

## Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse ning teiste seaduste muutmise seadus

### § 1. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse muutmine

Korteriomandi- ja korteriühistuseaduses tehakse järgmised muudatused:

1) paragrahvi 3 lõige 3 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(3) Eriomandi loomise kokkuleppele kohaldatakse asjaõigusseaduse § 120 lõiget 1 ja 2 sätestatut.“;

2) paragrahvi 4 lõiget 1 täiendatakse teise lausega järgmises sõnastuses:

„Igale eriomandi esemele peab olema eraldi juurdepääs.“;

3) paragrahvi 8 lõiget 2 täiendatakse pärast sõna „seaduse“ tekstiosaga „§ 3 lõiget 3 ja 4 ning“;

4) paragrahvi 9 lõike 1 esimesest lausest jäetakse välja tekstiosa „,samuti luua uue korteriomandi“;

5) paragrahvi 9 lõiget 1 täiendatakse pärast esimest lauset lausega järgmises sõnastuses:

„Uue korteriomandi loomiseks on vajalik kõigi korteriomanike kokkulepe.“;

6) paragrahvi 9 lõike 5 tekst loetakse teiseks lauseks ja lõiget täiendatakse esimese lausega järgmises sõnastuses:

„Eriomandi kokkuleppe muudatuse kandmiseks kinnistusraamatusse on vajalik asjassepuutuva piiratud asjaõiguse omaja kui kinnistusraamatuseaduse tähenduses puudutatud isiku nõusolek.“;

7) paragrahvi 19 lõiget 4 täiendatakse pärast sõna „isikutest“ sõnadega „ega ole eksitav korteriomandite asukoha suhtes“;

8) paragrahvi 22 lõiget 5 täiendatakse pärast esimest lauset lausega järgmises sõnastuses:

„Põhikirjaga ei või piirata korteriühistu liikme õigust määrata esindaja.“;

9) paragrahvi 40 lõiget 1 täiendatakse pärast sõna „ettemakseid“ sõnaga „korteriühistule“;

10) paragrahvi 42 lõiget 1 täiendatakse teise lausega järgmises sõnastuses:

„Käesolevas paragrahvis sätestatust teistsuguse viivise määra võib ette näha vaid eriomandi kokkuleppes.“;

11) paragrahvi 42 lõige 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(2) Kui korteriühistu võib nõuda viivist, võib ta nõuda korteriomanikult võla sissenõudmiskulude hüvitamist sõltuvalt nõude suurusest kogusummas:

1) kuni 30 eurot, kui korteriühistu nõue on kuni 500 eurot;

2) kuni 40 eurot, kui korteriühistu nõue on üle 500 euro ja kuni 1000 eurot;

3) kuni 50 eurot, kui korteriühistu nõue on üle 1000 euro.“;

12) paragrahvi 42 täiendatakse lõikega 3 järgmises sõnastuses:

„(3) Kui kohustuse täitmise viivitamisest tekkinud kahju suurus ületab käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud hüvitise määra, sealhulgas kohtutäituri seaduse §-s 48 sätestatud juhul, võib korteriühistu nõuda viivist ja sissenõudmiskulude hüvitise määra ületava kahju hüvitamist üksnes erandlikel asjaoludel, eelkõige kui sissenõudmistoimingud on olnud erakordselt keerukad.“;

**13)** paragrahvi 44 lõiget 3 täiendatakse teise lausega järgmises sõnastuses:

„Korteriühistu pandiõiguse suurus on lisaks piiratud 50 protsendiga täitemenetluses jaotamisele minevast tulemist või pankrotimenetluses pandieseme müügist saadud rahasummast.“;

**14)** paragrahvi 45 täiendatakse lõikega 1<sup>1</sup> järgmises sõnastuses:

„(1<sup>1</sup>) Kui teave on olemas elektrooniliselt, on korteriomandil õigus nõuda, et talle saadetakse dokumentidest elektroonilised ärakirjad käesoleva seaduse § 46 lõike 1 kohaselt teatatud elektronposti aadressil või tehakse muul viisil kättesaadavaks.“;

**15)** paragrahvi 50 lõike 2 esimene lause muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„Kuni kümne korteriomandiga korteriühistu võib pidada kassapõhist raamatupidamist, kui põhikirjas ei ole ette nähtud teisiti.“;

**16)** paragrahvi 50 täiendatakse lõikega 3 järgmises sõnastuses:

„(3) Kui kuni kümne korteriomandiga korteriühistu peab tekkepõhist raamatupidamist, kohaldatakse raamatupidamise seaduse § 43 lõikes 3 sätestatut.“;

**17)** seadust täiendatakse 3<sup>1</sup>. peatükiga järgmises sõnastuses:

### „ 3<sup>1</sup>. peatükk

#### **Korteriomandite esemeks oleva kinnisasja jagamine**

#### **§ 56<sup>1</sup>. Korteriomandite esemeks oleva kinnisasja jagamine**

(1) Kui korteriomandite esemeks oleval kinnisasja paikneb mitu hoonet, on korteriomandite kokkuleppel võimalik jagada korteriomandite esemeks olev kinnisasi mitmeks eraldi korteriomandite esemeks olevaks kinnisasjaks selliselt, et korteriomandite registriosasid kinnistusraamatus ei suleta.

(2) Kinnisasja jagamise hetkel olemasolev korteriühistu jääb kinnisasja jagamisel seotuks kõikide korteriomanditega ja sellise korteriühistu tegevusele kohaldatakse käesoleva seaduse § 69 lõigetes 2–6 sätestatut.

(3) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud muudatuste kandmiseks kinnistusraamatusse on vajalik kõigi piiratud asjaõiguste omajate nõusolek.“;

**18)** seadust täiendatakse §-ga 62<sup>1</sup> järgmises sõnastuses:

#### **„62<sup>1</sup>. Korterihoonestusõigustest korteriomandite moodustamine**

(1) Korterihoonestusõiguste omajate ja kinnisasja omanike kokkuleppel võib korterihoonestusõigused kujundada ümber korteriomanditeks selliselt, et registriosasid kinnistusraamatus vahepeal ei suleta.

(2) Korteriühistu, mis oli seotud korterihoonestusõigustega, jääb korteriomandite moodustamisel alles.

(3) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud muudatuste kandmiseks kinnistusraamatusse on vajalik kõigi piiratud asjaõiguste omajate nõusolek.“;

**19)** paragrahvi 63 lõike 4 punktist 4 jäetakse välja tekstiosa „,kui see erineb korteriomandite asukoha aadressist“;

**20)** seadust täiendatakse 6<sup>1</sup>. peatükiga järgmises sõnastuses:

## **„ 6<sup>1</sup>. peatükk Vaidluste kohtuväline lahendamine**

### **§ 63<sup>1</sup>. Korteriomandi ja korteriühistu vaidluste kohtuväline lahendamine**

(1) Kohaliku omavalitsuse üksus võib luua korteriomandi ja korteriühistuga seotud vaidluste kohtuväliseks lahendamiseks komisjoni (edaspidi *komisjon*).

(2) Komisjon on lepitusorgan lepitusseaduse § 19 tähenduses. Komisjonis toimuvale menetlusele kohaldatakse lepitusseaduse sätteid.“.

### **§ 2. Asjaõigusseaduse muutmine**

Asjaõigusseaduses tehakse järgmised muudatused:

1) paragrahvi 64<sup>2</sup> tekst loetakse lõikeks 1 ja paragrahvi täiendatakse lõikega 2 järgmises sõnastuses:

„(2) Käesoleva seaduse §-s 227 sätestatud isikliku kasutusõiguse lõpetamiseks on nõutav õigustatud isiku notariaalselt tõestatud avaldus õiguse lõpetamise kohta ja õiguse kustutamine kinnistusraamatust.;

2) paragrahvi 64<sup>2</sup> lõike 1 esimeses lauses, § 329 lõike 1 teises lauses, § 330 esimeses lauses ja § 338 lõikes 2 asendatakse sõna „kinnitatud“ sõnadega „kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud“.

### **§ 3. Keeleseaduse muutmine**

Keeleseaduse § 8 lõiget 1 täiendatakse pärast sõna „mittetulundusühingus“ sõnaga „,korteriühistus“.

### **§ 4. Kinnistusraamatuseaduse muutmine**

Kinnistusraamatuseaduses tehakse järgmised muudatused:

1) paragrahvi 34<sup>1</sup> täiendatakse lõikega 4<sup>1</sup> järgmises sõnastuses:

„(4<sup>1</sup>) Kinnisasja omaniku nõusolek kohtuliku hüpoteegi kustutamiseks ei ole vajalik, kui maksuhaldur taotleb kande kustutamist maksukorralduse seaduse § 136<sup>1</sup> lõike 3 alusel.“;

2) paragrahvi 49<sup>5</sup> täiendatakse teise lausega järgmises sõnastuses:

„Kande kustutamiseks ei ole õigustatud isiku nõusolek vajalik.“.

### **§ 5. Maksukorralduse seaduse muutmine**

Maksukorralduse seaduse § 136<sup>1</sup> lõiget 3 täiendatakse teise lausega järgmises sõnastuses: „Kohtulik hüpoteek kustutatakse maksuhalduri kinnistamisavalduse alusel.“.

### **§ 6. Riigilõivuseaduse muutmine**

Riigilõivuseaduse § 59 täiendatakse lõikega 6<sup>1</sup> järgmises sõnastuses:

„(6<sup>1</sup>) Korteriühistu avalduse esitamisel maksekäsu kiirmenetluse asjas tasutakse riigilõivu kolm protsenti nõudelt, kuid mitte alla 25 euro ja mitte üle 65 euro.“.

### **§ 7. Tsviilkohtumenetluse seadustiku muutmine**

Tsviilkohtumenetluse seadustikus tehakse järgmised muudatused:

1) paragrahvi 147 täiendatakse lõikega 6 järgmises sõnastuses:

„(6) Maksekäsu kiirmenetluse hagita menetluseks ülemineku korral ei tagastata maksekäsu kiirmenetluse avalduse esitamisel tasutud riigilõivu.“;

- 2) paragrahvi 486 lõikest 3 jäetakse välja sõnad „hagimenetluse läbiviimist või“;
- 3) paragrahvi 614 lõiget 1 täiendatakse pärast sõna „hulka“ sõnaga „asjassepuutuvad“.

### **§ 8. Täitemenetluse seadustiku muutmine**

Täitemenetluse seadustiku § 149<sup>1</sup> täiendatakse lõikega 1<sup>1</sup> järgmises sõnastuses:

„(1<sup>1</sup>) Kui kohtutäitur arestib korteriomandi ja sissenõudjaks on korteriühistu, saadab kohtutäitur viivitamata pärast keelumärke kinnistusraamatusse kandmist teate arestimise kohta kõigile piiratud asjaõiguse omajatele. Kui korteriühistu ühineb täitemenetlusega, saadab kohtutäitur viivitamata pärast ühinemist teate kõigile piiratud asjaõiguse omajatele.“.

### **§ 9. Seaduse jõustumine**

Käesoleva seaduse § 1 punktid 17 ja 18 jõustuvad 2024. aasta 15. jaanuaril.

Jüri Ratas  
Riigikogu esimees

Tallinn „...“.....2021

Algatab Vabariigi Valitsus .....2021. a