele oleks tsiviilkäivet ülemäära koormav. Korteriomanikel on võimalik seada tehinguline ostueesõigus kas korteriühistu või teise korteriomaniku kasuks.

	mitte ainult korteriomandi reaalomandi suhtes- vaid ka omandi, hoone ja selle kinnistu, terviku suhtes (suurtes kortermajades eksisteerib endiselt "kõigi-ei kellegi-mentaliteet"... Perede järeltulijatele (eeldame ikka esti rahva juurdekasvu) korteriomandi soetamine samas hoones. Korruseprobleemidest tingitud huvist vahetada (ost-müük) korter samas majas, kus palju aastaid elatud, s.o. vanurite ja puuetega inimeste praktiline vajadus. Kõik see, ja paljud muud põhjused ostu eesõiguse taastamisel kaasomanikele, parandaks tunduvalt omanikutunnet ja peremehelikku suhtumist ka kaasomandisse.	
39	§ 12 lisada lõige 3: Korteriomandi võõrandamisel antakse korteriomand uuele omanikule üle koos üleandmis-vastuvõtu akti vormistamisega, mille lisaks on koopia korteriomandi inventariseerimisplaanist. Korteriomanid üleandmise juurde, lisaks üleandjale-vastuvõtjale, kutsutakse kaasomandi kasutamise ja KÜ põhikirja tutvustamiseks korteriühistu juhatuse esidaja.	MA Valduse üleandmisel on korteriomandi plaani ja korterühistu põhikirjaga hilja tutvuma hakata, seda tuleb teha enne korteriomandi omandamist. Eelnõu loob selleks ka paremad võimalused, sest igal korteriomandi registriosal on olemas seos korteriühistuga. Korteriomandist tulenevate kohustuste selgitamine kuulub ka notari ülesannete hulka.
40	§ 14 lg 2 ja 3 lisada : erikasutusõiguse üleandmisel informeerida sellest korteriühistu juhatust (KÜ elanike registris muudatuse vormistamiseks).	MA Seadus, st ka kehtiv seadus ei näe ette võimalust, et korteriühistu juhatuse peab „elanike registrit“. Lisaks ei too erikasutusõiguse üleandmine teisele korteriomanikule üldjuhul ka kaasa muudatust elanike hulgas.
41	§ 31. Korteriomaniku kohustused lg 4 lisada teksti: "...ajutised elanikud, üürnikud ja korteriomandit kasutavad isikud järgivad...".("Üürniku" mõiste, kes pole ajutine elanik, lühiajaliselt korteriomandit ega kaasomandit kasutav isik, vajaks omaette regulatsiooni suhtes omaniku ja korteriühistuga; praktikas suuremad probleemid korteriühistu juhatusele ja kaasomanikele on tekitatud just üürnikuga korterite haldamisel, seda eriti majades, kus üle poolte elanikest on üürnikud (enamuse üliõpilased, mis teeb kortermajast ühiselamutaolise eluaseme). § 31 lisada lõige 6: Korteriomanik on kohustatud teatama korteriühistu juhatusele (kirjalikult või e-postiga) elanike muudatustest koos isikuandmetega (ees- ja perenimi, isikukood ning kontakttelefoni nr.) kolme päeva jooksul peale muudatuste toimumist. (Vajalik elanike registrisse kandmiseks ja avariiolukordade puhul elaniku/üürnikuga operatiivseks kontaktlemiseks; lisaks turvalisustunde tõstmiseks ja "minu kaasomandi" tegeliku kasutaja tundmiseks ning ka riigikaitse (!) seisukohalt...)	MA Üürnik on korteriomandi kasutaja eelnõu § 31 lg 4 tähenduses. Korteriomanik on kohustatud teatama korterühistule oma sidevahendite andmed (eelnõu § 46 lg 1 ja 2), samuti on korteriomanik kohustatud korraldama oma korteriomandi valitsemise ka ajal, kui ta ise viibib sellest eemal (eelnõu § 31 lg 5).
42	§ 37 lg 1 tekstile lisada: Nõutav on eelnev kooskõlastus KÜ juhatusega, kui tegu pole avariilise olukorraga.	MA Tegemist on kehtiva õiguse põhimõttega (KOS II § 15 lg 2), samuti kaasomandi üldise põhimõttega (AÕS § 72 lg 4). Kui ohus on asja säilimine, siis selle põhjuseks võib mh olla ka avarii.

43	§ 41 lg 3 tekstile lisada: "...kehtestab korteromanike üldkoosolek üheks või kaheks aastaks. (Praktiline on majanduskava koostada kahe aasta kaupa, arvestades bilansiaasta majanduaruande koostamise võimalusi järgneva aasta alguses; järgneva aastakava muudatused kinnitab korteriomaniike koosolek eelnenud aasta aruande kinnitamisel.)	MA Kuna majandusaasta pikkus on üldjuhul 12 kuud, siis peaks ka majanduskava olema kehtestatud sama pikaks ajavahemikuks. Eelnõu § 41 lg 5 kohaselt kehtib majanduskava kuni uue kehtestamiseni, see võimaldab aasta esimestel kuudel kinnitada eelmise aasta aruande ja kehtestada uue kava.
44	§ 47 Tühistada! Arvestades reaalsuses eksisteerivaid vastuolusid isikuomadustelt (s.h.kultuuritasemelt...) erinevate korteriomaniike endi ja ka ühistu vahel, on "...pangasaladu-se erisuse" paragrahvis toodud teave avamise objektiivsus, mistahes tahkudelt võetuna, äärmiselt küsitav!? Sama teave saamise võimalus on reguleeritud eelnõu §-ga 45 lg 1 kuni lg 3, millest lg 2 avab ju teave avaldamisest keeldumise sisu (põhjuse), mis aga puudub § 47 regulatsioonis...Täiesti loomuvastane ja arusaamatu on § 47 regulatsiooni mõte ja eesmärk.	A Korteriühistu pangasaladuse erisus on eelnõust välja jäetud, vt RaM p 1 .
45	§ 74. Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse muutmine: § 13' lg 2 tunnistada kehtetuks.	MA Vt EKÜL p 38 .
46	§ 82. Korteriühituseaduse muutmine: §51. "Korteriühistu liikme õiguste ja kohustuste üleminek" tekstile lisada: Korteriomandi üleandmine vormistatakse üleandmis-vastuvõtu aktiga, mille juurde lisana kuulub korteriomandi inventriseerimisplaani koopia. Üleandmis-vastuvõtu akti allkirjastavad korteriomandi üleandja, vastuvõtja ja korteriühistu juhatuse esindaja (kaasomandi ja KÜ põhikirja tutvusamiseks).	MA Vt EKÜL p 39 .
47	§ 83 . Krediitiasutuste seaduse muutmine- see § tühistada! (vt.eespool p.8 selgitust).	MA Vt EKÜL p 44 .
48	Kokkuvõtteks. Eeltoodud arvamused, ettepanekud on ajendatud enam kui 10-aastasest korteriühistu juhatuse esimehe praktikast. KOS-KÜS eelnõus (kas lühend ei võiks olla lühem:KOKÜS?) leidsin veel õige palju küsitavusi, s.h.nõustun täielikult Teie poolt kirjas: "Täiesti uued õiguspõhimõtted..." ja "...seadust muutvad põhimõtted" loetelus toodud paragrahvide küstiavustega. Segadust ja tükati mõistmatust tekitavateks jäävad tekstis kasutatud määratlematud mõisted ja sõnastused: "hea usus põhimõte", "ülemääraselt"- § 9 lg 2.1 ja lg 2.2, "õigustatud huve"- § 12 lg 2, "...viivitamata..."-§ 21 lg 1, "...tavaliselt oodatava hoolsusega."- § 27 lg 1, "ilma ülemääraste kulutustete" - §31 lg 2, "...kõiki asjaolusid arvestades mõistlik ega kahjustaks ülemääraselt ...huve..." - § 40 lg 2 ja samas lg 3: "...vastuolus hea usu põhimõttega" jpmnt.– lausa ilus ilukirjandus!	TV
49	Korteriühistu juhatuse juhatus on kohustatud korteriühistu liikmete kirjadele vastama 10 päeva jooksul, ära näidates kirjas ka probleemi lahendamise võimaluse.	MA Korteriühistu juhatuse juhatus peab vastama mõistliku aja jooksul, alati ei pruugi 10 päeva olla piisav. Täpse aja kehtestamise seaduses ei oleks

		mõistlik.
50	Harju Maakohturegister ei tohiks registreerida korteriühistute majandusaasta aruandeid, mis on korteriühistu üldkoosolekul vastu võtmata. Tuleb kontrollida, millised korteriühitused ei esita majandusaasta aruandeid.	S Majandusaasta aruande esitamise kinnitab juhatuse liige, et see vastab kõigile nõuetele, sh on üldkoosoleku poolt kinnitatud. Kui see nii ei ole, siis on tegemist valeandmete esitamisega.
51	Korteriühistu lepingulised vahekorrad peavad olema korteriühistu liikmetele nähtavad, korteriühistu pangakonto väljavõtte sissetulekute ja väljaminekutega.	S Eelnõu § 45 sätestab korteriomaniku õiguse saada teavet korteriühistu juhatusest. Korteriühistu pangasaladuse erisus, mis võimaldab saada korteriühistu pangakonto väljavõtte otse pangast, jäeti eelnõust välja muu hulgas just EKÜLi nõudel.
52	Kütmata, elaniketa korterites peab olema nõue säilitada plusskraadid ja kohustus maksta teatud protsenti teiste korterite kütte ülekulu tõttu majas.	S Eelnõu § 31 lg 2 näebki ette kohustuse hoida ruumis sellist temperatuuri ja õhuniiskust, mis tagab kaasomandi eseme säilimise ning teiste eriomandite esemete kasutamise nende otstarbe kohaselt ja ilma ülemääraste kulutusteta.
53	Prügi arvestus viia korteri pinna põhiselt üle korteri elanike arvu põhiseks, kes realselt prügi tekitavad.	S Eelnõu § 40 lg 2 võimaldab korteriühistu põhikirjaga näha ette seaduses sätestatud erineva kohustuste jaotuse aluse ja tasumise korra majandamiskulude kandmisel, kui see on kõiki asjaolusid arvestades mõistlik ega kahjusta ülemääraselt ühegi korteriomaniku õigustatud huve.
54	Kohustada juhatust omama kvalifikatsiooni (osalema kohustuslikel väljaõpetel, näiteks Korteriühistute Liidus).	MA Vt EKÜL p 30 ja p 31 .
55	Korteriühistud tõsta samale tasemele teiste juriidiliste asutustega seaduse mõistes st. korteriühistu liikmetel oleks võimalus abi nõutada omavalisusest, teistelt kõrgematelt organitelt. Praegu on ainuke võimalus pöörduda kohtu poole abi saamiseks.	TV Ettepaneku sisu on arusaamatu.
56	Väiksemates, ca 10 korteriomandiga korteriühistutes pole vaja 3 liikmelist juhatust. Haldusfirma olemasolu korral, piisab majavanemast.	S Eelnõu ei nõuagi, et korteriühistu juhatuses peab olema kolm liiget, § 24 lg 2 sätestab juhatuse liikmete arvu ülemäära, millest võib põhikirjaga kõrvale kalduda.
57	Väiksemates korteriühistutes võiksid kõigil korteriomanikel olla kohustus mingi asja eest vastutada ja sellest siis aru anda teistele korteriomanikele.	S Seda ei ole võimalik seadusega kohustuslikuks teha, see on korteriomanike omavahelise kokkuleppe küsimus.
58	Kui peaks tekkima majas võlgnike, kes ei maksa arveid siis nendega tuleks koheselt tegeleda, pakkuda maksegraafikuid, abi asjaajamisel. Võlgade puhul viivise nõudmine oleks äärmuslik ja viimane võimalus kasutamiseks.	TV
59	Majanduskava ei saa väga täpselt ette määrata. Töös tuleb lähtuda tihti ootamatutest ülesannetest.	S Eelnõu ei nõuagi, et majanduskavas oleks kõik kulud täpselt määratud, kuid majanduskavaga tuleb paika panna see, kui palju peab korteriomanik korteriühistule majandamiskuludena maksma.
60	Ainukesena allpool väljatoodust tekitab meie	S

	<p>meelest põhimõttelisi küsitavusi Eelnõu § 40 lg 3, kus "Korteriomanik võib keelduda kandmast kulusid, millega ta ei ole nõustunud, kui nende kandmise nõudmine temalt oleks vastuolus hea usu põhimõttega." Sellesse n.ö. hea usu põhimõttesse võib mõni konfliktne KÜ liikmest korteriomanik panna üsna suvalise ja ainult temale meelepärase sisu ning asjatult takistada sellega enamiku KÜ liikmete poolt heakskiidetud mõistlike otsuste elluviimist.</p>	<p>Vt EKÜL p 16.</p>
61	<p>Minu arvamus põhikirja „võib olla“ termini kohta on selline, Ma ise pooldan põhikirja, sest see ongi ainuke dokument, kus inimesed lepivad kokku tegutsemisreegild ühiselt majandades. Põhikirja nõue peaks olema kohustuslik ka siis, kui keegi ei suuda seda seal majas välja mõelda, kus sundühistu luuakse. Siis võiks kasutada näiteks mingit standartset põhikirja, mis on hästi lihtne ja loogiline. Väga keeruline on mõista olukorda, kus sunniviisiliselt loodud korteriühistu ja ilma põhikirjata peaks kellegile kasulik olema. Sellise ühistu loomine on ju formaalsus ja kedagi see tegutsema ei pane. Küll aga võib tekitada rida vaidlusi ja tüli naabrite vahel.</p>	<p>MA Vt EKÜL p 2.</p>
62	<p>Juriidiline isik tähendaks ju „tankisti“ määramist juhatusse legaalsel moel. Miks peaks nn valitseja kuuluma juhatusse, kellele pole midagi muud pistmist selle majaga, kui ainult äriiline huvi. Peale selle tekib olukord, kus sellise isiku kuulumine juhatusse võib tekitada probleeme ka näiteks valitseja vahetusel. Arusaamatu nõue on see. Siin on selgelt näha kellegi äriilist huvi saada kontrolli alla suhteliselt suured raha summad, mis tegelikult korteriühistutes ju liiguvad. Ju siis on sellest tingitult ka suudetud seadusloome juures mõju avaldada.</p>	<p>MA Vt EKÜL p 8.</p>
63	<p>Korteriomaniku eest ei ole vaja midagi varjata. Seda ei saa ka praegu ju teha. Asi peab käima ikka läbi juhatusel, kellel on ju ka vastutus. Sellise õiguse saamine raskendab korteriühistu juhtimist, sest alati on olemas pahatahtlikud isikud, kes põhimõtteliselt on kõigele siin maailmas vastu. Kindlasti lekib nende inimeste kaudu ka infot ja seda juba „vürtsitatud“ kujul, mis tähendab, et korterit müüval inimesel võib olla see kahjulik, kui naaber lihtsalt liiga palju lobiseb ja oma „pädevat“ arvamust avaldab. Kõik elanikud saavad ju info juhtatuselt. Kui on midagi varjata, siis on selge, et ei avaldata kõiki asju. Selleks on olemas ju üldkoosolek ja juhtatuse valimised. Samuti ka revisiooni võimalus. Info pole ka praegustes tingimustes salastatud, kuid selle saamine on kontrollitav. Väljavõtetest on ju näha ka see, kui keegi kellegi eest maksab kommunaalide eest ja kes kuidas maksab. See võib kahjustada ka korteriomaniku huve. Igal juhul arusaamatu ja mittevajalik punkt seaduses. Paremaks see midagi ei tee.</p>	<p>A Kui silmas on peetud korteriühistu pangasaladuse erisust, siis see on eelnõust välja jäetud, vt RaM p 1.</p>

64	<p>Periodiliste ettemaksete tegemine on jällegi asi, mille vajadusest ei saa aru. Olemas on ju remondifond. Sinna raha koguda ei keela ju keegi. Kasutatakse seda vastavalt majanduskavale. Suuremad otsused on nagunii üldkoosoleku otsused. Maksete suuruse määramine samuti üldkoosoleku pädevuses.</p>	<p>S Vt EKÜL p 15.</p>
65	<p>See hea usu põhimõte seaduses on halb mõiste. Korterit ostes inimene peab selgelt teadma, et tuleb jagada ühiseid kulusid. Kui otsustati katus vahetada, siis esimese korruse inimesel ei ole vaja tekitada võimalust vaidlustada otsus, kas tema peaks ka maksma. Minu enda praktika on hetkel see, et maja ette on vaja paigaldada suitsukonide jaoks urnid. See summa pole küll suur, kuid juba kaks aastat pole seda saanud teha, sest üks arvas, et tema ei suitseta ja teine teab, et avalikus kohas ei tohi üldse suitsu teha. Küll aga suitsetajate maha loobitud konid häirivad kõiki. Antud punkt tekitab veel juurde ühe võimaluse vaielda. Milline siin see hea usk siis veel on. Hea usu põhimõttel peaks ju ühistu juht arvestama seadusega, mis keelab avalikus kohas suitsetamise. Seetõttu puudub tõesti vajadus antud urnide paigalduseks. Suitsetaja aga arvab, et ühistu juht heas usus tegutsedes paigaldab urnid, sest nii arvestatakse kõigiga. Ka suitsetajatega. Samas tehakse sellised kulud ju ikkagi remondifondist. Sinna kogutakse maksed vastavalt kokkulepitule.</p>	<p>S Vt EKÜL p 16.</p>
66	<p>Miks ei võiks kasutada seaduses mõiste korteriomanik asemel mõistet korteriomandite omanikud. Pidevalt käib kortermajades, kus asuvad ka äripinnad vaidlus kulude kandmise osas. Kord on seaduses mõiste eluruum, nüüd siis korteriomanik. Kui oleks kirjas korteriomand ja korteriomandi omanik oleks ka äripindade omanikele üheselt selge, et jutt käib ka nende kohta.</p>	<p>S Vaidlus äripindade omanikega käib kehtiva KÜS § 15¹ sõnastuse tõttu, mille kohaselt jagatakse majandamiskulud arvestatuna <i>eluruumi</i> üldpinna ühe ruutmeetri kohta. Eelnõu ei tee korteriomanikel vahet selle järgi, milline on nende korteriomandi otstarve.</p>
67	<p>Eesti Korterühistute liit on jätkuvalt seisukohal, et õiguskorra stabiilsus on korteriühistute arengu olulisim nurgakivi. Uued ja kardinaalseid muudatusi sisaldavad seadused võivad lõhkuda hästi toimunud korteriühistute liikumise sootuks. Õiguskindlus ja õigusrahu peavad olema tagatud, mingil juhul ei tohi uus seadus olla mitmeti tõlgendatav ja see peab olema arusaadav miljonile inimesele, kes täna Eestimaal kortermajades elavad. Uue seadusega ei tohi mingilgi moel kahjustada olemasolevate korteriühistute tegutsemisvabadust nende õiguslikke põhimõtteid ja kogu ühistegevusega seonduvat ideoloogiat.</p>	<p>TV</p>
Eesti Omanike Keskliit (EOKL)		
1.	<p>Eesti Omanike Keskliit toetab jätkuvalt Justiitsministeeriumi kavatsusi korrastada kortermajade valitsemise. Toetame kõigu</p>	<p>TV</p>

	<p>kortermajade valitsemisele üleminekut seaduse alusel tekkivate ühistute kaudu. Loodame, et eelnõu on võimalik peatselt esitada Riigikogule menetlemiseks. Kahetsusega peame nentima, et eelnõu jõustumise tähtaeg on juba lükkunud aastasse 2018 ning kutsume üles riiki leidma vahendeid eelnõu jõustamiseks 2016. Aastal nagu algselt oli plaanitud.</p>	
2.	<p>Alljärgnevalt esitame liidu ette- ja tähelepanekud eelnõu kohta paragrahvide järgnevuses. Loodame, et need aitavad kaasa ka eelnõu teksti paremini mõistetavusele. Kahjuks on eelnõu võrreldes senise seadusega mõnevõrra raskemini omanikele arusaadav ja seda just tänu eriomandi kui uue õigustermi sissetoomisele. Õigusteooria kohaselt võib eriomandi mõiste kasutamine olla õigustatud, kuid järjepidevuse ja rakenduselguse huvides võinuks kasutada ka edaspidi korteriomandit reaalosa ja kaasomandi mõttelise osa kogumi tähenduses. Lisaks teeb meile muret, et eelnõus on arvukalt lugemist raskendavaid ristviiteid ning liiga laia tõlgendamist võimaldavaid õigusmõisteid.</p>	<p>S Eriomand ei olegi sama, mis korteriomand. Korteriomand on kolmest osast koosnev õigus, nendeks osadeks on kaasomand, eriomand ja liikmesus valitsemise ühenduses, milleks eelnõu kohaselt on korteriühistu (seletuskiri eelnõu § 1 kohta).</p>
3.	<p>§7 lg1 p 2 ja lg 3– sama oluline kui kinnitus, et plaan vastab nõuetele on eksperdi kinnitus, et reaalosad vastavad vastavale ruumile esitatud miinimum nõuetele (juurdepääs, loomulik valgus jne).</p>	<p>OA Eelnõu § 7 lg 1 p 2 on täiendatud, et oleks selge, mida ekspert kontrollib – eriomandite loomine plaanil kujutatud viisil peab vastama eriomandi esemele ettenähtud nõuetele. Juurdepääsu olemasolu ehk eriomandi eraldi kasutatavus on üks neist nõuetest (eelnõu § 4 lg 1).</p>
4.	<p>§9 lg 1 ja 3 kohaselt võiks kaasomanike enamus nõuda korteriomaniiku reaalosa ulatuse muutmist, kuid selline nõue oleks vastuolus põhiseaduse §-s 32 s sätestatud omandi puutumatusesega.</p>	<p>MA Kehtiv õigus võimaldab isegi nõuda kaasomandi lõpetamist (AÕS § 76 lg 1) ja korteriomandi võõrandamist (kehtiv KOS § 14, eelnõu § 32), mis on veelgi rängem omandi puutumatuses rikkumine. Võimalus, et korteriomaniike enamus nõuab ühelt korteriomaniikult nõusolekut eriomandi eseme ruumilise ulatuse muutmiseks, on äärmiselt erandlik, sest eelnõu § 9 lg 2 p 2 kohaselt ei tohi muudatusega kahjustada ülemääraselt ühegi korteriomaniiku õigustatud huve. Isegi kui sellist võimalust eelnõus sõnaselgelt ei oleks, saaks selle tuletada üldisest hea usu põhimõttest.</p>
5.	<p>Samuti tekib küsimus, et kui korteriomaniikud ise eriomandi ulatust muudavad, siis mis vormis seda tehakse ja kas sellisel juhul on ka uue plaani esitamise nõue §7 tähenduses.</p>	<p>S Eriomandi kokkuleppe muutmisel kehtivad kõik eriomandi loomisele kehtivad nõuded, st nii vorminõuded kui kinnistusraamatu kande vajalikkus, samuti eriomandi esemele kehtivad nõuded ja vajadus esitada koos kinnistamisavaldusega §-s 7 nimetatud dokumendid (seletuskiri eelnõu § 9 kohta)</p>
6.	<p>§13 lg 2 on sisult ebamäärane ja kohaldamisvajadus arusaamatu.</p>	<p>S Seletuskirjas on olemas piisav selgitus sätte kohaldamisala kohta.</p>
7.	<p>§14. Mis vormis toimub erikasutusõiguste kindlaksmääramine ja kas see kokkulepe vajab</p>	<p>S See kokkulepe, nagu igasugune korteriomaniike</p>

	ka kuhugi sissekandmist? Erikasutusõiguse muutmine ja üleandmine peaks vajama ka korteriomandit koormava asjaõiguse omaja nõusolekut.	võlaõiguslik kokkulepe, on vormivaba, kuid kehtivuseks korteriomaniiku eriõigusjärglase suhtes peab see olema kantud kinnistusraamatusse eriomandi sisuna (eelnõu § 13 lg 3). Eriomandi sisu muutmine vajabki piiratud asjaõiguse omaja nõusolekut.
8.	§17 toob sisse eriomandi kokkuleppe mõiste – mis see veel on?	S Tegemist on sama kokkuleppega, mille sõlmimist reguleerivad eelnõu §-d 3 ja 5 ning muutmist §-d 9 ja 13. Eriomandi kokkulepe peab reguleerima eriomandi ruumilist ulatust ja võib reguleerida ka muid küsimusi, sh kõiki neid, mida saab reguleerida põhikirjaga. See tähendab, et kui mingi küsimus on kokkuleppega reguleeritud, siis ei saa põhikirjaga ehk enamuse otsusega seda teisiti reguleerida.
9.	§18. Milline praktiline vajadus on eristada ühistu asukohta ja tegevuskohta ning mis on selle eristuse juriidiline tagajärg?	S Juriidilise isiku asukohta ja tegevuskohta eristab TsÜS § 29, korteriühistu puhul on sellel eristusel samasugune juriidiline tagajärg, nagu muudegi juriidiliste isikute puhul.
10.	§35 lg 1. Kas siin mõeldakse korteriomaniike häälteenamust üldkoosolekul või kõigi korteriomaniike häälteenamust?	OA Mõeldud on tavalist häälteenamust korteriomaniike üldkoosolekul, nii nagu kehtiva KOS II § 15 lg-s 3 koosmõjus sama seaduse § 17 lg-ga 1. Seletuskirja on täiendatud.
11.	§36. Riik peaks kaaluma riikliku laenuregistri loomise mõttekust ja sellega kaasnevat kulu registripidamisele ning korteriomaniikele. Võiks ju eeldada, et ühistu laenukoormuse kohta annab infot ühistu juhatus või valitseja. Pealegi ei ava see kanne laenu jääki ega sellega kaasneva kohustuse suurust korteriomaniiku jaoks.	OA Tegemist ei ole riikliku laenuregistri loomisega, vaid korteriühistute registrisse ühe kandeligi juurde loomisega, millega ei kaasne mingeid olulisi kulusid. Seletuskirja on täiendatud näidetega selle kohta, kuidas korteriühistu rahaliste kohustuste suuruse varjamine tekitab probleeme korteriomaniikele. Loomulikult ei välista selline nõue kuritarvitusi, kuid annab siiski selge aluse nõuda kohustust rikkunud juhatuse liikmelt või valitsejalt kahju hüvitamist.
12.	§38 ja 39. Praktikas tekitab suurt segadust ja tõlgendamisraskusi mõisted nagu „ehituslik ümberkorraldus“, „suurem ümberkorraldus“ ja „ehitise ajakohastamine“, samas langetatakse neid otsuseid erineva häälteenamusega ja nendel otsusel on oluline majanduslik kaal korteriomaniike jaoks. Mis vahe on ikkagi maja ajakohastamisel ja ehituslikul ümberkorraldamisel ja vajalikust korrashoiust suuremal ümberkorraldusel? Seega peaks olema sõnastus täpsem ja miks-mitte isegi näitlikum nn pedagoogilistel eesmärkidel ning mitte jätkuma senise seaduse ebarahuldav konkreetsus seaduse rakendaja jaoks. §38 lg 2 mõte jääb täiesti arusaamatuks ja viite rakendumine ebaselgeks. Seaduseelnõu praeguses versioonis on selgelt suurendatud enamuseotsusega tehtavate otsuste hulka, sh nn suure laenu võtmine §36 alusel. Siin tekibki vastuolu – suurt laenu võib võtta omanike enamuse otsusel, samas	MA Vt NK p 5 .

	vajalikust korrashoiust suuremat ümberkorraldust saab otsustada vaid kokkuleppel jne.	
13.	Ja kas §36 kaitsesäte ei peaks kohalduma ka §41 suhtes, st et ka majanduskava ei tohiks kehtestada korteriomaniiku ülemäärast kohustust majanduskulude kandmisel.	S Selline kaitsesäte on eelnõu § 40 lg 3.
14.	§40 lg 2. Praktikast jotatakse kulusid ja reaalosa suuruse alusel.	S Kulude jaotamine reaalosa suuruse (pindala või ruumala) järgi on võimalik ka eelnõu kohaselt, kui see põhikirjas ette näha. Lõike 2 teises lauses on toodud ainult näidisloetelu.
15.	Kas § 40 lõige 3 rakenduks ka §36 nimetatud laenu maksete suhtes?	S Riigikohtu praktikat arvestades ei saa seda välistada.
16.	§44. Liidu hinnangul pakutud seadusjärgne pandiõigus tekitab käibes ebaselgust. Ei saa toetada sissekandmata panti seetõttu, et selle suurus ei ole käibes osalejatele (eelkõige hilisema järjekoha õiguste omajatele ja pandipidajatele) lihtsalt tuvastatav, kuna selle suurus sõltub iga maja majanduskavast ja ei ole samas seotud ka maksimumsummaga. Arusaamatu on olukord, kus pant on igaaastaselt muutuva suurusega ja kuidas siis keegi on valmis tagumisele järjekohale laenu anda. §44 lg 6 otsus ei ole üldse kusagilt nähtav. Sisuliselt tooks ühistu esimese järjekoha hüpoteegi sundtäitmine kaasa tagapool olevate hüpoteekide kustutamise võimaluse ja see riisiko võib kaasa tuua laenude kallinemise omanike jaoks, mis ei ole omanike huvides. Eelnõule ei ole lisatud piisavat mõjude analüüsi, mis sellise pandiõiguse seadmisega seotud mõjusid eri osapoolte jaoks hindaks.	MA Vt RaM p 5 .
17.	Seadusjärgne pant ei tohiks mõjutada õiguskindluse printsiibi tõttu juba olemasolevaid hüpoteeke ja siin peaks seadusjärgne pant olema viimasel järjekohal (§72).	MA Vt NK p 6 .
18.	Samas on omanike ühishuvides majade valitsemine ja ühistu hea finantsseis. Kompromissina näeme lahendust, kus ühistu kannab avalduse alusel hüpoteegid sisse ja siis nähtub pant ja selle suurus registrist – kui korteriomaniikud (ühistu) seda teha ei soovi, siis asugu selline pant seadusjärgse pandina viimasel järjekohal. Ka sellisel pandil on ju eelisõigusnõude tähendus teiste nõuete eest. Ka viimase järjekoha pandiga tagatud nõue annaks siiski õiguse nõuda ühistul korteriomaniiku pankroti väljakuulutamist ning varasemate hüpoteekide kustutamist.	MA Korteriühistu pandi sissekandmine kõigi korteriomandite registriosadesse tekitab väga suure halduskoormuse, lisaks ei võimaldaks see arvestada majandamiskulude suuruse muutumisega. Pandiõiguse suurus tuleneb majandusaasta aruandest, mis on korteriühistute registris olemas.
19.	§56. Kuidas tehakse kanded kinnistusraamatusse ja kuidas käituvad seejuures kolmandate isikute õigused?	OA Sätet on täiendatud, kohtu pädevuses on ka piiratud asjaõiguste omajate õiguste lõpetamise või ülekandmise otsustamine. Kanded kinnistusraamatusse tehakse pankrotihalduri avalduse alusel.
20.	§60. Kas korteriomandit koormava õiguse	S

	pidaja nõusolekut on ka vaja?	Jah, seletuskirjas on selgitus selle kohta olemas.
Eesti Pangaliit (EPL)		
1.	<p>I. Korterühistu (KÜ) pandiõiguse regulatsioon</p> <p>1. Regulatsiooni kehtestamine esitatud kujul ja põhjendustega on vastuolus hea õigusloome põhimõtetega</p> <p>Riigikogu poolt on 23.02.2011 vastu võetud „Õiguspoliitika arengusuunad aastani 2018 „(edaspidi õiguspoliitika arengusuunad), milles on määratud õiguspoliitika ühtsed põhimõtted avaliku võimu kandjatele tegevuse kavandamisel. Üheks sätestatud põhimõtteks on õigussüsteemi arendamine ühiskonna heaolu ja Eesti rahvusvahelise konkurentsivõime seisukohalt. Seadus peab sobituma Eesti õigussüsteemi ja tagama Eesti rahvusvahelise konkurentsivõime. Poliitilistele otsustele õigusliku sisu andmisel on õigusliku sisu kvaliteedi tagamisel olulisel kohal:</p> <p>a) seaduseelnõuga kaasnevate oluliste mõjude analüüs;</p> <p>b) võrdlus sellega, kuidas probleeme lahendatakse Eestiga õiguslikult, kultuuriliselt ja ühiskonnakorralduslikult sarnaste riikide õiguskordades;</p> <p>c) valitud lahenduse sobivus kehtivasse õiguskorda ja haakuvus Eesti õiguskorras kehtivate üldiste põhimõtete ja juba heakskiidetud lahendustega.</p> <p>Õiguspoliitika arengusuunad rõhutavad, et mõjude analüüsil tuleb erilist tähelepanu pöörata regulatsiooniga ettevõtjatele kaasnevatele mõjudele.</p> <p>Eelnimetatud põhimõtted on detailsemal kujul väljendatud hea õigusloome ja normitehnika eeskirjas (edaspidi õigusloome eeskiri).</p> <p>Pangaliit on seisukohal, et SE ja selle seletuskiri (SK) on KÜ pandiõiguse regulatsiooni puudutavas osas vastuolus õiguspoliitika arengusuundades toodud eesmärkidega ja ei vasta ka õigusloome eeskirjale. KÜ seadusjärgse pandiõiguse kui Eesti õiguskorras täiesti uue pandiõiguse instituudi mõju on täielikult analüüsimata. SK 6. osas (Seaduse mõjud) sisalduvat kahte lõiku KÜ pandiõiguse kohta ei saa kuidagi lugeda selliseks mõjude hindamiseks, mida on silmas peetud õiguspoliitika arengusuundades ja õigusloome eeskirja §-s 46.</p>	<p>OA</p> <p>Vt RaM p 5.</p> <p>Seletuskirja on täiendatud.</p>
2.	<p>KÜ pandiõigusest puudutatud isikute ring (oluliste mõjude analüüs). Uus pandiõigus puudutab nii korteriühistuid kui ka samal ajal kogu eluasemelaenu turgu, kuna KÜ pandiõigusele plaanitakse anda eelisõigus kõigi teiste pandiõiguste ees, mida korteriomandi puhul on võimalik kasutada. Seega on puudutatud isikuteks KÜ, krediidasutused ja muud isikud, kelle kasuks on korteriomanditele juba seatud hüpoteegid ning laiemalt kõik</p>	<p>OA</p> <p>Vt RaM p 5.</p> <p>Seletuskirja on täiendatud.</p>

	isikud, kes juba on võtnud või tulevikus võtavad korteriomandi tagatisel laenu. Seega, ei saa kuidagi väita, et KÜ pandiõiguse regulatsioonist puudutatud isikute ring oleks väike või keskmine, vaid vastupidi - KÜ pandiõiguse regulatsioonist puudutatud isikute ring on väga suur.	
3.	Sarnane eelispaniõigus kehtivas õiguses puudub (sobivus kehtivasse õiguskorda). Asjaõigustega ja tagatistega seonduv on valdkond, mis õiguskindluse seisukohast on äärmiselt oluline ning mille muutmine ei saa sõltuda, ega peaks sõltuma poliitilisest tõmbetuulest. N.õ. eelispaniõiguste loomine peab põhinema eelneval objektiivsel analüüsil, milles on välja toodud probleem ja õigustused, millest lähtudes on kellelegi eelispaniõigust vajalik anda. Seejuures tuleb hinnata, kuidas sobitub uus paniõigus teiste paniõigustega. Vastavat analüüsi ja selgitusi SK ei sisalda.	OA Väitega, et sarnane eelispaniõigus kehtivas õiguses puudub, eelnõu väljatöötaja ei nõustu, vt ka RaM p 5 . Seletuskirja on täiendatud.
4.	Sarnane eelispaniõigus Eesti lähiriikides, nt Lätis, Leedus, Soomes, Rootsis puudub (võrdlus Eestiga õiguslikult, kultuuriliselt ja ühiskonnakorralduslikult sarnaste riikidega õiguskordades). Kaheldav on, et nimetatud riikides KÜ-ga sarnastel omanikeühendustel ei ole probleeme võlglastega ning tegemist on ainulaadse probleemiga, mis on iseloomulik üksnes Eestile. Ometigi ei ole neis riikides peetud vajalikuks anda omanikeühendustele „superpaniõigust“. Nii õiguspoliitika arengusuunad kui õigusloome eeskiri näevad ette, et õigusliku lahenduse pakkumisega peab kaasnema võrdlus sellega, kuidas probleeme lahendatakse Eestiga õiguslikult, kultuuriliselt ja ühiskonnakorralduslikult sarnaste riikide õiguskordades. Vastav võrdlus peaks välistama võimaluse, et Eestis luuakse põhjendamatult täiesti iselaadne regulatsioon, millesarnane teistes (Euroopa) riikides puudub. SK ei sisalda vastavat võrdlust ega põhjendusi tehtud valikute osas. Eesti riigi konkurentsivõime seisukohalt peaks põhjendama, miks leitakse, et Eestis peaks rakendama naaberriikide ja õiguslikult sarnaste riikidega (nt Saksamaa) võrreldes täiesti erandlik lahendus. Samuti peaks vastavast võrdlusest selguma, kui palju üldse on sarnase õigusliku lahendusega riike ja kui on, siis millised probleemid on valitud lahenduse puhul praktikas kerkinud. Nt kas on võimalik, et KÜ „superpaniõigusega“ nõudeid müüakse hoopis kolmandatele isikutele ja seetõttu ei ole KÜ liikme vastu sissenõudjaks enam hoopis KÜ vaid nt nõude ostnud kiiralaenukontor, võlanõude ettevõtte või muu isik.	OA Tegemist ei ole uudse ja iselaadse instituudi loomisega, vaid olemasoleva „superpaniõiguse“ ümberkujundamisega, et see arvestaks paremini kõigi osapoolte huvidega. Seletuskirja on täiendatud.
5.	Mõju eluasemelaenu turule ja kinnisvara tagatisel laenu andmisele (mõju majandusele ja ettevõtjatele). Plaanitav KÜ eelispaniõigus on esiteks nn „ujuva“ suurusega (12 kuu	OA Seletuskirja on täiendatud.

	<p>majandamiskulud) ja sõltuv muutuvatest teguritest, mistõttu on äärmisel keeruline hinnata riske laenu andmisel, kui enne laenu tagatiseks seatavat hüpoteeki asub muutuva suurusega pandiõigus. Mõjuanalüüs selle kohta, kuidas mõjutab „ujuva suurusega” pandiõigus eluasemelaenu turgu SK-s ei nähtu.</p>	
6.	<p>Kokkuvõttes. Pangaliit on seisukohal, et esitatud kujul tuleks KÜ pandiõiguse regulatsioon SE-st täielikult välja jätta. Antud osas on SE ja SK vastuolus õigusloome arengusuundades toodud põhimõtetega ja õigusloome eeskirjaga: puudub võrdlus teiste riikide regulatsioonidega, hinnang valitud lahenduse sobivusest Eesti õiguskorda, mõjuanalüüs majandusele ja ettevõtjatele puudub täielikult. Võttes arvesse puudutatud isikute laia ringi, tuleks läbi viia eraldi mõjuanalüüs. Vastupidine käitumine muudab õigusloome arengusuunad ja õigusloome eeskirja deklaratiivseteks ja sisutühjadeks dokumentideks. Puudulikele põhjendustele KÜ pandiõiguse regulatsiooni osas, mis on vastuolus hea õigusloomega on tähelepanu juhtinud ka KredEx, Notarite Koda ja Rahandusministeerium. KÜ pandiõiguse regulatsiooni lisamist SE-sse oleks võimalik kaaluda juhul, kui pakutavale lahendusele on lisatud informatsioon, mille puudumisele Pangaliit eelpool tähelepanu on juhtinud.</p>	<p>OA Seletuskirja on täiendatud.</p>
7.	<p>Kuigi Pangaliit on seisukohal, et KÜ pandiõiguse regulatsioon tuleks praegusel kujul SE-st välja jätta, esitame käesolevaga siiski ka oma ettepanekud kooskõlastamiseks esitatud teksti osas.</p> <p>2. Vara koormava pandiõiguse sisu peab olema selge ja koormatise suurus peab olema konkreetne, mitte „ujuv” ja sõltuvuses muutuvatest teguritest.</p> <p>2.1. KÜ pandiõigusele esimese järjekoha hüpoteegi kohta sätestatu kohaldamine SE § 44 lg 2 kohaselt kohaldatakse KÜ pandiõigusele seadustes esimesel järjekohal oleva hüpoteegi kohta sätestatut. Samas ei selgu aga, kas see tähendab nt, et KÜ-l on ka asjaõigusseadusest tulenevad hüpoteegipidaja õigused (nt õigus üüritulule, õigus pantida hüpoteeki jms). SE § 44 lõikes 2 vajaks täpsustamist, et KÜ pandiõigus „käitub” esimese järjekoha hüpoteegina üksnes täite- ja pankrotimenetluses.</p> <p>Sõnastuslik ettepanek § 44 lg 2 osas: Alternatiiv 1 „(2) Täite- ja pankrotimenetluses on korteriühistu pandiõigus võrdsustatud esimesel järjekohal oleva hüpoteegiga. Täite- ja pankrotimenetluses laienevad korteriühistule üksnes sellised pandipidaja õigused ja kohustused, mis tulenevad täitemenetluse seadustikust või pankrotiseadusest”.</p>	<p>OA Korteriühistu pandiõigus ei ole hüpoteek, vaid seadusjärgne pandiõigus. Seega ei saa seda ka pantida, sest täitmata on õiguse pantimise eeldus – õiguse üleantavus.</p> <p>Muus osas jääb arusaamatuks, a) miks korteriühistu pandiõiguse võimalik ulatus rendi- ja üürinõuetele tuleks välistada ja b) kuidas pakutud sõnastus seda teeks. Pandiõiguse teostamine toimub nii või teisiti täite- või pankrotimenetluses. Lisaks tuleb arvestada, et korteriühistu pandiõigus ei anna korteriühistule õigust kohesele sundtäitmisele ilma kohtulahendita.</p> <p>Seletuskirja on täiendatud.</p>

	Alternatiiv 2 „(2) Korterühistu pandiõigusele kohaldatakse täite- ja pankrotimenetluses esimesel järjekohal oleva hüpoteegi kohta sätestatut.“	
8.	<p>2.2. KÜ pandiõiguse suurus</p> <p>SE § 44 lg 3 järgi on korteriühistu pandiõiguse suurus korteriomandi eelmise majandusaasta majandamiskulude summa. Samas on SE § 72 lg 1 ette nähtud, et kui enne 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 SE § 44 lõikes 3 nimetatud summa (elmise majandusaasta majandamiskulude summa).</p> <p>Pangaliit on ka eelnevalt selgitanud, et igasugune pandiõigus peab olema võimalikult konkreetne ja prognoositav. Majandamiskulude suuruse puhul ei näe SE esiteks ette, milliseid kulusid antud mõiste hõlmab, teiseks on majandamiskulud, mille alla kuuluvad ilmselgelt nt tasud kütte, elektri, vee eest sõltuvuses hinnatõusudest, s.t muutujatest. Eeltoodu muudab ka pandiõiguse suuruse n.ö „ujuvaks“ ja prognoosimatuks. Muutuvsuurusega eelispandiõiguse puhul on pea võimatu hinnata riski, mis teistele pandipidajatele kaasneb, nt eluasemelaenu andmisel.</p> <p>Pangaliit jääb oma eelnevalt väljendatud seisukoha juurde, et seaduses tuleks defineerida, mida mõistetakse majandamiskulude all.</p>	<p>OA</p> <p>See seisukoht lähtub jällegi eeldusest, nagu tekiks korteriühistu pandiõigus tühjale kohale. Nagu eelnevalt selgitatud, see nii ei ole (vt RaM p 5). Vastupidi, eelnõuga piiratakse praegust piiramatu suurusega „superpandiõigust“ ühe aasta majandamiskulude summaga. Majandamiskulude mõiste sisustamise osas vt RK p 4 ja NK p 3. Seletuskirja on täiendatud.</p>
9.	<p>Lähtudes põhimõttest, et pandiõiguse suurus peab olema prognoositav on Pangaliidu arvates mõistlik regulatsioon, mille kohaselt on KÜ pandiõiguse suurus nt elmise majandusaasta kuu kuu majandamiskulude summa, kuid mitte rohkem kui viis protsenti täitemenetluses jaotamisele minevast tulemist või pankrotimenetluses pandieseme müügist saadud rahasummast. 5% reegel muudab pandiõiguse suuruse konkreetsemaks, kuna nt korteriomandi vastu laenu andes arvestab laenuandja võimalusega, et kuni 5% ulatuses korteriomandi turuväärtusest on KÜ-l eelispandiõigus.</p>	<p>MA</p> <p>Kuu kuu kulud ei ole piisav suurus. Kui korteriomanikul tekivad sellised makseraskused, mis viivad korteriomandi sundmüügini, siis võib eeldada, et võlg koos viiviste ja menetluskuludega on isegi suurem, kui ühe aasta majandamiskulud. Tuleb arvestada, et ka täitemenetluse ajal sissenõutavaks muutuvad majandamiskulud, mille puhul on täitedokumendiks korteriühistu tõend, rahuldatakse esimeses järjekorras ainult pandiõiguse suuruse ulatuses.</p> <p>Eelnõu kohaselt on pandiõiguse suurus täiendavalt piiratud seaduse jõustumisel olemasolevate hüpoteekide suhtes. Sellise piirangu kohaldamine ka uutele hüpoteekidele tähendaks, et väljaspool suuremaid linnu jääks suurem osa korteriühistu nõudest rahuldamata.</p>
10.	<p>Kuu kuu majandamiskulude summa. Pangaliidu hinnangul on 12 kuu majandamiskulude summa liiga suur ja ei motiveeri KÜ-d piisavalt varakult võlglastega tegelema.</p> <p>5% reegel. KÜ pandiõigus omab tegelikku tähendust alles korteriomandi realiseerimise</p>	<p>MA</p> <p>Pandiõiguse suuruse sidumine 12 kuu majandamiskuludega ei tähenda, et korteriühistu võibki rahulikult terve aasta oodata, enne kui võlglastega tegelema hakkab. Kui korteriühistu nii käitub, võib tema nõue jääda osaliselt rahuldamata, vt EPL p 9.</p>

	<p>hetkel. Seega on mõistlik, et pandiõiguse kaks elementi (majandamiskulud + 5% korteriomandi realiseerimisväärtusest) on kajastatud pandiõigust reguleerivas sättes koos.</p>	
<p>11.</p>	<p>Kui KÜ osaleb täite- ja pankrotimenetluses pandiõiguse ulatuses pandipidaja õigustega kohustub KÜ kandma ka sarnaselt pandipidajaga täite- ja pankrotimenetluse kulusid. Ebaselguste vältimiseks oleks Pangaliidu hinnangul otstarbekas ka pankrotimenetluses kulude kandmise osa KÜ pandiõiguse juures eraldi rõhutada (vt sõnastusliku ettepaneku alternatiivi 3). Lisaks tuleks mitmetiitõlgendavuste vältimiseks SK-s selgitada, et täitemenetluses jaotamisele minev tulem tähendab rahasummat, millest on täitemenetluse kulud juba maha arvatud. Sõnastuslik ettepanek § 44 lg 3 osas: Alternatiiv 1 „(3)Korteriühistu pandiõiguse suurus on korteriomandi eelmise majandusaasta viimase kuue kuu majandamiskulude summa, kuid mitte rohkem kui viis protsenti täitemenetluses jaotamisele minevast tulemist või pankrotimenetluses pandieseme müügist saadud rahasummast”. Alternatiiv 2 „(3)Korteriühistu pandiõiguse suurus on pool korteriomandi eelmise majandusaasta majandamiskulude summast, kuid mitte rohkem kui viis protsenti täitemenetluses jaotamisele minevast tulemist või pankrotimenetluses pandieseme müügist saadud rahasummast” Alternatiiv 3 “(3)Korteriühistu pandiõiguse suurus on korteriomandi eelmise majandusaasta kuue kuu majandamiskulude summa, kuid mitte rohkem kui viis protsenti täitemenetluses jaotamisele minevast tulemist või pankrotimenetluses pandieseme müügist saadud rahasummast, millest on maha arvatud pankrotiseaduse § 146 lõikes 1 nimetatud väljamaksed võrdeliselt pandieseme müügist saadud rahasumma suhtele pankrotivara müügist laekunud raha kogusummasse, ent mitte enam kui 15/100 ulatuses pandieseme müügist saadud rahasummast”.</p>	<p>OA Hüpoteegi kohta sätestatu kohaldamine teeb piisavalt selgeks, et ka menetluse kulude kandmine toimub üldises korras. Seletuskirja on täiendatud.</p>
<p>12.</p>	<p>KÜ pandiõiguse rakendussätted Eeltoodud Pangaliidu muudatusettepanekuga (§ 44 lg 3 osas) arvestamine annab võimaluse jätta välja SE-st § 72, seega kõigile, nii uutele kui enne seaduse jõustumist kinnistusraamatusse kantud hüpoteekide suhtes kehtib §-i 44 lg-st 3 tulenev regulatsioon. Meie arvates on see ettepanek põhjendatud ja mõistlik arvestades hüpoteekide nn. pikaerialisust ning vajadust hoida kinnistusraamatu usaldusväärst (omakorda siis ka kinnisasjade käibe usaldusväärst tervikuna).</p>	<p>MA Eelnõu § 72 lg 2 väljajätmine tähendaks, et korteriühistu nõude realiseerimise võimalus sõltuks olulisel määral sellest, kas seaduse jõustumisel on korteriomand koormatud hüpoteegiga või mitte – hüpoteegi puudumisel oleks korteriühistu pandiõigus täies ulatuses esimesel järjekohal, ühe hüpoteegi olemasolul saaksid aga ka kõik järgnevad hüpoteegid 5% piirangut ületavas osas korteriühistu nõudest parema seisundi. Selline tulemus ei oleks mõistlik.</p>

	<p>Ettepanek jätta SE-st välja § 72 Kui meie muudatuseettepanekut § 44 lg 3 osas ei arvestata, siis teeme eelmises lauses toodud põhjendustel ettepaneku jätta SE-st välja § 72 lg.2.</p>	
13.	<p>2.4. KÜ poolt teiste pandipidajate teavitamine võlgnevusest ja täitemenetluse algatamise kavatsusest SK-s (lk 94) on märgitud järgmist: „Olukorras, kus korteriühistu saab pöörata sissenõude korteriomandile nii, et seda koormav hüpoteek kustutatakse, ei ole majandamiskulude võlgnevus enam ainult korteriühistu mure, vaid ka hüpoteegipidaja ja laenuvõtja mure. Seega ei saa tekkida olukord, kus korteriomaniik (või kolmandast isikust laenuvõtja) pikka aega tasub küll laenu pangale, kuid mitte majandamiskulusid korteriühistule”.</p> <p>Lisaks on märgitud (SK lk 114): „Teisest küljest võib korteriühistu pandiõiguse eelistamine hüpoteegile hüpoteegipidaja olukorda ka halvendada. Seni ei ole hüpoteegipidaja pidanud muretsema selle pärast, et lisaks korteriomandi tagatisel võetud laenule oleksid tasutud ka korteriomandi majandamiskulud. Uus regulatsioon seda enam ei võimalda. See muudatus võib teatud määral kasvatada korteriomandite sundmüüki. Samas võib siiski eeldada, et suuremal osal juhtudest, kus praegu on tekkinud n-õ patiseis, laheneb see mitte korteriomandi sundmüügiga, vaid majandamiskulude võla tasumisega, sest on olemas piisav huvi ja võimekus tagatise säilimiseks”.</p> <p>Selleks, et SK-s kirjeldatud eesmärgid praktikas tõesti ka täidetud saaksid on Pangaliidu hinnangul vaja kehtestada normid, mis kohustaksid KÜ-d hüpoteegipidajaid tekkinud võlgnevusest ka teavitama. Olukord, kus hüpoteegipidajad saavad informatsiooni võlgnevuse ja täitemenetluse kohta alles täiturilt kitsendab põhjendamatult hüpoteegipidaja õigusi. Võttes arvesse asjaolu, et juba täitemenetluse algatamisel tekivad täitekulud ja isegi kui hüpoteegipidaja otsustab ise tasuda KÜ liikme võlgnevused vältimaks hüpoteekide kustumist täitemenetluses, jäävad üles ka täitemenetluse kulud, mis tuleb tasuda. Kui seadusandja soov on teha KÜ võlgnevusest ka „hüpoteegipidaja ja laenuvõtja mure” peaks KÜ-d kohustama hüpoteegipidajat ja laenuvõtjat võlgnevusest teavitama juba varem, s.o enne, kui võlad KÜ ees väga suureks kasvavad . Kindlasti peaks teavitamine toimuma enne täitemenetluse algatamist. Pangaliidu hinnangul oleks mõistlik, et KÜ teavitab hüpoteegipidajat ja laenuvõtjat KÜ ees tekkinud võlast alates kolme kuu majandamiskuludega võlgu jäämisest. Sellisel juhul on võimalik nii hüpoteegipidajal kui</p>	<p>OA Eelnõu on täiendatud sättega (§ 47), mis annab piiratud asjaõiguse omajale õiguse saada korteriühistult teavet korteriomaniiku võla kohta. Korteriühistu on eelduslikult ise huvitatud hüpoteegipidaja teavitamisest, sest see on oluliselt lihtsam ja odavam kui kohtusse pöördumine. Otsese teatamiskohustuse panemine korteriühistule ei oleks põhjendatud, sest hüpoteegipidajaks võib olla ka isik, kellele ei õnnestu teadet saata ja siis ohustaks kohustuse rikkumisest tekkiv kahju hüvitamise nõue korteriühistut ja/või selle juhatuse liiget. Kui hüpoteegipidajaks on Eesti krediidiasutus vmt isik, siis võib korteriühistu pandiõiguse realiseerimine ilma hüpoteegipidajat teavitamata olla vastuolus hea usu põhimõttega.</p>

	<p>laenuvõtjal võtta meetmeid võla tasumiseks ajal, mis võlg ei ole veel väga suur ning otsida võimalusi vältimaks täitemenetluse kulude tekkimist. Kui KÜ ei teavita hüpoteegipidajat õigeaegselt ja alustab täitemenetluse, riskib KÜ võimalusega, et hüpoteegipidajal tekib KÜ vastu kahjunõue (nt vähemalt osaliselt täitemenetluse kulude ulatuses), kuna KÜ oleks saanud täitemenetlust vältida hüpoteegipidaja õigeaegse teavitamisega, millisel juhul oleks hüpoteegipidajal olnud võimalik KÜ nõue ise täita. Vastava informeerimiskohustuse võiks lisada nt SE 7. jakku (õigus saada teavet) ning selgituse teavitamise põhjuste ja võimaliku kahjunõude kohta lisada SK-sse.</p> <p>Sõnastuslik ettepanek täiendada SE 7. jagu §-ga 471 :</p> <p>„(1) Kui korteriomand on koormatud hüpoteegiga kohustub korteriühistu teavitama hüpoteegipidajat korteriomaniiku korteriühistu ees tekkinud võlgnevusest kui korteriomaniik ei ole majandamiskulusid tasunud kolmel järjestikusel kuul.</p> <p>(2) Hüpoteegipidaja teavitamisel esitab korteriühistu hüpoteegipidajale tõendi korteriomandist tulenevate nõuete suuruse kohta, mis on muutunud sissenõutavaks, kehtiva majanduskava ja tegelikust tarbimisest sõltuvate kulude suurust ja jaotust tõendavad dokumendid.”</p>	
14.	<p>II Täitemenetluse seadustiku (TMS) muudatused</p> <p>Pangaliit nõustub Riigikohtu seisukohaga, et TMS kavandatavad muudatused on sisuliselt ebaõnnestunud, nende põhjendus ja vajalikkus eelnõu seletuskirjast ei nähtu. Kavandatavate muudatuste kehtestamine eeldab põhjalikumat analüüsi, mida praegu ilmselt tehtud ei ole. Samuti nõustub Pangaliit Riigikohtuga selles, et KÜ tõend ei ole võrreldav TMS § 2 lg 1 p-s 19 sätestatud täitedokumentiga ning ei ole õigustatud anda KÜ-le võimalus anda ühepoolselt välja täitedokumente.</p> <p>SK-st on võimalik aru saada, et justiitsministeerium on soovinud anda KÜ tõendile täitedokumendi tähenduse üksnes juhul, kui täitemenetlus on juba alustatud ja KÜ soovib tulemi jaotamisel osaleda. See tähendab, eesmärgiks ei olnud anda KÜ-le õigust alustada sundtäitmist üksnes KÜ tõendi alusel vaid võimaldada KÜ-l osaleda tulemi jaotamisel. Eeltoodust lähtudes peaks vastav muudatus sisalduma mitte TMS §-is 2 (täitedokumendid) vaid hoopis §-s 108 (sissenõudjaks mitte oleva isiku avaldus oma nõude rahuldamiseks tulemist)</p> <p>Sõnastuslik ettepanek TMS § 108 täiendamiseks lõikega 4¹:</p> <p>„(4¹) Kohtutäitur võtab korteriühistu nõude</p>	<p>OA</p> <p>TMS § 108 ei sobi eesmärgi saavutamiseks, sest see reguleerib ainult olukorda, kui tulemi jaotamisel osaleb sissenõudjaks mitte olev isik, korteriühistu puhul on aga tõendist tulenevat nõuet vaja arvestada ka siis, kui korteriühistu on ise sissenõudjaks kohtulahendi täitmisel.</p> <p>Lisaks on TMS § 108 lg-te 6 ja 7 kohaselt nõutav, et sissenõudja ja võlgnik ei vaidleks nõudele vastu.</p> <p>Vt ka RK p 6 jj.</p> <p>Eelnõu on täiendatud sättega, mis sõnaselgelt välistab täitemenetluse alustamise võimaluse ainult korteriühistu tõendi alusel (TMS § 2 lg 4). Seletuskirja on täiendatud.</p>

	<p>arvesse tulemi jagamisel ja jaotuskava koostamisel, lähtudes käesoleva seaduse § 23 lõike 4⁴ punktis 1, § 149¹ lõikes 3 ja § 153¹ lõikes 3 nimetatud korterühistu tõendist korteriomandist tuleneva nõude kohta”</p> <p>Ettepanek jätta SE-st välja TMS § 2 lg 1 p 27.</p>	
15.	<p>III Pangasaladuse avaldamine</p> <p>SE §-s 47 sätestatakse korterühistu pangasaladuse erisus järgmiselt:</p> <p>„(1) Korteriomanikul on õigus ilma korterühistu nõusolekuta saada teavet korterühistu õiguste ja kohustuste kohta krediidasutuses, samuti korterühistu konto väljavõtte.</p> <p>(2) Korteriomanikul on õigus saada teavet ka kuni üks aasta enne tema korteriomanikuks saamist tehtud tehingute kohta.“</p> <p>ja</p> <p>SE § 83 sätestatakse krediidasutuste seaduse (KrAS) § 88 täiendamine lõikega 11:</p> <p>„(11) Krediidasutusel on kohustus avaldada pangasaladust korteriomanikule korteriomandi- ja korterühistuseaduses sätestatud juhul ja ulatuses.“.</p> <p>Pangaliit on endiselt seisukohal, et KÜ sisemiste probleemide lahendamiseks krediidasutuse igale korteriomanikule pangasaladuse avaldamise sätestamine pole seatud eesmärgi saavutamiseks ei vajalik ega mõõdukas.</p> <p>Juhime jätkuvalt tähelepanu, et korteriomaniku poolt selliselt sätestatud õiguse rakendamisel tekib juurdepääs kolmandate isikute pangasaladusele, mille osas korteriomanikul puudub õigustatud huvi.</p>	<p>A</p> <p>Korterühistu pangasaladuse erisus on eelnõust välja jäetud, vt RaM p 1.</p>
16.	<p>Kuigi Pangaliit on seisukohal, et pangasaladuse erisus oma praegusel kujul tuleks SE-st välja jätta, esitame käesolevaga siiski ka oma ettepaneku kooskõlastamiseks esitatud teksti osas.</p> <p>Sõnastuslik ettepanek § 47 lõike 2 osas:</p> <p>„(2) Korteriomanikul on õigus saada teavet kuni üks aasta enne tema korteriomanikuks saamist kuid mitte varem kui kaks aastat enne krediidasutusele esitatud järelepärimise esitamist tehtud tehingute kohta“</p>	<p>A</p> <p>Korterühistu pangasaladuse erisus on eelnõust välja jäetud, vt RaM p 1.</p>
Eesti Vee-ettevõtete Liit (EVEL)		
1.	<p>Eesti Vee-ettevõtete Liit (EVEL) edastas oma ettepanekud korteriomandi- ja korterühistuseaduse eelnõu (Eelnõu) osas 26.01.2012.a ja 24.08.2012.a. Samuti on toimunud EVELi ja Eelnõu ettevalmistajate vahel kohtumisi (16.02.2012.a ja 05.07.2012.a). Ettepanekutes ja kohtumiste jooksul on EVEL teinud ettepaneku mitte muuta ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni seadust (ÜVVKS) selles osas, mis puudutab vee-ettevõtja kliendi mõistet ning on jätkuvalt sellel seisukohal. Meie põhjendatud ettepanekuid ei ole senini arvestatud.</p> <p>EVEL on veendunud, et „kliendi“ mõiste muutmine ÜVVKS-is tekitab olukorra, kus</p>	<p>OA</p> <p>Eelnõu sätet on muudetud, selles on rõhutatud, et korteriomandi liitumise eelduseks on ÜVVKS nõuetele vastava liitumispunkti olemasolu.</p>

<p>korteriomandi omanikud pöörduvad vee-ettevõtete poole taotlusega sõlmida eraldi teenuse osutamise lepingu vee-ettevõtjaga ning vee-ettevõtjal ei ole võimalik sellisest taotlusest keelduda. EVEL on arvamisel, et iga kliendi ÜVK-ga liitumine peab toimuna kõikide korteriomandi omanike ja ka teiste ÜVK-ga liitunud tarbijate huve arvestades. Kehtestades olukorra, kus vee-ettevõtjatel ei ole sisuliselt võimalik keelduda korteriomandi omanikke liitmast oma ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga ning iga keeldumine toob ilmselt endaga kaasa kohtuvaidluse, siis selline õiguslik raamistik tõstaks oluliselt vee-ettevõtjate kulutusi osutatava teenuse osas. See aga tooks kaasa kõigi ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitunud isikute huvide kahjustamise, kuna vee-ettevõtjatele tekkinud lisakulud tõstaksid oluliselt tarbitud teenuse hinda igale teenusetarbijale. Ka neile ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni klientidele, kes ei ole vee-ettevõtjalt taotlenud ühele kinnistule mitut liitumispunkti. Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni teenus on terve kogukonna huvides osutatav teenus ning üksikisiku huvisid tuleb arvestada niikaua, kui need ei ole kahjulikud, sh ei tõsta ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni teenuse hinda, kogukonnale tervikuna.</p>	
<p>2. 17.04.2013 toimus Tartus Baltimaade vee-ettevõtjate ühiskonverents, kus arutati põhjalikult „kliendi“ mõiste üle ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni teenust reguleerivates õigusaktides. Arutelude käigus koorusid olulist sotsiaal-majanduslikku mõju omavad probleemid. EVEL soovib neid veel Justiitsministeeriumile selgitada tuues välja ka teiste riikide praktika. Seoses korteriomandi- ja korteriühistuseaduse muutmisega on justiitsministeeriumi soov muuta ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni seaduse (edaspidi ÜVVKS) neid punkte, mis defineerivad, kes võib olla vee-ettevõtja klient. Meie kirjas 19.04.2013 nr 5 palusime võimalust lisaks argumenteerida. Eesti Vee-ettevõtete Liit (edaspidi EVEL) on tõsiselt mures sellise muudatusettepaneku ja konkreetse sõnastuse üle, kuna tänane KOS eelnõu ja seletuskirja sõnastus tekitab sellisena jõustudes praktikas ulatuslikke vaidlusi ning probleeme vee-ettevõtjate ja nende klientide vahel. Üheks neist on kindlasti ka vee-ettevõtjate poolt osutatava teenuse kallinemine, mis EVELi hinnangul võib piirkonniti olla isegi ca 50%. Tänapäevase KOS eelnõu ja seletuskirja sõnastuse osas ei ole vee-ettevõtjatel kohtuvaidluse korral sisuliselt ühtegi õiguslikult pädevat argumenti keelduda sõlmida üksikute korteriomanditega teenuslepinguid ning seejuures keelduda viimast liitumispunkti konkreetsesse</p>	<p>OA Vt EVEL p 1.</p>

	korteriomandisse. Esiteks, eelnõu sõnastuse kohaselt peaks vee-ettevõtjad liitma kortereid oma kliendiks, kui see on tehniliselt võimalik. Mis on tänasel päeval tehniliselt võimatu?	
3.	Teiseks, saame aru, et justiitsministeerium on KOS seletuskirjas selgitanud, et ÜVVKSis jääb muutmata liitumispunkti asukohta reguleeriv säte. Samas, nagu justiitsministeerium ka ise märgib, et ÜVVKS § 3 lg 2 kohaselt on liitumispunkti paiknemine avalikult kasutataval maal eelistatud võimalus, mis ei välista liitumispunkti paiknemist ka eriomandi eseme piires, sh ka näiteks köögis kraanikausi all.	OA Vt EVEL p 1
4.	Kolmandaks, isegi kui liitumispunktid asuvad avalikult kasutataval maal, siis on korteriomandi omanikel seaduslik võimalus taotleda igaüks enda liitumispunkti tänavale. Kas see tähendab, et praktikas võiks teostuda olukord, kus 200 korteriga 16 kordse maja elanikud taotleavad eraldi teenuse tarbimise ja osutamise õigust ning seega ka liitumispunkti, mistõttu peaks tänavale korteriomanikud saama taotleda 400 (vesi+kanal) erinevat liitumispunkti ja keldrisse peaks tulema saal vähemalt 200+ veearvestiga. Eelnõu koostajad ise on seletuskirjas kirjutanud, et tehniliselt seda realiseerida ei saa või on keerukas. Küll aga jätavad eelnõu autorid selle korteriomaniku soovi tagasilükkamise, põhjendamise ning selgitamise, aga võimalik, et ka kohtuskäimise, vee-ettevõtjate kanda. Lisaks on eelnõus jäetud täielikult käsitlemata sellise eelnõu sotsiaal-majanduslik mõju. Eelkõige peame siin silmas märgatava teenuse kallinemise mõju kogu ühiskonnale.	OA Kirjeldatud olukord ei ole praktiliselt teostatav. Teenuse tarbimise tingimuste selgitamine on tõepoolest teenuse pakkuja kohustus. Vt EVEL p 1
5.	Alljärgnevalt esitame loetelu praktilistest probleemidest Leedus, kus vee-ettevõtja kliendiks on muuhulgas ka korteriühistud. Kui vee-ettevõtja kliendiks on korteriomanik, siis lisanduvad vee-ettevõtjale ülesanded, mis suurendavad veeteenuse hinda, järgmises sisus: 1.võlglastega tegelemine: 1.1. suhtlemine, 1.2. nõuete esitamine, 1.3. kohtuvaidlused, 1.4. raha tegeliku laekumise tagamine; 2. korteris asuvate vee-arvestite kontroll ja väljavahetamine (taatlemine), mis Leedu seaduste järgi on 4 aastase taatlemise välbaga aga eestis kogunisti 2.a. välbaga ja seega poole kulukam koormus; 2.1. tühjade korteritega tegelemine: 2.1.1. selgitamine, kas korter on ikka tühi, 2.1.2. avariide likvideerimine, 2.1.3. veekadude suurenemine; 3. arve aluste raskendatud tagamine: 3.1. korterisse sissepääsu takistamine, 3.2. visiitide (väljasõitude) paljusus, mis järgneb esimesel visiidil kontaktita jäänud	TV/S Esitatud loetelu kinnitab seisukohta, et korteriühistu on vee-ettevõtja jaoks oluliselt kasulikum klient kui tavaline kinnisasja omanik. Sellest tulenevalt võiks olla põhjendatud ka korteriühistule soodsamate lepingutingimuste, sh odavama hinna ettenägemine. Selle küsimuse edasine analüüsimine kuulub Keskkonnaministeeriumi pädevusse.

<p>kontaktide saavutamiseks, 3.3. kontaktita jäänud kirjavahetuse kordamine, 3.4. normarve (veearvesti näidu alusel arve väljastamise võimatuse korral väljastatav arve) väljastamisel selle vaidlustamine kliendi poolt kui osutub võimalikuks hilisem veearvesti näit teada saada; 4. veekadude eest vastutamine, põhjuste selgitamine: 4.1. avariid, 4.2. vargused, 4.3. ühiselt tarbitud veekoguse selgitamine; 5. soojavee tootjatelt tuleva soojavee korteripõhine arvestamine lahus külmaveearvestusest (rakendatud on abonenttasu suuruses 1,79 litti m³ kuus lisaks külma vee hinnale, mis on 4 litti + km). Kokkuvõttes on Leedu vee-ettevõtted seisukohal, et vee-ettevõtte ülesandeks ei peaks olema kortermajade haldamisega tegelemine ning pealesunnitud korraldus toob tegelikult kaasa kõrgema veehinna kogukonnale. Kui problemaatikaga tegeleb korteriühistu, siis saavad nad ühiselt ka kulusid kokku hoida ning on motiveeritud seda ka tegelikult tegema. Samuti on korteriühistutel selleks seadust tulenevad õigused ja kohustused ette nähtud. Eelnevast tulenevalt võib seadusemuudatus EVELi hinnangul kaasa tuua piirkonniti hinnanguliselt 50% veehinnatõusu, mis lähtub ülalnimetatud ülesannete lisandumisest tööjõu ja tehniliste kulude tõusuna. EVEL palub jätkuvalt arvestada kõik EVELi poolt tehtud muudatustepanekud, mis puudutavad ÜVVKS-i. Vajadusel oleme valmis oma seisukohti selgitama ja põhjendama ning tooma vajalikke näiteid kohtumisel teile sobival ajal.</p>	
Kredex (Kx)	
<p>1. Toetame Pangaliidu ja EKÜLi seisukohta, mille kohaselt peab KÜ põhikiri olema kohustuslik ning selle igakordsed kohustuslikud osad peab välja töötama Justiitsministeerium. Olenemata asjaolust, et üksikisikud peavad õigusnormidega kursis olema, on praktikas mõistlik, kui seadusandja loob seda soodustavaid meetmeid. Eeldatavalt loevad korteriühistu liikmed vähemalt põhikirja ning omavad seega mingitki arusaama ühistu tegevusest. Hinnanguliselt aitaks see kaitsta korteriühistu liikmete õigusi, sest põhikirja näol on tegemist dokumendiga, mis selgelt ja arusaadavalt reguleerib korteriühistu tegutsemist ning tagab parema informeerituse ja õiguskaitse ühistu liikmetele.</p>	<p>MA Justiitsministeerium ongi välja töötanud „igakordselt kohustuslikud“ tingimused kõigi korteriühistute jaoks – see ongi eelnõu sisu. Põhikiri ei ole käsiraamat ega seaduse kokkuvõte, vaid õigusakt, millega reguleeritakse omavahelisi suhteid lisaks seadusele või seadusest erinevalt, kui selline võimalus on seaduses ette nähtud.</p>
<p>2. § 24 lg 3 – juhatus ei pea olema, kui ühistul on vähem kui 10 liiget. Selline norm tekitab praktikas probleeme ja on teistele turuosalistele ilmselgelt koormav. Igakordsete tehingute</p>	<p>MA Tegemist on võimalusega, mitte keeluga valida juhatus. Teiste turuosaliste koormus ei sõltu sellest, millisest registrist tuleb andmeid</p>

	korral tuleb kontrollida ühistu liikmete volitust tehingu teostamiseks. Selgituste kohaselt ei tee üks ühistu olulises mahus tehinguid, kuid tähelepanu tuleb juhtida asjaolule, et ühistud kogumis teevad tehinguid paljuski konkreetsete turuosalistega (nt pangad ja KredEx) ning nimetatud turuosaliste poole pöörduvate ühistute arv on suur.	kontrollida.
3.	Reguleerimata on olukord, kus ebakorrekse üldkoosoleku otsuse alusel on sõlmitud laenuleping ning seda on asunud täitma – kas ja kuidas on see tühistatav (§35–39).	S Vt MKM p 3.
4.	§ 47 – on ebamõistlik ja ülemäärane eeldada, et iga korteriomanik hakkab täitma pangasaladuse hoidmise kohustust. Seletuskiri selgitab, et korteriomanikul on andmete saamise õiguse teostamisel oluline silmas pidada, et korteriühistu konto väljavõttes sisalduvad teiste isikute andmed on endiselt pangasaladus krediitiasutuste seaduse tähenduses, seega laieneb korteriomanikule selle saladuse hoidmise kohustus (KAS § 88 lg 7). Selle kohustuse rikkumine on sanktsioneeritav. Selline läbipaistvus, mis tingib võimaluse isiku sanktsioneerimiseks, ei ole reaalsele vajadusele vastav. Kui ühistu liikmed valivad juhatuse, siis on valitud organ nende ees aruandekohuslane mitte kolmandad isikud, kellega ühistu on tehinguid teinud. Praktikas võib see tingida olukorra, kus nt KredEx peab hakkama igapäevaselt korteriühistu liikmetele informatsiooni jagamisega tegelema (see hõlmaks ka kõikvõimalikke kontrole). SA KredEx hinnangul on selline kaasnev kohustus selgelt ebamõistlik.	A Korteriühistu pangasaladuse erisus on eelnõust välja jäetud, vt RaM p 1. Samas ei ole SA KredEx krediitiasutus KAS-i tähenduses, seega on märkuses väljendatud kartus, et selle asutuse halduskoormus pangasaladuse erisuse tõttu kasvaks, nagunii alusetu.
5.	§ 47 lg 2 toob kaasa kulutusi ning ajakulu, sest iga korteriomaniku puhul tuleb tuvastada tema korteriomanikuks saamise aeg. Kohased päringud peab teostama isik, kellelt andmeid küsitakse, kulude kandmine on siinjuures sekundaarne.	A Korteriühistu pangasaladuse erisus on eelnõust välja jäetud, vt RaM p 1.
6.	§ 44 sisalduv korteriühistu pandiõiguse regulatsioon annab ebamõistliku eelise korteriühistutele. Jäeb arusaamatuks, miks korteriühistu pandiõigusele kohaldatakse seadustes esimesel järjekohal oleva hüpoteegi kohta sätestatud. Esitatud selgitused ei ole ammendavad ning põhjendatud.	OA Vt RaM p 5.
Tarbijakaitse Nõuandla (TKN)		
1.	Eluasemeseadus oleks inimestele ka vaja, sest elu kvaliteet sõltub suuresti sellest, kui on kusagile minna ja võimalus see igale inimesele väga mugavaks teha ning selle tegevuse kaudu endal ja järelelõlvel vilumused kinnistuksid.	TV
2.	§ 12 lg 1 Korteriomanikud teostavad oma korteriomandi kaasomandist tulenevaid õigusi ja täidavad kohustusi käesolevas seaduses sätestatud ulatuses korteriühistu kaudu. (lisisin sõna kaasomandist).	MA Korteriühistu pädevuse piiritlemine ainult korteriomandi kaasomandi osaga ei oleks põhjendatud, sest ka tänases praktikas tarbitakse korteriühistu kaudu suures osas just neid teenuseid, mis on vajalikud peamiselt või

		ainult eriomandi osa teostamiseks (küte, vesi jmt).
3.	§ 18. Korterühistu asukoht ja tegevuskoht. (Keelata asukoha erinevust, sest see viib koduga seonduvast kaugenemisele ja edasi kodumaaga jne – teovõimetuse arengu pinnas)	MA Ettepaneku põhjendus on arusaamatu.
4.	§ 24 Juhatus (1) Juhatus on korteriühistu juhtorgan, mis (kas kes mitte kuidagi olla ei saa?) esindab ja juhib korteriühistut. (Mis eesti keele reegli alusel 1 lammas + 1 lammas = surnud lambad) Kuidas surnud juhatus (mis) käest tegusid nõuda?	S Juhatus ei ole eraldi isik, vaid juriidilise isiku organ, seetõttu on põhjendatud asesõna „mis“ kasutamine.
5.	§ 24 lg 2 Juhatusel võib olla üks liige (juhataja) kuni kolm liiget. (Ratsionaalne üks igast trepikojast alates 5 korruselistest elamutest kõrgemaks. Tema peres võtmete komplekt ja vajadusel kohe võimalus avariisid likvideerida jne)	S Eelnõu sõnastus ei ole takistuseks sellisele ratsionaalsele lahendusele.
6.	§ 79. Kaugkütteseaduse muutmine. Vastuolus loodusseadustega. Ka kosmonautikas ei leita soojusisolatsiooniks häid materjale. Viimane teadlaste uuring on EAS kodulehel ja alla 1-2 kraadi kütteperioodil korteri temperatuur ei lange, kui ei kõeta ja korter on ümbritsetud teiste köetavate korteritega. Samas mööbli ja korteri standardmöödud seestpoolt soojustada ei võimalda. Likvideerida lollus.	S Selle muudatusega ei peetagi silmas tavapäraseid kortermaju, nendes ei ole eraldi liitumine võimalik.
7.	§ 149 lg 1 Kümne päeva jooksul käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud teate saamisest peab 1) korteriomanike ühisus esitama kohtutäiturile käesoleva seaduse § 23 lõikes 42 nimetatud tõendi; (Ebaproportsionaalne võrreldes 4 nädalaga kui liikmel infot vaja § 45 lg 3. Samas kui järgmine punkt jõusse jääb, siis see korteriomanik on tarbija staatuses 100% ning tarbijakaitseseaduse § 19 lg 6 alusel peab info saama kirjalikult 15 päeva jooksul.)	TV
8.	Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniseaduse § 8 lõige 5 ¹ pole õigustatud. (Olgu vähemalt eluks vajaliku vee tarbimisel sotsiaalsuse tunne, mitte saamahimu (petmise teel) uus võimalus.) Korteriomanik võib olla vee-ettevõtja kliendiks juhul, kui tehniliselt on võimalik tema veevärgi ja kanalisatsiooni ühendamine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.“.	MA Ettepaneku põhjendus on arusaamatu.
9.	Kellele pensionini leiba kindlustatakse, et seadus jõustib 01. jaanuaril 2018. aastal?	TV
Korteriühistu Denec (KÜ D)		
1.	Justiitsministeeriumi poolt välja töötatud Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõud võib pidada farsiks. Seltsimees Stalin, Džugašvili, Jossif Vissarionovitš suri 5. III 1953, aga tema idee - elanikkonna sundkollektiviseerimine - elab edasi. Eesti Vabariigi Põhiseaduse § 48: Igaühel on õigus koonduda mittetulundusühingutesse ja -liitudesse. Seletuskirja lisa nr 2 "Kooskõlastamise ja avaliku konsultatsiooni käigus esitatud	MA Ettepaneku sisu on arusaamatu.

	<p>märkused ja ettepanekud" on leheküljel 73 kirjas: "Korterühistu ei ole mittetulundusühing ega -liit PS § 48 tähenduses."</p> <p>Eelnõu § 20. Korteriomaniike üldkoosolek.</p> <p>(1) Käesoleva seaduse või korteriomaniike kokkuleppe kohaselt hääletamusega tehtavad otsused võetakse vastu korteriomaniike üldkoosolekul. Korteriomaniike üldkoosolekule kohaldatakse lisaks käesolevas seaduses sätestatule vastavalt mittetulundusühingute seaduse § 19 lõike 1 punktides 1-5, §-des 20 ja 20¹, § 21 lõigetes 6-9, § 22 lõigetes 1 ja 1¹, § 23 lõigetes 1 ja 2 ning §-s 25 mittetulundusühingu liikmete üldkoosoleku kohta sätestatut.</p> <p>Korterühistu ei ole Justiitsministeeriumi väitel mittetulundusühing, aga talle rakendatakse Mittetulundusühingute seaduses sätestatut, (sic!)</p> <p>Viia Korteriomandi- ja korterühistuseaduse eelnõu vastavusse Eesti Vabariigi Põhiseadusega.</p>	
2.	<p>Eelnõu § 13. Suhete korraldamine kokkuleppel.</p> <p>(1) Korteriomaniikud võivad kokkuleppel korraldada korteriomandist ja korterühistust tulenevaid õigussuhteid käesolevas seaduses sätestatust erinevalt, välja arvatud juhul, kui seadus selle otse välistab.</p> <p>Mis seadus see niisugune on, kui korteriomaniikud võivad kokkuleppel korraldada korteriomandist ja korterühistust tulenevaid õigussuhteid käesolevas seaduses sätestatust erinevalt? Seadus, mida polegi vaja täita, (sic!)</p>	<p>S</p> <p>Võimalus korraldada suhteid seaduses sätestatust erinevalt on omane kogu tsiviilõigusele.</p>
3.	<p>Eelnõu järgi korterühistust juhtival juhatuse liikmel ei pea olema kinnisvarahalduri või korterelamuhalduri kutset kutseaduse tähenduses, ühistust juhtival valitsejal peab olema kinnisvarahalduri või korterelamuhalduri kutse kutseaduse tähenduses (§ 27, § 28). Ei saa olla topeltstandardeid ühe seaduse piires.</p> <p>Kinnisvarahalduri kutse nõue kõigile juhatuse liikmetele või mitte kellelegi.</p> <p>Selle asemel, et maksumaksja raha Estonian Airi toppida, hakaku Vabariigi Valitsus inimesi koolitama, panustagu teadmistesse.</p>	<p>MA</p> <p>Valitseja on ettevõtja, kellele rangemate nõuete kehtestamine on põhjendatud. Kui nõuda korteriomaniikult oma majas korterühistu juhatuse liikmeks olemise jaoks kutsetunnistust, siis võib see liigselt riivata tema omandipõhiõigust.</p> <p>Vt ka EKÜL p 30 ja p 31.</p>
4.	<p>Eelnõu § 35 Tavapärane valitsemine.</p> <p>Korterühistu tegevuse eesmärgiks on elamu (välja arvatud korteriomandite reaalosade) ja selle juurde kuuluva (teenindamiseks vajaliku) maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele seoses eluruumi kasutamise ja teenuste osutamisega.</p> <p>Kaasomandi eseme tavapärane korrashoid, korterühistu kaudu tarbitavate teenuste jaoks lepingute sõlmimine, kaasomandi eseme taastamisväärtusest lähtuva kahjukindlustuslepingu sõlmimine, korterühistu vastutuse kindlustamine, energiamärgise tellimine on ülesanded, millele tegeleb KÜ</p>	<p>MA</p> <p>Korterühistu sõlmib teenuse tarbimise lepinguid väga harva, üldjuhul ainult siis, kui teenuse tarbimist pärast ehitise kasutusse võtmist alustatakse. Seega ei ole tegemist tehingutega, mida juhatusel on vaja igapäevaselt teha. Korteriomaniike otsustada peabki olema see, milliseid teenuseid tarbida.</p>

	juhatus. KÜ üldkoosolekul küsimusi, kas sõlmida vee-ettevõtjaga vee ostu leping, energia-ettevõtjaga elektri ostu leping jne ei arutata üldse. Korterühistu ongi selleks loodud, et KÜ juhatus need lepingud sõlmiks ja korteriomaniikud saaksid elamus elada. Viia sisse vastavad muudatused eelnõu § 35.	
5.	Eelnõu § 44 lg (3), § 72 lg (1) (5%, 1 aasta majandamiskulud, hüpoteek kehtib edasi) ei kõlba üldse. Korterühistu ei ole ühistu liikme jaoks võlausaldaja. Korteriomaniikl puudub võimalus valida oma liikmeid. Korterühistu pole sõlminud liikmetega mingisuguseid lepinguid. Eelnõu § 40 lg (3) sätestab: "Korteriomaniik võib keelduda kandmast kulusid, millega ta ei ole nõustunud, kui nende kandmise nõudmine temalt oleks vastuolus hea usu põhimõttega." See on oluline! Ei saa nõuda korteriomaniikelt võlgniku ülalpidamist sel põhjusel, et võlgnik võttis pangast laenu, korter on koormatud hüpoteegiga ja pank peab oma raha ja intressid kätte saama, kuna ta on korteriomaniikule laenu väljastanud.	S Eelnõu need sätted annavad korterühistule õiguse pöörata sissenõue korteriomandile esimese järjekoha hüpoteegipidaja positsioonilt. See tähendab, et kõik tagapool olevad hüpoteegid kustutatakse täitemenetluses.
6.	Korteriomandi sundmüügi korral korterühistu sissenõutavaks muutunud majandamiskulude nõuded korteriomaniiku vastu katta esmajärjekorras täies ulatuses jaotamisele kuuluva tulemi summast.	S Korterühistu nõue on eelistatud pandiõiguse ulatuses, st ühe aasta majandamiskulude ulatuses.
7.	Lisada võõrandamisnõude esitamise alusena selline alus, mis võimaldaks otsustada sellise korteriomaniiku korteri võõrandamise, kes on täiesti maksujõuline isik, kuid kes lihtsalt tahtmatusest/ülbusest jääb teatud summade tasumisega võlgu ja kelle vastu tuleb pidevalt esitada rahalisi nõudeid, st. määrata kordade arv, mitu korda ühe ja sama korteriomaniikuga kohut käiakse.	MA Võõrandamisnõude esitamise alus on piisavalt lai, nõude rahuldamise üle otsustab nagunii kohus.
8.	Vabariigi Valitsus määrus "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord" 23.10.2008 nr 155. Katastriüksuse sihtotstarvete liigid koos numberkoodi, tähistuse ja selgitusega on järgmised: 1) elamumaa (001; E) - alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamu, sh korterelamu, suvila, aiamaa alune ja selle juurde kuuluva majapidamis- ja abiehitise alune ja neid ehitisi teenindav maa; 2) ärimaa (002; Ä) - ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Keelata korteriomandite moodustamine ja alaline elamine 100% ärimaa sihtotstarbega maatükil (välistada juba aastaid praktiseeritav JOKK-skeemiga nn "ärikorteriite" moodustamine).	MA Korteriomandi esemeks võib olla nii eluruum kui ka mitteeluruum, seda nii kehtiva õiguse kui ka eelnõu kohaselt. Seega ei ole ka põhjust piirata korteriomandite loomist sõltuvalt katastriüksuse sihtotstarbest. Katastriüksuse sihtotstarve ei määra seda, kas seal võib elada või mitte. Inimene võib elada, sh alaliselt, ka ärimaal paiknevas hotellis vms majutusasutuses.
9.	On olnud küllalt juhuseid, kus korteriomaniikud on kortermajas pidanud kanu, kitsi ja teisi põllumajanduslikke väikeloomi. Loomapidamiseeskirjad sätestavad, kui palju	MA Korteriomaniikul on kohustus hoida eriomandi ese korras ja hoiduda tegevusest, mille mõju teistele korteriomaniikele ületab tavakasutuse

	tuleb põhku alla panna, kui palju peab loomali ruumi olema jne. Keelata selgesõnaliselt põllumajandusloomade ja -lindude pidamine kortermajas.	mõjud (eelnõu § 31 lg 1 p 1). Seega pole vahet, kas korteris peetakse kana või kakaduud, kui sellise tegevuse mõju teistele korteriomaniikele ületab tavakasutuse mõju, siis on igal korteriomaniikul õigus nõuda, et selline tegevus lõpetataks.
10.	Seletuskirja lisa nr 2 "Kooskõlastamise ja avaliku konsultatsiooni käigus esitatud märkused ja ettepanekud" on leheküljel 75 kirjas: "Lisaks tänava nimele sisaldab korteriühistu nimi ka asula nime." Võib-olla ka valla ja maakonna nime? (sic!) Korteriühistu nime valib korteriühistu asutamiskoosolek.	S Korteriühistu nime moodustamise täpsemad reeglid kehtestatakse justiitsministri määrusega. Kui asula nimi ei taga piisavat eristatust, siis tuleb tõepoolest lisada ka valla nimi. Olemasolevate korteriühistute nimed säilivad.
11.	Koostöös Sotsiaalministeeriumiga selgitada välja. Kas Terviseametil on pädevus kontrollida füüsiliste isikute eluruume kortermajas (sanitaar-hügieenilise olukorra kontroll). Sotsiaalministeeriumi ja Terviseameti väitel selline õigus puudub. Justiitsministeeriumi väitel on Terviseametil selline õigus olemas. Kui Terviseametil puudub õigus kontrollida füüsiliste isikute eluruume kortermajas (sanitaar-hügieenilise olukorra kontroll), siis anda Rahvatervise seadusega selline õigus. Sotsiaalministri ametit täites jättis Hanno Pevkur selle töö tegemata.	MA Vastava vajaduse analüüsimine ja rahvatervise seaduse muudatuste väljatöötamine kuulub Sotsiaalministeeriumi pädevusse.
12.	Eelnõu § 1 lg (2) ("Korteriomandid peavad olema ühe kinnisasja piires") välja jätta.	MA Ettepanekus puudub põhjendus.
13.	Arvestades Rahandusministeeriumi seisukohta 24.04.2013 nr 1.1-10/9684, Eesti Pangaliidu seisukohta 03.05.2013 nr 17, Kredexi seisukohta 19.04.2013 nr 1.1-12/494, esitame alternatiivse ettepaneku. Jätta hüpoteegipidaja õigused sellisteks, nagu praegu on, aga korteriühistule anda õigus esitada hüpoteegipidajale (st pangale) nõue tasuda korteriühistule hüpoteegiga koormatud korterikorteriomaniku kommunaalkulude võlgnevus. Hüpoteegipidaja nõuaks sel juhul korteriomanikult sisse kommunaalkulude võlgnevuse. Hüpoteek pole korteriomaniku jaoks indulgents, mis lubab korteriomanikul hüpoteegi kehtuvuse ajal korteriühistule kommunaalkulude eest mitte maksta. Korteriühistu pole korteriomanikuga lepingulistest suhetes, hüpoteegipidaja on lepingulises suhtes. Teised korteriomanikud ei pea võõrast inimest ülal pidama.	OA Hüpoteegipidaja solidaarvastutus korteriomaniku kohustuste eest oleks hüpoteegipidaja jaoks veelgi koormavam. Kui hüpoteegipidaja on huvitatud korteriomaniku võla tasumisest, saab ta seda. Eelnõu on täiendatud sättega (§ 47), mis võimaldab korteriühistul anda hüpoteegipidajale teavet korteriomaniku võla kohta.
Andry Krass (AK)		
1.	Identne EKHHL punktidega 1-7.	Vt EKHHL p 1-7 .
Evald Normak³ (EN)		
	Seletuskirja osas „6. Seaduse mõjud“ avaldatud paljasõnaline arvamus, et „eelduslikult muudab KOSIII korteriomandiga seotud õigussuhete regulatsiooni selgemaks ja osapoolte õigustatud huve enam arvestavaks,	TV

³ Selguse huvides märgib eelnõu koostaja, et 14.03.2013 seisuga ei ole Evald Normak kantud ühegi korteriühistu registrikaardile ametisoleva juhatuse liikmena.

	mis vähendab ka kaasnevate kohtuvaidluste arvu," ei ole usutav. Selles väites paneb kahtlema rida olulisi mõõdalaskmisi eelnõu ideoloogias ja tegeliku olemasoleva olukorra mitmete oluliste aspektide ignoreerimine.	
1.	Tartu Ülikooli märkuse nr 36 (eelnõu 11.11.2011 versiooni § 70) kohta tehtud justiitsministeeriumi reageering ütleb: „Kui jagada juriidilised isikud tulunduslikeks ehk varalisi huve edendavateks ja mittetulunduslikeks ehk mittevaralisi huve edendavateks, siis on korteriühistu pigem tulunduslik ühing, sest tema kaudu teostavad korteriomanikud oma varalisi huve.“ Selline lahtiütlemine korteriühistu taagast olla mittetulundusühing annab lootust, et tulundusühinguna (või kasvõi omaette ühinguliigina) lastakse korteriühistel tegeleda oma liikmete omandi väärtuse suurendamise ja elamistingimuste parandamisega koos paratamatult esinevate kohalike sotsiaalprobleemide lahendamiseks.	TV
2.	Vt järgnevat teksti	TV Selgitus on märkuse tekstis juba ära toodud.

Samas minu ettepanekule nr 24 täiendada eelnõu § 23 lg 2 (03.04.2013 versiooni § 24 lg 2) lausega „Juhatus valib oma liikmete seast juhatuse esimehe, kes on korteriühistu tippjuht“ vastati:

„MTÜS ei näe juhatuse esimehele ette mingit erilist rolli, st juhatuse esimees, kui ta on valitud, on üks juhatuse liige, kes korraldab juhatuse tööd. „Tippjuhi“ tiitlit ei oleks mingit õiguslikku tähendust. Kui korteriomanikel on soov valida korteriühistut juhtima „tippjuht“, siis on neil võimalik valida üheliikmeline juhatuse.“ (!!!???)

Tule taevast appi! Kuidas saab seadust teha, tundmata elementaarseid juhtimisteaduse põhitõdesid!

Kuidas saab tõe pähe ütelda, et „tippjuhil“ ei ole mingit õiguslikku tähendust! Tasub vaid tolmu alt välja võtta 17.juunil 1993 vastu võetud "Raamatupidamise korraldamise ja raamatupidamisandmete õigsuse eest isikliku vastutuse kehtestamise seadus", mille § 3 p 2 selgitab: „tippjuht – raamatupidamiskohustuslik majandusüksust ise juhtiv omanik või selle üksuse juht, kes VASTUTAB kogu majandustegevuse eest otseselt omaniku või omanike (aktsionäride, osanike, kohaliku omavalitsuse või riigi) ees. Ühes raamatupidamiskohustuslikus majandusüksuses võib käesoleva seaduse mõistes olla ainult ÜKS tippjuht.“

Sama seaduse § 4 lg 1 ja 3 toonitavad, et „tippjuht kannab täielikku isiklikku vastutust ...“, kusjuures „raamatupidamise eest vastutava isiku määramine ei vabasta tippjuhti isiklikust vastutusest raamatupidamise korraldamise ja andmete õigsuse eest.“ Tähendab – isegi raamatupidamise eest vastutava isiku määramine ei vabasta tippjuhti isegi mitte raamatupidamises esineda võivate apsude eest!

Et hajutada igasugust kahtlust kellest on jutt, siis § 3 p 1 lisab: „raamatupidamiskohustuslik majandusüksus – mis tahes omanikule (füüsilisele või juriidilisele isikule, sh. aktsiaseltsile, väliskapitali osalusega ettevõttele, kohalikule omavalitsusele või riigile) kuuluv tulunduslik või MITTEtulunduslik ettevõtte, asutus või organisatsioon, kes on õigusaktidest tulenevalt kohustatud oma tegevuse kohta raamatuid (arvestust) pidama.“

Kuna see „pika nimega lühike seadus“ sisaldas hulga karistusparagrahve, mis hiljem kanti üle karistusseadustiku koosseisu, siis võlaõigusseaduse rakendamise seadusega 1.juulist 2002 see seadus annuleeriti.

Samas üldmõiste „tippjuht“ iseenesestmõistetava tähendusega kehtis nii enne kui ka pärast seda seadust – see on ÜLDmõiste ükskõik millise majandusliku üksuse hierarhia tipu kohta. Näiteks - Estonian Air'ile otsiti suurte rahade eest tippjuhti, kes oleks suuteline projektijuhina Estonian Air'i välja viima kroonilisest kahjumist. Seega otsiti initsiaatorlikku eestvedajat, väljapääsuleidjat.

„Tippjuht“ ei saa olla tiitlik, nagu arvab justiitsministeerium.

ENE 4 lk 125 teatab, et „juht on organisatsiooni või selle osa liige, kes on määratud või valitud seda organisatsiooni või selle osa tegevust korraldama, kooskõlastama ja juhtima; juht vastutab temale alluva organisatsiooni või selle osa tegevuse eest, reguleerib organisatsioonisiseseid ja –väliseid ametlikke suhteid ning rakendab vajaduse korral ametlikke mõjutamisvahendeid; hierarhias paiknemise järgi jaotatakse juhte esma-, kesk- ja TIPPJUHTIDEKS; kollektiivi seisukohast on oluline, et juht oleks ka liider ning et alluvate omast kõrgema sotsiaalse staatusega kaasneks kõrgem sotsiaalpsühholoogiline staatus.“

TEA entsüklopeedia 1.kõide lk 243 selgitab, et „ainujuhtimine on selline juhtimise korraldus, mille puhul ettevõtte tippjuhile (direktorile, juhatajale, esimehele vm) on põhikirja alusel antud ainuõigus teha organisatsiooni tegevust määravaid otsuseid, ühtlasi on tippjuht organisatsiooni seisundi ja tegevuse eest ainuisikuliselt vastutav. Ainujuhtimine ei ole sama mis ainuotsustamine, kohustuste, õiguste ja vastutuse delegeerimine on möödapääsmatu, kuid VASTUTUS jääb tippjuhile.“

Kirjastus Äripäev 2010.aastal andis välja Eesti majanduse leksikoni sarjas raamatu „Eesti tippjuhid 2010“, kus valikuliselt oli toodud andmed 2160 tippjuhi kohta, kelledest igapähe firma käive ületas 125 miljonit krooni. Tippjuhtide kohta oli raamatus märgitud, et „tippjuhid palju tänu ei kuule. Kui ettevõttel läheb hästi, noogutab omanik rahulolevalt ja jagab ehk boonuseid, kui halvasti, võib tippjuht olla esimene, kelle tool kõikuma hakkab.“ Seega tippjuhi tunnuseks on eelkõige suur vastutus organisatsiooni tulemusliku tegevuse eest.

Raamatupidamise seaduse § 11 sätestab, et „raamatupidamiskohustuslane on kohustatud koostama raamatupidamise sise-eeskirja, mis kehtestab ... raamatupidamise korraldamisega ja sellega kaasnevate sisekontrolli meetmete rakendamisega seotud asjaolud.“ Raamatupidamise sise-eeskirja (mis on sisekontrolli standard raamatupidamise korraldamise kohta) peab kinnitama majandusüksuse tippjuht (olenemata sellest, kas tema ametinimetuseks on aktsiaseltsi president, osaühingu või mittetulundusühingu juhataja, korteriühistu juhatuse esimees, sanatooriumi direktor või muu taoline ametimees).

Vabariigi Valitsuse seaduse § 92¹ lg 2 sätestab, et „sisekontrolli süsteemi valitsusasutuses ja valitsusasutuse hallatavas riigiasutuses rakendab ja selle tulemuslikkuse eest vastutab asutuse juht,“ (seega jällegi tippjuht).

Samas § 92² lg 3 sätestab, et „täidesaatva riigivõimu asutuse juhi“ (seega asutuse tippjuhi) „vahetus alluvuses moodustatakse vajaduse korral siseaudiitori ametikoht või luuakse struktuuriüksus.“ Jällegi vastutus.

Seega igal majandusüksusel peab olema üks tippjuht, kes JUHIB. „Jämedas laastus“ öeldes - iseasi on see, kas seaduse või põhikirjaga on antud tippjuhile direktiivne otsustusõigus („käsin, keelan, karistan“) või on tema kohustuseks esitada oma projekt üldkoosolekule, paluda selle kinnitamisega anda talle LUBA see projekt esitatud kujul realiseerida, ning vaid loa saamise korral kindlustada projekti teostamine ettenähtud tulemuslikkusega.

Juhte ja juhatusi, kellel „ei ole mingit erilist rolli“, kes vaid „korraldavad iseendi tööd“, ei ole kellelegi vaja.

3. Vt järgnevat teksti	TV
------------------------	----

Tsitaat „MTÜS ei näe juhatuse esimehele ette mingit erilist rolli, st juhatuse esimees, kui ta on valitud, on üks juhatuse liige, kes korraldab juhatuse tööd“ on antud kontekstis täiesti kohatu.

Käesoleva osas 1 toodud justiitsministeeriumi tsitaadis on õigesti fikseeritud, et „korterühistu on pigem tulunduslik ühing, sest tema kaudu teostavad korteriomaniikud oma varalisi huve.“

Mittetulundusühing, vastupidi, kulutab oma liikmete või annetuseks saadud vahendeid. Sel juhul tehakse seda ja sellises mahus, milleks vahendeid jätkub, ning ühingu tegevus pigem sarnaneb hobitegevusega. Seega kogu ühingu tegevus ei pea (kuigi võib) olla suunatud (ka) tulu saamisele (aga seda ikkagi vaid selleks, et seda tulu „hobi“ korras ära kulutada).

Teiseks oluliseks momendiks on mittetulundusühingu liikmete koosseis. Kuna on kogunenud vaid ühiste huvidega inimesed, kellede tegevus ei vaja erilisi organisatsioonijuhtimise teadmisi, siis juhatuse valimise määravaks momendiks on valdavalt emotsionaalsed faktorid. Peaasi, et säiliks meeldiv keskkond.

Kolmandaks – mittetulundusühingus ei ole kellelgi otsest kohustust välja mõelda mingeid kulukaid projekte, millede realiseerimiseks oleks vaja juhatusel ennast kehtestada, reaaliikmetele „auku pähe rääkida“, minna ühingu liikmete rahakoti kallale rohkem, kui see on ette nähtud ühingu juhendmaterjalides.

Seega mittetulundusühingu juhatus tõepoolest võib tegelda vaid „juhatuse töö korraldamisega.“

Hoopis midagi muud kujutab endast korteriühistu. Ma pean veel kord meelde tuletama, et nii nagu igas riigis on omad akadeemikud ja on ka pätte, nii on iga elamu saanud kõigist elanikkonna kihtidest oma osa.

Kui veerand majaelanikest tahab elada heakorrasstatud elamus, kus gravitatsiooniline ventilatsioonisüsteem aegajalt ei puhuks tuppa tuvisitahaisulist külma õhku, mis kord ühtedes, kord teistes korterites tekitab normaalsest tasemest 4 – 6 korda suurema küttevajaduse ülekulu, siis samas teine veerand majaelanikest on raudselt vastu igasugusele elamu rekonstrueerimisele. Need koopaelaniku mentaliteediga inimesed on aastakümneid elanud sellistes tingimustes ja häda polevat midagi, „näe, oleme elus ja terved, jätke meid rahule ja ärge rikkuge maja oma ventilatsiooni ja soojustagastamisega“.

Nende kahe grupeeringu vahel on pool elanikkonnast, kes ootavad kuni „partei, valitsus ja ametiühing“ ilma nendeta midagi nende eest ette võtab, mõnikord ühineb selle grupeeringuga, kes valjemini karjub (ja karjuvad just uuenduste vastased), kuid nad pole ka selle vastu, kui keegi ilma nende osaluseta kõik korda teeks.

Seega korteriühistu juhatus (ja eeskätt juhatuse esimees) on lausa väljapääsmatus olukorras.

Ühelt poolt juhatuse liikmed koos uuenduste soovijatega leiavad, et oleks vaja elamu korda teha ja säilitada pikemaks ajaks. Teiselt poolt vastalised on väga lärmakad. Poleks paha, kui nad kummutaksid juhatuse kalkulatsioonid, näitaksid kätte kus on juhatus oma arvestustes eksinud. Ei, selleks pole nad suutelised. Nad levitavad majas oma lendlehti, kus kinnitavad, et juhatuse esimees on eesel, kes pole aastaid oma korteri arveid tasunud, ta on varas, kes sai ehitajatelt kümnist 600 000 krooni ja nüüd tahab ventilatsiooni paigaldamisega veel rohkem püsti rikkaks saada!

Meie korteriühistutes on saanud traditsiooniks, et kui majas on mingil määral juba midagi korda tehtud, siis järgmise sammu tegemine võib lõppeda juhatuse maha karjumisega. Paljud majad, mida SA

KredEx on kiitnud, et vaat kui toredasti seal tehti – kus on nüüd nende majade kordategemisega edu saavutanud juhatuse koosseis?

Iseloomulikuks näiteks on praegu Harju Maakohtu Kentmanni kohtumajas menetletav tsiviilasi nr 2-12-30850, kus SA KredExi poolt vabariigi näidiseks kuulutatud Paldiski 171 Korterühistu „vana juhatus“ ja „uus juhatus“ veavad vägikaigast.

Seega KÜ suhtes MTÜS sättesse tuleb suhtuda ülimalt ettevaatlikkusega.

4.	Vt järgnevat teksti	<p>MA Korteriomanike üldkoosolek lähtubki samast loogikast, kui:</p> <ul style="list-style-type: none">- ÄS § 171 lg 1, mis näeb ette <i>osanike koosoleku</i>, mitte osaühingu koosoleku;- ÄS § 290 lg 1, mis näeb ette <i>aktsionäride üldkoosoleku</i>, mitte aktsiaseltsi üldkoosoleku;- MTÜS § 18 lg 1, mis näeb ette <i>mittetulundusühingu liikmete üldkoosoleku</i>, mitte mittetulundusühingu üldkoosoleku. <p>Ka kehtiva KÜSi kohaselt toimub <i>korteriühistu liikmete üldkoosolek</i> (KÜS § 4 lg 1 esimene lause, § 11 lg 1, § 13 lg 1). KÜS § 13 lg-s 3 kasutatud väljend „korteriühistu üldkoosolek“ ei tähenda, et seal oleks silmas peetud mingit hoopis teistsugust üldkoosolekut, tegemist on ikkagi korteriühistu liikmete üldkoosolekuga. (Üld)koosolek on koht, kus selle osalised teevad otsuseid, mitte ei võta lihtsalt teadmiseks juhatuse visiooni. Kui juhatusel ei õnnestu oma visiooni korteriomanikele „maha müüa“, siis jääb otsus tegemata ja visioon realiseerimata.</p>
----	---------------------	--

ÄS § 171 lg 1 sätestab, et osaühingu „osanike koosoleku“ kutsuvad kokku juhatused.

ÄS § 290 lg 1 sätestab: „Aktsionärid teostavad oma õigusi aktsiaseltsis aktsionäride üldkoosolekul.“

MTÜS § 18 lg 1 sätestab: „Mittetulundusühingu kõrgeimaks organiks on selle liikmete üldkoosolek.“

Seega: aktsiaseltsil on aktsionärid, osaühingul on osanikud, mittetulundusühingul on liikmed.
Vahekorrad on selged.

KOS111 § 1 lg 4 sätestab: „Korteriühistu on eraõiguslik juriidiline isik, mille LIIKMETEKES on kõik ühe korteriomanditeks jagatud kinnisomandi korteriomandite omanikud (edaspidi korteriomanik).“

Seega KOS111 tunnistab analoogselt teiste põhiliste ühingutega, et korteriühistul on liikmed.

KOS111 § 20 lg 1 sätestab: „Käesoleva seaduse või korteriomanike kokkuleppe kohaselt hääletamusega tehtavad otsused võetakse vastu korteriomanike üldkoosolekul. Korteriomanike üldkoosolekule kohaldatakse ...“.

MTÜS § 20 lg 1 sätestab: „Üldkoosoleku kutsuvad kokku juhatused.“

MTÜS § 20¹ lg 1 sätestab: „Üldkoosoleku päevakorra määrab juhatus, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud teisiti.“

MTÜS § 21 lg 6 sätestab, et „üldkoosolek protokollitakse. Protokoll kantakse üldkoosoleku toimumise aeg ja koht, üldkoosoleku päevakord, hääletustulemused ja vastuvõetud otsused ...“.

Seega: näiteks Paldiski 171 Korterühistul on formaalselt seadusega deklareeritud liikmeskond, kes käib koos üldkoosolekul, mida korraldab KÜ juhatus sellesama KÜ juhatuse poolt koostatud päevakorra järgi.

Seega see koosolek ei ole „Paldiski 171 Korterühistu üldkoosolek“ ega ka „Paldiski 171 Korterühistu liikmete üldkoosolek“, vaid on „Paldiski mnt 171 korteriomanike üldkoosolek“, mille korraldamise TEHNILISE töö kohustus on Paldiski 171 Korterühistu juhatusel, kellel ei ole asja mida ja kuidas üldkoosolekul tehakse ja mis sellest supist kõik välja võib tulla.

Siin ilmneb jätkuvalt justiitsministeeriumi üdini ekslik seisukoht, mis on väljendatud minu arvamuse nr 18 kohta (et oleks vaja jätkuvalt rääkida vaid „korterühistu liikmete üldkoosolekust“ või lihtsalt „korterühistu üldkoosolekust“) eelnõu 11.11.2011versioonis :

„Küsimuse selline püstitamine lähtub ekslikult arusaamast, et korterühistu = juhatus (või juhatuse esimees), kellele korterühistu liikmed alluvad. Seaduse kohaselt korterühistu = korteriomaniikud. Korteriomaniike teha on kõik olulised otsused ja kanda kõik kulud. Seega on ka igati põhjendatud korteriomaniike üldkoosoleku nimetamine just nii. Korteriomaniiku ja korterühistu liikme staatuse eristamine tekitaks ainult segadust.“

See paljasõnaline tsitaat näitab, et antud eelnõu ideoloogia on täielikult paigast ära – sõnades on väljendatud soovi teha korterühisustest korterühistud, kuid tegelikkuses eelnõu on suunatud sellele, et korterühistud sisuliselt muutuvad korterühisusteks.

Pahatahtlikult korterühistute juhatuse püüdlustele antud hinnang, nagu ma tahaks kehtestada vahekorda „korterühistu = juhatus (või juhatuse esimees)“ ei pea miskiks käesoleva 2. osa lõpus toodud kokkuvõtet tegelikkusest, so -

- juhatuse kohustuseks on välja töötada ja esitada projekt üldkoosolekule, paluda selle kinnitamisega anda talle LUBA see projekt esitatud kujul realiseerida, ning vaid loa saamisel kindlustada projekti teostamine ettenähtud tulemuslikkusega.

Meie tegelikkus näitab ilmekalt, kui harva korterühistu juhatusel õnnestub korteri “omanikele“ auku pähe rääkida, et säilitame ja parendame oma omandit. Ja enamasti, kui luba antakse, siis koosolek kärbib projekti asjatundmatult nii, et kulutatud raha tuleb lugeda mahavisatuks.

Üldse on nõmedus rääkida sellest, et keegi võib juhatusele (või selle esimehele) alluda – välja arvatud erandiks olev ühe aktsionäri või osanikuga äriühing, mis võib tegutseda „peremehe“ suva kohaselt. Juhatuse tegevus reeglina on ikka ja alati vähem või rohkem limiteeritud teda kontrolliva organi otsustest, mis korterühistus on eriti (kui mitte valdavalt) piirav.

Kui praegu lahtiste (inseneri/ökonomisti) silmadega käia ringi ja vaadata, siis ilmneb, et korterühistu maja on korterühistu juhatuse (või selle esimehe) nägu.

Näiteks Paldiski mnt 171 elamus on tööd teostatud kompleksse tehniliselt otstarbeka projekti kohaselt.

Samas kõrval Paldiski mnt 169 soojustati jämedalt rikkudes ehitusseaduse nõudeid ja peaasi – jäeti soojustamata kõige ohtlikumad külmasillad, mis võivad kogu maja küllastada hallitusega.

Ja ülejäänud valdav osa ümbruskonna elamutest on endist viisi räämas, tunnistades nende majade korteriomaniike (oi, vabandust – KORTERIOMANIKE!) madalat nõudlikkust oma omandi ja iseenda tervise suhtes.

Kui isegi mina, kes ma üle 20 aasta olen tegelenud Tallinna „mägede“ paneelilamute probleemidega (seal hulgas 12 aastat Paldiski 171 Korterühistu juhatuse esimehena), ei kujuta ette, kuidas hakkama saada KOS111 poolt planeeritava segadusega korterühistute tasandil, siis ma ei tea, milliseks võib kujuneda vähema võimekusega juhatuste saatus.

Õige, korteriühistul peavad olema liikmed; kuid need liikmed peavad osalema korteriühistu üldkoosolekul

5.	<p>Eelnõu läbib jätkuvalt semiootiline liin (näiteks § 33 lg 1, 4), kus üks korteriomaniik on pandud ühele pulgale terve korteriühistuga. Tähendab, et üks korteriomaniik võib mõnikord kaaluda ülesse ka terve juhatuse!</p> <p>Selline suhtumine jätkab korteriühistu ja selle juhatuse tähtsusetuse propageerimist ja tekib küsimus – milleks sellisel juhul üldse korteriühistut vaja on. Kui kõike teevad korteriomaniikud ise omal initsiatiivil, siis pole ju juhatusel mingit mõtet?</p> <p>KOS111 § 35 näitab, et ka jooksvas tegevuses ootab korteriühistuid korteriühisuse taak – eelnõu nõuab kogu senise jooksva majandustegevuse lammutamist.</p> <p>Kui korteriühistute juhatused (või raamatupidajad) on tekkepõhiselt tavapärase majandustegevuse raames tasunud arveid kaasomandi eseme tavapärase korrashoiu ja remondi eest, kui juhatus sõlmis lepinguid korteriühistu kaudu tarbitavate teenuste saamiseks ja oli isegi kohustatud tellima energiaauditi ja energiamärgise, siis tulevikus ootab ees § 35 lg 1 nägemus, et igal üksikul juhul tuleb saada korteriomaniike enamuse luba iga jooksva liigutuse tegemiseks.</p> <p>On täiesti arusaamata, miks ei või KOS111 § 35 korrata KÜS § 151 sätestatut.</p>	<p>S</p> <p>Eelnõu § 35 ei nõua igaks „jooksvaks liigutuseks“ korteriomaniike üldkoosoleku otsust. Teenuse tarbimiseks lepingu sõlmimine ei ole igapäevane tegevus, vaid põhimõtteline otsus, millel on pikaajaline mõju. Uue korteriühistu tekkimisel peavadki korteriomaniikud otsustama, milliseid lepinguid on vaja sõlmida. Seaduse jõustumisel juba olemas olevatel korteriühistutel on teenuste tarbimise lepingud olemas.</p> <p>Kui leping on sõlmitud, siis selle täitmise korraldamine on juhatuse ülesanne ja selleks ei ole eraldi nõusolekut vaja.</p> <p>Eelnõu § 37 võimaldab juhatusel vajadusel otsustada teenuse tellimise ka ilma korteriomaniike otsuseta.</p>
6.	Vt järgnev tekst	<p>A</p> <p>Korteriühistu pangasaladuse erisus on eelnõust välja jäetud.</p> <p>Vt RaM p 1.</p>

KOS111 § 47 on korteriühistute ja nende liikmete (kõigi korteriomaniike) vastu suunatud pahatahtlik ja võhiklik soovunelm, mis ei too rahu, vaid soodustab anarhiat veelgi suuremas ulatuses, kui see juba niigi esineb.

Olen täiesti nõus rahandusministeeriumi märkusega eelnõu 11.11.2011 versiooni § 65 kohta. Selle paragrahvi karikatuurse „meetme“ on välja mõtelnud raamatupidamisest ja organisatsioonijuhtimisest mitte mingisugust aimu omav pea. Isegi raamatupidaja, kellel ei ole raamatupidamise algdokumente, ei oska paljalt ainult pangaväljavõttega midagi peale hakata. Selle kohta on värske näide olemas – kui panga ja äriregistri kokkumängu tulemusel Paldiski 171 Korteriühistu „uus juhatus“ sai pangast rea aastate väljavõtted, siis sealt loeti välja ja levitati majas valet, et juhatuse esimees pole aastate viisi oma korteri arveid tasunud.

Rahandusministeerium märgib õigesti, et „seletuskirjas märgitud eesmärgid peavad olema saavutatavad korteriühistu siseselt. Korteriomaniikul peab olema õigus saada teavet korteriühistu tegevuse kohta juhatuselt endalt ning korteriühistu juhatusel peab olema kohustus vastav teave korteriomaniikule esitada. Nimetatud teabe saamise õigus tähendab, et korteriomaniikul on õigus tutvuda korteriühistu dokumentidega, sealhulgas õigus tutvuda korteriühistu konto väljavõtetega ja saada teavet muude korteriühistu kohustuste kohta.“

Naeruväärne on justiitsministeeriumi vastus rahandusministeeriumile, et „eesmärk on välistada olukord, kus juhatus (või valitseja) pika aja jooksul võtab välja sularaha või teeb kahtlaseid ülekandeid ja/või jätab arved maksmata ja/või võlad sisse nõudmata, ilma et keegi midagi märkaks.“ Võib-olla järgmise sammuna sellise olukorra lõpetamiseks tehakse ettepanek kasutada aatomipommi!

Totruste väljamõtlemise asemel justiitsministeerium võiks parem vaadata, mida tahab saada RPS § 11 lg 1, millele juba alates 01.12.2005 **lisati** oluline lõik: „raamatupidamiskohustuslane on kohustatud koostama raamatupidamise sise-eeskirja, mis kehtestab ... arvutitarkvara kasutamist raamatupidamises ning raamatupidamise korraldamisega ja sellega kaasnevate **sisekontrolli meetmete rakendamisega seotud asjaolusid**.“ Kus need meetmed praegu on?!

Näiteks juba 2002.aastast on Paldiski 171 Korterühistul kasutusel sellised sisekontrolli meetmed - pole kunagi olnud sularaha liikumist – kõik on käinud ülekannetega panga kaudu ja igal ülekandel on märgitud kellele ja millise arve alusel kui palju maksti; raamatupidamise sise-eeskirjas on nõutud, et algdokumendid tuleb arhiveerida nii, et ülekannet ja arvet ei ole vaja eraldi otsida, vaid need peavad olema vasakust ülannurgast omavahel kokku liimitud ning asuvad vastavalt kronoloogilise registri numbrile, mis omakorda on seotud ka pangaväljavõtte kirjetega. Nii et rahade liikumist võib lugeda nagu juturaamatut. Kogu süsteem võib raamatupidajale tunduda primitiivse paberimajandusena, kuid see on kujundatud spetsiaalselt selliseks eesmärgil, et igasugusele teabesoovijale saab lihtsalt ja kiiresti selguse kätte näidata.

Iseloomulik moment – igal aastal on iga selle maja korter saanud mahuka korteriühistu aruande koos revidendi selgitustega. Ilmselt on see materjal koostatud nii põhjalikult, et mitte kunagi 12 aasta jooksul pole keegi tundnud huvi korteriühistu raamatupidamise vastu.

Juba Paldiski 171 Korterühistu kogemus näitab, et kõike ette arvestavalt asja ajades on võimalik juba eos likvideerida kahtlusi, et midagi on läinud viltu.

7.	<p>Seoses RPS § 11 lg 1 täiendusega sisekontrolli osas tuleb märkida, et selle juhtimisinstrumendi kasutamine on riigivalitsemise ja finantsettevõtete osas kohustuslik aga äriühingute osas oleneb omaniku otsusest.</p> <p>Kuna RPS kehtib ka korteriühistute kohta, siis on RPS § 11 lg 1 täiendamine selgeks signaaliks, et sisekontrolli rakendamist tuleb otsustavalt laiendada ka korteriühistute juhtimisele ja mitte ainult raamatupidamise erihuvides.</p> <p>Kuna justiitsministeeriumi väljamõeldis KOS111 § 47 näol on selge märk, et korteriühistute juhtimises valitsev kirjaoskamatus on ületanud igasuguse taluvuse piiri, siis tuleks KOS111 täiendada analoogselt VVS § 92¹:</p> <p>KOS111 § X. Sisekontrolli süsteem</p> <p>(1) Sisekontrolli süsteem on korteriühistu juhtimisel rakendatav seaduslikkusele ja otstarbekusele suunatud terviklik abinõude kompleks, mis võimaldab tagada:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) õigusaktidest kinnipidamise; 2) vara kaitsmise raiskamisest, ebasihipärasest kasutamisest, ebakompetentsest juhtimisest ja muust sarnasest tingitud kahju eest; 3) korteriühistu tegevuse otstarbekuse oma ülesannete täitmisel; 4) korteriühistu tegevusest tõese, õigeaegse ja usaldusväärse informatsiooni kogumise, säilitamise ja avaldamise. <p>(2) Sisekontrolli süsteemi korteriühistus rakendab ja selle tulemuslikkuse eest vastutab korteriühistu juht.</p>	MA RPS kehtib ka korteriühistute kohta, seega ei takista KOS III jõustumisel (aga ka enne seda) miski sisekontrolli süsteemi rakendamist korteriühistus.
8.	KOS111 eelnõu 03.04.2013 versioon oma ülisuurte ideoloogiliste vääratuste tõttu tuleks	TV

	<p>põhimõtteliselt ja põhjalikult ümber töötada ja tellida sellele <u>juhtimisteadlaste, sotsioloogide ja psühholoogide ekspertiis</u>.</p> <p>Lõpetuseks palun vabandust, et tekstis on kohati võib-olla liigselt robustsust, kuid korteriühistute ASI on seda väärt, et seda pealiskaudse lähenemisega mitte rohkem põhja lasta, kui see juba niigi on.</p> <p>Olen nõus oma seisukohtade eest avalikult seisma, kui vaja, siis ka võitlema.</p>	
IP		
1.	<p>Oma arvamuse avaldan, kuidas oleks korteriühistu üle parem kontroll korteriomanike poolt. Tavaliselt valib juhatus ühistule revidendi, kelle poolt hääletab üldkoosolek. Revident on nagu moepärast ametis. Paberimajandus on nii suur, see võtab palju aega läbivaatamiseks. See, et arvud ja kokkuvõtted klappivad, ei saa välistada, et ühistule ei ole kahju tekitatud, mille korteriomanikud peavad kinni maksma.</p> <p>Toon ühe näite. Aastaid tagasi esimees, kes on nüüd surnud, korraldas keldris kanalisatsiooni torude vahetuse uute vastu. Majaelanukud rääkisid et töömehed vahetasid simehe teadmisel pisteliselt vanad torud uute vastu. Pärast tööde teostamist keldris veeputused jätkusid, kuigi torutööde eest maksti täies ulatuses.</p> <p>Ajakirjanduses on kirjutatud, et ühistu juhatus liige kannab korteriühistu raha pankka oma kontole. Ka teistes asutustes on seda juhtunud. See on ammust ajast teada, kui puudub ehitustööde üle kontroll kas või korteriühistus, siis on võimalik arve kirjutada ühistunimele kuid töid võidakse teostada firmas või eramajas.</p> <p>Ka Kredex-ist võetud pangalaenuga majade renoveerimisel ei tohiks omanikujärevalvet valida korteriühistu juhatus.</p> <p>Minu arvates on üks võimalus korteriomanikel ühistus interneti teel ID kaardiga sisse logides ühistu raamatupidamisesse ja näha kuude lõikes sissetulekuid ja väljaminekuid. See annaks ülevaate raamatupidamise tööst. Majarahvas teab, mis töid parasjagu käsil on, et ei oleks raha teadmata töödele tasutud jne.</p> <p>Korteriomanikul on sel juhul õigustatud huvi oma rahakasutamise üle. Arvatavasti nii nagu tervishoius ja mujal oleks tarvis korteriühistutel välja töötada uued raamatupidamise programmid, mida raamatupidaja töö kergendamiseks ja korteriomanikele kontrolliks oleksid vajalikud.</p>	S
Osalusveeb (OV)		
1.	Esiteks antud eelnõus tundub viga olema §50.2 raamatupidamise kohta alla 10 korteriga majas viitab §24.5-le. Selles §24 ei ole viidatud punkti, ilmselt peaks olema §24.4.	A
2.	Teiseks ei lugenud ma välja eelnõust alla 10	S

	<p>korteriliste majade ühistuks muutumisel punkti, mis reguleerib renoveerimisel näiteks panga ja KÜ vahelisi suhteid. Alla 10 korteriline KÜ ,millelt ei nõuta juhatuse olemasolu ja raamatupidamine on kassapõhine ei kvalifitseeru pangalt renoveerimisaenu saamisele. Siin peab ilmselt valitseja olema vahendaja või tuleb eelnõud nii muuta, et pank aksepteerib korteriühistut sellisel kujul.</p>	<p>Ilma juhatuseta, täpsemalt kõigist korteriomanikest koosneva juhatusega korteriühistu on võimalus, mitte kohustus. Samas ei saa nõustuda väitega, et selline ühistu on panga silmis kindlasti vähem usaldusväärne.</p>
<p>Korteriühistu Lasnamäe tn. 18 (KÜ L 18)⁴</p>		
<p>1.</p>	<p>Ettepanek tagada koosolekul osalemine elektrooniliselt (vt teksti allpool).</p>	<p>MA Otseselt on elektroonilise hääletamise võimalus n-õ tavalisel üldkoosolekul praegu reguleeritud ainult ÄS §-s 170¹ ja §-s 298¹ ja ka siis ainult juhul, kui osaühingu või aktsiaseltsi enda põhikiri nii ette näeb. Senikaua, kuni puudub lihtne ja odav üldiselt kasutatav elektroonilise hääletamise keskkond, oleks korteriühistutele sellise hääletamisvõimaluse kohustuslikuks tegemine liiga koormav. Eelnõu § 21 näeb ette võimaluse võtta vastu otsuseid koosolekut kokku kutsumata, see tähendab sisuliselt võimalust hääletada ka elektrooniliselt.</p>

⁴ Arvamus on sõnastatud kui MTÜ Elamute Liit ettepanek, mille on esitanud Korteriühistu Lasnamäe 18 juhatuse liige Aleksandr Uhharski. Kuna hr Uhharski kuulub mittetulundusühingute ja sihtasutuse registri andmetel Korteriühistu Lasnamäe tn. 18 juhatusse, kuid mitte Mittetulundusühingu ELAMUTE LIIT juhatusse, siis on arvamust käsitletud kui Korteriühistu Lasnamäe tn. 18 oma.

Kellele:

Justiitsministeerium

Hr Kristen Michal, minister

Asukoht: Tõnismägi 5a

Tallinn 15191

21.05.2013.a

Kellelt:

Korteriühistu Lasnamäe 18

Hr. Aleksandr Uhharski, juhatuse liige

Asukoht: Lasnamäe 18 - 43

Tallinn 11416

ARVAMUS

korteriomandi- ja korteriühistu seaduse eelnõule

Austatud härra Kristen Michal,

Vastavalt korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu seletuskirjale toimub korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõuga korteriomandiõiguse kodifitseerimine, mille raames kaks praegu kehtivat seadust – korteriomandiseadus ja korteriühistuseadus – asendatakse ühe seadusega, milles on reguleeritud kõik korteriomandiga seotud õigussuhted.

Käesolevaga esitame omapoolse arvamuse korteriomandi- ja korteriühistu seaduse eelnõule, mille eesmärgiks on muuta korteriomandi valitsemine selgemaks ja korteriühistu tegevus läbipaistvamaks.

Vastavalt kehtivale korteriomandiseaduse regulatsioonile (edaspidi **KOS**) (KOS § 17) võetakse hääletenamusega tehtavad otsused vastu korteriomanike üldkoosolekul. Vastavalt kehtivale korteriühistuseaduse regulatsioonile (edaspidi **KÜS**) (KÜS § 10¹) võib üldkoosolekul osaleda ja hääletada korteriühistu liige või tema esindaja, kellele on antud lihtkirjalik volikiri. Korteriomanike üldkoosolekule ja juhatusele kohaldatakse MTÜS-i sätteid. Üldkoosoleku otsustusvõime osas sätestab kehtiv KOS II § 19 lg 2, et vajalik on kaasomandiosade enamuse esindajate kohalolek.

Üldkoosoleku otsustusvõime seadusjärgseks eelduseks on eelnõu § 19 lg 2 kohaselt nii häälele kui ka kaasomandi osade enamuse esindajate kohalolek, nii nagu praegu sätestab KOS II § 19 lg 2. MTÜ Elamute Liit on seisukohal, et digitaalses ajastus ei peaks korteriomaniku kohalolek ilmtingimata vajalik olema ja igal korteriomanikul peaks olema õigus hääletada digitaalselt.

MTÜ ELAMUTE LIIT ettepanek:

Käesolevaga esitab MTÜ Elamute Liit ettepaneku reguleerida hääleõigust korteriomanike üldkoosolekul alljärgneval viisil:

lisaks isiklikule osavõtule ja osavõtule esindaja kaudu, oleks vaja tagada koosolekul osalemine elektrooniliselt (korteriomaniiku poolt digitaalselt allkirjastatud seisukoha esitamise kaudu).

Eespool kirjeldatud ettepaneku eesmärk on vältida rutiinselt toimuvaid korduvaid koosolekuid, sest on alust arvata, et digitaalselt hääletanud inimeste arv on kindlasti suurem kui kohalolijate arv.

Oleme seisukohal, et eespool mainitud ettepanek korteriomandi- ja korteriühistu seaduse eelnõule muudab korteriühistute valitsemist ja koosolekute läbiviimist läbipaistvamaks ja efektiivsemaks.

Lugupidamisega,

Aleksandr Ukkasjov /nimi, perekonnanimi ja allkiri/

