



# EESTI KORTERIÜHISTUTE LIIT

Estonian Union of Co-operative Housing Associations

Justiits- ja Digiministeerium  
Suur-Ameerika 1  
10122 Tallinn

Teie: 07.11.2025 nr 8-1/8976-1

Meie: 03.12.2025 S-1/14

## Vastuskiri

Käesolevaga edastame oma toetuse **Äriseadustiku ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõule**, registreerimise number: **8-1/8976-1**.

Eesti Korterühistute Liit tänab, et kaasasite meid ülalmainitud eelnõu menetlusse. Ühtlasi edastame ka muudatusettepaneku, mis meie hinnangul lihtsustaks üldkoosolekute korraldamist, koosolekut kokku kutsumata põhimõttel.

## Ettepanek KrtS paragrahvi 21 muutmiseks

Kehtiva KrtS § 21 lg 2 järgi kohaldatakse seaduses või korteriühistu põhikirjas sätestatud üldkoosoleku kvooruminõudeid ka otsuste tegemisel ilma koosolekut kokku kutsumata.

Klassikalisel koosolekul tähendab kvoorumi puudumine seda, et KrtS § 23 lg 1 kohaselt tuleb kokku kutsuda uus koosolek, mis on otsustusvõimeline sõltumata osalejate arvust. See mehhanism tagab, et otsuseid on võimalik siiski vastu võtta ega jääda püsiva otsustusvõimetuse tõttu n-ö halvatud olukorda.

KrtS § 21 ei sätesta analoogset võimalust olukorras, kus otsuseid tehakse koosolekut kokku kutsumata vormil põhineval otsustusprotsessil. Praegu ei ole võimalik korraldada nn kordusmenetlust, mille puhul ei oleks otsuste vastuvõtmine sõltuv osalejate arvust. Seetõttu võib juhtuda, et kirjalikus vormis otsustamise protsess ebaõnnestub üksnes vähese osalusaktiivsuse tõttu, kuigi samas olukorras oleks klassikalisel koosolekul võimalik teha otsuseid korduskoosolekul (seaduse terminoloogias uuel koosolekul) sõltumata osalejate arvust.

Seadusandja poolt tagatud alternatiivne otsustamisvorm on paraku paljudes ühistutes kasutuks osutunud, kuna vähese osalusaktiivsuse korral ei ole ühistul võimalik KrtS § 21 alusel otsuseid vastu võtta ega juhtimist tõhusalt korraldada. Samas on meie hinnangul ebamõistlik suunata ühistuid eelistama klassikalist otsustusvormi pelgalt seetõttu, et kirjalikus vormis otsuste vastuvõtmisele ei ole ette nähtud teistkordset otsustusprotsessi kvooruminõudest vabastatuna.



# EESTI KORTERIÜHISTUTE LIIT

Estonian Union of Co-operative Housing Associations

Täiendavalt juhime tähelepanu järgmisele:

- Otsustusprotsessi võrdsus: Kuigi seadus näeb ette kaks paralleelset otsustamisviisi, tagab korduskoosoleku regulatsioon otsustusvõime ainult klassikalisele koosolekule. Selline erinev kohtlemine ei tulene otsustamisvormi sisulisest loogikast ning tekitab põhjendamatut ebavõrdsust.
- Juhtimise tõhusus: Kui kirjaliku menetluse kaudu otsuseid teha ei õnnestu, tuleb ühistutel sageli pöörduda tagasi klassikalise koosoleku mudeli juurde, mis pikendab protsessi ja suurendab halduskoormust. See ei ole kooskõlas eesmärgiga võimaldada ühistutel paindlikku ja ajasäästlikku otsustamist.
- Praktilised vajadused: Kirjalik menetlus on paljudes ühistutes eelistatud vorm, kuna liikmetel ei ole võimalik füüsiliselt koosolekutel osaleda. Ilma kordusmenetluse võimaluseta kaotab seadusandja loodud paindlik lahendus oma tegeliku väärtuse.

Lugupidamisega

Urmas Mardi

Eesti Korterühistute liit, juhatuse liige