

462 SE II

Seletuskiri

korteriomandi- ja korteriühistu seaduse eelnõu juurde

1. Menetlus juhtivkomisjonis esimese ja teise lugemise vahel

Muudatusettepanekute tähtaja jooksul esitasid eelnõule muudatusettepanekuid Sotsiaaldemokraatliku erakonna fraktsioon ja Keskerakonna fraktsioon, samuti ka Eesti Pangaliit, Eesti Korteriühistute Liit ja MTÜ KETA. Pöördumisi oli ka kodanikelt. Hulga erinevatelt isikutelt laekunud probleeme ja eelnõu regulatsioone puudutavaid küsimusi edastas õiguskomisjonile ka Riigikogu liige L.Pakosta, kes pidas õigeks, et algatamist väärivad ettepanekud oleksid vormistatud juhtivkomisjoni ettepanekutena.

Õiguskomisjon valmistas eelnõu teist lugemist ette kuuel istungil (9.12.13, 16.12.13, 17.12.13, 21.01.14, 27.01.14 ja 10.02.14), kaasates lisaks eelnõu koostajatele ka kõiki aruteludes osaleda soovinud isikuid. Komisjon otsustas 27.01.14 istungil arvestada täielikult ühte sotsiaaldemokraatliku erakonna fraktsiooni muudatusettepanekut (loetelus nr 9) ning laekunud pöördumiste pinnalt algatada 6 muudatusettepanekut (loetelus nr 2, 6, 7, 17, 18, 19).

2. Muudatusettepanekud

Muudatusettepanek nr 1. Esitaja selgitus: Korteriühistu põhikiri võetakse vastu üldkoolekul ja on kohustuslik kõigile liikmeile. Seaduses pakutu variant, et korteriühistu rajaneb kõigi ühistu liikmete vahelisele kokkuleppele, tähendab seda, et taolise leppega peavad nõustuma kõik paljukorterilise maja korterivaldajad, mis pole reaalses elus võimalik. Kohtupraktika kohaselt on taolised lepped vabatahtlikud ja viidatud on vajadusele juhinduda seadusandlusest ning põhikirjast. Idee, et põhikirja puudumisel rajaneb ühistu käesolevale seadusele ja teistele selles seadustes viidatud seadustele on erakordselt kohmakas, enamikule ühistu (mittejuristidest) liikmeile raskelt arusaadav ja rakendatav ning tekitab tohtul hulgal igapäevaseid raskusi.

Õiguskomisjon jättis ettepaneku arvestamata põhjusel, et väiksemates korteriühistutes, näiteks paarismajades pole KÜ põhikirja kohustuslikkus vajalik ega otstarbekas. See tekitaks kaasomanikele ebamõistlikku asjaajamist ja tarbetuid kohustusi.

Muudatusettepanek nr 2. Õiguskomisjon algatas MTÜ KETA ettepanekul eelnõu § 10 lg 2 p 3 sõnastuse muumise. Täiendatud sõnastus võimaldab loodud uue korteriomandi võõrandamisest saadava tulu jaotamist ka korteriomanike vahel vastavalt igäihe korteriomandi kaasomandi osa suurusele, mitte üksnes korteriomandi kaasomandi osa korrashoiuks või parendamiseks nagu algselt ette nähti. Muudatus tagab normi koosõla PS § 32 sätestatud igäihe omandipõhiõigusega.

Muudatusettepanek nr 3. Esitaja selgitus: seaduses puudub konkreetne viide sellele, kas korteriühistul võib olla ka ühistule kuuluva vara.

Õiguskomisjon jättis ettepaneku arvestamata. Juriidilise isiku õigus omada vara ei vaja igas seaduses üle kordamist. Eelnõu kohaselt ei ole korteriühistul enam minimaalset liikmete arvu, nagu see on praegu tulenevalt MTÜS-st. Osakapitali asemel on korteriühistul eelnõu kohaselt kohustuslik reservkapital (§ 48).

Muudatusettepanek nr 4. Esitaja selgitus: praktika näitab, et koosolekuile tulevad paljud palgalised juristid, linnavalitsuse esindajad või ka lihtsalt kõrvalised isikud lihtkirjalike volikirjadega. Selle tulemuseks on pidevad tülid nende volikirjade võimaliku võltsimise jms, kohta, mis panevad kahtluse alla otsuste seaduslikkuse

Õiguskomisjon jättis ettepaneku arvestamata. 01.07.2009 jõustunud muudatustega jäeti sarnased tingimused välja ka kehtiva korteriühistuseaduse §-st 10¹, sest need olid raskelt määratletavad (eriti perekonnaliige) ja seega seadsid ohtu otsuste kehtivuse.

Muudatusettepanek nr 5. Esitaja selgitus: praktika näitab, et võib esineda juhtumeid, kus algne koosolek lastakse teadlikult põhja, selleks et korduval koosolekul võtta vastu mistahes otsuseid mistahes osavõtjate arvuga, mistõttu on vajalik põhikirjas fikseerida minimaalne kvoorum.

Õiguskomisjon jättis ettepaneku arvestamata, sest oluline on tagada korteriühistu tegutsemisvõime ka siis, kui korteriomanikud on passiivsed.

Muudatusettepanek nr 6. Õiguskomisjon algatas eelnõu § 23 lg 2 tähtaegade muudatuse, mille eesmärgiks on, et KÜ korduva üldkoosoleku kokkukutsumine ei saa toimuda enne esmase üldkoosoleku toimumist ja ka mitte liialt kaua pärast seda, kui eelmine üldkoosolek osutus otsustusvõimetuks.

Muudatusettepanek nr 7. Õiguskomisjon algatas Riigikogu liikme L.Pakosta initsiatiivil eelnõu § 29 lg 3 sätestatud tähtaja muutmise, mis näeb nüüd esialgse 30-päevase tähtaja asemel ette, et korteriühistu organi otsuse kehtetuks tunnistamise nõude esitamise tähtaeg on 60 päeva otsuse vastuvõtmisest arvates. Esialgselt kavandatud tähtaeg oli ebamõistlikult lühike, kuna pelgalt nõude aluseks olevate dokumentide vormistamise ja kättesaadavaks muutmise aeg on 2 nädalat.

Muudatusettepanek nr 8. Esitaja selgitus: ilma pakutud muudatuseta pannakse korteriomanik vastutama nähtuste eest, mida ta ei ole võimeline reguleerima.

Õiguskomisjon jättis ettepaneku arvestamata. Ettepaneku tekstis sulgudes lisatud tingimus võib tekitada olukorra, kus korteriomanik kõrvaldab ise küttesüsteemi ja viitab siis selle puudumisele kui vabandavale asjaolule. Lause lõpu muutmine pakutud viisil ei taga seda eesmärki, mida eelnõus on silmas peetud (teiste eriomandite esemete kasutamise nende otstarbe kohaselt ja ilma ülemääraste kulutusteta) – ühe korteri kütmata jätmise maja keskel ei tekita tingimata otsest füüsilist kahju ehitisele, küll aga sunnib teisi korteriomanikke tegema ülemääraseid kulutusi küttele.

Muudatusettepanek nr 9. Kui korteriühistul on olemas põhikiri, siis kahtlemata peab korteriomanike eseme valitsemisel lisaks seadusele ja ühistest huvidest kantud kokkulepetele juhendumaks ka KÜ põhikirja sätetest. Õiguskomisjon arvestas ettepanekut täielikult.

Muudatusettepanek nr 10. Esitaja selgitus: praegu jääb selgitamata, millist häälteenamust nõutakse. On karta, et korteriomanike üldisele häälteenamusele tuginedes pole võimalik vastu võtta ühtegi otsust.

Õiguskomisjon jättis ettepaneku arvestamata. Häälteenamus § 35 lg 1 tähenduses ongi osalejate häälteenamus, see tuleneb MTÜS § 22 lg-st 1, millele eelnõu § 20 lg 1 viitab.

Muudatusettepanek nr 11. Esitaja selgitus: arusaamatuste ärahoidmiseks peame vajalikuks seaduses eraldi täiendava §-na sõnastada, mida konkreetselt mõeldakse majandamiskulude all. Õiguskomisjon jättis ettepaneku arvestamata. Tegemist on kehtiva KÜS § 15¹ sõnastusega, mida ei ole pakutud viisil võimalik eelnõusse ümber tõsta. Eelnõus reguleerib neid küsimusi kogu 5. jagu, mitte ainult üks paragrahv.

Muudatusettepanek nr 12. Esitaja selgitus: eelnõu praegune sõnastus avab nn pandora laeka lõpututeks vaidlusteks teemal, milline korter toodab rohkem prügi, kas I korruse elanik peab maksma liftiteenuse eest jms.

Õiguskomisjon jättis ettepaneku arvestamata. Pakutud sõnastus looks soodsa pinnase kuritarvitusteks. Eelnõus kasutatud sõnastus tugineb Riigikohtu asjakohasele praktikale.

Muudatusettepanek nr 13. Esitaja selgitus: majanduskava täielikku ja lõplikku kirjeldust pole mõtet seaduses anda. Unustatud on võimalus, et elanud kasutavad ka gaasikütet Õiguskomisjon jättis ettepaneku arvestamata. Majanduskava on korteriühistu eelarve ja rahalise nõude alus, kui lubada sinna vabalt osasid lisada, siis võib see luua soodsa pinnase kuritarvitusteks. Juhatus saab alati anda korteriomanikele täiendavat infot, aga peab olema selge, kas tegemist on infoga või kohustuste kehtestamisega.

Muudatusettepanek nr 14. Esitaja selgitus: pakutav sõnastus annab KÜ juhatusel selgema aluse teabe andmisest keeldumiseks.

Õiguskomisjon jättis ettepaneku arvestamata. Eelnõus olemasolevad keeldumise alused on piisavad, lisatav alus tekitaks segadust ja suurendaks vaidluste hulka.

Muudatusettepanek nr 15. Esitaja selgitus: Uue korteriomandi- ja korteriühistuseaduse kohaselt tekib kõikides ühise kinnisasja piirides korteriomandit omavate isikute vahel sundliikmelisus. Korteriühistu, kui eraõigusliku juriidilise isiku struktuuri kohaselt tekib kaks eri staatusega sundliikmelisust – lihtliige ja juhatus. Lihtliikmeks on kõik ühe korteriomanditeks jagatud kinnisomandi korteriomandite omanikud, kes ei juhi igapäevaselt ühistut. Juhatus on korteriühistu juhtorgan, kes esindab ja juhib korteriühistut igapäevaselt. Korteriühistu sundliikmelisuse puhul on tegemist ühingu liikmeks olemise eriliigiga, mida tuleks käsitleda mitte kui tavalist vabatahtlikku äri- või mittetulundusühingu liikmeks olemist, vaid kui liikmelisust, mis on loodud kogukonna hüvanguks. Seega tuleb korteriühistu lihtliikmeid käsitleda kui nõrgemat osapoolt korteriühistu juhatuse suhtes, sest juhtorgani otsused puudutavad oluliselt teiste sundliikmete igapäevast elu. Käesoleva uue seaduse alusel on korteriühistu sundliikmetel ainus võimalus oma õigusi kaitsta kohtus. Tänapäevaks on selge, et korteriühistu liikmete suhtes tekib palju vaidlusi. Nende lahendamisel tavapärase tsiviilkohtumenetluse korras venivad järjekorrad aastate pikkuseks. Tekkinud olukorra leevendamiseks tegi käesoleva aasta 10. oktoobril Eesti Keskerakonna fraktsioon ettepaneku Vabariigi Valitsusele töötada 2014. aasta 1. juuniks välja vaidekomisjoni õiguslik alus

korteriühistute vaidluste lahendamiseks kohtuvälises korras. Sellega tagatakse kõikide korteriühistute sundliikmete tõhusam õiguste kaitse. Tulenevalt heast õigustavast, lihtsustame seaduse lugemist ning lisame järelevalve viite kohandatud sõnastuse uude Korteriomandi- ja korteriühistuseadusesse.

Õiguskomisjon jättis ettepaneku arvestamata. Sellise muudatuse saaks teha ainult juhul, kui selles nimetatud „vaidekomisjoni“ tegevust reguleeriv seadus oleks olemas või kui selle tekst oleks osa muudatusettepanekust. Teatavasti ei leidnud Riigikogus toetust ka ettepanek kohustada valitsust sellise eelnõu väljatöötamiseks.

Muudatusettepanek nr 16. Esitaja selgitus: järelevalve sätte asukoht on muudetud vastavalt seaduse ülesehitusele.

Õiguskomisjon jättis ettepaneku arvestamata. Eelnõus on läbivalt viidatud MTÜS sätetele, mistõttu ettepanek ei sobi eelnõusse.

Muudatusettepanek nr 17. Õiguskomisjon algatab justiitsministeeriumi ettepanekul muudatuse. Eelnõu § 51 uus sõnastus väljendab selgemalt, et mitte kõik KÜ-d pole majandusaasta aruande kohuslased. Eelnõu § 50 lg 2 kohaselt võib KÜ, kus on kuni 10 korteriomandit ja kus puudub juhatus, pidada kassapõhist raamatupidamist ja sellisel juhul ei ole vaja koostada majandusaasta aruannet tulenevalt raamatupidamise seadusest. Seega ei saa olla ka kohustust esitada aruanne registrile.

Muudatusettepanek nr 18. Õiguskomisjon täiendab eelnõu eelmisest muudatusettepanekust tulenevalt ka raamatupidamise seaduse muudatusega, mille eesmärgiks on luua selgem seos eelnõu ja raamatupidamise seaduse (RPS) vahel, sest kõigi muude isikute raamatupidamise erisused on sätestatud RPS-s endas (§-d 41-45). Peamiseks erisuseks on eelnõu § 50 lg 2, mis võimaldab kuni 10 korteriomandiga ja ilma juhatuseta KÜ-l pidada kassapõhist raamatupidamist. RPS kohaselt peetakse raamatupidamist tekkepõhiselt ning seni ainsa erandina saavad FIE-d pidada kassapõhist raamatupidamist. Ühtlasi puudub neil majandusaasta aruande koostamise kohustus.

Muudatusettepanek nr 19. Tegemist on eelnõu jõustumissätte tehnilise täpsustamisega. Tulenevalt muudatusettepanekust nr 18 muutus osaliselt eelnõu paragrahvide numeratsioon, mistõttu on vaja korrigeerida jõustumissätet.

3. Juhtivkomisjoni menetluslikud otsused ja ettepanekud

Õiguskomisjon otsustas esitada eelnõu teiseks lugemiseks Riigikogu täiskogu päevakorda 12.02.2014 ja teha ettepanek teine lugemine lõpetada.

Esitab õiguskomisjon 10.02.2014.

(kinnitatud digitaalselt)

Marko Pomerants

õiguskomisjoni esimees