



Õiguskantsleri Kantselei

Lilia Andrejeva
Vasily Karnaukhov
Juhatused liikmed
MTÜ Viivikonna Elanike Liit
viivikonnaelanikeliiit@gmail.com

Teie 27.08.2025 nr

Meie 29.08.2025 nr 14-5/251806/2506308

Lugupeetud juhatused liikmed

Palusite õiguskantsleril kontrollida Narva-Jõesuu Linnavalitsuse tegevust teabe andmisel ja korterelamute haldamisel.

Isiku pöördumist tuleb menetleda vastavalt selle sisule ning vastata korrektselt ja õigeaegselt. Teabenõuet¹ tuleb menetleda [avaliku teabe seaduse](#) kohaselt, märgukirjale ja selgitustaotlusele vastamisel tuleb järgida [märgukirjale ja selgitustaotluse vastamise ning kollektiivse pöördumise esitamise seadust](#). Kui ametiasutus ei ole liidu avaldusele korrektselt vastanud, on võimalus sellist tegevust vaidlustada vaide- ja halduskohtumenetluse korras (vaide esitamise ja vaidemenetluse kohta vt [haldusmenetluse seaduse](#) § 71, halduskohtusse pöördumise kohta vt halduskohtumenetluse seadustikku).

Korteriomandiga ja korteriühistuga seotud õigussuhteid on reguleeritud [korteriomandi- ja korteriühistuseaduses](#) (KrtS). Teatud osas kohaldatakse korteriühistule ka [mittetulundusühingute seaduse](#) sätteid (vt nt KrtS §-d 20, 24, 51).

Korteriühistu on eraõiguslik juriidiline isik, mille liikmeteks on kõik ühe korteriomanditeks jagatud kinnisomandi korteriomandite omanikud ehk korteriomanikud² (KrtS § 1 lg 4).

Korteriomanike üldkoosolekul võib osaleda korteriomanik ise või tema esindaja³ (KrtS § 22 lg 5). Seega, kui korteriomanik on määranud oma esindajaks korteriomandit kasutava isiku (üürniku⁴), siis saab see isik üldkoosolekul osaleda.

Korteriomanikul (mitte üürnikul) on õigus saada korteriühistu juhatuselt teavet korteriühistu tegevuse kohta ja tutvuda korteriühistu dokumentidega (KrtS § 45 lg 1). Juhatus peab korteriomanikule vastama nelja nädala jooksul (vt KrtS § 45 lg 3). Kui juhatus ei ole selle aja jooksul vastanud, võib pöörduda maakohtu poole. Sestap, kui korteriomanik soovib teavet

¹ Teabenõudega saab nõuda olemasolevat dokumenti.

² Teave kinnisomandi, sh korteriomandi kohta on kinnistusraamatus. Kinnistusraamatuga saab tutvuda [E-kinnistusraamatus](#).

³ Esindamise ja volituse andmise kohta vt [tsiviilseadustiku üldosa seaduse](#) § 115 jj.

⁴ Üürnik kasutab asja (nt korteriomandit) üürilepingu alusel.

korteriühistu tegevuse kohta ja tutvuda korteriühistu dokumentidega, tuleb tal pöörduda korteriühistu juhatuse poole.

Üürisuhteid reguleerib [võlaõigusseadus](#) (VÕS § 271 jj). Üürnikul on õigus saada üürileandjalt kasutamiseks lepingutingimustele vastav eluruum ja seda lepingu kestel kasutada.

Korteriomandiga ja korteriühistuga seotud suhted kui ka üürisuhted on eraõiguslikud, seda ka juhul, kui korteriomanik ja üürileandja on avaliku võimu kandja (nt kohaliku omavalitsuse üksus). Eraõiguslikest suhetest tekkinud vaidlused lahendatakse kokkuleppel või maakohtus tsiviilkohtumenetluse korras.

Korteriomandi ja -ühistu ja üürilepingu kohta leiab teavet Justiits- ja Digiministeeriumi veebilehelt (<https://www.justdigi.ee/korteriomand-ja-uhistu>, <https://www.justdigi.ee/nouandeid-uurilepingu-solmimiseks>). Teave korteriühistu toimimise kohta on ka [Eesti Korteriühistute Liidu veebilehel](#). Kohtusse pöördumise kohta leiab teavet veebilehelt www.kohus.ee.

Õiguskantsleri ülesanded ja nende täitmine on kehtestatud põhiseaduse ja seadustega. Õiguskantsler ei lahenda eraõigussuhetest (sh korteriomandiga ja korteriühistuga seotud suhetest ning üürisuhetest) tekkinud vaidlusi. Loodetavasti on selgitustest siiski abi.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristel Lekko
õigusteenistuse juhataja-õiguskantsleri nõunik
õiguskantsleri volitusel

Kristel Lekko 693 8443
Kristel.Lekko@oiguskantsler.ee