Vastab:  Andry Krass, jurist, Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ, [www.kvatro.ee](http://www.kvatro.ee)



Küsimus: [Kuidas võidelda korteriomanikega, kes loobivad aknast prügi, toidavad hulkuvaid kasse, klopivad aknast vaipu jne?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/11474/kuidas-voidelda-korteriomanikega-kes.html)19.11.2014

Meil on suur 80 korteriga maja. Kust otsida abi, kui pidevalt loobitakse akendest suitsukonisid, toidujääke, toidetakse hulkuvaid kasse koeri, riputatakse aknast linnutoidumajakesi, majakeste all on kõik räämas. Akendest ka klopitakse vaipu ja voodipesu. Korduvalt oleme teinud suusõnalisi noomitusi, kuid see ei aita, vastatakse, et on olemas kojamees, kes saab palka meie korteri maksust, las koristab. Palun aidake, kas on võimalik võidelda selliste korteriomanikega ja millest alustada.

Vastus:

Kui korteriomanike ühiselu reeglite rikkujad on teada, ning suusõnalistest märkustest kasu ei ole, siis saab rikkujaid korrale kutsuda kahel viisil. Esiteks on võimalik nendelt välja nõuda rahaline kahju, mis teistele korteriomanikele seoses nende tegevusega tekib. Näiteks antud juhul võiks eeldada, et ilma ühiselureeglite rikkumiseta oleksid väiksemad ka kulud majahoidjateenusele. Teiseks on võimalik selliste korteriomanike suhtes võimalik esitada korteri võõrandamisnõue

Küsimus: [Kas tohin hoida trepikojas lapsevankrit?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/11325/kas-tohin-hoida-trepikojas.html)01.11.2014

Kui maja teatud koridori osa kasutab 2 peret ehk siis teistel ei saa olla pretensioone, siis milliseid tingimusi saab üks korteriomanik teisele esitada lapsekäru hoidmise osas ühiskasutatavas koridoris? Ühistu tingimusi ei ole seadnud.  
Kas on olemas seadust, et seal ei tohi midagi hoida? Kas näiteks tuleohutuse seisukohast vms? Kui käru on minu korteri ukse taga ning seal on möödapääsemise võimalus trepist käimiseks, kas siis saab üks korteriomanik öelda, et temale see ei sobi?   
Varasemalt on tema seal hoidnud rattaid, mööblit, prügi jms, kuid kui meil on nüüd lapsekäru vaja hoida, siis tekkis "seadus", et koridorid peavad olema tühjad.   
Hetkel on olukord, kus naaber on omavoliliselt tõstnud lapsekäru läbi kitsaste keldrite seda kriimustades ning paigaldanud maja teise sissepääsu juurde. Seal on aga selle hoidmine ebamõistlik, sest välisuks käib sissepoole ning vankri tõstmine välja nõuab atleetlikku osavust. Pealegi on seal siis läbipääsuks inimestel umbes poole käru jagu ruumi.   
Küsimus a. kuidas on reguleeritud lapsekäru jms hoidmine; b. millised on minu õigused kui keegi on omavoliliselt teisaldanud minu vara?

Vastus:

Korteriomandiseaduse paragrahv 10 lõige 2 ütleb, et korteriomanikul on õigus kasutada kaasomandi eset selle otstarbe kohaselt. Juhul, kui kaasomandi eset soovitakse kasutada muul otstarbel, siis eeldab see teiste korteriomanikega kooskõlastamist.   
Teie õigused seoses kaasomandil asuva vallasvara õigusvastase teisaldamisega tulenevad üldistest tsiviilõiguslikest normidest - eelkõige on Teil on õigus vara enda valdusesse tagasivõtmiseks kasutada omaabi ja otsimisõigust ning nõuda tekitatud kahju hüvitamist.  
  
Küsimus: [Mille järgi arvestatakse korteris elavate inimeste arvu, et teenustasu arvestada, kas sissekirjutuse järgi?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/11231/mille-jargi-arvestatakse-korteris.html)15.10.2014

Korterisse on sisse kirjutatud kaks inimest - korteriomanikust ema ja laps. Sellel pinnal elab ka lahutatud abikaasa, seega korteris elab kolm inimest. Korteriomanik väidab, et ühistul ei ole mingit õigust kolmanda inimese eest prügiteenust võtta. Ühistu põhikiri ütleb, et prügiteenus tuleb arvestada elanike arvu järgi. Omanik ei maksa juba mitu kuud üüri - just selle pärast, et raamatupidaja on elanike arvuks märkinud kolm isikut. Trepikoja elanikud koostasid juhatusele ja raamatupidajale kirja, kus nad tõendasid oma allkirjaga, et nimetatud korteris elab juba aastaid kolm inimest. Kuidas olukord lahendada? Tundub, et talle ei ole võimalik midagi selgeks teha. Omanikule on saadetud põhikiri ja kõik muud selgitused ka, aga ikka ei maksa omanik üüri.

**Vastus:**

Korteris elavate arvu kindlaks tegemiseks on soovitav lähtuda elukohateatest või korteriomaniku enda antud andmetest. Korteris elavate isikute arvu kaudselt kindlaks tegemist (vaatlus, tunnistajad jne) ma kõige paremaks lahenduseks ei pea kuna selliste vaidluste puhul on kaudsete tõendite tõendamiskvaliteet kohtus madal.  
  
Küsimus: [Kas on õige jagada korteriühistus prügiveo- ja veepuudujäägi kulusid korteris elavate inimeste arvu järgi?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/10764/kas-oige-jagada-korteriuhistus.html)19.08.2014

Oman korterit Pärnus, kus talvekuudel elab mu sugulane ja esitan KÜ raamatupidamisele igakuuliselt elanike arvu korteris. Selle järgi jagatakse prügi- ja vee puudujäägi kulud. Suvekuudel on korter tühi, esitan siis elanike arvuks 0, kuid minu kommunaalkulude arvetel on elanike arvuks märgitud 1 ja esitatud ka vastavalt sellele prügi- ja vee puudujäägi kulud, kuid vee tarbimist ei ole toimunud.  
Kas selline prügi- ja vee puudujäägi jagamise kord on seaduslik, kuna mulle on esitatud kulud, mida ma pole kasutanud ega tarbinud?  
Ja palun veel teine küsimus samast valdkonnast. Tutvusin KÜ kulude jaotamise dokumentidega ja leidsin, et korterile, kus on elanud ja elavad siiani kaks inimest, on märgitud elanike arvuks 1 ja neile on esitatud kommunaalkulude arved ühe inimese kohta. Kui pika aja eest on võimalik nõuda KÜ-lt, et teha ümberarvestused, mis vastaksid tegelikkusele? Kes vastutab selle probleemi puhul?  
Tänu ja lugupidamisega

**Vastus:**

Kulude jagamise kord on üldreeglina sätestatud korteriühistu põhikirjas. Kuna ma Teie korteriühistu põhikirjaga tutvunud ei ole, siis ei ole käesoleval juhul võimalik üheselt selget vastust kulude jagamise seaduslikkuse kohta anda. Samas eeldusel, et Teie korteriühistu põhikirja regulatsioon ühtib korteriühistuseaduse paragrahviga 15 primm või kui põhikirjas ei ole üldse prügi- ja vee puudujäägi kulude jagamist reguleeritud, siis tuleks sõltumata korteri kasutamisest jagada vee puudujäägi- ja prügikulud lähtudes korteri üldpinnast.   
Eelnevast tuleb ka välja vastus teisele Teid huvitavale küsimusele: kas kulude suuruse arvestamisel tuleb arvesse võtta reaalset tarbimist? Vastus sellele küsimusele on, et kui põhikiri kulude jagamist reaalse tarbimisega ei seo, siis peab korteriomanik kõik korteriühistu majandamiskulud kandma sõltumata sellest kas ta osales sama suures ulatuses vastava majanduskulu tarbimises.  
Mis puutub nõude esitamisesse korteriühistule kulude ümberjagamiseks, siis tsiviilseadustiku üldosa seadusest tulenevalt on sellise nõude aegumistähtaeg 3 aastat pluss jooksev aasta (so nõude saab esitada tagasiulatuvalt kuni perioodini jaanuar 2011). Samas ei ole korteriühistu kohustatud tegema ümberarvestust kõikidele korteriomanikele, piisaks kui ta hüvitab ebaseadusliku kulude jagamisega Teile tekitatud kahju.

Küsimus: [Mille järgi käib prügi eest tasumine korteriühistus, kas elanike arvu või korteri pinna järgi?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/9926/mille-jargi-kaib-prugi.html)05.04.2014

Hiljuti oli ühistul koosolek ja paraku seoses tööga ma sellest osa võtta ei saanud. Koosolekul on otsustatud, et senise elanike arvuga maksustatav prügivedu asendatakse eluruumide suurusega. Lisaks on otsustatud, et korteriomanik peab vahetama praegused veearvestid ümber kaugloetavate vastu ja liituma vastava süsteemiga.  
Siit minu küsimused.  
1.Kas selline prügiveo tasu muutmine on seaduslik, sest igati loogiline on, et makstakse elanike aga mitte eluruumide suuruse järgi?  
2.Kas saab nõuda sellist veenäitude vahetamist, kui kõik elanikud pole sellega nõus?  
Vastus:

Korteriühistu majanduskulude jagamine toimub korteriühistu põhikirjas sätestatu alusel. Juhul, kui eelnimetatud põhikiri majanduskulude jagamispõhimõtteid ei reguleeri, siis tuleb lähtuda korteriühistuseaduse paragrahv viisteist primm lõikest üks, mis näeb ette majanduskulu jagamise korterite vahel lähtudes ruutmeetritest.  
Kuna majanduskulude jagamise korda puudutava üldkoosoleku otsuse kehtivuse alused võivad olla väga erinevad (ei saa ka välistada, et seni oli kulusid valesti jagatud), siis konkreetse otsuse (nii veemõõtjate- kui prügikulu) puhul ei ole mul võimalik hinnangut anda.  
Mis puutub veemõõtjate väljavahetamise otsusesse, siis seda saab korteriühistu üldkoosolekul otsustada kohalolijate lihthäälteenamusega.

Küsimus: [Kas trepikoja sissepääsu ees parkimine on kuidagi seadusega kiirabi ja päästeteenistuse ligipääsu silmas pidades reguleeritud?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/10668/kas-trepikoja-sissepaasu-ees.html)11.07.2014

Kas naabril on õigus parkida trepikoja sissepääsu ees? Kas ei peaks see olema kiirabile ja tuletõrjele vabastatud? On see asi ka kuidagi üldse ametlikult reguleeritud?

Vastus:

Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 vastu võetud määrus nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" sätestab üldsõnaliselt, et päästetööde tegemise tagamiseks:  
1) peab ehitises olema võimalik päästemeeskonna pääs ehitise iga välisukse juurde ja  
2) päästemeeskonnal peab olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.  
Kuidas konkreetsel juhul on eeltoodud nõue täidetud, tuleks juba üle kontrollida ehitusprojektist.

Küsimus: [Kes korvab korteri taastamise, kui ühistu paigaldab uusi torusid?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/10552/kes-korvab-korteri-taastamise.html)24.06.2014

Ühistu vahetab kortermajas radiaatoreid ja vee- ning kanalisatsioonitorusid. Korteris on tehtud eelnevalt kapitaalremont. Tööde käigus lõhutakse nüüd seinad ja laed. Kes vastutab ja taastab remondieelse seinte ja lagede seisukorra?

Vastus:

Olukorras, kus radiaatorite, vee- ja kanalisatsioonitorude näol on tegu kaasomandi esemega, tuleb juhinduda korteriomandiseaduse paragrahv 11 lõige 1 punktist 3, mis ütleb, et kahju tuleb Teile hüvitada.  
Kuna antud olukorras on töö teostajaks korteriühistu, kes tegutseb korteriühistuseaduse alusel (mis on korteriomandiseaduse suhtes tõrjuv), siis suhtlemisel korteriühistuga võib abi olla ka Riigikohtu 13. veebruari 2012 lahendist nr 3-2-1-116-11, mille punktis 35 on Riigikohus märkinud, et minu poolt viidatud säte kehtib ka korteriühistu suhtes.  
NB! Viimistluse taastamiskohustust ei teki, kui korteriomaniku poolt teostatud remondi käigus on torustikke korteriomaniku enda algatusel kinni ehitatud. Viimasel juhul võib vastupidi korteriühistu nõuda kulutuste hüvitamist, mis tal torustike avamisel tekivad.   
  
Küsimus: [Kas korteriühistu saab mõjutada korteriomanikku, et ta viiks oma sõidukõlbmatu auto maja eest ära?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/10484/kas-korteriuhistul-saab-mojutada.html)18.06.2014

Kas korteriühistul on mingeid võimalusi mõjutada korteriomanikku, et ta viiks oma sõidukõlbmatu auto elamu eest ära? Auto seisab maja ees juba 3 aastat, omanik põhjendab auto hoidmist - aga teistel on samuti kaks autot.

Vastus:

Kui tegelik olukord ongi selline nagu korteriomanik põhjenduseks toob, siis korteriühistul mõjutusvõimalusi ei ole.   
Küll aga on korteriühistul olukorra vastu rohtu juhul, kui tegu on nö autoromuga, kuna Tallinna linna heakorraeeskirjade paragrahv 13 lõige 7 kohaselt on keelatud parkida romusõidukit avalikul teel või muul üldkasutataval alal või kinnistu tänavaäärses õue osas.  
  
Küsimus: [Kelle poole pöörduda kui ühe korteri omanik korjab sinna prügi ja peab prussakate kolooniat?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/9922/kelle-poole-poorduda-uhe.html)05.04.2014

Probleem selles, et üks naaber (naine) korjab omale korterisse prügi (5-korruseline maja). Kui ta korteri ukse lahti teeb, siis hakkab terve trepikoda haisema. Samuti on tal toas väga palju prussakaid jne, mis tulevad teiste naabrite korteritesse.  
Kuna ta on ülevalt naaber, siis me ei saa suvel kauaks ajaks akent lahti teha, kuna tema juurest tulevad prussakad aknast sisse ja hais samuti. Oleme ise kõikvõimalikud tõrjed ära proovinud. Oleme rääkinud probleemist ühistule. Ühistu esimees on temaga mitu korda ka rääkinud.  
On ka tellinud/teinud terves majas prussakatõrjet, (selle aasta jaanuaris) ja just see naaber läks sel päeval ära, seega sellest tõrjest ei olnud kasu. Ikka on sama situatsioon.  
Ühistu on pakkunud abi ka selles suhtes, et tellib suure prügikonteineri ja kutsub töölised, et nad puhastaksid ta korteri ära, aga naaber keeldub, koguaeg ütleb et "ei ole vaja, ma koristan ise".  
Situatsioon on selline, et lihtsalt tõrjest tema korteris ei ole kasu, kuna tal korteris suured prügimäed, mis lagunevad ja haisevad ja nende sees elavad ja paljunevad prussakad.  
Kelle poole peab pöörduma kui ka ühistu ei suuda aidata?  
Kas meil on mingid õigused?  
**Vastus:**

Kirjeldatud olukorras saavad end aidata korteriomanikud ise.  
Korteriomanik, kes oma korterisse prügi korjab, rikub selle tegevusega korteriomandiseaduse § 11 lg 1 p 1, mille kohaselt on korteriomanik on kohustatud hoidma korteriomandi reaalosa korras ning seda ja kaasomandi eset kasutades hoiduma tegevusest, mille toime teistele korteriomanikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud. Eelnimetatud sätte rikkumine annab teistele korteriomanikele õiguse nõuda tema korteriomandi võõrandamist. Korteriomandi võõrandamisnõude esitamine toimub korteriomandiseaduse § 14 sätestatud alustel.

Küsimus: [Mis õigused on meil nõuda/küsida terve püstaku veetorude vahetust, sest ainult meie osa vahetusega asi ei lahene?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/9899/mis-oigused-meil-nouda.html)05.04.2014

Ostsime korteri, remondi käigus avastasime, et püstak on omadega täiesti läbi ja veetorustik vajaks ka vahetamist. Saime ühistu esimehelt loa ära vahetada oma püstaku osa. Püstaku remondi käigus tuli välja, et alumise naabri püstakus on pragu. Saime osaliselt enda osa vahetatud. Praegu ei saa meie oma püstakut lõpuni vahetada, kuna alumine naaber ei ole sellega nõus. Veetorudest niipalju, et on teatud roostes kohad ja 2 korda on meil suvalisel hetkel nendest vett nirisenud. Hetkel on ühistu esimees reisil ja asi seisab, et küsida, mis tema asjast arvab. Mina sooviks teada, mis õigused on meil nõuda/küsida püstaku ja veetorude vahetust. Võib olla kindel, et kui nad sellest keelduvad, siis lähima poole aasta jooksul hakkab seal kindlasti midagi lekkima ja selleks asjaks on meil tehtud ka remont ning siis tuleks jälle sein maha lammutada.  
Vastus:

Teis(t)e korteriomaniku suhtes saate oma õiguse maksma panna korteriomandiseaduse § 11 lg 1, § 15 lg 2 ja lg 6 p 2 alusel.  
Eeltoodud sätete kohaselt on korteriomanik kohustatud hoiduma tegevusest, mille toime teistele korteriomanikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud, ning võimaldama korteriomandi reaalosa kasutada teistel isikutel, kui see on vajalik kaasomandi eseme korrashoiuks. Teil omakorda on õigus teha kaasomandi eseme säilitamiseks vajalikke toiminguid teiste korteriomanike nõusolekuta ning nõuda teistelt korteriomanikelt, et nad hüvitavad vajalikud kulutused kaasomandi kulude kandmise suhte alusel.  
Korteriühistu tegudele sundimine on juba keerulisem kuna otseselt ühtegi selleks kohustavat õigusakti ei ole olemas.

Küsimus: [Kas kinniehitatud lodža korral on vaja taotleda ka kasutusluba?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/9857/kas-kinniehitatud-lodza-korral.html)29.03.2014

Elan kortermajas, kus on lodža kinniehitatud ja soojustatud. Kas on vaja lisaks veel taotleda lodža kasutamisluba?

Vastus:

Lodza kinniehitamise näol on ehitusseaduse (EhS) paragrahv 2 lg 7 kohaselt tegu ehitise laiendamisena. Ehitise laiendamine omakorda on sama paragrahvi (2) lõige 6 punkt 2 kohaselt käsitletav ehitamisena, milleks peab EhS paragrahv 12 lg 2 kohaselt olema ehitusluba.   
Lähtudes eeltoodust ning samuti EhS paragrahv 32 lõikes 1 primm sätestatud kasutusloa eesmärgist, mille kohaselt antakse kasutusloaga nõusolek, et valminud ehitis või selle osa vastab ehitusloa või kirjaliku nõusoleku taotlemisel esitatud ehitusprojektile, siis tuleb asuda seisukohale, et lodza kinniehitamise seadustamiseks on (muuhulgas) vajalik kasutusluba.

Küsimus: [Mida ette võtta korteriomanikuga, kes ehitas ilma ehitusloata laed allapoole ja nüüd on minu korter külm?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/9613/mida-ette-votta-korteriomanikuga.html)01.03.2014

Tere. Elan kahekorruselises 8 korteriga majas, korteriühistut meil ei ole. Mõned aastad tagasi alustas alumise korteri omanik kapitaalremondiga ja viis muu hulgas ka oma korteri laed allapoole ja soojustas need villaga. Selle tulemusena muutus minu korter väga külmaks (külmaperioodil põrandal 7 soojakraadi, korteris hommikuti sooja 13-15 kraadi), õhtuks vaatamata kütmisele üle 16-17 kraadi ei saa, kuigi kütan 2 korda nii pliiti kui ahju, lisaks elektri radiaator ja 2 puhurit. Ka on minu korter muutunud väga niiskeks, hommikuks 90-95%, õhtuks saan õhukuivataja abiga 65-70%. Niiskus tuleb sellest, et minu korteri põranda ja alumise korteri lae vahel on nüüd umbes 50cm kõrgune ventilatsioonita ja kütmata ruum. Kohal on käinud ka kohaliku omavalitsuse komisjon, tehti ettekirjutus naabrile ehitada lae alla ventilatsioon. Midagi naaber ka tegi, kuid see ei toimi, tuvastati ka hallitus naabri laes, tänaseks hallitab ka minu korteris sein põranda juurest. Maja on projekteeritud nii, et meil on ka naabriga ühised korstnad, millede korstnajala tahma väljavõtu luugid asuvad alumistes korterites. Naaber viis oma vannitoa elektriküttele ja sulges seal tahma väljavõtu luugi, teatades, et tema seda enam ei vaja ja muu teda ei huvita. Ka on ta teinud muudatusi ahju ja pliidi korstnajala tahmaluukide asukoha osas, nii et juba aastaid on minu korteri tõmbelõõride tahm korstnajalast välja võtmata. Mingit ehitusluba naabril ümberehitusteks ei olnud ning mulle ütles, et see ei ole minu asi, mida tema oma korteris teeb. Millised võimalused mul on tekkinud olukorda lahendada ja kui suured õigused on sellele kaasa aitamiseks kohalikul omavalitsusel. Kas KOV-il on võimalik teha ettekirjutus, et alumise korteri omanik ennistaks lagede ja küttekollete tahmaluukide maja ehitusprojektis ettenähtud seisundisse?

Vastus:

Kirjeldatud olukorra lahendamisele saavad kaasa aidata nii korteriomanikud ise kui kohalik omavalitsus.  
Korteriomanikevahelistes õigussuhetes on nn alumise korteri omanik rikkunud korteriomandiseaduse paragrahv 11 lg 1 p 1, mille kohaselt on korteriomanik kohustatud hoidma korteriomandi reaalosa korras ning seda ja kaasomandi eset kasutades hoiduma tegevusest, mille toime teistele korteriomanikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud. Juhul, kui alumise korteri omanik esialgset olukorda ei taasta või enda poolt tekitatud probleemi ei lahenda, siis lubab korteriomandiseaduse paragrahv 14 lg 2 p 1 nõuda teistel korteriomanikel kõige äärmuslikuma abinõuna tema korteri võõrandamist.  
Kohalik omavalitsusele annab õiguse teha alumise korteri omanikule ettekirjutus omakorda ehitusseadus, mis sätestab kohaliku omavalitsuse õiguse teostada ehitusjärelvalvet ning esitada ettekirjutusi.

Küsimus: [Kuidas lõpetada kaasomandi eseme sihtotstarbest erinev kasutamine - ilma loata on paigaldatud sat taldrik?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/9268/kuidas-lopetada-kaasomandi-eseme.html)18.01.2014

Kolme korteriomandiga ilma valitsejata elamus üks korteriomandi omanik paigaldas ilma teiste korteriomandite omanike nõusolekuta/kokkuleppeta ja ilma kohaliku omavalitsuse loata elamu välisseinale SAT-i taldriku. Teised omanikud on isikule selgitanud, et see on keelatud ja palusid SAT taldrik eemaldada. Isik pole SAT taldrikut välisseinalt eemaldanud. Kuidas seaduslikult lõpetada kaasomandi eseme sihtotstarbest erinev kasutamine? Kuidas seaduslikult kohustada teda SAT taldrikut fassaadilt eemaldama? Kas peaks pöörduma kohaliku omavalitsuse ehitusjärelevalve poole või SAT taldriku paigaldanud firma poole, et SAT taldrik fassaadilt eemaldataks?   
Paigaldamise tellis korteriomandi omanik, paigaldas SAT firma tööline. Kas on ka sanktsioone ebaseadusliku tegevus eest?

Vastus:

Teie kirjeldatud olukorras on korteriomanik rikkunud korteriomandiseaduse (KOS) paragrahv 11 lõige 1 punkti 1, mille kohaselt on korteriomanik kohustatud hoiduma kaasomandi eset kasutades tegevusest, mille toime teistele korteriomanikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud. Olukorras, kus välissein ei ole ettenähtud SAT taldriku kinnitamiseks on KOS par 16 lg 1 tulenevalt selle paigaldamise eelduseks vastava kokkuleppe sõlmimine kõikide korteriomanikega. Juhul, kui viimatinimetatud kokkulepet sõlmitud ei ole, on valitsejal (või korteriühistul) õigus KOS par 21 lg 1 p 3 tuginedes SAT taldrik välisseinalt eemaldada.  
Võimalik, et lisaks KOS sätetele on korteriomaniku tegevus vastuolus ka ehitusseadusega (EhS) kuna SAT taldriku paigaldamine välisseinale on käsitletav ehitise laiendamisena EhSpar 2 lg 6 p 2 ja lg 7 mõistes. EhS näeb sellisel juhul ette kohustuse taotleda SAT taldriku paigaldamiseks kohaliku omavalitsuse ehitusluba. Juhul, kui SAT taldriku paigaldamiseks ehitusluba väljastatud ei ole, siis saab kohalik omavalitsus EhSpar 61 tuginedes teha ettekirjutuse õigusvastaselt paigaldatud SAT taldriku eemaldamiseks välisseinalt.

Küsimus: [Kas korteriühistu peab kinni maksma korteri veeavariist tingitud kindlustuse arve?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/8394/kas-korteriuhistu-peab-kinni.html)30.09.2013

Elan kortermajas, kus hiljuti toimus veeavarii 3. korrusel seoses dušikabiini vahetusega. See avarii ujutas üle 2 alumist korrust. Kõik 3 korterit olid/on kindlustatud. Nüüd, peale korterite remonttöid (ühistu kasutas juhust vahetada selle remondi käigus ka püstaku torustiku), tuli ühistule kindlustuselt arve veeavarii kohta.  
Kas/miks peab ühistu (st teised korteriomanikud) kinni maksma kindlustuse/te arve? Avarii põhjustajaks oli ju korteriomanik?! või saan ma asjadest valesti aru?  
Vastus:

Olete õigesti aru saanud, et avarii tagajärgede eest vastutab selle põhjustaja, konkreetsel juhul seega korteriomanik, kes dušikabiini vahetas.   
Sageli apelleerib kindlustusselts korteriühistule saadetud kahjunõudes sellele, et korteriühistu vastutab kaasomandi seisukorra eest. Samas ei toeta sellist seisukohta kohtupraktika.  
  
Küsimus: [Kas on nii, et üldküte, torustiku ja elektrisüsteemi remont on kaasomandi säilitamise kulud?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/8388/kas-nii-uldkute-torustiku.html)22.09.2013

Korteriühistu võttis vastu uue põhikirja, üldkoosolekust võttis osa 2/3 korteriomanikest. Põhikirja vastu hääletas neist 2 ja erapooletuks jäi 1. Kvoorum oli piisav, et võtta vastu põhikiri, kuid korteriomanike kokkulepe korteriomandi seaduse mõttes puudus. Põhikiri sisaldas majandamiskulude jaotust erinevalt kui KÜS § 15', mida saab häälteenamusega otsustada põhikirjas teisiti. Samuti sisaldus põhikirjas, et siugtoru küte ja koridoride küte jaotatakse korterite vahel võrdselt. Samuti, et veetorustiku ning elektrisüsteemi remondikulu jaotatakse vastavalt tarbimisele.  
Kas ma saan õigesti aru, et need (siug, üldküte, torustiku ja elektrisüsteemi remont) on korteriomandiseaduses sätestatud kaasomandi eseme säilitamiseks vajalik kulu, mitte reaalosa kulu, ning nende kulude jaotamine korteriomanike vahel teisiti kui vastavalt kaasomandi suurusele eeldab korteriomanike kokkulepet (st kõik peavad olema nõus) ning seda ei saa ka korteriühistus otsustada häälteenamusega põhikirjas?  
Riigikohus on öelnud, et otsust, mida saab teha ainult kokkuleppega, ei peagi vaidlustama, sest häälteenamusega otsus ei ole kokkulepe KOS mõttes. Kuid põhikirjas sisalduvad mh sätted, mida sai otsustada ainult kokkuleppega.   
Mida teha, kui arveid esitatakse põhikirja järgi?  
Kas kohtule esitada hagi otsuse puudumise kindlaks tegemiseks nendes põhikirja punktides ja tunnustada korteriomaniku õigust mitte maksta rohkem kui oma osa suurus ehk m2? Või toimuks see hagita menetluses?

**Vastus:**

Kõikide Teie poolt loetletud kulude näol on tegu kaasomandi esemega seotud kuluga, mis peaks jaotuma korteriomanike vahel lähtudes kaasomandi suurusest.  
Juhul, kui te korteriühistu üldkoosoleku otsusega põhikirja muutmise kohta ei nõustu, siis soovitan esitada kohe hagi kohtusse, taotledes korteriühistu üldkoosoleku otsuse tühiseks tunnistamist või alternatiivselt otsuse tühistamist.  
Mis puutub Riigikohtu lahenditesse, siis on need antud küsimuses olnud küllaltki varieeruvad. Teie seisukoha kasuks räägib Riigikohtu lahend nr 3-2-1-116-11, mille punktis 22 loetles Riigikohus alljärgnevad alused, mille puhul on korteriühistu otsus korteriomaniku suhtes kohustuslik:  
1. otsustatud küsimuse lahendamine on korteriühistu pädevuses, st otsustatud on elamu majandamiseks ja säilitamiseks vajaliku toimingu tegemine või majandamiskulude kandmine;  
2. küsimuse võis lahendada häälteenamusega;  
3. otsus on vastu võetud ettenähtud häälteenamusega;  
4. otsus ei ole tühine, eelkõige kui otsuse vastuvõtnud liikmete üldkoosolekul ei ole rikutud kokkukutsumise korda ja otsus ei ole vastuolus heade kommetega;  
5. otsust ei ole KÜS § 13 lg 3 alusel kehtetuks tunnistatud.  
Seega juhul, kui korteriühistu põhikirja muutmise tulemusena suurenes Teie maksekoormus ning otsuse poolt hääletanud korteriomanike maksekoormuse vähenes, siis on selline olukord vastuolus heade kommetega, mis omakorda on otsuse tühisuse aluseks.  
Samas on Riigikohus lahendi nr 3-2-1-28-11 punktis 10 märkinud, et juhul kui tegu on mõõdukate summadega, siis ei tulene korteriühistu otsusest vastuolu heade kommetega. Riigikohus kahjuks ei täpsusta, millest alates või kelle sissetulekust heade kommetega vastuolus olev "mõõt" lähtub.  
  
Küsimus: [Kas korteriühistu juhatus võib otsustada, mitu inimest korteris elab, et selle järgi siis teenuste raha küsida?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/8370/kas-korteriuhistu-juhatus-voib.html)19.09.2013

1. Kas korteriühistu juhatusel on õigus määrata korteris elavate elanike arv ja esitada arveid juhatuse määratud elanike arvu järgi?   
Omaniku väitel elab korteris 3 inimest, kuid KÜ juhatus on arvamusel, et elab 4.  
Põhikirjas ei ole juhatusele vastavaid volitusi antud, põhikirja järgi korteriomanik teatab juhatusele elanike arvu.  
2. Mis võimalused on KÜ juhatusel vaidluse korral tuvastada, mitu elanikku korteris tegelikult on?

**Vastus:**

Kui põhikiri kohustab kulusid jagama elanike arvu järgi, siis saab selline jagamine tugineda korteriomaniku enda poolt esitatud andmetel. Viimane lahendus on ka Teie põhikirja poolt sätestatud. Juhul, kui korteriühistu juhatus korteriomaniku poolt esitatud andmetega ei nõustu, siis ei oska ma olukorrale soovitada ka ühtegi lahendust kuna ükski seadus ei sätesta, kuidas määrata korteri elanike arv - millal saab külalisest elanik ja vastupidi.  
Kui korteriomanik oma õigust kuritarvitab, siis toimub probleemi lahendamine korteriühistu üldkoosoleku otsuse kaudu.

Küsimus: [Kellele kuuluvad korteriühistuga majas elektrijuhtmestikud?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/7924/kellele-kuuluvad-korteriuhistuga-majas.html)26.07.2013

Kellele kuuluvad kortermajas olevad elektrijuhtmed:  
1. juhtmed mis tulevad peakilbist korterite elektri arvestisse (keldri peakilbist korrustel asuvasse kilpidesse)?  
2. juhtmed mis lähevad korteri elektri arvestist korteri elektri kaitsmetesse?  
3. juhtmed mis lähevad elektri kaitsmetest korterisse (koridori kilbist korterisse)?  
4. korteri seina sees oleva elektri juhtmed?  
Igal korteri omanikul on tehtud EE leping ja omanikud arveldavad otse EE'ga. Elektri arvestid kuuluvad EE-le ja need on plommitud - neid hooldab samuti EE.  
Vastus:

Elektrijuhtmete näol, sõltumata asukohast, on tegu hoone olulise osaga, mistõttu kuuluvad need kaasomandi eseme koosseisu. Asjakohasteks säteteks on korteriomandiseaduse paragrahv 1 lg 2 ja 2 lg 2. Otseleping EE-ga ja/või korteriühistu tegutsemine hoones ei ole eeltoodud seisukoha puhul oluline.

Küsimus: [Kas kanalisatsioonipüstiku vahetuse järgselt pean oma kulu ja kirjadega taastama toru katva nurga?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/7490/kas-kanalisatsioonipustiku-vahetuse-jargselt.html)24.05.2013

Elan kortermaja esimesel korrusel. Läbi köögi jookseb kanalisatsioonipüstik. Ostsin korteri 13 aastat tagasi. Püstik oli seinanurgaga kaetud. Seoses püstiku vahetusega tuli nurk lahti lõhkuda. Tegin seda ise, et töömehed saaksid segamatult püstikut vahetada. Püstikutoru kaeti toruisolatsiooniga ja kaeti kipsplaadiga. Seina taastamise ja materjali eest esitas firma arve. Palusin ühistul seina taastamise kulu mulle hüvitada, ühistu keeldus, põhjendades, et toru peab projektijärgselt köögis lahtine olema. Oma asi, kas paned sinna ümber midagi. Kas minuga toimiti õigesti?

Vastus:

Kui kortermaja projektis on ette nähtud, et kanalisatsioonipüstiku toru on katmata, siis oli korteriühistul õigus keelduda esialgse olukorra taastamisest.   
Korterelamu projekti õiguslik tähtsus tuleneb korteriomandiseaduse paragrahv 4 lõikest 4, mille kohaselt on korterelamu projekt üheks korteriomandite tekkimise aluseks ning käsitletav korteriomanike kokkuleppena sellest, milline peab kortermaja välja nägema.

Küsimus: [Kas KÜ-l on õigus ühiskoridori osa välja rentida, tehes sellega kahju ühe korteri omanikele?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/7174/kas-ku-l-oigus.html)22.04.2013

Elan kortermajas. Umbkaudu aastal 1997 ehitas kõrvalkorteri uus omanik kinni ja võttis oma ainukasutusse meie ja tema korteri vahelise ühiskoridori ja rõdu. Meie kui otseste kõrvalnaabrite käest nõusolekut, arvamust vms ei küsitud. Räägiti midagi ühistu juhatuse otsusest jne., ajad tollal olid segased ja nii ta jäi...  
Kinniehitatud osa eest on kinniehitaja maksnud ühistule üüri ja on olemas kooskõlastus tuletõrjeametiga. Tänasel päeval soovib kõrvalkorteri omanik oma korterit müüa, aga on selgunud, et antud kinniehitamine ja omandamine on olnud siiski ebaseaduslik ning seda ei saa koos korteriga müüa. KÜ soovib nüüd enamhääletuse teel ja antud korteriomaniku soovil antud kinniehitatud pinna anda selle korteri nii vana kui ka uue omaniku kasutusse tähtajatu lepingu alusel. Mina kui otsene naaber ja kõrvalkorteri omanik ei ole sellega nõus, kuna antud kinniehitis vähendab minu korteri väärtust ning ka kogu maja arhitektuurilist väärtust, samuti ei ole mulle võimaldatud ühispinna kasutamine võrdsetel alustel. Kas KÜ-l on õigus antud pind välja rentida, tehes sellega kahju ühe korteri omanikele? Kas mul on õigust nõuda antud ehitise likvideerimist ja endise olukorra taastamist, kuna see tundub ainuõige lahendusena, ja kes sellisel juhul peaks kandma kulud?

Vastus:

Kortermajas tuleb nii kaasomandis olevaid ruume kui korterit ennast kasutada vastavalt sihtotstarbele. Juhul, kui korteriühistu või mõni korteriomanikest soovib ruumi sihtotstarvet muuta või mõne korteriomaniku ainukasutusse anda, siis tuleb selleks sõlmida korteriomanike kokkulepe.  
Kuna KÜ ise ei ole kortermaja ruumide omanik, siis ei saa ta ka olla nende väljaüürijaks, seda teevad ikka korteriomanikud ning antud juhul olekski korteriomanike kokkuleppe väljenduseks üürilepingu ühine sõlmimine.   
Esialgse olukorra taastamise kulud peab kandma korteriomanik, kes ruumid ebaseaduslikult hõivas.

Küsimus: [Kas on õige kortermaja küttekulu jaotamine põhimõttel 70% individuaal-mõõturite ja 30% üldise näidu alusel?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/6347/kas-oige-kortermaja-kuttekulu.html)18.02.2013

Tehti siis korrusmajale suurte rahade ja laenudega remont, soojustati seinad ja vahetati küttesüsteem välja. Kõigil on individuaal-mõõturid.   
Detsembris oli arve umbes 70 eurot, mis tundus mulle palju. Keerasin siis kõikides tubades kraanid miinimumi peale, et raha kokku hoida ja elasin kuu aega päris külmas korteris.  
Nüüd siis tuli uus arve, mis oli kõigest 2 eurot väiksem. Küttekulud jaotatakse 70% individuaal mõõturid ja 30% üldise näidu põhjal.  
Siinkohal mainiks, et minu korter asub esimesel korrusel ja kõige äärmine, ehk siis minu korter külgneb välisseinaga.  
Võrdlesin kõigi kolmetoaliste küttekulutusi ja minu oma oli suuruselt kolmandal kohal, eeldan, et teistel ei olnud küte niivõrd maha keeratud nagu minul, seega võib arvata, et mina maksan majas kõige rohkem.  
Ühel korteril oli arve lausa 20 eurot. Hiljuti lehest lugesin, et küttekulud tuleks jaotada 80% üldkulust ja 20% individuaalmõõturite järgi, oli vist mingi insener, kes sõna võttis.  
Mis võimalused on minul korteriühistule selgeks teha, et hetkel kasutuses olev süsteem ei ole õiglane ja seda tuleks muuta.  
Korteriühistute liit, kohus või on ainuke võimalus loota elanike mõistvale suhtumisele?  
Kui korteri välisseina soojendada (seest poolt, väljast on juba tehtud), kas seda arvet saab KÜ-le esitada?  
Või kui soovin keldri lage oma korteri alt soojustada, kas seda arvet saab KÜ-le esitada?

Vastus:

Majandamiskulude jagamisel kehtib üldreegel, mille kohaselt tuleb kulud jagada korterite vahel lähtudes korterite suurusest ning muul moel, näiteks individuaalsete soojusenergiamõõturite alusel, kulude jagamiseks peab olema kõikide korteriomanike nõusolek. Eelnimetatud põhimõte on sätestatud korteriomandiseaduse § 13 lõikes 1 ning korteriühistuseaduse § 15 primm lõikes 1.   
Tulenevalt eeltoodust sõltub see, kas Te maksate korteriühistule soojusenergia eest korteris asuva soojamõõturi alusel üksnes Teie enda tahtest. Juhul, kui Te avaldate soovi saada arveid, mis lähtuvad korteri suurusest lähtuvast arvestusest, siis on korteriühistu kohustatud sellele soovile alluma. Samuti peab korteriühistu tagama korteris sihtotstarbele vastava sisekliima olemasolu.   
Omal käel kortermaja soojustamine ei ole lubatud.

Küsimus: [Kas ühe korteri vaheseina osaliseks mahavõtmiseks peab olema ühistu kõigi kolme maja 260 korteriomaniku nõusolek?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/6240/kas-uhe-korteri-vaheseina.html) 11.02.2013

Millise seaduse ja paragrahvi alusel saab juhatus otsustada, kui suure protsendi peab kaasomanike nõusolekut saama, et teine kaasomanik saaks korteris köögi ja toa vaheseina osaliselt "maha võtta?   
Tallinna Linnaplaneerimise Ametist öeldi, et Ehituseseaduse §23 alusel piisab kaasomanike enamuse otsusest, et ehituluba taotleda. Juhatus aga ütles, et nemad otsustavad, kui suur see protsent peab olema. Kas see on ikka õige? Korteriühistusse kuulub 3 maja milles on 260 korterit.   
Kas ühistu üldkoosoleku otsusega on need nõuded teistsugused kui lihtsalt kaasomanike allkirjade kogumisega.

Vastus:

Olukorra selgitamiseks alustaksin sellest, et korteri vaheseinade näol on tegu kaasomandi esemega, millest tuleneb ka põhimõte, et selle eemaldamiseks on vajalik saada kõikide kortermaja korteriomanike nõusolek.   
Korteriühistu puutub asjasse üksnes niivõrd, kuivõrd tema kohustus on jälgida, et korteriomanikud kasutaksid kaasomandit vastavalt sihtotstarbele.   
Ka siis, kui korteriomanikul õnnestub hankida kohaliku omavalitsuse ehitusluba seina eemaldamiseks, ei anna see õigust ilma teiste korteriomanike nõusolekute ehitustöid teostada. Asjakohased sätted on korteriomandiseaduse § 1 lg 2, § 2 lg 1, § 11 lg 1 p 1, § 16 lg 1 ja ehitusseaduse § 12 lg 2 viimane lause.

Küsimus: [Millistel tingimustel saab korteriomanik paigaldada maja välisseintele oma tarbeks sat-TV seadmeid?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/6167/millistel-tingimustel-saab-korteriomanik.html) 08.02.2013

Kas ja millistel tingimustel saab korteriomanik paigaldada oma tarbeks Sat-TV seadmeid (antenn, kaabeldus) KÜ valitsetavas elamus?  
Kas antenni paigaldus hoone katusele, korteri juurde kuuluva rõdu piiretele ja hoone välisseintele jms eeldab teiste KÜ liikmete - korteriomanike nõusolekut?

Vastus:

Välisfassaadile lisaseadmete kinnitamine eeldab kõikide korteriomanike kokkulepet ja kohaliku omavalitsuse nõusolekut. Esimesel juhul on kokkulepe vajalik seetõttu, et kaasomandi eset soovitakse kasutada sihtotstarbest erinevalt, kohaliku omavalitsuse nõusolekut eeldab asjaolu, et tegu ehitise laiendamisega ehitusseaduse paragrahv 2 lg 7 mõistes.  
Juhul, kui kahest poolest vähemalt ühega ei õnnestu antenni paigaldust kooskõlastada, siis on antenni paigaldamine keelatud.

Küsimus: [Kas seadus näeb ette kortermaja keldri temperatuuri, sest sellest sõltub esimese korruse korterite temperatuur?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/6134/kas-seadus-naeb-ette.html) 05.02.2013

Küsimus järgmine, et on paneelmajas on 1. korruse põrandad väga külmad ja toa temperatuur vaevalt 19 kraadi. Vene ajal ehitatud küttesüsteemidel polnud keldrites osaliselt soojustust ja sellega tagati keldris temperatuur 15-20 kraadi. Hetkel vahetatud keldrites aknad ja torustik isoleeritud, kuid temperatuur seal vaevalt 5 kraadi, välisseinad on jäätunud. Sellest on tingitud ka jääkülmad põrandad. Seaduses vist ette nähtud, et korteris peab olema temperatuur 16 kraadi, kuidas on lood keldrites oleva temperatuuriga, sest 1. korruse inimene ei saa võrdseid tingimusi ülejäänud korrustega?

Vastus:

Keldri temperatuuri ükski õigusakt ei reguleeri, küll aga ütleb vabariigi valitsuse määrus "Eluruumidele esitatavate nõuete kinnitamine" punkt 7, et õhu temperatuur eluruumis peab olema optimaalne, looma inimesele hubase soojatunde ning aitama kaasa tervisliku ja nõuetekohase sisekliima tekkimisele ja püsimisele. Kaugküttevõrgust või hoone katlamajast köetavas eluruumis ei tohi siseõhu temperatuur inimeste pikemaajalisel ruumis viibimisel olla alla 18 °C. Loodetavasti on eeltoodud sättest abi.

Küsimus: [Mis seadus näeb ette küttearve vähendamise kui korteris on temperatuur 15-17 kraadi?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/6091/mis-seadus-naeb-ette.html)05.02.2013

Rääkisin oma KÜ esimehele teie vastusest, et kui on toas madal temperatuur 15-17, siis peab küttearvet vähendama. Selle peale esimees ütles: näita mulle, kus on see seadus. Ja siin on minu küsimus, kas seadus näeb ette küttearvete vähendamist, kui on korter viimasel korrusel, maja otsas (selle tõttu toa temperatuur pidevalt madal).  
Mis seaduse ja mis paragrahviga peaks tutvuma?

Vastus:

Tere, alustan õigusaktist, mis sätestab eluruumi temperatuuri. Selleks on vabariigi valitsuse määrus nr 38 "Eluruumidele esitatavate nõuete kinnitamine", vastu võetud 26.01.1999, avaldatud RT I 1999, 9, 38, jõustunud 07.02.1999. Määruse punkt 7 ütleb, et kaugküttevõrgust või hoone katlamajast köetavas eluruumis ei tohi siseõhu temperatuur inimeste pikemaajalisel ruumis viibimisel olla alla 18 °C. Juhul, kui korteriühistu eelnimetatud temperatuuri tagada ei soovi ning oma kohustust ei täida, siis saab korteriomanik võlaõigusseaduse paragrahv 101 lg 5 tuginedes makstavat summat alandada.  
Korteriühistu esimees võiks tutvuda ka tsiviilseadustiku üldosa seaduse paragrahviga 32, mille kohaselt peavad juriidilise isiku osanikud, aktsionärid või liikmed, samuti juriidilise isiku juhtorganite liikmed omavahelistes suhetes järgima hea usu põhimõtet ja arvestama üksteise õigustatud huve.

Küsimus: [Mida saaksin ette võtta, kui pärast ülemise korteri remonti kostab mulle kõik, mis naabrid üleval teevad?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/6015/mida-saaksin-ette-votta.html) 30.01.2013

Ostsime korteri ja poole aasta pärast, kui kolisime sisse, tuli välja, et üleval korrusel elav perekond (tundub) tegi remondi (ma täpselt ei tea, kas enne meie ostu või peale seda kui me tegime ka remonti). Remondi käigus tundub, et nad võtsid vanad põrandad ära ja seoses sellega rikkusid korteri müra isolatsiooni, nüüd on kuulda, mida nemad räägivad, kõnnivad ja eriti kuulda, kui neil väike laps jookseb mööda korterit. Nendega rääkimisest kasu ei ole. Andke palun nõu, mida võib ette võtta, et olukorda parandada, muidu, kui need üleval naabrid on kodus, on meil korteris võimatu olla müra tõttu. Kas pean tegema mingi ekspertiisi ja kohtusse minema, kas tuleb sellest midagi ja kas see on ainukene võimalus?  
Vastus:

Kui ei ole võimalik täpselt välja selgitada, millest müraprobleem on tekkinud, siis tuleb küsimus lahendada kõikide korteriomanike poolt ühiselt (vahelaed on kaasomandis) ehk siis küsimus ei ole Teie ja ülemiste naabrite vaheline.  
Esmalt tuleks välja selgitada probleemi tehniline lahendus ning otsustada siis selle elluviimine korteriomanike üldkoosoleku kaudu.

Küsimus: [Kas korterisisene veemõõtja on kaasomandi või reaalosana käsitletav?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/5920/kas-korterisisene-veemootja-kaasomandi.html)24.01.2013

Kas korterisisene veemõõtja on kaasomandi või reaalosana käsitletav? Kui jah, siis millele (§) tuginedes? Kui veemõõtja paigaldab korteriühistu liikmete ehk korteriomanike ühise raha eest, siis kas veemõõtja muutub seejärel automaatselt kaasomandiks? Kas ja mis tingimustel saavad korteriomanikud hääletada korterisisese veemõõtja kaasomandisse?

Vastus:

Kaasomandi ulatuse määramisel omab otsustavat tähendust korteriomandiseaduse paragrahv 4 lõikes 4 sätestatud korterelamu projekt. Juhul, kui veemõõtjad kuuluvad eelnimetatud projekti koosseisu, siis on nende näol tegu kaasomandi esemega, vastasel korral mitte.   
Korteriühistu kulul paigaldatud veemõõtjate kaasomandi eseme osaks muutumisele leidub nii poolt- kui vastuargumente. Isiklikult kaldun pigem teise variandi kasuks otsustama, kuna nii olemuslikult kui õiguslikult ei ole veemõõtja olemasolu kaasomandi eseme valitsemisel oluline.

Küsimus: [Kas korteriomanik peab oma korterisse lubama korteriühistu esindaja?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/5853/kas-korteriomanik-peab-oma.html)20.01.2013

Korteriühistu võttis vastu otsuse, et hakkavad pistelist kontrolli tegema ühes korteris, et kontrollida toasooja temperatuuri. Kontrolli on määratud teostama juhatuse esinaise poolt määratud isik.   
Kas selleks on korteriühistul õigus? Ilma omaniku nõusolekuta siseneda tema korterisse?   
Üldkoosolek võttis vastu otsuse: "Korter .., peab tagama kütteperioodil igapäevase toatemperatuuri +18 kraadi ja lubama pistelist kontrolli korteriühistu esinaise poolt määratud isikul."

Vastus:

kuna korteri nõuetekohasest madalam temperatuur kujutab ohtu kaasomandi eseme säilimisele ning suurendab teiste korteriomanike kulutusi, siis olen seisukohal, et korteriühistu toatemperatuuri kontrollimise õigus tuleneb korteriomandiseaduse paragrahv 21 lõige 1 punktist 2. Korteriomaniku talumiskohustus omakorda tuleneb sama seaduse paragrahv 11 lõige 1 punktist 2.

Küsimus: [Kas korteriühistul on õigus plommida korteris asuvat veemõõtjat?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/5824/kas-korteriuhistul-oigus-plommida.html)18.01.2013

Kas korteriühistu omab õigust korteriomaniku poolt paigaldatud korterisisest veemõõtjat plommida?

Vastus:

Kui korteriühistusiseselt on otsustatud, et veearvestus toimub veearvestite kaudu, siis on korteriühistul õigus teostada kõiki veemõõtjaga seotu toiminguid, sh selle plommimist. Korteriomaniku mittenõustumise korral võib korteriühistu arvestada konkreetse korteri veekulu lähtudes järgmisest valemist: (kortermaja veekulu/kortermaja korterite üldpind)\* korteri üldpind = korteri veekulu.

Küsimus: [Mida saavad korteriomanikud ette võtta ühe korteri osas, mille elanikud lagastavad ja häirivad teiste elu?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/5734/mida-saavad-korteriomanikud-ette.html)10.01.2013

Elan 20 korteriga majas, millest ühe korteri inimesed pidevalt häirivad kõiki teisi elanikke. Küll valju muusikaga, kuid sellest veelgi enam - kogu ühise ala lagastamisega - liftid ja koridorid on täis oksendatud, klaasuksed määrdunud, aknast visatakse suitsukonisid alla parkivatele autodele, samuti on alla oksendatud. Paar korda on ette jäänud ka tulekahju signaalnupp, mille vali heli keset ööd on terve maja äratanud - see peaks lausa kriminaalne vist ju olema?  
Kas on mingeid legaalseid viise, kuidas sellisest soovimatust naabrist vabaneda? Kas on näiteks reaalne selline asi, et kui kõik teised elanikud ühehäälselt otsustavad, et ei soovi sellist naabrit - õigus sundida neil lahkuma majast?

Vastus:

Õigus kohustada naabrit korterit müüma, on Teil antud olukorras olemas. Asjakohaseks sätteks on korteriomandiseaduse paragrahv 14 lõige 1. Sama paragrahvi lõige 2 annab ka näidiskataloogi juhtumitest, kus võõrandamisnõude esitamine on õigustatud:  
- korteriomanik on vähemalt kuue kuu majanduskulude tasumisega viivitanud üle kolme kuu;  
- korteriomanik häirib oma tegevusega oluliselt teiste korteriomandite kasutamist;  
- korteriomanik ei hoia korteriomandi reaalosa korras ning ei hoidu kaasomandi eseme kasutamisel tegevusest, mille toime teistele korteriomanikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud;  
- korteriomanik ei võimalda korteriomandi reaalosa kasutamist kaasomandi eseme korrashoiuks.

Küsimus: [Kas korteriühistu võib trahvi nõuda selle eest, et tõstsin remondi ajaks osa mööblit väliskoridori?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/5554/kas-korteriuhistu-voib-trahvi.html)20.12.2012

Hakkasin kodus ühes toas remonti tegema ja tõstsin mõned mööbliesemed väliskoridori (elan 5. korrusel), kusjuures eelnevalt KÜ esimeest sellest informeerides.  
Kui aga järgmisel kuul sain kommunaalkulude arve, siis oli sinna arvestatud trahv 50.- EUR, kuna olin osa mööblist väliskoridori hoiule pannud.

Vastus:

Korteriühistu on korteriomandiseaduse mõistes korteriomaniku (ehk Teie) esindaja kortermaja valitsemisel. Sellest tulenevalt on korteriühistupoolne korteriomaniku trahvimine sama absurdne nagu iseendale vitsaandmine.   
Kokkuvõttes ei tohi korteriühistu väljuda talle korteriomandiseadusega, korteriühistuseadusega ja põhikirjaga sätestatud piiridest, mis ei anna talle õigust korteriomanikku karistada, küll aga nõuda kohustuste täitmist.

NBVäljavõte„Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded „ seadusest

Vastu võetud 27.10.2004 nr 315

§ 22. Evakuatsioonipääs

 (1) Evakuatsioonipääs peab juhtima ehitisest ohutult välja maapinnale või tuletõkkesektsiooni, millest on olemas ohutu pääs ehitisest välja maapinnale.

 (2) Evakuatsioonipääsuks ei loeta lifti või muid sellesarnaseid seadmeid.

 (3) Evakuatsioonipääsud peavad asuma selliselt, et ehitise kasutajatel oleks võimalik lasta end päästemeeskonnal evakueerida või ise evakueeruda.

§ 24. Evakuatsioonitee

 (3) Evakuatsioonitee:

 5) ei tohi olla takistatud, seal ei tohi asuda esemeid ega seadmeid, mis võivad ohustada kasutajate turvalisust evakuatsiooni korral.

(elanike poolt mööbli ja muu varanduse paigutamine trepikodadesse)

 (6) Päästemeeskonna sisenemistee peab vastama evakuatsioonitee nõuetele.

Sõidukite parkimine trepikodade ees????

 (8) Trepil peab olema tagatud ohutu liikumine, kusjuures enama kui kolme astmega trepil peab olema trepikäsipuu.

§ 26. Evakuatsioonitee mõõtmed

 (1) Evakuatsioonitee laius on:  
 1) üldjuhul vähemalt 1200 mm;

 (3) Evakuatsioonitee ja evakuatsioonipääsuni suunduva sisekoridori summaarse miinimumlaiuse arvutamisel arvestatakse evakuatsiooniteed kasutava 120 inimese kohta 1200 mm, millele lisandub iga järgmise 60 inimese kohta 400 mm.

 (4) Evakuatsioonitee pealmaa vaba kõrgus peab olema vähemalt 2100 mm, kusjuures sellise kõrguse ulatuses ei tohi olla takistusi, kõrgus keldris peab olema vähemalt 1900 mm.

 (5) Trepikoja välisukse laius peab olema vähemalt samane trepikäigu laiusega.

Küsimus: [Kelle luba peab olema, et korteriomanikel oleks õigus paigaldada maja külge (seinale) soojuspumpasid?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/5211/kelle-luba-peab-olema.html) 22.11.2012

1. Kas korterühistu juhatusel või üldkoosoleku otsusega on õigus lubada korteritel paigaldada maja külge soojuspumpasid? Või kas juhatusel või üldkogu otsusega on õigus lubada mõnel korteril ehitada omale korsten, et saaks eraldi kütta? või siiski saab sellist asja teha vaid siis kui KÕIK korterid annavad "jah" sõna?  
2. Kas ja millised kohustused on kohalikul omavalitsusel kontrollida selliseid tegevusi (ehk siis kui on paigaldatud või tahetakse paigaldada asjad ilma, et oleks saadud kõikidelt korteritelt luba). Ja mida peab KOV ette võtma, kui selline asi tehtud või kas nad saavad ebaseaduslikku tegevust peatada?

Vastus:

Korteriomandiseaduse kohaselt on korteriomanikul õigus kaasomandi eset kasutada üksnes selle sihtotstarbe järgi, samuti ei tohi korteriomanik muuta hoone välisilmet. Soojuspumba paigaldamisega muudab korteriomanik nii fassaadi sihtotstarvet kui välisilmet, mistõttu on selle paigaldamiseks vajalik saavutada kõikide korteriomanike ning ka KOV-i nõusolek, kes teostab vastavalt ehitusseaduse paragrahv 59 lõikele 2 oma territooriumil ehitusjärelvalvet. Ehitusseaduse paragrahvid 60 ja 61 sätestavad KOV-i õigused ehitusjärelvalve teostamisel.

Küsimus: [Millises järjekorras toimub võla kustutamine korteriühistu ees (viivis, põhivõlg, jm.)?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/5111/millises-jarjekorras-toimub-vola.html) 14.11.2012

1.Kohtuotsusega on kostja kohustatud tasuma nõude, mis koosneb põhivõlast, viivistest ja muudest kohtukuludest.  
Milline seadus reguleerib korteriühistus nõude kustutamist ja millises järjekorras toimub võla kustutamine (viivis, põhivõlg, jm.)?   
2.KÜ liikmeks oli ema, kes surnud juba 9 aastat. Korteris elab poeg, kes ei ole pärimist alustanud. Kuni 2008.a lõpuni on kohtuotsuse alusel nõue täidetud. Alates 2009.a. on kogunenud uus võlg. Kas KÜ juhatusel on õigus pöörduda uue nõudega kohtusse?

Vastus:

Kui põhinõudele on lisandunud viivis ja võla väljanõudmiseks tehtud kulutused, siis tuleb võlgnikul esimeses järjekorras tasuda võla väljanõudmise kulud, seejärel viivis ning viimasena põhivõlg. Asjakohaseks sätteks on võlaõigusseaduse paragrahv 88 lg 8. Jõustunud kohtuotsuse puhul tuleb aga nõuda väljamõistetud summat tervikuna, sõltumata sellest, millest see koosneb.  
Alates 2009. aastast kogunenud võla osas soovitan anda veel käesoleval aastal hagi kohtusse, vastasel korral aegub Teie nõudeõigus 2009. aastal esitatud arvete osas.

Küsimus: [Kas korteriühistu liikmele rakendatav leppetrahv peab olema sätestatud põhikirjas?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/4871/kas-korteriuhistu-liikmele-rakendatav.html)18.10.2012

Korteriühistus põhikirjas on punkt, kus võimaldatakse ühistu juhatusel rakendada liikmele leppetrahvi üldkoosoleku poolt kehtestatud suuruses ja korras. Vastavalt VÕS 158 lg 1 peab olema leppetrahvi suurus kindlaksmääratud rahasumma. Kas põhikirjas saab viidata üldkoosoleku otsusele või see peaks olema siiski sätestatud põhikirjas? Tegemist on ju sisuliselt lepinguga ühistu ja korteriomaniku vahel.

Vastus:

Sean kahtluse alla mitte üksi selle, kas üldkoosolek saab leppetrahvi suurust otsustada, vaid ka selle, kas leppetrahvi õigusinstituut on korteriühistu põhikirjas õiguspärane.   
Mittetulundusühingute seaduse paragrahv 7 lõige 2 kohaselt võib korteriühistu põhikirjas sätestada vaid tingimusi, mis ei ole seadusega vastuolus.   
Korteriühistuseaduse paragrahv 2 lõige 1 kohaselt on korteriühistu ülesandeks korteriomanike ÜHISTE huvide esindamine.   
Tsiviilseadustiku üldosa seaduse paragrahv 32 kohaselt peavad juriidilise isiku osanikud, aktsionärid või liikmed, samuti juriidilise isiku juhtorganite liikmed omavahelistes suhetes järgima HEA USU põhimõtet ja arvestama üksteise õigustatud huve.   
Leppetrahvi nõudmist korteriühistu teise liikme käest ei saa kindlasti pidada ühiseks korteriomanike huviks korteriühistuseaduse mõistes, samuti on korteriühistus enamuses olevate korteriomanike poolt vähemuses oleva (te) korteriomaniku trahvimine vastuolus hea usu põhimõttega tsiviilseadustiku üldosa seaduse mõistes.  
Lisaks eeltoodule tuleb silmas pidada, et leppetrahv kuulub lepinguõiguse "arsenali", samas kui korteriomanikud on omavahel seotud asjaõiguslikult (ühise kaasomandi eseme kaudu).   
Mis puutub võimalikku viivisenõudesse, siis seda on korteriühistul õigus nõuda.

Küsimus: [Kas korteriühistul on õigus igakuistel arvetel avalikustada võlgu olevad korteriomanikud?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/4738/kas-korteriuhistul-oigus-igakuistel.html)04.10.2012

Kas korteriühistul on õigus teenuste arvel avalikustada terve maja võlgnikest korterid? Meil on kirjas korteri numbrid ja järel on kirjas summa. Võlgnikud on kirjas igakuisel arvel.

Vastus:

Kuna korteriomanikud on omavahel lahutamatult seotud korteriühistu liikmelisuse ning kaasomandi eseme kaudu, siis on neil õigus nõuda, et korteriühistu informeeriks neid teiste korteriomanike võlgnevustest.

Küsimus: [Kas juhul kui korteriomanik on omaalgatuslikult kanalisatsioonitoru kinni ehitanud, peab ta oma kulu-kirjadega projektijärgse olukorra taastama - juurdepääsu võimaldama?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/4735/kas-juhul-korteriomanik-omaalgatuslikult.html)04.10.2012

Oli artikkel koos vastusega:  
"Kuidas toimub kanalisatsioonipüstaku avariiga seotud kulude jagamine?"  
Vastuses on juttu, et püstakule juurdepääsuks lõhutud seina peab taastama ühistu.   
Minu teada see reeglina nii ei ole. Vähemalt nn. "veneaegsetes" majades on püstakule juurdepääsu võimaldav sein lihtsalt mahavõetav-tagasipandav. Kui korteriomanik on selle kinni ehitanud, peab ta ka oma kulu-kirjadega projektijärgse olukorra taastama - juurdepääsu võimaldama.  
Kas ma eksin?  
PS. Pottide probleem ei ole mitte selles, et nad "ei sobi", vaid selles, et mõnikord on nad liiga kapitaalselt solgitoru külge kinni pandud. Toru ei saa (vahetamiseks) poti küljest lihtsalt potti katki tegemata kätte.

Vastus:

Korteriomandiseaduse paragrahv 11 lõige 1 punkt 3 kohaselt on korteriomanik kohustatud võimaldama korteriomandi reaalosa kasutada teistel isikutel, kui see on vajalik kaasomandi eseme korrashoiuks. Seeläbi tekkinud kahju tuleb omanikule hüvitada.   
Kanalisatsioonipüstiku näol on tegu kaasomandi esemega, kahju all tuleb muuhulgas mõista seina avamise ja sulgemisega seotud kulusid. Tulenevalt eeltoodust tuleb kanalisatsiooni-püstiku remondiga seotud kahju korteriühistul hüvitada.   
Olen kursis ka sellega, et sageli on nõukogudeaegsetes kortermajades korterite ümber-ehitamise käigus ligipääs kanalisatsioonipüstikutele raskemaks tehtud. Raskendatud ligipääsust tulenevate kahjude eest vastutab tõepoolest korteriomanik ise.

Küsimus: [Kas mul on õigus nõuda korteriühistult putukatetõrjet?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/4601/kas-mul-oigus-nouda.html)20.09.2012

Ostsin endale suurde 92-korteriga elamusse korteri. Minu suureks üllatuseks ei ela ma seal üksi, vaid jagan pinda koos prussakatega. Olen ise tõrjet teinud igasuguste poestostetavate vahenditega, kuid abi ei ole olnud. Korteriühistu ei ole tõrjet teinud ja hetkel neil ei ole seda ka plaanis. Teadaolevalt on ka minu kohal 2 korrust kõrgemal oleval korteril prussakaprobleem.   
Millised õigused on minul, kui uuel omanikul, kui on probleeme kahjuritega?

Vastus:

Korteriühistu ülesandeks on korteriomanike ühiste huvide esindamine ja kaasomandi eseme (kortermaja) korrashoidmine. Kahjuritega võitlemine on käsitletav nii korteriomanike ühiste huvide eest seismisena kui ka kaasomandi eseme korrashoidmisena, seega ei saa olla küsimust selles, kas korteriühistu peab Teie korteris tekkinud probleemiga tegelema.  
Küsimusele, mida teha, kui korteriühistu oma kohustust ei täida, on keerulisem vastata, kuna kahjuritega efektiivseks võitlemiseks tuleks tõrjet teha kogu maja ulatuses, mis eeldab töö organiseerimist moel, mida üksikult korteriomanikult 92 korteriga majas eeldada ei saa. Seega ei tööta antud juhul, korteriomandiseaduse paragrahv 15 lõige 2 näol, tavapärane korteriomaniku õiguste kaitse säte. Olukorra lahendamiseks tuleb seega otsida ühistu-siseseid lahendusi või siis pöörduda kohtu poole, nõudes töö teostamist ning Teile kahjuritõrje teostamisega viivitamisest tulenevate kahjude hüvitamist. Viimatinimetatud kahjudeks on kulud, mida te olete sunnitud tegema selleks, et olukord oma korteri piirides kontrolli all hoida.

Küsimus: [Kuidas saan ennast kaitsta, kui alumise korteri omanik väidab, et minu korteri remondi tagajärjel on tal 5 kuud hiljem tekkinud põrandasse pragu?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/4358/kuidas-saan-ennast-kaitsta.html)16.08.2012

Mureks siis see, et korteri remont hakkab lõppema ja alumine naaber on rääkinud ehitus-meestega, et tema põrandasse on tekkinud pragu ehitustöö tulemusel.   
Kõik korteri lammutustööd on tehtud ca 5 kuud tagasi. Ise pole veel naabriga kohtunud ja sel teemal suhelnud. Kas olen kohustatud talle maksma hüvitist kui ta seda küsib? Milline oleks asja lahendus?

Vastus:

Kui alumise korteri kahjustused on tekkinud Teie korteri remondi tulemusena, siis olete kohustatud tekkinu kahju hüvitama. Juhul kui te oma naabriga kahju suuruses kokkuleppele ei jõua, siis on praktikas sageli kasutatud erapooletu eksperdi abi ning suuremate kahjude korral pöördutud ka kohtusse.

Küsimus: [Kas korteriühistu üldkoosoleku jooksvate küsimuste punkti all võib vastu võtta otsuseid?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/4125/kas-korteriuhistu-uldkoosoleku-jooksvate.html)11.07.2012

Korteriühistu päevakorras oli p 5. Jooksvad küsimused. Selle punkti all pandi hääletusele, et kas paigaldada fonolukusüsteem? Kas koguda selle tarbeks vahendid 6 kuu jooksul korteritepõhise arvestusega? Antud summat ei kajastata majanduskavas. Kõik fonoluku-süsteemi paigaldusega seotud otsused võeti vastu. Minu küsimus on, kas ikka jooksvate küsimuste all võib vastu võtta otsuseid?

Vastus:

Jooksvate küsimuste päevakorrapunkti raames saab üldkoosolek ilma otsust tegemata küsimusi vaid arutada, seega on fonolukusüsteemi üle otsuse langetamine selles päevakorrapunktis ebaseaduslik.   
Küsimused, mida ei olnud eelnevalt üldkoosoleku päevakorda võetud, võib päevakorda võtta, kui üldkoosolekul osalevad kõik mittetulundusühingu liikmed, või vähemalt 9/10 üldkoosolekul osalevate liikmete nõusolekul. Eeltoodud põhimõtteid rikkuvad korteriühistu otsused on tühised. Asjakohased sätted leiate mittetundusühingute seaduse paragrahvidest 20 primm ja 24 primm.  
  
Küsimus: [Kas korteriühistu üldkoosolek võib otsustada kulude jagunemise üle?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/4126/kas-korteriuhistu-uldkoosolek-voib.html)11.07.2012

Korteriühistu üldkoosolekul otsustati, et valvekaamerate kulud jagatakse korterite arvu põhiselt 01.07.2012.a.   
Vastavalt Korteriühistuseaduse paragrahv 15 (1) lg 1 toodud majanduskulude arvestuse aluseks on tingimus, et kulud arvestatakse eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta, kui korteriühistu põhikirjas ei sätestada teisiti. Olen pöördunud juhatuse poole küsimusega, et millisest põhikirja punktist nad on lähtunud, et on jaganud tehnosüsteemide hoolduse, saastetasude maksmise, valvekaamerate rendisumma korterite arvule, mitte lähtudes korteriomandi suurusest?  
Küsimus ongi, et kas KÜ üldkoosolekul võib vastu võtta selliseid otsuseid, et jagame kõik kulud korterite vahel võrdselt. Nii diskrimineeritakse väiksemate korterite omanikke. Mis peaksin tegema?

**Vastus:**

Korteriühistuseaduse paragrahv 15 lg-le 1 tuginedes saab korteriühistu üldkoosolek tõepoolest kehtestada üldregulatsioonist erineva kulude jagamise korra. Siiski on siin oluline lisada, et selles küsimuses väljakujunenud kohtupraktika kohaselt peab korteriühistu kehtiva otsuse vastuvõtmiseks olema eelnevalt täitnud kolm tingimust:  
1. otsuse projekt kulude üldregulatsioonist erineva jagamise kohta peab olema korteriühistu üldkoosoleku kutse kaudu korteriomanikele teatavaks tehtud.  
2. otsuse vastuvõtmise poolt peab olema samaväärne korteriomanike kvalifitseeritud häälteenamus kui põhikirja muutmisel (nõus peab olema üle poole korteriomanikest ning vähemalt 2/3 hääletajatest peab olema otsuse poolt).  
3. otsus ei tohi rikkuda üksiku korteriomaniku õigustatud huve ning olla vastuolus tsiviilseadustiku üldosa seaduse paragrahvis 32 sätestatud hea usu põhimõttega (st. otsus peab olema põhjendatud ja läbimõeldud).  
Juhul, kui Teie korteriühistu ei ole eelnimetatud protseduuri järginud või on selle vastu eksinud, siis on tulemuseks tühine otsus. Tühine otsus ei kuulu täitmisele ning Teil on õigus jätkata majanduskulude eest tasumist korteri suurusest lähtudes.

Küsimus: [Korteri reaalosa eseme piiritlemine ehk kellele kuulub vannitoa kuivatustoru?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/3933/korteri-reaalosa-eseme-piiritlemine.html)16.06.2012

Kas vannitoa kuivatustoru kuulub ühistule või korteriomanikule? Probleem selles, et korteriomanik lasi selle toru vahetada ja eeldab ühistult vahetustööde ja toru maksumuse tasumist.  
Ühistu leiab, et see on omaniku kohustus. Kuidas toimida ja kuidas siis ikkagi defineerida korteriomandi reaalosa vannitoa kuivatustoru osas?  
Kas nii nagu eesti.ee seda pakub:  
"Korteriomandi eseme reaalosa on piiritletud eluruumid või mitteeluruumid ning nende juurde kuuluvad hooneosad, mida on võimalik eraldi kasutada ning mida saab muuta, kõrvaldada või lisada kaasomandit või teise korteriomaniku õigusi kahjustamata või hoone välist kuju muutmata. Korteriomandi eseme reaalosa hulka võib kuuluda ka püsiva markeeringuga tähistatud garaažiosa."?  
Loogiline on, et kui korteriomanik ei tohi ilma kõigi ühistu liikmete nõusolekuta ümber ehitada kütte-, veevarustuse-, elektrisüsteemi- kanalisatsioonisüsteemi, siis ei tohiks ka vannitoa kuivatustorusid ilma loata vahetada?   
Seega peaks kuivatustoru vahetamine ja sellega seotud kulud olema korteriomaniku kanda. Ühistu põhikirjas (vastu võetud 2011) ei ole erisusi ette nähtud.   
Kas on mingeid muudatusi seadustes, mis annavad korteriomanikule (ühistu liikmele) õiguse neid kulusid ühistult sisse nõuda?  
Vastus:

Korterite vannitubades asuvad veetorustikud on kortermaja olulisteks osadeks ning need kuuluvad korteriomandi kaasomandi eseme koosseisu, mida korteriomanik ei tohi ilma teiste korteriomanike nõusolekuta asendada või ümber ehitada. Juhul, kui korteriomanik on seda siiski teinud, siis saab sellist tegevust lugeda seaduslikuks ning korteriomaniku kulude hüvitamise nõudel on alust, kui torustiku remontimine tulenes selle avariiohtlikust olukorrast. Korteriomaniku vastav õigus on sätestatud korteriomandiseaduse pragrahv 15 lõikes 2.

Küsimus: [Mida saan ette võtta, kui rõdul suitsetavate naabrite suits tuleb mulle tuppa?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/3868/mida-saan-ette-votta.html)06.06.2012

Elan kortermajas ja olen hädas suitsetavate naabritega. Suvel on pea võimatu akent lahti hoida, pidevalt tuleb tossu tuppa.  
Millised võimalused mul on selle vastu midagi ette võtta?  
Kas korteriühistul on õigus keelata rõdul/aknal suitsetamine, kui üldkoosolekul hääletatakse selle poolt?

Vastus:

Kahjulike mõjutuste näol on tegu korteriomanike vahelise (vaidlus) küsimusega, milleni korteriühistu otsustuspädevus ei ulatu. Siiski ei tähenda see veel seda, et korteriühistu ei või korteriomaniku tähelepanu juhtida kohustusele hoiduda tegevusest, mille toime teistele korteriomanikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud või läheb vastuollu teiste korteriomanike õigustatud huvidega.  
Olukordadeks, kus korteriomaniku poolt tekitatavad kahjulikud mõjutused ei lõpe ka peale tähelepanujuhtimist, annab korteriomandiseaduse paragrahv 14 Teile võimaluse nõuda kohustust rikkunud korteriomaniku korteri võõrandamist.

Küsimus: [Kas ühistul on õigus keelata korteri välisukse vahetust põhjendusega, et see erineb teistest ustest?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/3685/kas-uhistul-oigus-keelata.html)11.05.2012

Kas korteriühistul on õigus keelata korteri välisukse vahetust põhjendusega, et see erineb teistest ustest?

Vastus:

On küll õigus keelata. Korteri välisukse näol on tegu korteriomandi kaasomandi esemega, mille säilimise ja korrashoiu eest kannab vastutust korteriühistu.

Küsimus: [Mis alusel on õige jagada veekulu, mis tekib korterite näitude ja maja üldnäidu vahest?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/3674/mis-alusel-oige-jagada.html)08.05.2012  
Korteriühistus on sagedasti suur veevahe, st. kõigi korterite poolt näitudega esitatud kogutarbimine on tunduvalt väiksem kui maja üldmõõturi alusel saadav tarbimine. KÜ põhikiri ütleb, et kommunaalteenuste eest tuleb tasuda makseid juhatuse poolt kehtestatud korras. Senimaani on jagatud veevahet vastavalt üldkoosolekute otsustele, kas elanike arvu alusel või proportsionaalselt kasutatud vee tarbimisele.   
Kuna aga veevahe kogused kipuvad aina suurenema, siis on osade korteriomanike poolt pakutud variante, et jagada veevahe nende korterite vahel, kes ei ole tähtajaks vahetanud või taadelnud oma korteri mõõtureid või nende vahel, kes ei luba KÜ juhatuse esindajaid oma korterisse veemõõturite näite kontrollima.   
Kas kaks viimast veevahede jagamise printsiipi oleksid seaduslikud? Milline oleks EV seadustega kooskõlas veevahe kulu jagamise põhimõte?

Vastus:

Kulude jagamise üldregulatsiooni sätestab korteriomandiseaduse paragrahv 13 lõige 1, mille kohaselt kuuluvad kulud jagamisele lähtudes korterite üldpinnast. Samas on korteriühistul võimalik eeltoodud regulatsioonist kõrvale kalduda, sätestades alternatiivse kulude jagamise korra põhikirjas.   
Kokkuvõttes oleks mõlemad Teie poolt pakutud lahendused seadusega kooskõlas, kui need on sätestatud korteriühistu põhikirjas.

Küsimus: [Kas korteri kaablite vahetuseks ja gaasi kinnipanekuks on vaja projekti?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/3439/kas-korteri-kaablite-vahetuseks.html)08.04.2012

Soetasin hiljuti remonti vajava korteri. Soovin korteris välja vahetada (kaasajastada) elektri- ja veesüsteemid. Loomulikult paigaldada mõned lisapistikud ja valgustid või muuta mõne pistiku asukohta. Selle peale teatas ühistu poolt määratud haldur aga et selliste tööde teostamiseks on vajalik esitada vastavad projektid, vastasel juhul ei anna ühistu nõusolekut. Kas see on nii, et vanu elektrijuhtmeid ja torustikku projektita vahetada ei või?   
 Ent küsimusel on ka teine osa. Nimelt on korteris gaasipliit, mille sooviks vahetada elektripliidi vastu. Ka selle jaoks, et korteris gaasitorud sulgeda, on halduri sõnutsi vaja projekti? Loogiline tundub, et töö saab teostada ainult Eesti Gaas, aga kas ka selleks on tõesti projekt vajalik, et torule punn ette keerata ja see kinni plommida?  
 Kolmanda osana on läbi käinud idee muuta köögi asukohta, sisuliselt teha ühest toast köök ja köögist tuba. Ehituslikult eeldaks see ainult ühe augu tegemist seinakonstruktsiooni. Saime teada, et linnaarhitektuuri osakonnast tuleb selleks luba saada, on loogiline. Enne jutuga halduri poole pöördumist tekib juba ennetavalt jällegi küsimus, et kas köögi ümberpaigutamiseks on vaja koostada ehk ehitusprojekt või mida selliseks tegevuseks reaalselt vaja oleks?  
 Kas halduri vastavasisulisi nõudmisi on võimalik ka kuidagi seaduslikult põhistada? Või on mul võimalik esitada haldurile mõni seadusest tulenev põhistus, millele tuginedes oleks võimalik vähemalt amortiseerumise märke näitav elektri ja veesüsteem välja vahetada ja teha seda projektita, et juhtme asemele tuleb juhe? Vastavad tööd teostab loomulikult elektritöödega tegelev ettevõte.

Vastus:

Ehitusseaduse paragrahv 2 lõige 6 punkt 4 kohaselt on ehitamine muuhulgas ehitise tehnosüsteemi või selle osa muutmine. Seega on kehtiva regulatsiooni järgi ehitusloa (ja selle aluseks oleva projekti) olemasolu vajalik nii tehnosüsteemide (sh. gaasitorustik) ümberehitamiseks, kui ka ruumide sihtotstarve muutmiseks.   
Ehitusluba ei ole vajalik, kui tööd piirduvad olemasoleva tehnosüsteemi remondi ja/või asendamisega.

Küsimus: [Kuidas toimida, kui üks korteriomanik takistab korteriühistu kõiki ettevõtmisi?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/3374/kuidas-toimida-uks-korteriomanik.html)01.04.2012

Kuidas tuleb toimida, kui 55 korteriga korteriühistus on 1 korteriomanik, kes takistab kõiki ettevõtmisi. Hetkel on käsil küttesüsteemi renoveerimine (kõik üldkoosolekul osalenud olid kõigi otsustega nõus). Trepikodadesse pandi 3 nädalat enne tööde algust graafikud, et millisel kuupäeval peab võimaldama juurdepääsu korterisse ja keldriboksi, et vahetada küttetorud ja radiaatorid. Eelnevalt on üldkoosolekul renoveerimistööde teostamisest käinud rääkimas nii omanikujärelvalve kui ehitaja esindaja, on vastatud elanike küsimustele, et neil ei oleks renoveerimise ees hirmu ega teadmatust; trepikojas on üleval info jne. Vaatamata kõigile pingutustele teavitab 1 korteriomanik, et tema ei mõtlegi kedagi oma korterisse lasta ja ta sõidab hoopis minema. Samuti ei ole ta nõus olemasolevatele radiaatoritele, mis on ehitatud mööbli sisse, riiulite vahele, uue seina taha jne juurdepääsu tagama, et neid saaks maha lõigata ja uutega asendada. Keeldub keldriboksis tegemast koristustöid, vabastamaks küttetorusid jne. Meil on renoveerimistöödeks võetud laen, taotletud KredExi toetus, mis tähendab ranget graafikutest kinnipidamist. Meil ei ole aega sellise korteriomanikuga vägikaigast vedada ja kohut käia. Meile tulevad kaela viivised, kahjunõuded ja pangalaenu ning KredExi toetuse tühistamine. Isegi selgitamine, et ühistu nõuab kõik kahjud sisse tööde teostamist takistanud isikult, ei mõjunud. Kuidas sellises situatsioonis toimida?

Vastus:

Korteriomandiseaduse sätete kohaselt võib tõepoolest teatud olukordades ka üks korteriomanik ehitustööde teostamist ainuisikuliselt keelata või nendest keelduda. Piir, millest alates sõltuvad ehitustööd igast üksikust korteriomanikust eraldi, algab kaasomandi eseme (sh küttesüsteem) olulise muutmise kohast. Juhul, kui Teie poolt teostatavate ehitustöödega küttesüsteemi oluliselt ei muudeta ning renoveerimistööd on vajalikud, siis on korteriomanik kohustatud tagama ligipääsu vastavalt korteriomandiseaduse paragarahv 11 lõige 1 punktile 3, samas näeb sama säte ette ka kohustuse korteriomanikule ehitustöödega kaasnevad kahjud hüvitada. Võimalik, et viimase kohustuse täitmise lubamine korteriühistu poolt ongi Teie probleemi võti

Küsimus: [Tegin korteris remondi ja nüüd tahetakse kogu majas radiaatorid ära vahetada, kas pean sellega nõus olema, sest siis pean uuesti remondiga alustama?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/3386/tegin-korteris-remondi-nuud.html)01.04.2012

Maja, kus elan, otsustas võtta Kredex renoveerimislaenu, mis tegelikult on ju tore. Mure aga selles, et lõpetasin just oma korteris remondi ja otsustasin radikaid mitte vahetada, nüüd aga ütleb korteriühistu, et meeldib see mulle või mitte, aga radikad pean laskma oma korteris ära vahetada või muidu kaebavad nad mind kohtusse. Kas minul kui korteriomanikul ei ole selles osas mingit sõnaõigust? Põhimõtteliselt ei oleks mul ju radikate vahetuse vastu midagi, aga see tähendaks mulle järjekordset remonti ja sellega ma nõus ei ole, et nad mu korteri maha lammutavad.

Vastus:

Teie õiguseid kaitseb antud olukorras korteriomandiseaduse paragrahv 11 lõige 1 punkti 3, mille kohaselt peab korteriomanik võimaldama korteriomandi reaalosa kasutada teistel isikutel (st. korteriühistul), kui see on vajalik kaasomandi eseme (sh. küttesüsteem) korrashoiuks, KUID SEELÄBI TEKKINUD KAHJU TULEB KORTERIOMANIKULE HÜVITADA.

Küsimus: [Kes ja kuidas saab osaleda korteriühistu üldkoosolekul, kui korteril on kaks omanikku?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/3347/kes-kuidas-saab-osaleda.html)28.03.2012

Kinnistuameti nimekirjas on korteril kaks omaniku. Kuidas ja kellel on õigus osaleda korteriühistu üldkoosolekul?  
1.Kas üks kaasomanikest teeb volituse teisele, kui üks omanikest ei saa osaleda või volitust ei ole vaja?  
2.Kui üks kaasomanikest on surnud ja pärimisasjad on korda tegemata, kuidas toimub siis osalemine üldkoosolekul? (kinnistu väljavõttel on ikka surnu nimi)  
Vastus:

Kaasomandis oleva korteri puhul loetakse korteriühistu liikmeteks kõik korteri kaasomanikud. Tulenevalt eeltoodust võivad korteriühistu üldkoosolekust osa võtta ka kõik kaasomanikud.   
Juhul, kui kõik korteri kaasomanikud üldkoosolekust osa ei võta, siis tuleb eeldada, et neid esindab üldkoosolekul osalev korteri kaasomanik ilma, et ta peaks selle kohta eraldi volituse esitama.

Küsimus: [Kas ühistu liikmel on õigus teada, kes on ühistu raamatupidaja?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/3072/kas-uhistu-liikmel-oigus.html)27.02.2012

Olen küsinud veel alla aasta toimiva ühistu esimehelt kirjalikult, kes meil konkreetselt tegeleb raamatupidamisega. Senini pole vastust saanud. Öeldud on vaid, et raamatupidamist korraldab juhatus. Juhatus on 3 liikmeline ja fakt on see, et raamatupidamisega tegeleb vaid üks inimene. Kahtlus ongi, et tegeleb varem rahasid ebaseaduslikult kasutanud inimene.

Vastus:

Korteriühistu majandustegevust juhib korteriühistu juhatus, kes omab aruandekohustust korteriühistu üldkoosoleku ees. Juhul, kui korteriühistu üldkoosolek Teie poolt kirjeldatud olukorda aktsepteerib, siis ei ole korteriühistu üksikliikmel kahjuks võimalik siin midagi ainuisikuliselt muuta.

Küsimus: [Kuidas korrektselt saada kooskõlastus rutakalt lammutatud seina kohta?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/3038/kuidas-korrektselt-saada-kooskolastus.html)27.02.2012

Meil oli plaanis korteris üks mittekandev sein ära lõhkuda. Selleks võtsime inseneribüroo ekspertarvamuse. Olime kindlad, et saame kooskõlastuse ka korteriühistuga, kuna eelnevalt oli sellest räägitud esinaisega ja eemaldasime seina. Hiljem aga polnud esinaine nõus seda kooskõlastama ning proovisime saada majaelanike nõusolekut, et saada linnavalitsusest luba. Jõudsime läbi käia majas kaks trepikoda ning saime umbes 30 allkirja. Järgmine päev allkirju korjama minnes leidsime trepikodade ustelt alljärgneva kirja: "Hoiatus korteriomanikele, Korteri nr. XX remondimees XXXX XXXXX korjab allkirju, et saada luba linnavalitsusest korteris seinte lõhkumiseks. Seinad on juba lõhutud vaatamata KÜ juhatuse vastuseisule. Kaitseme oma kodu sellise valetaja eest ning ärme anname allkirju". Antud kirjas oli avalikult välja toodud ka meie nimi. Maja elanikud on hirmunud ning rääkisid, et esinaine sõimas neid, kes allkirja juba andnud olid. Kuidas antud olukorras edasi minna? Kas esinaise kiri läheb avaliku laimu alla? Kuidas olukord lahendada?

Vastus:

Ka siis, kui eemaldatud sein asus Teie korteri piirides, oli selle näol tegu korteriomanike kaasomandi esemega, mis tähendab seda, et selle eemaldamiseks oli vajalik kõikide korteriomanike nõusolek. Kõikide korteriomanike nõusoleku puudumise korral ei muuda olukorda ka võimalik ehitusloa väljastamine, kuna ehitusluba iseenesest ei anna veel õigust ilma (kaas)omanike nõusolekuta ehitada. Olukorra lahendus oleks sein taastada või kõikide korteriomanikega kokku leppida.

Küsimus: [Kas ühistu arvelt võib ehitada autoparkla, see ei ole õiglane nende suhtes, kellel autot ei ole?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/2897/kas-uhistu-arvelt-voib.html)13.02.2012

Meil on kortermaja ees autoparkla, aga see on osadele inimestele liiga väike. Ühistu esimees ütles, et see tehakse ühistu arvelt ehk siis remondi kuludest. Kuna meil autot ei ole, kas see on õiglane, et seda tehakse ühistu arvelt? Või siis kui tehakse, kas siis ei peaks olema nii, et iga korter saaks ka omale autoparkimiseks koha? Või siis maksavad need inimesed omast taskust, kellel on autod?

Vastus:

Autoparkla rajamine korteriühistu rahade eest saab toimuda üksnes kõikide korteriomanike nõusolekul. Seega saate te ise kehtestada tingimused, mille täitmisel saab korteriühistu autoparkla rajada.   
Korteriühistu ja korteriomanike vahelistest õigussuhetest räägib pikemalt minu poolt ajalehes Postimees avaldatud artikkel, mis on kättesaadav aadressil <http://www.tarbija24.ee/599754/kes-kaitseb-korteriomanikku-korteriuhistu-eest/>

Küsimus: [Kuidas on korteriomanikul võimalik mõjutada korteriühistu juhatajat aktiivsemaks tegevuseks?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/2857/kuidas-korteriomanikul-voimalik-mojutada.html)11.02.2012

Elan 5-kordses majas esimesel korrusel ja meil on 3 tuba, köök, 2 koridori - üks wc ja teine vannitoa ees. Radiaatorid on ainult tubades ja köögis. Oleme ka välisseina vastas. Seega on meil väga külm. Ühistu juhatajaga oleme me algusest peale sõda pidanud, et ta soojustaks välisseinad ära. Tema aga ütleb, et laenu ei ole ja ei taha seda ka võtta. Lastetoas on aga praeguse seisuga väga külm, kell 13.30 on 18 kraadi ja õues -12,6, elutuba on ka sama, köök on 16,2 ja magamistuba on 15,2 kraadi. Kuna õues läks natuke soojemaks, siis ka radiaatorid küttavad vähem. Tegelikult on probleeme väga palju, aga sooviks siiski teada, kas on mingitki võimalust ühistu esinaist mõjutada, et ta võtaks midagi ette?  
Vastus:

Korteriomanikul on korteriühistu mõjutamiseks võimalik kasutada konstruktiivset ja destruktiivset taktikat. Konstruktiivne lähenemine seisneb üldkoosolekute kaudu korteriühistu tegevuse suunamises (ettepanekute tegemine, hääletamine, sõnavõtud, läbirääkimised, kokkulepped jne.), destruktiivne lähenemine seisneb korteriühistu tegevusega mittenõustumises või sellele vastutöötamises (näit. korteriühistu kohtusse andmine, arvete mittemaksmine, kokkulepetest keeldumine jne.). Destruktiivne lähenemine võib olla õigustatud olukordades, kus korterit ei ole võimalik sihipäraselt kasutada, korteriomanikke ei kohelda ühtsetel alustel või keeldutakse tegemast korteriühistu vastutusalas olevate hoone tehnosüsteemide ja konstruktsioonide remonttöid. Teie näite puhul võiks esimese sammuna kõne alla tulla küttearvete osaline mittetasumine, kuna korteriühistu ei suuda teile tagada nõutud toatemperatuuri, mis peaks olema vahemikus 20 +/- 1 kraadi. Loodetavasti õnnestub olukord lahendada kompromissiga, kus korteriühistu vähendab kuni olukorra normaliseerumiseni Teie küttearveid määral, mida te peate korteris soovitud temperatuuri saavutamiseks juurde ise kütma.

Küsimus: [Kuidas toimub kanalisatsioonipüstaku avariiga seotud kulude jagamine?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/2516/kuidas-toimub-kanalisatsioonipustaku-avariiga.html)03.01.2012

Meie majas hakkas lekkima üks kanalisatsioonipüstak. Kahe korteri seinad tuli toru vahetamiseks lahti lõhkuda. Tööde tulemusena tuli korteritesse panna uued wc-potid, sest vanadel pottidel oli vale ühendus. Kes peab katma kulud? Püstaku toru vahetus, korterite seinte lammutamine ja taastamine, uute wc pottide ost ja ühendamine? Kust jookseb ühistu ja kust korteriomaniku vastutus? Majal on ka kindlustus. Kas tegemist on kindlustus-juhtumiga? Kas kindlustusega oleks pidanud ühendust võtma korteriomanik või majahaldusfirma, kelle ühistu on palganud oma asju ajama? Kui kindlustusega ühendust ei võetud ja hakati töid teostama, siis kellele jäävad kanda kulud?

Vastus:

Kanalisatsioonipüstaku ja WC-poti näol on tegu korteriomandi kaasomandi esemega, millega seotud remondikulu (sh. lõhutud seina taastamine) peab kandma korteriühistu.  
Korteriomandi kaasomandi eseme puhul (hoone karp, aknad, uksed, kanalisatsioonisüsteem, elektrisüsteem, küttesüsteem jne) piirdub korteriomaniku kohustus korteriühistu ees üksnes sellega, et ta peab enda kandma võtma enda korterile vastava proportsionaalse osa kaasomandi eseme korrashoiukuludest.  
Kanalisatsioonipüstaku avarii näol ei ole tegu kindlustusjuhtumiga

Küsimus: [Kas kortermaja ebaseaduslikku ehitust saab tühistada?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/2399/kas-kortermaja-ebaseaduslikku-ehitust.html)21.12.2011

9-korterilises majas, kus tollal puudus veel ühistu, tellis 1 korteriomanik maja välisseina välisilme muutuse maja katusekorrusel oma korteri välisseina soojustamise ja plekiga katmise. Tehti teiste korteriomanike vastuseisust hoolimata ja ka raha kasutati maja kontolt sellal teiste teadmata. Umbes aasta hiljem 2009 tehti kõik paberimajandus tagantjärgi - korterelamu rekonstrueerimise ehitusprojekt ja tuletõrje luba ja 6 korteriomaniku nõusolek 9-st. Linnavalitsus kinnitas selle loa. Olen mitmelt poolt lugenud, et peab olema 100 % korteriomanike nõusolek. Kas seda saab vaidlustada kohtus ja kui kaua saab vaidlustada? Lisaks peaks renoveerimisel olema soojajuhtivuse nõue, mille peab saavutama, ka seda võltsiti, kuna lasksime firmal seda tegelikku arvutada. Lugupidamisega S

Vastus:

Vastab tõele, et korteriomandi kaasomandi eseme (kortermaja) tavapärastest korrashoiukuludest suuremate kulude tegemiseks on vajalik kõikide omanike nõusolek. Samas katuse soojustustööde näol on tegu pigem tavapäraste korrashoiukuludega, mille jaoks ei ole kõigi omanike nõusoleku saamine vajalik. Kohtus saab vaidlustada nii korteriühistu üldkoosoleku kui ka linnavalitsuse otsust. Esimese puhul tuleb kohtusse pöörduda 3 kuu ja teise puhul 30 päeva jooksul alates otsuse teadasaamise päevast.

Küsimus: [Kas korteriühistu peab palkama elektrikäidukorraldaja?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/2373/kas-korteriuhistu-peab-palkama.html)14.12.2011  
Kas 60 korteriga väikeses korteriühistus peab olema tööle vormistatud elektrikäidukorraldaja? Tema fikseerib (vastavalt töövõtulepingule) küll vead, kuid nende kõrvaldamiseks palgatakse ametisse nö reaelektrik(ud), kellele KÜ eraldi palka maksab. Kas kontrollija ja tööde teostaja ametikoha võiks ühitada? Ja kas ülepea sellise nime all "elektrikäidukorraldaja" ametimees peab KÜ palgal olema?

Vastus:

Käidukorraldaja olemasolu on kohustuslik kortermajades, mille peakaitsme suurus on vähemalt 100 amprit. Käidukorraldaja ei pea olema vormistatud töölepingu alusel. Korteriühistutel on reeglina majanduslikult otstarbekam osta käidukorraldaja teenust vastava valdkonna firmade käest, kes tagavad ühtlasi ka jooksva hoolduse ja avariide likvideerimise.

Küsimus: [Korteriühistu liikmete register ja isikuandmete privaatsus](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/2303/korteriuhistu-liikmete-register-isikuandmete.html)08.12.2011

Vastavalt KÜ põhikirjale peab KÜ juhatus elanike (nii liikmete kui üürnike) registrit. Kas isikuandmete seaduse sätted piiravad nende andmete kasutamist? Kontakti saamiseks elanikega avariilistes olukordades oleks vaja andmeid ka näiteks torulukksepal, kes ei kuulu juhatusse. Ja kas kõik KÜ liikmed võivad soovi korral neid andmeid saada? On olnud juhtumeid, kui korterinaabri elektririkke tõttu oli ohus terve maja, aga isikuandmeid omas vaid KÜ esimees, keda ei saanud momendil kätte.

Vastus:

Korteriühistu liikmete nimekiri peab sisaldama igaühe nime, liikmeks astumise aega, isiku- või registrikoodi, Eesti isikukoodi puudumisel sünnipäeva, -kuud ja -aastat, korteri numbrit, liikmele kuuluvat häälte arvu ja tema osamaksu suurust ning selle tasumise aega, andmeid liikme väljaastumise või väljaarvamise kohta. Kõik eelnimetatud andmed on kinnistus- või mittetulundusühingute registrist avalikult kättesaadavad. Juhul kui korteriühistu soovib eelnimetatule täiendavaid andmeid, siis saab seda teha üksnes korteriomaniku nõusolekul. Seega ei saa välistada olukorda, kus korteriomanik annab enda kohta täiendavaid kontaktandmeid tingimuslikult, paludes neid kolmandate isikutega mitte jagada.

Küsimus: [Kas korteriühistu võib meid trahvida veenäidu hilinemise pärast?](http://www.vastused.ee/loe/oigus/korteriomandioigus/2270/kas-korteriuhistu-voib-meid.html)05.12.2011

Kas korteriühistul on õigus teha trahvi veenäidu õigeaegse mitteteatamise eest? Nimelt peame esimeseks kuupäevaks kell 17.00 teatama veenäidu aga saatsin meili teel ja avastasin järgmine päev, et meil ei olnud läbi läinud. Korteriühistu trahvis meid selle eest 10 euroga.  
Kas korteriühistu võib meid trahvida?

Vastus:

Olukord, kus veenäidu edastamisega 1 päeva võrra hilinemise eest määrab korteriühistu trahvi, on vastuolus tsiviilseadustiku §-s 32 sätestatud hea usu põhimõttega.  
Veenäidu pikaajalisel mitteteatamisel tuleb korteriühistul jagada veekulu lähtudes korteri m2-st.

Vastab: Simmo Paomets, tehniline juht, Gaspre OÜ, [www.gaspre.ee](http://www.gaspre.ee)



Küsimus: [Kas keskkütte temperatuuri tasub ööseks alla keerata ja siis hommikul jälle tagasi tõsta?](http://www.vastused.ee/loe/ehitus/kuttesusteemid/11396/kas-keskkutte-temperatuuri-tasub.html)11.11.2014

Kas see on küttekulu raiskamine, kui korrusmajas (5-korruseline ühistu) kasutatakse automaatrežiimi, mis alandab öötundideks (8 h) radiaatoritesse lastava vee temperatuuri?  
Kui kell 6 lülitub sisse päevane kütterežiim, siis radiaatorid saavutavad päevase temperatuuri alles 3 tunni pärast. Meile tundub, et selline radiaatorite jahtumine ja uuesti ülessoojendamine iga päev kulutab rohkem energiat, kui ööpäeva lõikes stabiilse temperatuuri hoidmine (e küttevee temperatuur oleneks vaid välistemperatuurist ja hoiaks nii päeval, kui öösel toaõhu temperatuuri näiteks 20 kraadi juures).   
Milline on soojustehnika spetsialisti seisukoht?

Vastus:

Sellist temperatuurilangetamist kasutatakse üsna tihti ja see annab küttekulu säästu ka. Üldjuhul mõjutab radiaatorkütte süsteemi pealevoolu temperatuuri muutmine ruumitemperatuuri kiiresti ning sellest sääst tekibki. Selge ju, et madalam pealevoolu temperatuur nõuab vähem energiat.   
Kindlasti ei tohi aga temperatuuri väga alla lasta. Kui te ütlete, et 3 tundi kulub päevarežiimi taastumiseks, siis on kas pealevoolu temperatuurile seadistatud liiga suur alanemine või on teie küttesüsteem väga suure inertsiga. Rohkem kui 10 kraadi pealevoolu temperatuuri alandamist ei tasu ette võtta - see tekitab juba ebamugavust. Umbes 4..5 kraadi pealevoolu temperatuuri muutmist muudab ruumitemperatuuri umbes 1 kraadi võrra.  
Katsetage. Jahedas tuleb parem uni, kuid hommikuks peaks päevarežiim olema taastunud.