

# Kõigis kortermajades tekivad 1. jaanuaril korteriühistud

Uus korteriomandi- ja korteriühistuseadus (KrtS) jõustub 1. jaanuaril 2018.a. Pooltes Eesti kortermajades puuduvad korteriühistud. Kõigis majades korteriühistute loomisega tahab seadusandja parandada elamute haldamist ning kehtestada ühesugused valitsemisreeglid kõikide elamute suhtes. KrtS rakendub kõikides majades, kus on moodustatud korteriomandid.

## Riik loob korteriühistu ka kahe korteriga elamule

Korteriomand koosneb reaalosast (elu- või mitteeluruum) ja sellega seotud kinnisasja kaasomandiosast. Ühistu tekib ka siis, kui kinnisasjal on ainult kaks korteriomandit või kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule. Uus seadus ja ühistu nõue ei kehti kinnisasjade suhtes, mis on kaasomandis mõtteliste osadena (näiteks igal omanikul on 1/4); ridaelamutes, kus iga elamuosa alla on moodustatud oma krunt ja majades, mille omanik on hooneühistu.

Kui korteriühistu on olemas, siis KrtS mõjutab teid vähe, sest senine ühistu jätkab tegevust. Kuigi uus seadus ei nõua otseselt põhikirja muutmist, tasub see siiski üle vaadata. Kui mõni olemasoleva põhikirja säte on uue seadusega vastuolus, siis kehtib selles osas seaduses sätestatu.

Kui korteriühistut ei ole, siis ühistu asutamine 2017.aastal ei ole kohustuslik. Kui te siiski soovite seda teha, peab korteriomanike enamik vastu võtma ühistu asutamise otsuse, kinnitama põhikirja, valima juhatuse ja kandma korteriühistu registrisse. **Kui ühistut ei ole 2017. aastal asutatud, siis 01.01.2018. loob riik selle ise!** Teie elamu korteriühistu kantakse automaatselt registrisse ja ühistu nimeks on teie kinnisasja aadress täiendiga KÜ. Kõik omanike ühise valitsemisega seotud õigused ja kohustused lähevad üle ühistule. Sellisel ühistul ei ole esialgu põhikirja ja maja valitsemine toimub otse KrtS sätete alusel.

## Juhatuseks saab valitseja – haldur, kinnisvaraettevõtte, keegi omanikest

Kui maja haldamiseks oli korteriomanike üldkoosoleku poolt enne 01.01. nimetatud valitseja (kinnisvarahaldusettevõtte, iseseisev majahaldur või keegi omanikest), siis alates KrtS

jõustumisest on tema automaatselt juhatuse ülesannetes. 30. juuniks 2018.a tuleb registrile esitada andmed tekkinud ühistu juhatuse kohta (senise valitseja või uue valitud juhatuse andmed). Juriidiline isik (haldusettevõtte) võib ka tulevikus üldkoosoleku otsusel olla juhatust asendav organ (valitseja).

2017. a jooksul selgita välja, kas Sinu korterelamus on korteriühistu asutatud! Kui te ühistut ise ei asuta, siis kontrollige, et oleks kehtiv üldkoosoleku otsus valitseja nimetamise kohta. Kui keegi majaelanikest faktiliselt kogus remondifondi vahendeid või sõlmis üldelektri- ja veelepingud enda nimel ja te soovite, et ta jätkaks uuel aastal ühistu juhatuse liikmena, siis nimetage ta käesoleval aastal ametlikult korteriomanike üldkoosoleku otsusega valitsejaks.

### **Mitme kinnistu korteriühistud kaovad**

Kui majas on kuni 10 korteriomandit või kuuluvad kõik korteromandid ühele isikule, siis ei pea juhatust valima ja registrit teavitama – korteriomanikud esindavad ühistut sel juhul ühiselt või mõnele omanikule antud volikirja alusel. Soovitav on siiski ka väikestes majades juhatust valida ja registrisse kanda. Kuni 10 korteriomandiga elamu ühistu võib pidada kassapõhist raamatupidamist ja ei pea esitama majandusaasta aruannet.

Mitme kinnisasja majandamiseks enam ühte korteriühistut asutada ei saa. Olemasolevad mitme kinnisasja korteriühistud jagunevad mitmeks ühistuks, kui 31. detsembriks 2016. a ei võetud üldkoosolekul vastu teistsugust otsust.

Kõiki korteriühistu dokumente või teateid saab korteriühistute registrile esitada ettevõtjaportaali (ettevotjaportal.rik.ee) või notari kaudu. Registrikande eest tasutakse riigilõivu.

Lisateave ja abi korteriühistu asutamisel Eesti Omanike Keskliidust või esita oma kirjalik küsimus meie nõustamiskeskuses [Õiguskindlus](#). Loe ka täpsemalt [www.omanikud.ee/uus-korteriomandi- ja korteriuhistuseadus](http://www.omanikud.ee/uus-korteriomandi-ja-korteriuhistuseadus)

**Priidu Pärna** Eesti Omanike Keskliidu esimees