

# 462 SE II

## Muudatustepeanekute loetelu korteriomandi- ja korteriühistu seaduse eelnõu juurde

**1.** Paragrahvi 17 lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse järgnevalt:

„(1) Korteriühistel on põhikiri.“

**Sotsiaaldemokraatliku erakonna fraktsioon**

Juhtivkomisjon: JÄTTA ARVESTAMATA

**2.** Muuta eelnõu § 10 lg 2 p 3 ja sõnastada see järgmiselt:

„3) võõrandamisest saadav tulu jaotatakse korteriomanike vahel vastavalt korteriomandi kaasomandi osa suurusele või kulutatakse mõistlikult korteriomandi kaasomandi osa korrashoiuks või parendamiseks.“

**Õiguskomisjon**

Juhtivkomisjon: ARVESTADA TÄIELIKULT

**3.** Täiendada eelnõu uue paragrahvida 18, muutes vastavalt paragrahvide numeratsiooni, järgnevas sõnastuses:

„§ 18. Korteriühistu vara

(1) Korteriühistu võib omandada põhikirjaliste ülesannete täitmiseks vajalikku vara. Korteriühistu vara tekib tema liikmete osamaksudest, ühistu tegevusest saadavast tulust ja muudest laekumistest.

(2) Korteriühistu ei saa omandada korteriomandit, mille eseme mõtteliste osade majandamiseks ta on asutatud, kui sellega korteriühistu liikmete arv väheneb alla kolme.

(3) Korteriühistel on osakapital, mis moodustub korteriühistu liikmete osamaksudest ning ei või olla väiksem korteriühistu asutamise aasta majandustegevuse aastakava ühe kuu eeldatavatest kuludest.“

**Sotsiaaldemokraatliku erakonna fraktsioon**

Juhtivkomisjon: JÄTTA ARVESTAMATA

**Ettepanek ei kuulu hääletamisele vastavalt RKKTS § 106 lõikele 2**

**4.** Paragrahvi 22 lõige 5 muudetakse ja sõnastatakse järgnevalt:

„(5) Üldkoosolekul võib osaleda korteriomanik ise või tema esindaja, kelle esindusõiguse olemasolu on notariaalselt kinnitatud dokumendiga tõestatud. Lihtkirjaliku volituse esindusõiguseks võib korteriomanik anda ainult oma perekonnaliikmeile, korteri üürnikule või sama korteriühistu mõnele teisele liikmele. Esindaja osavõtt üldkoosolekust ei võta korteriomanikult õigust osaleda üldkoosolekul. Korteriühistu põhikirjaga võib ette näha sama isiku poolt esindatavate korteriomanike ülemmäära.“

## **Sotsiaaldemokraatliku erakonna fraktsioon**

Juhtivkomisjon: JÄTTA ARVESTAMATA

### **5.** Paragrahvi 23 lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse järgnevalt:

„(1) Kui korteriomanike üldkoosolek on käesoleva seaduse § 20 lõike 2 järgi otsustusvõimetu, kutsub juhatus sama päevakorraga kokku uue üldkoosoleku, mis on otsustusvõimeline osalejate arvust olenemata kui korteriühistu põhikirjas pole sätestatud teisiti. Sellele asjaolule tuleb üldkoosoleku kutses viidata.“

## **Sotsiaaldemokraatliku erakonna fraktsioon**

Juhtivkomisjon: JÄTTA ARVESTAMATA

### **6.** Muuta eelnõu § 23 lg 2 ja sõnastada see järgmiselt:

„(2) Uue üldkoosoleku kokkukutsumise teade saadetakse otsustusvõimetuks osunud üldkoosoleku toimumisest arvates kümne päeva jooksul, ent mitte varem kui kahe päeva pärast.“

## **Õiguskomisjon**

Juhtivkomisjon: ARVESTADA TÄIELIKULT

### **7.** Muuta eelnõu § 29 lg 3 ja sõnastada see järgmiselt:

„(3) Korteriühistu organi otsuse kehtetuks tunnistamise nõude esitamise tähtaeg on 60 päeva otsuse vastuvõtmisest arvates.“

## **Õiguskomisjon**

Juhtivkomisjon: ARVESTADA TÄIELIKULT

### **8.** Paragrahvi 31 lõige 2 muudetakse ja sõnastatakse järgnevalt:

„(2) Eriomandi eseme korras hoidmisel on korteriomanik (individuaalse kütte-või kütteregulatsiooniseadme olemasolul) muu hulgas kohustatud hoidma sellist temperatuuri ja õhuniiskust, mis hoiab ära kaasomandile ja teistele eriomanditele võimaliku kahju tekitamise.“

## **Sotsiaaldemokraatliku erakonna fraktsioon**

Juhtivkomisjon: JÄTTA ARVESTAMATA

### **9.** Paragrahvi 34 lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse alljärgnevalt:

„(1) Korteriomandite eset valitsetakse seadusest, korteriühistu põhikirjast, korteriomanike kokkulepetest ja korteriomanike huvidest lähtudes.“

## **Sotsiaaldemokraatliku erakonna fraktsioon**

Juhtivkomisjon: ARVESTADA TÄIELIKULT

**10.** Paragrahvi 35 lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse alljärgnevalt:

„(1) Korteriomandi kaasomandi osa eseme tavapärase valitsemise küsimuste üle otsustavad korteriomaniikud üldkoosolekul osalejate häälteenamuse alusel, kui korteriühistu põhikirjas ei nähta ette rangemaid nõudeid.“

**Sotsiaaldemokraatliku erakonna fraktsioon**

Juhtivkomisjon: JÄTTA ARVESTAMATA

**11.** Täiendada eelnõu uue paragrahvi 40, muutes vastavalt järgnevate paragrahvide numeratsioonile, alljärgnevas sõnastuses:

**„§ 40. Majandamiskulud**

(1) Majandamiskulud käesoleva seaduse tähenduses on korteriühistu vajalikud kulud eluruumide ja nende pindala osatähtsusele vastava elamu ja elamu ümbruse osa hoolduseks ja remondiks ning tasu korteriühistu poolt elamu majandamiseks osutatud ja ostetud teenuste eest, sealhulgas energiaauditi ja energiamärgise tellimise eest, arvestatuna eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta, kui korteriühistu põhikirjas ei sätestata teisiti.

(2) Eluruumi hoolduseks käesoleva seaduse tähenduses loetakse töid, millega hoitakse elamu kasutuskõlblikus seisukorras ja tagatakse elamu ümbruse korrashoid. Eluruumi remondiks käesoleva seaduse tähenduses loetakse ehituskonstruksioonide, tehnosüsteemide või nende osade paigaldamist, eemaldamist, asendamist või ennistamist. Remondi käigus võib tõsta elamu heakorrasaset ning paigaldada täiendavaid seadmeid.“

**Sotsiaaldemokraatliku erakonna fraktsioon**

Juhtivkomisjon: JÄTTA ARVESTAMATA

**12.** Paragrahvi 40 lõige 3 muudetakse ja sõnastatakse alljärgnevalt:

„(3) Korterühistu juhatus võib korteriomaniiku õigustatud taotlust arvestades vabastada korteriomaniiku kas osaliselt või täielikult teatud majanduskulude kandmisest.“

**Sotsiaaldemokraatliku erakonna fraktsioon**

Juhtivkomisjon: JÄTTA ARVESTAMATA

**Ettepanek ei kuulu hääletamisele vastavalt RKKTS § 106 lõikele 2**

**13.** Paragrahvi 41 lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse alljärgnevalt:

„(1) Korterühistu juhatus koostab korteriühistu majandusaastaks majanduskava, mis koosneb muuhulgas järgmistest osadest:

- 1) ülevaade kaasomandi eseme seisukorrast ja kavandatavatest toimingutest;
- 2) korteriühistu kavandatavad tulud ja kulud;
- 3) korteriomaniike kohustuste jaotus majandamiskulude kandmisel;
- 4) reservkapitali ja remondifondi tehtavate maksete suurus;
- 5) kütuse, soojuste, vee- ja kanalisatsiooniteenuse, gaasi ning elektri prognoositav kogus ja maksumus.“

**Sotsiaaldemokraatliku erakonna fraktsioon**

Juhtivkomisjon: JÄTTA ARVESTAMATA

**14.** Paragrahvi 45 lõige 2 muudetakse ja sõnastatakse alljärgnevalt:

„(2) Juhatus võib keelduda teabe andmisest ja dokumentide esitamisest, kui on alust eeldada, et see võib tekitada olulist kahju teise korteriomaniku või kolmanda isiku õigustatud huvidele või kui on alust arvata, et korteriomanik kuritarvitab saadud teavet.“

**Sotsiaaldemokraatliku erakonna fraktsioon**

Juhtivkomisjon: JÄTTA ARVESTAMATA

**Ettepanek ei kuulu hääletamisele vastavalt RKKTS § 106 lõikele 2**

**15.** Täiendada eelnõu uue 8. jaoga, muutes järgnevate jagude numeratsiooni ja täiendada eelnõu uute §-dega 48 ja 49, muutes järgnevate paragrahvide numeratsiooni, järgmises sõnastuses:

„**8. jagu**

**Vaidluste lahendamine ja järelevalve**

**§ 48. Vaidluste lahendamine**

Korteriühistutest tulenevad vaidlused lahendatakse käesolevas seaduses ja korteriühistute vaidekomisjoni seaduses sätestatud tingimustel ja korras.

**§ 49. Järelevalve**

(1) Üldkoosolek teostab järelevalvet juhatuse tegevuse üle. Selle ülesande täitmiseks võib üldkoosolek määrata revisjoni komisjoni või audiitorkontrolli.

(2) Revidendiks või audiitoriks ei või olla mittetulundusühingu juhatuse liige ega raamatupidaja.

(3) Juhatus liikmed peavad võimaldama revidendil või audiitoril tutvuda kõigi revisjoni või audiitorkontrolli läbiviimiseks vajalike dokumentidega ning andma vajalikku teavet.

(4) Revidendid või audiitorid koostavad revisjoni või audiitorkontrolli tulemuste kohta aruande, mille esitavad üldkoosolekule.“

**Eesti Keskerakonna fraktsioon**

Juhtivkomisjon: JÄTTA ARVESTAMATA

**16.** Jätta eelnõust välja algteksti § 49, muutes vastavalt järgnevate §-de numeratsiooni.

Väljajäetav tekst:

„**§ 49. Järelevalve**

Järelevalvele kohaldatakse vastavalt mittetulundusühingute seaduse §-s 34 sätestatut.“

**Eesti Keskerakonna fraktsioon**

Juhtivkomisjon: JÄTTA ARVESTAMATA

**17.** Muuta eelnõu § 51 ja sõnastada see järgmiselt:

### **„§ 51. Majandusaasta aruanne**

(1) Kui korteriühistu peab koostama majandusaasta aruande, kohaldatakse selle koostamisele, esitamisele ja kinnitamisele vastavalt mittetulundusühingute seaduse § 36 lõigetes 1–4 mittetulundusühingu majandusaasta aruande kohta sätestatud käesolevas seaduses sätestatud erisustega.

(2) Korteriühistu põhikirjaga võib ette näha korteriühistu raamatupidamise aastaaruande audiitorkontrolli kohustuse.

(3) Korteriühistu majandusaasta aruandes märgitakse lisaks muudele seaduses sätestatud andmetele ka iga korteriomandi majandamiskulude suurus.

(4) Korteriühistu esitab kinnitatud majandusaasta aruande koos vandeaudiitori aruandega, kui audiitorkontroll on kohustuslik, korteriühistute registrile kuue kuu jooksul majandusaasta lõppemisest arvates.“.

### **Õiguskomisjon**

Juhtivkomisjon: ARVESTADA TÄIELIKULT

**18.** Täiendada eelnõu uue paragrahvi 86, muutes järgnevate §-de numeratsiooni, järgmises sõnastuses:

#### **„§ 86. Raamatupidamise seaduse muutmine**

Raamatupidamise seadust täiendatakse paragrahvi 43<sup>1</sup> järgmises sõnastuses:

#### **„§ 43<sup>1</sup>. Korteriühistu raamatupidamise erisused**

Korteriühistu raamatupidamise erisused on sätestatud korteriomandi- ja korteriühistuseaduses.“.

### **Õiguskomisjon**

Juhtivkomisjon: ARVESTADA TÄIELIKULT

**19.** Muuta eelnõu § 95 lg 3 ja sõnastada see järgmiselt:

(3) Käesoleva seaduse § 73 punktid 1–5, § 74, § 76 punkt 1, § 77 punktid 3 ja 4, § 78, § 81, § 82 punktid 1 ja 3, § 84 punkt 1, § 85 punkt 1, § 87 punktid 2 ja 3, § 88, § 89 punktid 1 ja 2, § 90 punkt 2 ning § 91 punktid 3, 6 ja 10 jõustuvad üldises korras.

### **Õiguskomisjon**

Juhtivkomisjon: ARVESTADA TÄIELIKULT

---

Esitab õiguskomisjon 10.02.2014.

Komisjoni ettepanek on teine lugemine lõpetada.

(kinnitatud digitaalselt)

Marko Pomerants

õiguskomisjoni esimees