Sirje Sirita Somelar
SS Holding OÜ
sirje@stpioneer.ee

Teie 11.10.2026 nr

Meie 06.11.2026 nr 14-5/262528/2609392

Korterühistu majanduskulude kandmine

Lugupeetud SS Holding OÜ esindaja

Olete palunud selgitada korteriühistu majandamiskulude, sealhulgas valve- ja administratsiooniteenuse kulude kandmisega seonduvat.

Õiguskantsler saab tegutseda üksnes oma pädevuse piires. Põhiseaduse ja õiguskantsleri seaduse kohaselt on õiguskantsleri ülesanne kontrollida õigustloovate aktide ehk seaduste ja määruste vastavust põhiseadusele ning seda, kas avalikke ülesandeid täitvad asutused (ministeeriumid, linnavalitsused jt) järgivad oma tegevuses isikute põhiõigusi ja -vabadusi. Õiguskantsleri seadus ei võimalda õiguskantsleril lahendada korteriomanike vahelisi vaidlusi ega anda õigusnõu.

Selgitan siiski mõningaid korteriühistu tegevust reguleerivaid sätteid, mis puudutavad majandamiskulude kandmist.

Majandamiskulude kandmine

Korteriomandite eset valitsetakse seadusest, korteriühistu põhikirjast, korteriomanike kokkulepetest ja korteriomanike huvidest lähtudes (korteriomandi- ja korteriühistuseaduse (KrtS) § 34). Korteriomandite kaasomandi osa eset valitsevad korteriomanikud korteriühistu kaudu. Kaasomandi osa eseme tavapärase valitsemise küsimused otsustavad korteriomanikud häälteenamusega, kui korteriühistu põhikirjaga ei ole ette nähtud rangemaid nõudeid (KrtS § 35 lg 1).

KrtS § 41 lõike 1 kohaselt koostab korteriühistu juhatus majandusaastaks majanduskava, milles tuleb muu hulgas kindlaks määrata korteriomanike kohustuste jaotus majandamiskulude kandmisel ning reservkapitali ja remondifondi tehtavate maksete suurus. Majanduskava kehtestab korteriomanike üldkoosolek (KrtS § 41 lg 3).

Korteriomanikud teevad majanduskava alusel korteriühistule perioodilisi ettemakseid üldjuhul vastavalt oma kaasomandi osa suurusele (KrtS § 40 lg 1). KrtS § 40 lõike 2 kohaselt võib korteriühistu põhikirjaga korteriomanike kokkuleppe tingimusi arvestades ette näha ka teistsuguse kohustuste jaotuse aluse ja majandamiskulude kandmise korra, kui see on kõiki asjaolusid arvestades mõistlik ega kahjusta ülemäära ühegi korteriomaniku õigustatud huve.

Seega võib korteriomanike kokkuleppe puudumisel näha korteriühistu põhikirjaga ette seaduses sätestatust erineva majandamiskulude jaotuse, tingimusel et see on kõiki asjaolusid arvestades mõistlik ega kahjusta ülemäära ühegi korteriomaniku õigustatud huve. Eelkõige võib põhikirjaga ette näha, et tegelikust tarbimisest sõltuvad majandamiskulud kannab korteriomanik pärast kulude suuruse selgumist, kas vastavalt oma kaasomandi osa suurusele või tema tarbitud teenuse mahule.

Korteriühistu üldkoosoleku otsusega saab korteriomanikele panna üksnes elamu majandamiseks ja säilitamiseks vajalike toimingute tegemise ning nendega seotud majandamiskulude kandmise kohustuse. Tehtud kulutused ja ostetud teenused peavad olema otseselt seotud kaasomandis oleva ehitise ja maatüki majandamisega. Kulusid, mis on seotud üksnes mõne korteriomaniku erahuvide või nende äritegevusega, näiteks majutusteenuse osutamisega kaasneva külaliste vastuvõtu ja pakihoiuga, ei saa käsitada korteriomandite kaasomandi osa eseme tavapärase valitsemise või majandamise kuludena (KrtS § 35).

Hea usu põhimõte ja majandamiskulude kandmisest keeldumine

Korteriomanikud peavad nii omavahelistes suhetes kui ka suhetes korteriühistuga järgima hea usu põhimõtet ja arvestama üksteise õigustatud huve (KrtS § 12 lg 2, TsÜS § 32, VÕS § 6 lg 1). Õigust ei tohi teostada viisil, mille eesmärk on tekitada teisele isikule kahju (TsÜS § 138 lg 2).

Korteriomanik saab tugineda KrtS § 40 lõikes 3 sätestatud vastuväitele sõltumata sellest, kas ta on vaidlustanud üldkoosoleku otsuse, millega majanduskava kehtestati (RKTKm 20.06.2022, 2-19-8045/46, p 14). Selle vastuväite saab esitada nii majanduskava, üldkoosoleku otsuse kui ka põhikirja alusel nõutavate majandamiskulude kohta (RKTKm 20.06.2022, 2-19-8045/46, p 13; RKTKo 25.05.2011, 3-2-1-28-11, p 16).

Avalduses kirjeldatu kohaselt ei ole Teie ettevõtte äripinnad seotud teistel korrustel osutatava majutusteenusega ning ettevõttel puudub vajadus majutuskülaliste teenindamiseks mõeldud administraatori- ja pakihoiuteenuse järele. Seetõttu võib nende teenuste kulude kandmise kohustuse panemine olla vastuolus hea usu põhimõttega ning ettevõttel võib olla õigus keelduda nende kulude kandmisest KrtS § 40 lõike 3 alusel.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Rait Sannik
vanemnõunik
õiguskantsleri volitusel

Rait Sannik 693 8438
Rait.Sannik@oiguskantsler.ee