

Täpsustavad selgitused varaliste õiguste pandilepingule.

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

Pangal ei ole õigust ega võimalust ühegi ühistu liikme korterit müüa, kuna see ei ole ühistu poolt võetud laenu tagatiseks.

Mis kuulub varaliste õiguste alla?

Korteriühistu bilansis ei pruugi olla põhivara, kuid kindlasti on seal käibevara. Selle alla kuuluvad nii raha kassas ja pangakonto(de)l kui ka nõuded ühistu liikmete vastu teenuste vahendamise eest ehk tasumata arved. **Ühistu varalised õigused oma liikmete suhtes tekivad nii põhikirja kui ka üldkoosolekul vastuvõetud otsus(t)e alusel.** Varaliste õiguste pandilepingu puhul pandib ühistu pangale laenu tagamiseks nõuded, mis kogutakse ühistu liikmetelt remonditasude nime all vastavalt üldkoosoleku otsustele.

Pandilepingust tulenevate õiguste kasutamine

Kuna korteriühistute maksekäitumine on üldiselt väga hea, siis ei ole pank seni pidanud kordagi varaliste õiguste pandilepingust 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 laenutähtja pikendamise näol. Samuti on pank valmis nõu andma, kuidas ühistu liikmete võlgnevusi menetleda.

Korteriühistu juhatus on esindusisik, kelle kaudu pangal on otsene kontakt ühistu ehk laenusaaajaga. Juhatus kompetentsist ja usaldusväärsest sõltub otseselt ka ühistu liikmete heaolu.

Kui korteriühistu juhatus teeb makseraskuste lahendamiseks kõik endast oleneva, kasutades temale selleks antud õigusi (sh inkassofirma või kohtu abi võlgade sissenõudmisel), 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 varaliste õiguste pandileping pangale õiguse pöörduda ühistu laenumakse nõudega otse ühistu liikmete poole. Laekunud summade abil rahuldab pank oma nõude korteriühistu vastu ja annab ülejäänud summa ühistu kasutusse. 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 ühistu ees tähtaegselt, ei tohiks tekkida panga suhtes mingeid probleeme, samuti ei pea ta tasuma pangale arveid topelt, kui need on ühistule tasutud. Samuti ei pea korraliku maksekäitumisega ühistu liige tasuma nende liikmete eest laenumakseid, kes pole oma kohustusi korrektselt täitnud.

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