

**KORTERIOMANIK  
JA  
MAJANDAMISKULUDE  
VÖLGNEVUS**

**MIDA ETTE VÖTTA?**

E-raamatus kasutatud lühendid ja märgistus:

**KrtS** – korteriomandi- ja korteriühistuseadus;

**TsMS** – tsiviilkohtumenetluse seadustik;

**PärS** – pärimisseadus;

**IKS** – isikuandmete kaitse seadus



- seaduse säte ja sõnastus;



- viitame seadusele;



- näide/ülesanne kaasa mõtlemiseks

## SISSEJUHATUS

Käesoleva e-raamatu eesmärk on panna korteriühistute juhid mõtlema korteriomanike võlgnevustele ja sellele, kuidas võlgnevusi edukamalt lahendada.

E-raamatust on teadlikult välja jäetud võõrandamisnõude esitamine korteriomaniiku vastu, kuna see on ainus korteriühistu nõue, mida kohtus menetletakse hagimenetluses ja seetõttu leiab see teema käsitlemist mõnel teisel korral.

Järgnevatel lehekülgedel vaatame lähemalt kõiki neid olukordi, mida kohus hagita menetluses lahendab:

- ✓ Võlgnikust korteriomaniik – mida ette võtta;
- ✓ Äraolija varale hoolduse seadmine – kas korteriühistule sobilik;
- ✓ Kas korteriühistu saab pärijata korteriomandiga rikkaks;
- ✓ Pärandvara hoiumeetmed – milleks ja kellele;
- ✓ Maksekäsu kiirmenetlus;
- ✓ Korteriühistu ja hagita menetlus maakohtus.

Lisaks on iga teema juures ka väikesed ülesanded kaasa mõtlemiseks, kus saad tutvavaks (kui pole neid juba mõnel Juridique õigusbüroo koolitusel kohanud) Metsa linn, Metsakutsu tn 2 korteriühistu ja selle elanikega 😊

Soovime Sulle põnevat lugemist,

Juridique õigusbüroo

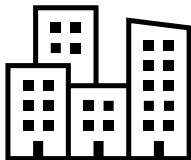
## VÕLGNIK KORTERIÜHISTUS – MIDA ETTE VÕTTA?

Korteriühistutes on võlgnikuks tavaliselt ühistu liige ja võlausaldajaks korteriühistu ning võlgnevused tekivad enamasti majandamiskulude mittetasumise tõttu.

Kui korteriühistus on väga palju võlgnikke, siis võib võlgnevuste tõttu saamata jääda näiteks pangalaen maja renoveerimiseks ja väga musta stsenaariumi korral võib korteriühistu ise sattuda makseraskustesse.

Võlgnevuste tekkimisel peaks ühistu juhatus olema väga aktiivne ja tegelema võlgnikust ühistu liikmetega viivitamatult, sest võlgnevustega mitte tegelemisel kannavad majandamiskulusid teised ühistu liikmed ja harv pole seegi, et kui võlgnevustega mitte tegelda, siis võivad need ununeda ning seeläbi ka aeguda.

Probleemsete võlgnikega tegelemiseks on soovitatav, et korteriühistu juhatus oleks ühistu võlgnikega jooksvalt kursis ning tegeleks võlgnevuse tekkimisel võlgnikuga koheselt.



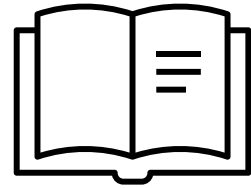
Olga Oravale kuulub korter Metsa linnas asuvas Metsakutsu tn 2 korteriühistus.

Olga Orav kaotas aasta eest Metsa linnas töö ning kolis linnast ära.

Majandamiskulude arved on tasumata juba 8 kuud. Korteriühistul Olga Orava kontaktandmed puuduvad ja Olga Orav ei ole ka ise korteriühistuga ühendust võtnud. Võlgnevus korteriühistu ees suureneb iga kuuga.

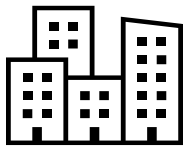
**Kuidas lahendaksid tekkinud olukorra ja mida ette võtaksid?**

Korteriomandi- ja korteriühistuseadus kohustab korteriomanikku andma ühistule oma kontaktandmed (telefon, e-post) ja juhatusel on mõistlik kontaktandmeid ka küsida (arvestades sealjuures andmekaitse nõudeid), et vajadusel oleks võimalik ühistu liikmetega ühendust saada.



**KrtS § 46 lg 1 kohaselt on korteriomaniik kohustatud teatama korteriühistule oma olemasolevate sidevahendite andmed, eelkõige telefoninumbri või e-posti aadressi**

Juhatusel peaks mitte vähem tähtis on võlgnevuse ilmnmisel tuvastada võlgnevuse tekkimise tegelikud põhjused ja pakkuda nende pinnalt välja lahendused võlgnevuse likvideerimiseks.



76 aastane Juta Jänes on Metsakutsu tn 2 korteriühistu liige juba ühistu asutamisest alates.

Ta elab oma 3-toalises korteris üksinda ja sugulasi tal majanaabrite teada ei ole.

Juta Jänes on majandamiskulude arved alati korrektselt ja tähtaegselt tasunud, kuid viimasel neljal kuul ei ole arved nõuetekohaselt laekunud. Korteriühistu juhatuse esimehe Mati Karuga hoovis kohtudes käitub Juta Jänes selliselt nagu ta ei saaks üldse aru, kellega on Mati näol tegemist ning ütleb, et võlgnevust ei saa olla, kuna arved on tähtaegselt tasutud.

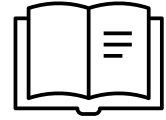
**Mida kirjeldatud olukorras teeksid Sina?**

Võlgnevuste tekkepõhjustest ja lahendamise võimalustest räägime põhjalikumalt korteriühistute hulgas populaarseks osunud koolitusel [„Võlgnik korteriühistus“](#), kuid üheks olulisemaks asjaks võlgnevuse eduka lahendamise juures tuleks pidada seda, et sissenõudjal (korteriühistu juhatusel) tuleb endal olla aktiivne ja pisut tüütu osapool.

Võlgnikuga tegelemisel peab juhatus kindlasti meeles pidama, et oma lubadustest tuleb kinni pidada ja ei tohi olla võlgniku poolt mõjutatav, sest vastasel korral võib võlgnikule jääda tunne, et juhatus küll lubab, kuid ei tee nagu nii mitte midagi.

Palju on olnud juttu sellest, et võlgnikke saab edukalt korrale kutsuda nende andmete avalikustamisega. Korterühistul tasuks siiski olla võlgnike andmete avaldamisega pigem ettevaatlik ja eelnevalt põhjalikult tutvuda ka seadusandlusega.

Seadustest tulenevalt võib isiku andmeid avalikustada ainult isiku nõusolekul ja/või seaduses ettenähtud alustel.



**IKS § 10 lg 1 sätestab, et võlasuhte rikkumisega seotud isikuandmete edastamine kolmandale isikule ja edastatud andmete töötlemine kolmanda isiku poolt on lubatud andmesubjekti krediitvõimelisuse hindamise eesmärgil või muul samasugusel eesmärgil ning üksnes juhul, kui vastutav või volitatud töötleja on kontrollinud edastatavate andmete õigsust ja õiguslikku alust isikuandmete edastamiseks ning on registreerinud andmeedastuse.**

Sellest, kuidas ja kus on korteriühistul mõistlik võlgnike andmeid avalikustada räägime samuti koolitusel [„Võlgnik korteriühistus“](#) põhjalikumalt, kuid üldine reegel on, et andmeid võlgnike kohta võib avaldada vaid ühistu siseselt.

Ühistu siseselt andmete avaldamise juures ei tohi unustada, et võlgnike nimesid ja korterinumbreid ei või avalikult trepikoja infotahvlile panna, sest ka ainult korterinumbril alusel on võimalik tuvastada, kes on võlgnik ning trepikodadesse on ligipääs ka ühistu liikmeteks mitteolevatel isikutel.

Tähele tasuks panna sedagi, et kui Andmekaitse Inspektsiooni juhendist nähtub, et majanduskulude arvetele justkui võiks info võlgnike kohta kirja panna, siis [Juridique õigusbüroo](#) sellist teguviisi ei soovita, sest tihti kasutavad korterit (sh saavad kätte ja tasuvad omanikule suunatud arve) üürnikud, kes kindlasti ei ole korteriühistu liikmed ja neil ei tohiks olla ligipääsu võlgnikega seotud infole.

Kokkuvõtteks on soovitatav korteriühistu juhatustel võimalikult palju ise oma võlgnikega ühistusiseselt ja kohtuväliselt ära teha, sest isegi kui kohtulik lahendus võib esmapilgul tunduda lihtsam, kiirem ja tulemusrikkam, siis ei tohi unustada, et iga kohtuskäik rikub pooltevahelisi suhteid ning naabri vastu kohtusse pöördumine võiks olla siiski viimane võimalus.