

Täpsustavad selgitused varaliste õiguste pandilepingule (VÕP).

Korteriühistu laenu tagamiseks ei ole vaja seada hüpoteeki, vaid tagatisena vormistatakse **varaliste õiguste pandileping (edaspidi VÕP)**. See on lihtkirjalik pandileping, mille sõlmivad omavahel pank ja korteriühistu. VÕP ei vaja notariaalset tõestamist ja ei too ühistule ega selle liikmetele kaasa lisakohustusi. VÕP ei sea ühistu liikmete kinnisvarale ka mingeid koormatisi, nagu hüpoteek vms.

Mis kuulub varaliste õiguste alla?

Korteriühistu bilansis on käibevara, mille alla kuuluvad nii raha kui ka nõuded ühistu liikmete vastu teenuste vahendamise eest ehk tasumata arved. **Ühistu varalised nõuded oma liikmete vastu tekivad nii põhikirja kui ka üldkoosolekul vastuvõetud otsus(t)e alusel**. VÕP puhul pandib ühistu pangale laenu tagamiseks nõuded, mis kogutakse ühistu liikmetelt vastavalt üldkoosoleku otsustele.

Pandilepingust tulenevate õiguste kasutamine

Kuna korteriühistute maksekäitumine on üldiselt väga hea, siis ei ole pank seni pidanud kordagi VÕP-st tulenevaid õigusi kasutama. Seega saame rääkida teoreetilisest protsessist.

Kui korteriühistu liikme(te)l tekib võlg, mille tõttu ühistu ei suuda oma kohustusi täita, on ühistu juhatus kohustatud pöörduma kohe panga poole. Koos laenuhalduriga leitakse olukorrale sobiv lahendus kas maksepuhkuse või laenutähtaja pikendamise näol.

Kui korteriühistu juhatus teeb makseraskuste lahendamiseks kõik endast oleneva ja maksed laekuvad, siis ei näe pank vajadust esitada nõudeid otse ühistu liikmetele.

Olukord muutub, **kui korteriühistu juhatus ei täida laenulepingust tulenevaid kohustusi, ei edasta infot ega ole koostööaldis, et tekkinud probleemidele lahendusi leida**. Sellisel juhul annab VÕP pangale õiguse pöörduda laenumakse nõudega otse ühistu liikmete poole. Laekunud summade abil rahuldab pank oma nõude korteriühistu vastu. Kui pank esitab oma nõude otse ühistu liikmetele, on see selge signaal, et ühistu juhtimises on probleeme ja juhatus ei täida oma kohustusi korrektselt.

Korteriühistu liikmel, kes täidab oma kohustusi tähtaegselt (st maksab ühistuga seotud arve tähtaegselt), ei teki laenulepingust ega VÕP-ist tulenevalt täiendavaid kohustusi panga ees. Samuti ei pea ta tasuma pangale arveid topelt, kui need on ühistule tasutud. Samuti ei pea korraliku maksekäitumisega ühistu liige tasuma nende liikmete eest, kes pole oma kohustusi korrektselt täitnud.

Laenu andes on panga risk võrreldes teiste võlausaldajatega tunduvalt suurem ja pikaajalisem. VÕP annab pangale võimaluse oma nõudeid paremini kaitsta, kui korteriühistu juhatus on tekitanud oma pahatahtliku käitumisega maksehäireid või viinud ühistu pankrotiohtu.