

Seoses riigis välja kuulutatud eriolukorraga ja kogunemiskeeluga soovib Ida-Virumaa Korterühistute Liit läbi viia korteriomanike koosolek koosolekut kokku kutsumata. Selleks on Ida-Virumaa Korterühistute Liit koostatud alljärgnev juhendi.

Juhend korteriomanike otsuse vastuvõtmine koosolekut kokku kutsumata

Kevade korraldataval korteriomanike üldkoosolekul on enamasti üldkoosoleku päevakord:

1. 2019 majandusaasta aruande kinnitamine
2. 2020 majandusaasta tegevuskava kinnitamine

Korteriomanikel on õigus vastu võtta otsuseid korteriomanike üldkoosolekut kokku kutsumata. (Korteriomandi- ja ühistuseadus edaspidi KrtS § 21 lg 1).

Juhatusel peavad olema valmis möödunud majandusaasta aruanne koos revisjonikomisjoni arvamus ja jooksva aasta majanduskava.

Juhatus võtab kinnistusraamatust värske korteriomanike nimekirja.

(KrtS § 21 lg 2) **Juhatus saadab** käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud **otsuse eelnõu** kõigile korteriomanikele, **määrates tähtaja, mille jooksul korteriomaniik peab esitama selle kohta oma seisukoha**. Kui korteriomaniik ei teata nimetatud tähtaja jooksul, kas ta on otsuse poolt või vastu, loetakse, et ta hääletab otsuse vastu.

- a) Juhatus oma protokollilise otsusega kinnitab:
 - Otsuse eelnõu teksti koos seletuskirjaga;
 - Vastamise tähtaja; (vastamiseks peab jääma vähemalt 20 päeva, sest vastus võib tulla ka hariliku posti teel)
- b) Juhatus koostab korteriomanikele saadetava dokumendi (otsuse eelnõu) vajadusel koos lisadega (eelarve, aruanne jne):
- c) Juhatus saadab kõikidele **kinnistusraamatusse kantud korteriomanikele** (kaasa arvatud pärandvara valitseja, pankrotihaldur, kohtu poolt määratud eestkostja, alaealise seaduslik esindaja) otsuse eelnõu. Vaidluse korral peab ühistu suutma tõestada, et korteriomaniikule oli saadetud otsuse eelnõu. Seetõttu head saatmise viisid on:
 - E-post, mille aadressi on korteriomaniik eelnevalt ühistule teatanud (KrtS § 20 lg 1);
 - E-post, juriidilisest isikust korteriomaniiku puhul, kui pole eelnevalt e-posti aadressi korterühistule teavitanud, siis äriregistris olevale e-posti aadressile;
 - Allkirja vastu – kui korteriomaniik elab majas;
 - Tähitud kirjaga – saata teadaolevale posti aadressile;
 - **Seinale riputamine, postkasti jätmine?** – MTÜS § 20 lg 6 teine lause - **Põhikirjaga võib ette näha täpsema korra üldkoosoleku kokkukutsumise teate saatmiseks. Sellest ei piisa, kui korteriomaniiku asukoht on väljaspool kortermaja.**

Korteriomaniik oma vastuses märgib selgelt, kas ta hääletab otsuse eelnõu poolt või vastu. Korteriomaniiku esindaja peab lisama volikirja või kohtulahendi ära kirja. Vastusele saab lisada eriarvamuse. Vastuse koos lisadega saata korterühistule otsuse eelnõus märgitud aadressile.

(KrtS § 21 lg 3) Otsus on vastu võetud, kui selle poolt on antud üle poole korteriomanike häälest, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud suurema hääleteenamuse nõuet.

Juhul kui põhikirjas on märgitud, et otsuse vastuvõtmiseks koosolekut kokku kutsumata peavad kõik liikmed poolt olema, siis tuleb lähtuda põhikirje regulatsioonist.

(KrtS § 21 lg 4) Hääletustulemuste kohta koostab juhatus hääletusprotokolli ja saadab selle viivitamata korteriomanikele. Hääletusprotokolli kantakse:

- 1) korteriühistu nimi ja asukoht;
- 2) protokollija nimi;
- 3) vastuvõetud otsused koos hääletamistulemustega, sealhulgas otsuse poolt hääletanud korteriomanike nimed;
- 4) otsuse suhtes eriarvamusele jäänud korteriomaniku nõudel tema eriarvamuse sisu;
- 5) muud hääletamise suhtes olulise tähtsusega asjaolud.

(KrtS § 21 lg 5) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud korteriomanike seisukohad on hääletusprotokolli lahutamatu lisa.

NB!

Kui koosoleku päevakorras on korteriühistu juhatuse ja/või revisjonikomisjoni valimine, siis peab juhatuse enne üldkoosoleku teate koostamist:

- teavitama korteriomanikke, et koosoleku päevakord lülitatakse punktid juhatuse ja/või revisjonikomisjoni valimiste kohta. Teates tuleb selgitada, et korteriomanikel on õigus esitada enda poolt kandidaate juhatuse või revisjonikomisjoni liikmete kohta. Tuleb selgitada, et tegemist ei ole valimistega vaid ainult kandidaatide seadmisega ning valimised toimuvad eraldi. Vastamise tähtajaks määrata kuni seitse päeva.

- peale korteriomanikelt kandidaatide nimede teadasaamist kontrollib juhatus, kas esitatud kandidaatidel pole seadustest tulenevaid piiranguid või keelde olla juhatuse või revisjonikomisjoni liige;

- küsima kandidaatidelt nende kirjalikku nõusolekut kandideerimiseks juhatuse või revisjonikomisjoni liikme kohale;

- peale nõusolekute saamist kanda nõusoleku andnud kandidaadid otsuse eelnõusse. Eelnõus tuleb selgitada mitu isikut valitakse juhatuse ja/või revisjonikomisjoni liikmeteks, ning et valituks osutuvad need kandidaadi, kes saavad enam hääli. Võrdsete häälte arvu korral tõmmatakse liisku.

Valituks osutunuid isikuid, kes pole elamu korteriomanikud, tuleb koheselt teavitada, et nad on valitud juhatuse või revisjonikomisjoni liikmeteks. Nende õigused ja kohustused algavad juhatuse poolt tehtud otsuse ajast.

Paul Paas

Ida-Virumaa Korteriühistute Liidu

Juhatuse liige