Justiitsministeerium

Suur-Ameerika 1, Tallinn

info@just.ee

Ärakiri: Tarbijakaitse- ja Tehnilise Järelevalve Amet

 Päästeamet

14.06.2024 KL 115-24

**Selgitustaotlus seoses ehitusseadustiku järgse järelevalvega korteriühistutes**

Austatud justiitsminister Madis Timpson. Eesti Omanike Keskliit (EOKL) pöördub Teie poole järgneva ehitusseadustikku (EhS) ja korteriomandi- ja korteriühistuseadust (KrtS) puudutava selgitustaotlusega.

EhS § 19 kohaselt on ehitise omanik kohustatud tagama ehitise, ehitamise ja ehitise kasutamise vastavuse õigusaktidest tulenevatele nõuetele. Omanikud puutuvad eeltoodud regulatsiooni puhul sagedamini kokku kohalike omavalitsusega, Päästeametiga ning Tarbijakaitse- ja Tehnilise Järelevalve Ametiga (riiklik järelevalveasutus). Sellelt pinnalt lähtub ka meie selgitustaotlus.

Korteriühistute puhul rakendab riiklik järelevalveasutus EhS § 19 sõltuvalt sellest, kas objekt kuulub KrtS § 4 kohaselt kaasomandi eseme või eriomandi koosseisu. Kaasomandi eseme puhul loetakse vastutavaks isikuks korteriühistu ning eriomandi puhul korteriomanik. EOKL hinnangul on selline kohustusi ja vastutust piiritlev praktika vastuolus KrtS § 12 lg-ga 1, mis sätestab, et korteriomanikud täidavad oma korteriomandist tulenevaid õigusi ja kohustusi korteriühistu kaudu. Samuti KrtS § 34 lg-ga 3, mille kohaselt **peab isik, kellel on samal alusel kõigi korteriomanike vastu korteriomandist tulenev nõue, mille kohta seadus näeb ette solidaarkohustuse, selle esitama korteriühistu vastu.**

EOKL on seisukohal, et KrtS-i kohaselt tegutsedes saab olla riiklik järelevalve korterelamute ohutuse tagamisel tulemuslikum. Juba ainuüksi vastutavate isikute arv väheneks ca 20-kordselt (525 000-lt 25 000-ni), võimaldades suunata senise, sadade tuhandete isikute kohustuste piiritlusressursi ennetustööle. Paraneb ka korteriühistute ülevaade korterelamus toimuva üle ning suureneb nende motivatsioon avastatud puudused kiirelt kõrvaldada.

Lähtudes eeltoodust palun Teid selgitada EhS §-ga 19 seoses:

1. Kas riiklik järelevalveasutus saab nõuda korteriühistult kõikide korterelamuga seotud nõuete täitmist? Kui Teie vastus on ei, siis: kas järelevalveasutus saab nõuda eriomandi esemega seotud ettekirjutuse täitmist korteriühistult?
2. kas riiklikud järelevalveasutused on kohustatud alluma korteriühistu nõudele, informeerida korteriühistut kõikidest korterelamuga seotud loa- ja järelevalvemenetlustest?

Andry Krass

Juhatuse esimees

*/digitaalne allkiri/*