

SmartEnCity projekti infoõhtu

16/11/2017
 Riia 23b, Tartu (Omicum)
 Osalejaid: ca 100

I osa

Koosoleku juhatab sisse SmartEnCity projektijuht **Raimond Tamm**. Tervitussõnad.
 Esimene plokk **klikkeriküsimusi** (73 aktiivset klikkeriga vastajat):

Kust said infot tänase ürituse kohta?

Populaarseim vastus: Meililisti kaudu

Kui kursis olete oma maja rekonstrueerimisplaanidega?

Populaarseim vastus: Üldjoontes olen

Kas Sul on piisavalt infot, milliseid muudatusi toob Sinu jaoks kaasa teie maja rekonstrueerimine?

Populaarseim vastus: Enam-vähem on ülevaade olemas

Kui elad kortermajas, siis kui tihedaks hindad enda majaelanike omavahelist suhtlust?

Populaarseim vastus: Tuttavaid "nägusid" ikka teretatakse, teatakse, kes on naabrid

Kas soovid, et majaelanikud suhtleksid omavahel rohkem?

Populaarseim vastus: Jah, kindlasti

II Advokaadi ettekanne

Advokaat **Grete Kirsimaa** (Advokaadibüroo LMP) ettekanne: „Korterelamu rekonstrueerimisega seonduvad õiguslikud küsimused.“

Ettekande põhipunktid (vt lähemalt G. Kirsimaa slaidiesitlust http://tarktartu.ee/wp-content/uploads/2017/11/16_11_2017_slaidid_Grete_Kirisimaa_LMP.pdf):

- Korteriomandi- ja korteriühistuseadusest (KrtS) üldiselt
- Juhatuse otsused
- Korteriomanike otsused
- Olulised ümberkorraldused ja hoone taastamine (§ 38)
- Kaasomandi eseme ajakohastamine
- Kohustuste jaotus korteriomanike vahel majandamiskulude kandmisel (§ 40)
- Majanduskava (§ 41)
- Küsimused-vastused
- Riigikohtu lahendid

Küsimused-vastused:

Kuidas tehakse ajakohastamisega seotud otsuseid?

Vastus: Ajakohastamine on kaasaomandi eseme ajakohastamine, nt fassaadi soojustamine. Ajakohastamise puhul laenuvõtmise otsustab üldkoosolek häälteenamusega.

Kui mõni korteriomanik ei ole nõus oma nõusolekut andma – k.a. kui ta ei ole kättesaadav –, siis selliseid vaidlusi lahendatakse kohtu kaudu. Kui kohus leiab, et nõusoleku taotlemine on õigustatud, asendatakse vajaminev nõusolek kohtumäärusega.

Ühe korteri omanik töötab välismaal. Üldkoosoleku otsuse kohaselt hakatakse teostama renoveerimistöid, aga korteriomanikuga ühendust ei saa, samuti ei luba ta korteris elaval emal ühistu esindajaid tuppa lasta. Mida teha?

Vastus: Renoveerimine on kaasomandi heakorra huvides, mistõttu on omaniku kohustus olla sellises olukorras koostööaldis. Samuti peab korteriomanik tagama, et kõik, kes tema korterit kasutavad, on samuti koostöövalmis.

Kui inimene kardab, et korteris tekitatakse renoveerimise käigus kahju, on tal võimalik taotleda hüvitamist.

Kui omanik ikkagi ei luba korterisse ja keeldub koostööst, tuleb otsida lahendi kohtu kaudu. Kui ühistule on omakorda tekitatud kahju protsessi viibimise ja muuga, on ka neil õigus kahjunõudele (kusjuures kahju peab olema alati tõendatud).

Kuidas on võimalik uute seaduste kohaselt vormistada parkimiskord selliselt, et isikud, kes on varasemalt KÜ-le maksnud tasu nimeliste parkimiskohtade eest, saaksid neid ka edaspidi kasutada?

Vastus: Sellist olukorda reguleerib asjaõigusseadus (AÕS). Majas tuleb kehtestada parkimiskord, mida saab teha üksnes kõigi korteriomanike kokkuleppel, ainult häälteenamusest üldkoosolekul ei piisa – kõik korteriomanikud peavad sellise korraga nõus olema. Kui otsusele ei nõuta, saab otsida lahendit kohtu kaudu.

Seoses parkimisega, kas ka siin kehtib n-õ põhimõte „kes ees see mees“, isegi kui ühel korteril on mitu autot ja hõivab seeläbi ebaproportsionaalselt palju parkimiskohti?

Vastus: Jah, kehtib. Niiviisi piirata ei saa, et näiteks üks koht korteri peale – nagu öeldud, korteriomanikud peavad ikkagi omavahel kokkuleppele jõudma, kuidas jagada seda ühist mõttelist osa (s.o. parkimisala).

Seoses korterisse pääsemisega – on juhuseid, et inimene sõidab linnast ära ega saa õnnetuse tõttu või muul põhjusel tagasi linna õigeaegselt, et võimaldada juurdepääsu korterisse. Mida teha?

Vastus: Kui on tegu situatsiooniga, mis on ohtlik, näiteks korteris on veeavarii – siis võib korterisse ise siseneda. Hea on seda teha koos ametivõimudega, nt Päästeametiga, kes fikseerib olukorra ja korterisse sisenemise. Selle peale võib korteriomanik esitada ka kahjunõude, nt kui korterilukk sai rikutud, aga nõue ei pruugi saada hüvitatud. Sõltub ka, kas kahju või ohtlik olukord on tekitatud läbi raske hooletuse – sellisel juhul seda korteriomaniku poolset kahjunõuet tõenäoliselt ei rahuldata.

Kui meie õue peale pargivad võõrad autod, kuidas siis käituda?

Vastus: Ühistu võib piiritleda enda kaasomandit. Kellelgi kolmandal, s.o. võõral inimesel, parkida minu kaasomandi osal ei ole lubatud, aga sellisel juhul on vajalik viidata, et tegu on eraomandiga.

Kunagi me jõudsime Linnavalitsusega parkimiskorralduse osas kokkuleppele. Lihthäälteenamusega otsustasime üldkoosolekul, et meie õues on 10 tasulist parkimiskohta, millest üks maksab, ütleme et 300 eurot aastas. Saime linnaga kokkuleppele, et need, kellele ei jätku õue kohta – ja kusjuures ühe korteri peale on üks koht –, siis linn annab väga soodsa hinnaga, praegu

200 eurot aasta, parkimiskaardi sellele autoomanikule, kes seal elab. Kas selline kord on seadusega vastuolus?

Vastus: Nagu rääkisime Asjaõigusseadusest, siis on oluline rõhutada, et elanikud on jõudnud kokkuleppele ja siis võib selline kord jätkuda. Kuigi tegelikult on selline kord seadusega vastuolus.

Ehk seni kuni keegi ei protesteerigi või tülli ei minda, võib kord jätkuda. Kui protesteeritakse, on sellel seaduslik alus.

Tartus Kivi tänaval on selline olukord, kus tuleb luua uus KÜ. On üks kinnistu ja kaks maja. Majas on väga erineva taustaga inimesed ja elanikud on nii erinevad, et ühine majandamine tulevikus ei ole võimalik. Ühte ühistukassat luua kahe maja peale on ebaotstarbekas. Mida teha?

Vastus: Jah, see on keeruline situatsioon. Ühistu sellisel viisil tõepoolest tekib, mistõttu tuleks läbi rääkida kõigi korteriomanikega ja selgitada välja, kuidas kõrvalmajas soovitakse olukorda lahendada. Kui kokkulepet on raske leida, siis lihtsat lahendust siin kahjuks ei ole.

Jätkuküsimus: Juhul kui kohtutäitur on [kõrval]maja majandaja, kas täitur tuleb siis neid omanikke esindama ja tuleb üldkoosolekule?

Vastus: Korterial on ikkagi omanikud – kas nad on siis sellisel juhul ehk võlglaste, kelle võlad on kohtutäiturile täitmiseks antud ja täitur on pannud paika tõkestused. Aga majandaja on ikkagi korteriomanik, mitte kohtutäitur.

Korteriomanik on kohustatud võimaldama oma korterisse juurdepääsu renoveerimise ajal. Kas on ette nähtud, mis on mõistlik etteteatamise aeg, et seda organiseerida?

Vastus: Sellist seadust või paragrahvi ei ole, mis ütleks täpse päevade arvu, aga tegemist peab olema mõistliku ajaga, mis on igas situatsioonis erinev.

Kui on püstikute renoveerimine, siis väikestes hruštšovkades on sisseehitatud mööbel, eriti köökides, mille peab siis lahti monteerima. Kes need kulud kannab?

Vastus: Omanik peab võimaldama juurdepääsu. Samuti on omaniku huvides võimaldada see juurdepääs. Ühistul ei ole kohustust organiseerida seda või katta need kulud.

Kui moodustub uus KÜ, siis kes avab pangas selle ühistu pangavarve?

Vastus: Kui on valitseja, siis teeb seda valitseja. Kui valitsejat ei ole, siis korteriomanikud peavad ikka isekeskis kokku tulema ja otsustama, kes on juhatuses ja kas nad on kõik koos juhatuses. Kuni 10 korteriga majas ei pea juhatust valima, sellisel juhul peaksid need omanikud koos otsustama, kes avab arved ja teeb need korralduslikud toimingud. Kui on üle 10 korteri majas, siis on juhatus esindav organ ja juhatus avab arved.

Mis dokumendi alusel ta [juhatus] selle pangas avab? Kas koosoleku protokoll?

Vastus: Jah, sisuliselt küll. Valitseja leping tõenäoliselt. Mingil määral on see ka panga protseduuriline küsimus, s.t. mida nemad täpselt nõuavad selle tõendamiseks.

Kas 100% omanike nõusolek ei ole mitte ääretult takistav asjaajamistes? Piisab sellest, kui nt 40 korteriga majas paar inimest on puhtalt emotsioonist ideele vastu ja idee ei saa teostatud.

Vastus: Minu isiklik arvamus on, et see nõusolek peab olema, et kaitsta inimesi halbade situatsioonide eest.

Kui aga on tõesti paar pahatahtlikku inimest, kes kiusu pärast on vastu sellele, siis kohtu kaudu selle nõusoleku saamine ei ole väga pikk ja vaevaline protsess. Peab olema küll tehtud palju eeltööd – nt näitama projektiplaani, finantseerimisplaani, kõigi omanike nõusolekud peavad olema notariaalselt vormistatud jpm. Sellisel juhul see üks keeldumine asendatakse kohtuotsusega, kui see ei ole isikut kuidagi kahjustav.

Jah, tõsi, kohtuvaidlused võivad vahel venima jääda ja otsustusprotsessid on pikad. Aga võrreldes teiste küsimustega, on need vaidlused võrdlemisi lühikesed.

Mida teha, kui korteriomanikku ei saa kätte? Ta elab välismaal, keegi ei tea ta numbrit või aadressi, ta ei saa ju sellisel juhul isegi kohtukutset kätte.

Vastus: Jah, see on väga keeruline olukord.

Kui korteris võetakse maha mittekandvaid seinu, kas siis on ka vaja kõigi teiste majas elavate korteriomanike nõusolekut?

Vastus: Jah, on küll, kuna tegu on muutmisega. Siin vahet ei ole, kas tegu on kandva või mittekandva seinaga.

Kui KÜ põhikirjas on, et laenu võtmiseks on vaja $\frac{3}{4}$ häälteenamust, siis kumb on kõrgem, kas põhikiri või seadus?

Vastus: Põhikirjaga võib ette näha karmimaid tingimusi ja siis tuleb neid täita.

Ühetoalisest korterist tehti kahetoaline. Kas see korteriomanik võib omavoliliselt nii teha?

Vastus: Ei või. Lõpliku sõna, kas tuleb taastada või mitte, ütleb kohus.

Küsiks hruštšovkade korteriseinte kohta. Mis teha, kui juba eelnevalt, s.t. enne praeguse omaniku aega, on need seinad juba maha võetud?

Vastus: Taastamise kohustus on ikkagi, pole oluline, kes on selle teinud, kuna see sai tehtud ilma kaasomanike nõusolekuta. Isegi kui on saadud kuskilt luba, siis see ei asenda kaasomanike nõusolekut, see tuleb igal juhul hankida.

Ehk kui naaber teab, et seinu on tõstetud ja läheb kaebama, siis nii peabki?

Vastus: Jah, kohtu kaudu tuleb seda teha ja taastamiskohustus on, isegi kui pole kandev konstruktsioon.

Kui kinnisvara on kaasomandis, aga omanikud ei nõustu omavahel [s.t. hääletavad nt erinevalt], mida teha? Kas siis võetakse kummagi omaniku ruutmeetrite ehk pinna järgi?

Vastus: Ei. Need omanikud peavad jõudma kokkuleppele omavahel ja otsustama, kes nende seast otsustab kaasomandi eest ja hääletab. Kui nad kokkuleppele ei jõua, siis neil häält ei ole.

Näiteks kui meil on üks kiuslik majaanik, kas me saame ühe parkimiskoha n-ö eraldada, millele siis ei rakendata hetkel kehtivat parkimiskorraldust?

Vastus: Ei, nii ei saa.

Kui kinnistu on ühine [kahe maja peale], kas siis eraldi ühistuid moodustada ei saa?

Vastus: Ei saa.

Kui üks korteriomanik suri, siis kuidas käituda ühistu koosoleku hääletustel?

Vastus: Lahkunul on kindlasti pärija. Pärimisseadus sätestab, et igal inimesel on pärija. Ühistul on õigus pöörduda notari poole, et algatada pärimismenetlus.

Jätkuküsimus: **Notari poole on pöördutud, aga keegi ei taha endale korterit, millel on suur hüpoteek ja mis on halvas seisukorras.**

Vastus: Kui keegi seda ei taha, siis on viimase astme pärija kohalik omavalitsus. KOV pärib sellisel juhul nii vara kui varakohustused.

Jätkuküsimus: **Agas meie ei saa renoveerimisega alustada, kuni pärimisprotsess on lõpuni jõudnud?**

Vastus: Kas see renoveerimine sõltub sellest ühest korterist ja tema häääl on määrav?

Jätkuküsimus: **Kui korteril üldse pärijaid ei ole, siis on KOV pärija. Kuidas sellisel juhul edasi toimetatakse, kas korter pannakse oksjonile või antakse talle mõni muu kasutus?**

Vastus: KOV on sellisel juhul omanik ja ta võib ükskõik mida selle korteriga teha.

Jätkuküsimus: **Mis ajaraamistikus see toimub? Millal see toimub?**

Vastus: Tähtaega ei ole määratletud, see sõltub pärimistoimingutest. Mingit kindlat lõpptähtaega ei ole, aga on muidugi olnud juhtumeid, kus on ka kaksteist aastat Venemaalt omanikku otsitud. Aga see on ekstreemne juhtum ja realselt läheb see protsess ikkagi kiiremini.

III

Klikkeriküsimuste teine plokk:

Kas oled enda arvates energiasäästlik tarbija?

Populaarseim vastus: Pigem jah

Kas tahaksid rohkem teada energiasäästu, keskkonnateadliku tarbimise jmt kohta?

Populaarseim vastus: Jah, need teemad huvitavad mind

Kas oleksid nõus, et Sinu vanad korteriaknad võetakse uuesti ringlusesse (s.t. annetatakse)?

Populaarseim vastus: Jah

Kas ja kui tihti kasutate Tartus ühistransporti?

Populaarseim vastu: Ei kasuta ühistransporti

Millise SmartEnCity projekti puudutava teema kohta sooviksid edaspidi kõige rohkem infot saada?

Populaarseim vastu: Maja ehitustööde korraldamine

IV

Renoveerimisteemaline arutelu, juhatab Raimond Tamm.

- Hetkel on projekti **ruutmeetrite maht kaetud 22 korteriühistuga**. Lisaks kiireimatele, kes jõudsid avalduse esitada, on ka maju, kes alustasid SmartEnCity nõuetele vastavat projekteerimist, lootuses, et kui eestpoolt taotlejaid ära kukub, saavad nad projekti. Turu 9 on seni kõige kaugemale jõudnud neist.
- Valdav osa projektidest on ka juba **KredExi ekspertiisis** ja realses töös ning jagatud on ka esmast tagasisidet.
- Paljud ühistud on aga endiselt KredExi järjekorras. Septembrikuus laekus tohutult palju taotlusi ja sellega pandi ka KredExist taotlemine kinni. Viimaste ühistute ree peale jõudmine oli veel küsimärgiga, aga varsti peaks selles osas saabuma selgus. Küll aga on KredEx öelnud, et Tartu nutika linnaosa projekt on nende jaoks riikliku tähtsusega, kuna see on puuduv praktika EV-s, mistõttu on vaja sellest häid ja realseid näiteid. Seetõttu on **KredEx valmis ka meie majadele vahendeid juurde otsima**.

- Nõuante ühistutele: esmane ehitajatega suhtlemine võiks juba pihta hakata. Lepingut küll veel sõlmida ei saa, aga esmased kontaktid võiksid olla loodud.
- Tõsi on, et ehitusturg ei ole hetkel kõige roosilisem – ehitajatel on suured töömahud ja hinnad on seetõttu tuntavalt kasvanud. Sellele olukorrale lahendust ei ole, turg toimib omasoodu ja ehitajatele meie, SmartEnCity projektimeeskond, ette midagi dikteerida ei saa, eriti hindade osas. Küll aga oleme ehitajatega suheldes jõudnud järeldusele, et ehitused on teostatavad ja ehitajad on valmis. Seda protsessi peab võtma **üks samm korraga** – kui KredExist hakkavad vastused tulema, siis tuleks olla võimalikult kiire oma parandustes ja võimalikult kiiresti järgmiste sammudeni edasi liikuda.

Küsimused-vastused:

Meie KÜ on väga seadusekuulekas. Eelmisel koosolekul öeldi, et las ehitajad teevad ikka ehituspakkumisi. Nüüd meie ehituskonsultandid väidavad, et ükski ehitaja ei tee enne ekspertiisi ehituspakkumist ja isegi kui teevad, ei pane nad seda tööd järjekorda. Mida me sellisel juhul peame hakkama?

Vastus R. Tamm: See oli ehitajate enda soovitus, et tuleks küsida pakkumisi, mitte meie nõue.

Vastus T. Eelma: Mina näiteks saatsin enda hinnapäringud välja ja olen saanud ka neli pakkumist. Ei saa öelda, et kõik firmad keelduksid.

Tehniline konsultant publiku seast: Kinnitan varem öeldut, see on ka minu kogemus. Hinnapakkumiste koha pealt on Eesti ehitusmaastikul kümnekond tubli firmat, kes võiksid pakkumisi esitada. Võin ühe Pärna tänava maja põhjal öelda, et pakkumiste vahemik võib tulla päris kolossaalne, mistõttu peabki neid küsima mitu.

Smart Home Solutions esindajad publiku seast: Võin täpsustuseks öelda, et automaatika jm sellisega seotud allhankijaid on tõesti raske leida. Aga meie, kes me oleme Tallinna firma, oleme valmis teenindama ka siinset piirkonda ja ootame teie pakkumisi.

Projekt peaks olema valmis 2018 lõpuks. Mis juhtub, kui ei saa valmis [renoveerimine]?

Vastus: Me oleme seda ka ehitajate käest uurinud ja nad ütlevad, et sõltuvalt ehitajast võtab selline rekonstrueerimine aega kuus kuni üheksa kuud. Need majad, mis aprillis alustatud saavad, võiksid ehitajate hinnangul ka aasta lõpuks valmis jõuda.

Jätkuküsimus: Aga mis siis juhtub, kui ei saa valmis?

Vastus: Tegelikult on meie ainus küsimus projektivahendid, millel on tähtaeg. Tartu linna toetusvahendeid ei pruugi lihtsalt Euroopast kätte saada, kui töö valmimine niivõrd hilineb. Kindlasti peab ehituslepingus sätestama, et töödel on tähtaeg ja ehitaja kannab selle riski ega saa lihtsalt tasu. Eks see sõltub ehitajast ja igasuguste ehitustöödega kaasnevad mingid riskid.

V

Lõpetussõnad, täname kõiki osalejaid. Jätkub mitteametlik arutelu.