

Väljaandja: Riigikogu  
Akti liik: seadus  
Teksti liik: terviktekst  
Redaktsiooni jõustumise kp: 09.01.2013  
Redaktsiooni kehtivuse lõpp: Hetkel kehtiv  
Avaldamismärge: RT I, 18.12.2012, 12

## Hooneühistuseadus

Vastu võetud 09.06.2004  
RT I 2004, 53, 368  
jõustumine 01.01.2005

### § 1. Hooneühistu mõiste

- (1) Hooneühistu on tulundusühistu, mille eesmärk on toetada ja soodustada oma liikmete majanduslikke huve läbi ühise majandustegevuse kinnisasja või hoonestusõiguse ning selle osaks oleva hoone (edaspidi *kinnisasi*) omamisel ja valitsemisel, võimaldades hooneühistu liikmetel hoone kindlaksmääratud osade ainukasutust.
- (2) Hooneühistu suhtes kohaldatakse tulundusühistuseaduses sätestatud, kui käesolevast seadusest ei tulene teisiti.
- (3) Hooneühistu vastutab kohustuste eest oma varaga. Põhikirjaga ei saa ette näha liikmete täielikku isiklikku vastutust ega lisavastutust ühistu kohustuste eest.
- (4) Hooneühistu nimi peab sisaldama sõna «hooneühistu».
- (5) Hooneühistul ei ole nõukogu. Tulundusühistuseaduse § 55 lõikes 4 sätestatud kohaldatakse üldkoosoleku suhtes.

### § 2. Hooneühistu liikmesus

- (1) Hooneühistu liikmeks olekuga kaasnevad liikme õigused ja kohustused (edaspidi *liikmesus*) on seotud hoonejaotusplaanis liikmele kasutamiseks kindlaksmääratud omaette kasutamist võimaldava hooneosaga.
- (2) Hooneühistu liikmel on õigus kasutada teisi isikuid välistavalt hooneühistule kuuluvat ehituslikult tegelikkuses piiritletud omaette kasutust võimaldavat hooneosa, mis on temale kasutamiseks kindlaks määratud hoonejaotusplaanis (liikme ainukasutuses olev hooneosa).
- (3) Hooneühistu liikmele ei maksta dividende ega tehta muid väljamakseid puhaskasumi arvel. Hooneühistu puhaskasumit võib kasutada üksnes ühistu eesmärgi saavutamiseks.

### § 2<sup>1</sup>. Hooneühistu osakapital

- (1) Hooneühistu osakapital peab olema vähemalt 2500 eurot.  
[RT I 2010, 22, 108 - jõust. 01.01.2011]
- (2) Hooneühistu liikme osalus hooneühistu osakapitalis (osamaks) vastab tema liikmemaksumäärale.
- (3) Hooneühistu osakapital märgitakse hooneühistu põhikirjas ja kantakse äriregistrisse.  
[RT I, 18.12.2012, 3 - jõust. 19.12.2012]

### § 3. Ainukasutuses ja ühiskasutuses olevad hooneosad

- (1) Hooneühistu liikme ainukasutuses olev hooneosa on hoonejaotusplaanis temale kasutamiseks kindlaksmääratud eluruumid või mitteeluruumid ning nende juurde kuuluvad hooneosad, mida on võimalik eraldi kasutada ning mida saab muuta, kõrvaldada või lisada kinnisasja ning ühistu teise liikme õigusi kahjustamata või hoone välist kuju muutmata. Hooneühistu liikme ainukasutuses oleva hooneosa hulka võib kuuluda ka püsiva markeeringuga tähistatud garaažiosa.
- (2) Hooneühistu liikmete ühiskasutuses on kinnisasi ning selle osad ja seadmed, mis on vajalikud hoone püsimiseks, ohutuse tagamiseks või ühiseks kasutamiseks, ka siis, kui need asuvad hooneühistu liikme ainukasutuses oleva hooneosa piires.

### § 4. Hooneühistu asutamine ja registrisse kandmine

- (1) Hooneühistu võib asutada vähemalt kaks isikut.  
[RT I 2009, 51, 349 - jõust. 15.11.2009]
- (2) Hooneühistu kantakse äriregistrisse hooneühistu juhatuse avalduse alusel. Kinnisasja olemasolu korral või selle hilisemal omandamisel esitatakse registripidajale lisaks tulundusühistuseaduse § 7 lõikes 1 nimetatud dokumentidele ka hooneühistule kuuluva kinnisasja kinnistusraamatu registriosa number ja aadress. Hooneühistu põhikirjale lisatakse riikliku ehitisregistri pidaja või ehitusloa andnud ametiasutuse väljastatud koopia ühistule kuuluva hoone plaanist või ehitatava hoone projektist, millel on kindlaks määratud ja liikmesuse numbriga tähistatud iga liikme ainukasutuses olev hooneosa (edaspidi *hoonejaotusplaani*).  
[RT I, 18.12.2012, 3 - jõust. 19.12.2012]
- (3) Kinnisasja olemasolu korral või selle hilisemal omandamisel kantakse registrisse lisaks tulundusühistuseaduse §-s 8 nimetatud andmetele ka hooneühistule kuuluva kinnisasja kinnistusraamatu registriosa number ja kinnisasja aadress.

### § 4<sup>1</sup>. Juhatuse liikme valimise erisused

Tulundusühistuseaduse §-s 53 ning § 60 lõigetes 1<sup>1</sup> ja 1<sup>2</sup> sätestatud juhul võib hääletusprotokollile, üldkoosoleku protokollile või juhatuse liikme registrisse kandmise avaldusele alla kirjutada iga hooneühistu liige.

[RT I 2008, 52, 288 - jõust. 22.12.2008]

### § 5. Liikmeks saamine

(1) Liikmeks astumisel kohaldatakse tulundusühistuseaduse 3. peatüki 1. jaos sätestatud, arvestades käesolevas seaduses sätestatud erisusi.

(2) Liikmesuse võõrandamisel ja pärimisel saab liikmesuse omandaja liikmeks liikmesuse üleminekuga ilma liikmeks vastuvõtmise menetluseta.

(3) Liikmeks saamine registreeritakse äriregistris. Selleks esitab huvitatud isik notarile seadusega sätestatud omandiõigust tõendavad dokumendid. Notar edastab äriregistrile käesoleva seaduse § 6 lõikes 3 sätestatud andmete muudatused. Andmete edastamise korra kehtestab justiitsminister.

[RT I, 18.12.2012, 3 - jõust. 19.12.2012]

### § 6. Hooneühistu liikmete nimekiri

(1) Hooneühistu liikmete nimekirja peetakse äriregistri juures. Nimekirja pidamise korra kehtestab justiitsminister.

[RT I, 18.12.2012, 3 - jõust. 19.12.2012]

(2) Liikmesused kantakse hooneühistu liikmete nimekirja nummerdatult.

(3) Liikmete nimekirja kantakse:

1) liikme nimi või nimetus;

2) liikme elu- või asukoht, kontaktandmed, isiku- või registrikood, Eesti isikukoodi puudumisel välismaine isikukood ning sünnipäev, -kuu ja -aasta;

[RT I, 18.12.2012, 3 - jõust. 19.12.2012]

3) [kehtetu - RT I 2007, 67, 413 - jõust. 28.12.2007]

4) [kehtetu - RT I 2007, 67, 413 - jõust. 28.12.2007]

5) andmed liikmesuse võõrandamise ja koormamise kohta, samuti liikmesusega seotud kitsenduste kohta;

6) andmed liikmeks vastuvõtmise kohta;

7) liikmesuse number ja sellega seotud ainukasutuses oleva hooneosa pindala;

8) liikmemaksumäär väljendatuna hariliku murruna;

9) muud seadusega sätestatud andmed.

(4) Liikmete nimekirja kantud andmed on avalikud. Liikmete nimekirjaga tutvumine ja sellest väljavõtete saamine toimub justiitsministri kehtestatud korras.

### § 7. Liikmesuse lõppemise erisused

Hooneühistu liikmesuse lõppemisele ei kohaldata tulundusühistuseaduse §-des 16, 20–24 ja 33 sätestatud.

### § 8. Liikmesuse võõrandamine

(1) Tehing, millega kohustatakse omandama või võõrandama liikmesust, peab olema notariaalselt tõestatud.

(2) Liikmesuse loovutamise tehing peab olema notariaalselt tõestatud.

(3) Abikaasade ühisvara hulka kuuluva liikmesuse loovutamiseks on vajalik abikaasa nõusolek. Nõusoleku puudumisel on loovutamise tehing tühine.

(4) Loovutamistehingu tõestamise korral saadab notar alates tehingu tõestamisest kahe tööpäeva jooksul äriregistri pidajale ning hooneühistu juhatusele käesoleva seaduse § 6 lõikes 3 sätestatud andmete muudatused. Andmete edastamise korra kehtestab justiitsminister.

[RT I, 18.12.2012, 3 - jõust. 19.12.2012]

### § 9. Liikmesuse pantimine

(1) Liikmesust võib pantida.

(2) Liikmesuse pantimise kohustustehing ja käsutustehing peavad olema notariaalselt tõestatud.

(3) Pantimislepingu tõestamise korral saadab notar alates tehingu tõestamisest kahe tööpäeva jooksul äriregistri pidajale käesoleva seaduse § 6 lõikes 3 sätestatud andmete muudatused.

[RT I, 18.12.2012, 3 - jõust. 19.12.2012]

(4) Liikmesuse pantimisel teostab liikmesusest tulenevaid õigusi hooneühistu liige. Liikmesuse pantimisele kohaldatakse õiguste pantimise kohta sätestatud, kui käesolevast seadusest ei tulene teisiti. Liikmesuse loovutamise korral jääb pant omandaja suhtes kehtima.

(5) Kui liikmesuse pandiga tagatud nõuet ei täideta, on pandipidajal õigus nõuda sundtäitmist sundenampakkumise teel. Pandiga koormatud liikmesus müüakse täitedokumendi alusel seadusega sätestatud korras avalikul enampakkumisel.

### § 10. Liikmesuse üleminek pärijale

(1) Liikme surma korral läheb liikmesus üle pärijale.

(2) [Kehtetu - RT I 2009, 51, 349 - jõust. 15.11.2009]

### § 11. Hooneühistu liikme kohustused

(1) Hooneühistu liige on kohustatud:

- 1) hoidma korras ainukasutuses olevat hooneosa ning seda hooneosa ja ühiskasutuses olevaid kinnisasja osi kasutades hoiduma tegevusest, mille toime ühistu teistele liikmetele ületab tavakasutusest tekkivad mõjud;
- 2) taluma mõjusid, mis jäävad käesoleva lõike punktis 1 nimetatud piiridesse;
- 3) võimaldama ainukasutuses olevat hooneosa kasutada teistel isikutel, kui see on vajalik ühiskasutuses olevate hooneosade korrashoiuks. Seetõttu tekkinud kahju tuleb liikmele hüvitada;
- 4) tasuma liikmemaksu käesoleva seaduse §-s 13 kindlaksmääratud ulatuses.

(2) Hooneühistu liige on kohustatud tagama, et tema perekonnaliikmed, ajutised elanikud ja teised liikme ainukasutuses olevat hooneosa kasutavad isikud järgivad käesoleva paragrahvi lõike 1 punktides 1 ja 2 sätestatud.

## § 12. Liikmesuse võõrandamise kohustus

(1) Kui hooneühistu liige on korduvalt rikkunud ühistu või ühistu teise liikme suhtes oma kohustusi ja kui ühistu liikmed ei pea tema ühistusse kuulumist enam võimalikuks, võivad nad nõuda, et ta oma liikmesuse võõrandab.

(2) Võõrandamisnõude võib eelkõige esitada, kui hooneühistu liige:

- 1) on korduvalt jätnud täitmata käesoleva seaduse §-s 11 loetletud kohustused;
- 2) on vähemalt kuu kuu liikmemaksu tasumisega viivitanud üle kolme kuu;
- 3) häirib oma tegevusega oluliselt hooneühistu teisi liikmeid nende ainukasutuses olevate hooneosade kasutamisel.

(3) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud nõude esitamise otsustab üldkoosolek.

(4) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud ei saa põhikirjaga välistada ega piirata.

(5) Kui kohustust rikkunud ühistu liige oma liikmesust ei võõranda, otsustab võõrandamise kohus ühistu või vähemalt ühe ühistu liikme hagi alusel. Otsust tehakse lähtub kohus muu hulgas võõrandamisnõude aluseks olevatest asjaoludest.

(6) Hooneühistu või ühistu liige võib nõuda kohtuotsuse täitmist vastavalt täitemenetluse sätetele.

## § 13. Liikmemaks ja liikmemaksumäär

(1) Hooneühistu liige on kohustatud üldkoosoleku otsuse kohaselt tasuma ühiskasutuses olevate kinnisasja osade korrashoiu ja valitsemisega seotud kulutused vastavalt liikmemaksumäärale. Liikmemaksu iga liikme kohta arvutatakse tema liikmesusega seotud liikmemaksumäära alusel.

(2) Hooneühistu liige ei ole kohustatud hüvitama ühiskasutuses olevate kinnisasja osade korrapäraseks korrashoiuks vajalikest kulutustest suuremaid kulutusi, millega ta ei ole nõustunud.

(3) Liikmemaksumäär on ainukasutuses olevatele hooneosadele vastav murdarv väljendatuna hariliku murruna.

Liikmemaksumäärade summa on 1. Liikmemaksumäär iga liikmesuse kohta määratakse kindlaks hooneühistu põhikirjas.

## § 14. Majanduskava

(1) Hooneühistu juhatus koostab majandusaastaks majanduskava, milles sisalduvad järgmised andmed:

- 1) ülevaade hooneühistule kuuluva kinnisasja seisukorrast ja kavandatavatest toimingutest;
- 2) kinnisasja valitsemiseks kavandatavad sissetulekud ja väljaminekud;
- 3) hooneühistu liikmete kohustused kinnisasja valitsemiskulude kandmisel vastavalt liikmemaksumäärale;
- 4) reservkapitali tehtavate maksete suurus;
- 5) hooneühistus tarbitud kütuse, soojuste, vee ja elektri kogus ning maksumus.

[RT I 2006, 43, 326 - jõust. 22.10.2006]

(2) Hooneühistu majandusaasta majanduskava kinnitab üldkoosolek.

## § 15. Valitsemine

(1) Hooneühistu liige võib nõuda, et hooneühistule kuuluvat kinnisasja valitsetakse hooneühistu põhikirja ja üldkoosoleku otsuste kohaselt, nendega reguleerimata osas aga hooneühistu liikmete huvidest lähtudes.

(2) Eelkõige käsitatakse hooneühistu liikmete huvidele vastava valitsemisena:

- 1) ühiskasutuses olevate kinnisasja osade kasutamist reguleeriva kodukorra kehtestamist;
- 2) ühiskasutuses olevate kinnisasja osade korrapärasest korrashoidmist;
- 3) hooneühistupoolset hoone taastamisväärtusest lähtuva kahjukindlustuslepingu sõlmimist ja hooneühistu vastutuse kindlustamist;
- 4) asjakohase suurusega reservkapitali kogumist;
- 5) majanduskava koostamist;
- 6) hooneühistu liikmele mõistlike tavakommunikatsioonide rajamiseks ja säilitamiseks vajalike abinõude rakendamise talumist;
- 7) energiaauditi ja energiamärgise tellimist.

[RT I 2006, 43, 326 - jõust. 22.10.2006]

(3) Hoonele tellib energiamärgise hooneühistu juhatus omal algatusel või vähemalt ühe hooneühistu liikme nõudmisel ühe kuu jooksul nõude esitamisest arvates.

[RT I, 25.05.2012, 5 - jõust. 09.01.2013]

## § 16. Ainukasutusõiguste jaotuse ja liikmemaksumäärade muutmise

(1) Põhikirja muutmise otsus, millega muudetakse liikmete ainukasutuses olevate hooneosade jaotust või liikmemaksumäärasid, on vastu võetud, kui selle poolt hääletab vähemalt kaks kolmandikku üldkoosolekul osalenud liikmetest. Muutmiseks on vaja nende isikute nõusolekut, kelle õigusi muutmise kahjustab.

(2) Äriregistri esitatavale avaldusele tuleb lisaks üldkoosoleku otsusele ja üldkoosoleku protokollile lisada:

[RT I, 18.12.2012, 3 - jõust. 19.12.2012]

- 1) ainukasutusõiguste jaotuse muutmise korral – muudetud hoonejaotusplaan;
- 2) liikmemaksumäärade muutmise korral – muudetud põhikiri.

### § 17. Hooneühistu lõpetamine

Hooneühistu lõpetamiseks on vaja kõigi hooneühistu liikmete nõusolekut. Muus osas kohaldatakse hooneühistu lõpetamisele tulundusühistuseaduse 5. peatükis sätestatud, välja arvatud tulundusühistuseaduse § 74.

### § 18. Hooneühistu lõpetamine kinnisasja või hoonestusõiguse vastavalt korteriomanditeks või korterihoonestusõigusteks jagamisega

(1) Erinevalt tulundusühistuseaduse 5. peatükis sätestatud võib hooneühistu likvideerimisel jagada liikmete ainukasutuses olevate hooneosadega kinnisasja või hoonestusõiguse vastavalt korteriomanditeks või korterihoonestusõigusteks ja korteriomandid või korterihoonestusõigused võõrandada neid liikmesuse alusel kasutatavatele hooneühistu liikmetele.

(2) Kinnisasja või hoonestusõiguse vastavalt korteriomanditeks või korterihoonestusõigusteks jagamisel lähtutakse hoonejaotusplaanist ja võetakse arvesse hooneühistu liikme liikmemaksumäär.

(3) Otsus hooneühistu lõpetamise kohta kinnisasja või hoonestusõiguse vastavalt korteriomanditeks või korterihoonestusõigusteks jagamisega on vastu võetud, kui selle poolt hääletab vähemalt kaks kolmandikku üldkoosolekul osalenud liikmetest.

(4) Kui hooneühistu eesmärk on hoone ehitamine ja kinnisasja või hoonestusõiguse vastavalt korteriomanditeks või korterihoonestusõigusteks jagamine, tekib hooneühistu liikmel kasutusloa saamisest alates õigus nõuda ainukasutuses olevate hooneosadega kinnisasja või hoonestusõiguse jagamist vastavalt korteriomanditeks või korterihoonestusõigusteks ja hooneühistu lõpetamist.

(5) Kui hooneühistu lõpetamine toimub käesolevas paragrahvis sätestatud viisil, ei rahuldata võlausaldajate nõudeid korteriomanditeks või korterihoonestusõigusteks jagamisele kuuluva kinnisasja või hoonestusõiguse arvel.

(6) Kui muust varast võlausaldajate nõuete rahuldamiseks ei piisa, koormatakse likvideerimismenetluse käigus enne korteriomandite või korterihoonestusõiguste hooneühistu liikmetele võõrandamist hooneühistule kuuluvad korteriomandid või korterihoonestusõigused rahuldamata jäänud võlausaldajate nõuete tagamiseks võlausaldajate kasuks hüpoteekidega.

(7) Korteriomandite või korterihoonestusõiguste hüpoteekidega koormamiseks koostab hooneühistu juhatus vastava kava, milles on ette nähtud hüpoteekide jaotus, nõuete üleminek ja muud olulised tingimused. Kava esitatakse tutvumiseks hooneühistu liikmetele ja võlausaldajatele.

(8) Käesoleva paragrahvi lõikes 7 nimetatud kava kinnitab üldkoosolek pärast arvamuste esitamiseks antud ühekuulise tähtaja möödumist. Võlausaldaja mittenõustumise korral on üldkoosoleku otsus, millega kava kinnitatakse, tühine.

(9) Kui hooneühistu liige või võlausaldaja ei nõustu üldkoosoleku kinnitatud kavaga, määrab kava tingimused mittenõustunud isiku nõudel kindlaks kohus.

### § 19. Hooneühistu liikmete kaitse kinnisasja võõrandamise korral

(1) Hooneühistule kuuluva kinnisasja võõrandamise korral säilivad hooneühistu liikmesusest tulenevad õigused ja kohustused kinnisasja omandaja suhtes kuue kuu jooksul hooneühistu nendel liikmetel, kes kasutasid võõrandataval kinnisasjal hooneosa liikmesusest tuleneva ainukasutusõiguse alusel eluruumina.

(2) Käesolevas paragrahvis sätestatud ei kohaldata, kui hooneühistu lõpetatakse käesoleva seaduse §-s 18 ettenähtud korras.

### § 20. Rakendussätted

(1) Alates käesoleva seaduse jõustumisest võib liikmetega juriidilisi isikuid, kelle eesmärk on toetada ja soodustada oma liikmete majanduslikke huve läbi ühise majandustegevuse kinnisasja või hoonestusõiguse ning selle osaks oleva hoone omamisel ja valitsemisel, võimaldades liikmetel hoone kindlaksmääratud osade ainukasutust, asutada ainult käesolevas seaduses sätestatud korras.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud tunnustele vastavate enne käesoleva seaduse jõustumist asutatud juriidiliste isikute suhtes kohaldatakse hooneühistuseadust. Sellise juriidilise isiku põhikirja vastavusse viimist käesoleva seadusega võib nõuda iga asjaomase juriidilise isiku liige.

(2<sup>1</sup>) [Kehtetu - RT I 2009, 51, 349 - jõust. 15.11.2009]

(3) Juriidilise isiku juhatus teeb põhikirja muutmiseks vajalikud toimingud oma algatusel või liikme nõudel.

(4) Kui üldkoosolek on otsustanud põhikirja käesoleva seadusega vastavusse viia, esitab juriidilise isiku juhatus mittetulundusühingute ja sihtasutuste registrile põhikirja muutmise kande tegemise avalduse, millele lisab põhikirja muutmise otsustanud üldkoosoleku protokollid ja põhikirja uue teksti.

(5) Kui põhikirja muutmise kahjustatakse liikme õigusi, võib liige kahe kuu jooksul üldkoosoleku otsuse tegemisest arvates vaidlustada kohtus põhikirja muutmise otsuse.

(6) Kui üldkoosolek ei võta vastu otsust põhikirja muutmise kohta, otsustab põhikirja muutmise liikme taotluse alusel kohus. Sellisel juhul asendab üldkoosoleku otsust jõustunud kohtuotsus.

(7) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud tunnustele vastavad juriidilised isikud on kohustatud viima oma põhikirjad käesoleva seadusega vastavusse hiljemalt 2008. aasta 1. jaanuariks. Nimetatud tähtpäevast alates võib mittetulundusühingute ja sihtasutuste registri pidaja nõuda juriidilisel isikul põhikirja käesoleva seadusega vastavusse viimist. Vastavalt kohaldatakse äriseadustiku § 59 lõikes 5 ja §-s 71 sätestatud.

(8) Käesolevat seadust kohaldatakse vastavalt ka nende käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud tunnustele vastavate juriidiliste isikute suhtes, kellele kuuluv hoone on tsiviilkäibes vallasasjana.

(8<sup>1</sup>) [Kehtetu - RT I, 18.12.2012, 3 - jõust. 19.12.2012]

(9) Kui käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud tunnustele vastava juriidilise isiku põhikiri on vastuolus käesoleva seaduse või tulundusühistuseadusega, kohaldatakse seaduses sätestatud.

(10) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud tunnustele vastavad juriidilised isikud kantakse mittetulundusühingute ja sihtasutuste registrist automaatselt üle äriregistrisse.

[RT I, 18.12.2012, 3 - jõust. 19.12.2012]

(11) Kui käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud tunnustele vastav juriidiline isik ei ole oma põhikirja käesoleva seadusega vastavusse viinud, on ta kuni põhikirja vastavusse viimiseni kantud mittetulundusühingute ja sihtasutuste registrisse, misjärel kantakse ta automaatselt üle äriregistrisse.

[RT I, 18.12.2012, 3 - jõust. 19.12.2012]

## **§ 21. Elamuseaduse muutmine**

[Käesolevast tekstist välja jäetud.]

## **§ 22. Eluruumide erastamise seaduse muutmine**

[Käesolevast tekstist välja jäetud.]

## **§ 23. Seaduse jõustumine**

(1) Käesolev seadus jõustub 2005. aasta 1. jaanuaril.

(2) Käesoleva seaduse § 15 lõige 3 jõustub 2009. aasta 1. jaanuaril.

[RT I 2006, 43, 326 - jõust. 22.10.2006]