

Hooneühistu Mulla tn 2

PÕHIKIRI

Käesolev põhikiri on vastu võetud erakorralisel üldkoosolekul 15. detsembril 2007. a.

1. Üldsätted

- 1.1. Hooneühistu nimi on hooneühistu MULLA tn 2 (edaspidi Ühistu).
- 1.2. Ühistu asukoht on Kehra linn.
- 1.3. Ühistu eesmärk on toetada ja soodustada oma liikmete majanduslikke huve läbi ühise majandustegevuse Kehra linnas, aadressil Mulla tn 2 asuva kinnisasja, ning selle osaks oleva hoone, omamisel ja valitsemisel, võimaldades Ühistu liikmetel hoone kindlaksmääratud osade ainukasutust.
- 1.4. Ühistu majandusaasta algab 01. jaanuaril ja lõpeb 31. detsembril.
- 1.5. Kinnisasi koos selle oluliste osadega kuulub Ühistule. Ühistu võib kinnisasja võõrandada ainult Ühistu liikmetele mõtteliste osadena. Sel juhul Ühistu lõpetatakse.
- 1.6. Ühistu kohustuste eest vastutab Ühistu (juriidiline isik). Ühistu liikmed ei vastuta Ühistu kohustuste eest.

2. Liikmelisus

- 2.1. Ühistu liige on isik, kellele kuulub Ühistule kuuluva hoone osa ainukasutusõigus (ja sellega seotud õigused ja kohustused).
- 2.2. Liikmeks olekuga kaasnevate ja kohustuste kogumit nimetatakse liikmesuseks. Liikmesus on seotud hoonejaotusplaanis liikmele kasutamiseks kindlaksmääratud omaette kasutamist võimaldava hooneosaga.
- 2.3. Liikmesused on nummerdatud. Ainukasutuses olevad hooneosad on hoonejaotusplaanil tähistatud numbritega. Hoonejaotusplaanil ühe numbriga tähistatud hooneosaga on seotud üks liikmesus. Liikmesuse number on selle liikme ainukasutuses oleva hoone osa (garaažiboksi) number.
- 2.4. Ühele isikule (liikmele) võib kuuluda Ühistus mitu liikmesust, kui talle kuulub mitme hoonejaotusplaanil eraldi numbriga tähistatud hooneosa ainukasutusõigus
- 2.5. Liikmesus võib kuuluda ühiselt mitmele isikule (näites abikaasad või pärijad), kuid liikmesusest tulenevate õiguste ja kohustuste teostamiseks peavad ühised omanikud määrama endale ühise esindaja.
- 2.6. Ühistu liige võib hoone osa ainukasutusõiguse ja sellega seotud õigused (liikmesuse) võõrandada. Liikmesuse võõrandamise leping peab olema sõlmitud notariaalselt tõestatud vormis.
- 2.7. Liikme surma korral läheb liikmesus üle pärijale.
- 2.8. Liikmesuse võõrandamisel ja pärimisel saab liikmesuse omandaja liikmeks liikmesuse üleminekuga ilma liikmeks vastuvõtmise menetluseta. Liikme õigused ja kohustused tekivad liikmesuse võõrandamise lepingu sõlmimise hetkest, kui lepingus ei ole sätestatud teisiti.
- 2.9. Liikmel on õigus kasutada teisi isikuid välistavalt hoone osa (garaažiboksi), mis on temale kasutamiseks kindlaks määratud hoonejaotusplaanis.
- 2.10. Kinnisasi ehk maatükk ning hoone osad ja seadmed, mis on vajalikud hoone püsimiseks (näiteks välis- ja siseseadmed, katus), ohutuse tagamiseks või ühiseks kasutamiseks, on liikmete ühiskasutuses. Nimetatud osad on liikmete ühiskasutuses ka siis,

kui need asuvad Ühistu liikme ainukasutuses oleva hooneosa piires.

2.11. Hoonejaotusplaani on põhikirja lisa. Hoonejaotusplaani muutmiseks on vajalik nende isikute nõusolekut, kelle õigusi muutmine kahjustab. Kahjustatud isikuteks on ennekõike Ühistu liikmed, kelle ainukasutuses oleva hooneosa piire hoonejaotusplaani rnuutmise tõttu muudetakse. Muus osas toimub hoonejaotusplaani kui põhikirja osa muutmine põhikirja muutnist reguleerivate sätete kohaselt.

2.12. Ühistu liikmeks saamise päevast arvates ühe (1) kuu jooksul kohustub Ühistu juhatus andma uuele liikmele (või tema esindajale) allkirja vastu ära kirja Ühistu põhikirjast. Pärast juhatuselt põhikirja saamist ei saa liige kasutada vastuväidet, et ta ei ole teadlik põhikirja sisust.

3. Osamaks, liikmemaks ja sisseastumismaks

3.1. Ühistu osakapitali miinimum on kaks tuhat viissada viiskümmendkuus (2556) EUR.

3.2. Liikmeks astumisel tuleb liikmeks saamise päevast arvates hiljemalt kolme (3) kuu jooksul tasuda Ühistule osamaks, mille suurus on 25,60 EUR. Osamaks tasutakse Ühistu arveldusarvele. Liikmesuse võõrandamise ja pärimise korral osamaksu tasuda ei tule.

3.3. Ühistust väljaastumise korral lahkuvale liikmele tema poolt tasutud osamaksu ei tagastata.

3.4. Liikmemaksu kogutakse ühiskasutuses olevate kinnisasja osade korrashoiu ja valitsemisega seotud kulutuste katmiseks. Nimetatud kulutused määratakse kindlaks üldkoosoleku otsusega. Ühistu liige ei ole kohustatud hüvitama ühiskasutuses olevate kinnisasja osade korrapäraseks korrashoiuks vajalikest kulutustest suuremaid kulutusi, millega ta üldkoosolekul, kus kulutuste kohta otsus vastu võeti, ei nõustunud.

3.5. Ühistu liige maksab liikmemaksu vastavalt liikmemaksumääradele. Liikmemaksu tasutakse üks (1) kord kuus. Liikmemaksu arvestamise ja tasumise täpsem kord kehtestatakse üldkoosoleku otsusega.

3.6. Liikmemaksumäär ühe liikmesuse kohta sõltub liikme ainukasutuses oleva hooneosa pindalast: liikmemaksumäär on murdarv (väljendatuna hariliku murruna), mille lugejaks on liikme ainukasutuses oleva hooneosa pindala ning nimetajaks on terve hoone üldpindala. Liikmemaksumäärade summa on üks (1).

4. Liikme õigused ja kohustused

4.1. Liikmel on õigus anda tema ainukasutuses olev hooneosa üürile. Üürileandmisest ja lepingu tähtajast peab liige Ühistu juhatus ühe (1) nädala jooksul arvates üürile andmisest kirjalikult teavitama. Liikmemaksu nõuetekohase tasumise eest vastutab Ühistu ees Ühistu liige, kes tema ainukasutuses oleva hooneosa üürile andis.

4.2. Liikmele ei maksta dividende ega tehta muid väljamakseid puhaskasumi arvel. Ühistu puhaskasumit kasutatakse üksnes Ühistu eesmärgi saavutamiseks.

4.3. Liikme ainukasutuses oleva hooneosa piiridesse jäävate hoone konstruktsioonide ja tehnosüsteemide ümberehitamiseks, vahetamiseks ja muutmiseks on liige kohustatud eelnevalt taotlema Ühistu juhatuse kirjalikku nõusolekut. Nõusoleku taotlemiseks tuleb juhatusle esitada kavandatavate tööde detailne kirjeldus. Juhatus võib nõuda loa taotlejalt parema arusaadavuse huvides kavandatu kohta joonise esitamist.

4.4. Punktis 4.3. nimetatud muudatuste tegemisel ja juhatuse poolt loa andmisel tuleb lähtuda üldkoosoleku poolt kehtestatud ümberehituste tegemise eeskirjast.

4.5. Liikmel ei ole õigust nõuda Ühistult tema ainukasutuses olevate hooneosade remontimiseks või parendamiseks tehtud kulutuste hüvitamist.

4.6. Ühistu liige on kohustatud:

- 4.6.1. kas isiklikult või kolmanda isiku kaudu võtma osa töödest, mida kinnistul tehakse üldkoosoleku või juhatuse otsuse kohaselt;
 - 4.6.2. tasuma Ühistule maksvate ühe- ja mitmekordsete maksete (sh liikmemaks ja osamaks) tasumisega viivitamise eest viivist 0,1 % viivitatud summalt päevas;
 - 4.6.3. 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;
 - 4.6.4. võimaldama ainukasutuses olevat hooneosa kasutada teistel isikutel, kui see on vajalik ühiskasutuses olevate hooneosade korrashoiuks. Seetõttu tekkinud kahju tuleb liikmele hüvitada;
 - 4.6.5. tasuma liikmemakse käesoleva põhikirja punktis 3. määratud korras;
 - 4.6.6. tagama, et tema perekonnaliikmed ja teised liikme ainukasutuses olevat hooneosa kasutavad isikud järgiksid käesoleva põhikirja punkti 4.6. sätteid.
- 4.7. Ühistu liikmele täiendavate rahaliste ja mitterahaliste, nt tööde tegemise, kohustuste paneku üle otsustab üldkoosolek. Lisakohustuste määramise otsus on vastu võetud, kui selle poolt hääletas 2/3 koosolekul osalenud liikmetest.

5. Liikmesuse võõrandamise kohustus

- 5.1. Kui Ühistu 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.
- 5.2. Võõrandamisnõude võib eelkõige esitada, kui Ühistu liige:
- 5.2.1. on korduvalt jätnud täitmata käesoleva põhikirja punktis 4. loetletud kohustused;
 - 5.2.2. on vähemalt kuue (6) kuu liikmemaksu tasumisega viivitanud üle kolme (3) kuu;
 - 5.2.3. häirib oma tegevusega oluliselt Ühistu teisi liikmeid nende ainukasutuses olevate hooneosade kasutamisel.
- 5.3. Käesoleva põhikirja punktis 5.2. nimetatud nõude esitamise otsustab üldkoosolek.
- 5.4. Käesoleva põhikirja punktis 5.1. sätestatud ei saa põhikirjaga välistada ega piirata.
- 5.5. Kui kohustust rikkunud Ühistu liige oma liikmesust ei võõranda, otsustab võõrandamise kohus Ühistu või vähemalt ühe (1) Ühistu liikme hagi alusel. Otsust tehes lähtub kohus muu hulgas võõrandamisnõude aluseks olevatest asjaoludest.
- 5.6. Ühistu või Ühistu liige võib nõuda kohtuotsuse täitmist vastavalt täitemenetluse sätetele.

6. Ühistu julitimine

Ühistu organid on üldkoosolek, juhatus ja revident. Ühistul ei ole nõukogu.

7. Üldkoosolek

- 7.1. Üldkoosolek on Ühistu kõrgeim organ.
- 7.2. Üldkoosolek on korraline või erakorraline.
- 7.3. Korraline koosolek toimub üks (1) kord aastas. Juhatus kutsub korralise üldkoosoleku kokku rajandusaasta aruande kinnitamiseks kolme (3) kuu jooksul rajandusaasta lõppemisest arvates.
- 7.4. Juhatus teatab üldkoosoleku toimumisest vähemalt kaks (2) nädalat enne koosoleku toimumist. Teade saadetakse lihtkirjaga liikmete nimekirja kantud aadressil. Liikme eelneval kirjalikul nõusolekul võib koosoleku toimumise teate saata terna poolt teatatud

e-posti aadressile.

7.5. Teates näidatakse üldkoosoleku läbiviimise aeg, koht ja päevakord, samuti muud koosolekuga seonduvalt tähtsust omavad asjaolud. Kui üldkoosolekul muudetakse põhikirja, tuleb teates näidata kavandatud muudatuste olemus. Majandusaasta aruande ja majanduskava kinnitainise üldkoosoleku teates tuleb ära näidata, kus ja millistel kellaagadel on võimalik majandusaasta aruande ja majanduskavaga tutvuda.

7.6. Küsimustes, mida ei ole üldkoosoleku kokkukutsumise teates näidatud, ei või üldkoosolekul otsuseid vastu võtta, välja arvatud juhul, kui üldkoosolekul on esindatud kõik Ühistu liikmed.

7.7. Igal Ühistu liikmel on üldkoosolekul üks (1) hää. Kui üks liikmesus kuulub mitmele isikule ühiselt, on neil üldkoosolekul kokku üks (1) hää. Kui ühele isikule kuulub mitme hooneosa ainukasutusõigus, on tal üldkoosolekul siiski ainult üks (1) hää.

7.8. Üldkoosolek võib otsuseid vastu võtta, kui esindatud on vähemalt üle poole Ühistu liikmetest.

7.9. Kui üldkoosolekul ei ole kohal või esindatud vähemalt üle poole Ühistu liikmetest, kutsub juhatus seitsme (7) päeva pärast kokku uue koosoleku sama päevakorraga. Uus koosolek on pädev vastu võtma otsuseid, sõltumata koosolekul viibivate või esindatud liikmete arvust.

7.10. Üldkoosoleku otsus on vastu võetud, kui selle poolt hääletab üle poole üldkoosolekul esindatud Ühistu liikmetest. Põhikirja muutmise ja lisakohustuste määramise otsus on vastu võetud, kui selle poolt hääletab vähemalt 2/3 üldkoosolekul esindatud Ühistu liikmetest.

7.11. Kui üks liikmesus kuulub üheaegselt mitmele isikule (ühine omand), arvestatakse kvoorumis arvestamisel ühiseid omanikke ühe liikmena.

7.12. Ühistu liige ei või hääletada, kui otsustatakse tema või tema abikaasa, õe, venna, lapse või vanemaga lepingu sõlmimise või nimetatute vastu nõude esitamise üle. Kvoorumis arvestamisel ei arvestata sel juhul Ühistu liiget, kellega seotud küsimuse üle otsustatakse.

7.13. Üldkoosoleku protokollis lisana koostatakse osalevate liikmete nimekiri, millesse kantakse üldkoosolekul osalevate nimi, esindaja puhul ka tema nimi. Nimekirjale kirjutavad alla koosoleku juhataja ja protokollija, samuti iga üldkoosolekul osalenud liige või tema esindaja.

7.14. Üldkoosoleku pädevuses on:

7.14.1. põhikirja (sh hoonejaotusplaani) muutrnine;

7.14.2. juhatuse liikmete ja revidendi valimine ja tagasikuturnine;

7.14.3. juhatuse liikmetele ja revidendile tasu maksmise ja selle suuruse otsustamine;

7.14.4. juhatuse liikme või Ühistu liikme vastu nõude esitamine, samuti juhatuse liikmega tehingu tegernise ja tehingutirigimuste otsustamine ning selles nõudes või tehingus Ühistu esindaja määramine;

7.14.5. majandusaasta aruande kinnitamine ja kahjumi jaotamine;

7.14.6. majanduskava kinnitamine;

7.14.7. Ühistu ühinemise, jagunemise ja lõpetamise otsustamine;

7.14.8. muu ühingu või liidu liikmeks astumise otsustamine;

7.14.9. Ühistule kuuluva kinnisasja või selle osa võõrandamise ja koormamise üle otsustamine;

7.14.10. Ühistule varaliste kohustuste võtmine, mille suurus ületab ühe (1) aasta kõikidest

liikmetasudest laekuvat summat;

7.14.11. liikmete poolt Ühistule kuuluva kinnisasja ja selle osade kasutamise korra, sh tuleohutuse ja ümberehituste ja parenduste tegemise kohta eeskirjade kehtestamine;

7.14.12. kinnisasjal asuvate puude langetamise ja haljastuse üle otsustamine.

8. Juhatus

8.1. Ühistu igapäevast majandustegevust korraldab ning Ühistule kuuluvat kinnisasja valitseb juhatus.

8.2. Juhatus on ühe (1) kuni viie (5) liikmeline. Juhatus valitakse kolmeks (3) aastaks.

8.3. Juhul, kui juhatus on vähemalt kolmeliikmeline, liikmed valivad juhatuse liikmed endi hulgast juhatuse esimehe, kes korraldab juhatuse tegevust.

8.4. Juhatuse liikmeks ei või olla isik, kellelt on seaduse alusel ära võetud õigus olla ettevõtja. Juhatuse liikmeks ei või olla revidendi abikaasa, õde, vend, laps ega vanem. Juhatuse liige ei pea olema Ühistu liige.

8.5. Juhatus võtab otsuseid vastu koosolekul. Juhatuse koosolekud toimuvad vastavalt vajadusele, kuid mitte harvem kui üks (1) kord kolme (3) kuu jooksul.

8.6. Juhatuse koosoleku kutsub kokku juhatuse esimees. Koosoleku toimumisest tuleb juhatuse liikmele ette teatada vähemalt seitse (7) päeva.

8.7. Juhatus on pädev otsuseid vastu võtma, kui koosolekul osaleb üle poole juhatuse liikmetest. Otsused võetakse vastu lihthäälteenamusega. Häälte võrdse jagunemise korral on määravaks juhatuse esimehe hääl.

8.8. Juhatuse liige ei või hääletada, kui otsustatakse tema või tema abikaasa, õe, venna, lapse või vanemaga lepingu sõlmimise või nimetatute vastu nõude esitamise üle. Kvoorurni arvestamisel ei arevastata sel juhul juhatuse liiget, kellega seotud küsimuse üle otsustatakse.

8.9. Juhatuse otsused koos hääletamise tulemustega vormistatakse kirjalikult. Otsusele kirjutavad alla koosolekul osalenud juhatuse liikmed.

8.10. Juhatuse liikmed võivad otsuseid vastu võtta koosolekut kokku kutsumata, kui sellega on nõus kõik juhatuse liikmed. Sel juhul koostab juhatuse esimees otsuse projekti ning esitab selle kõikidele juhatuse liikmetele. Iga juhatuse liige peab kas aktsepteerima otsust otsusele allkirja andmisega või lisama otsusega mittenõustumise kohta otsuse projektile eriarvamuse. Kui otsuse projekti suhtes ei ole kasvõi üks juhatuse liige kirjeldatud viisil arvamust avaldanud, loetakse, et otsustamist ei toimunud.

8.11. Juhatuse liikmed vastutavad juhatuse pädevusse kuuluvate otsuste vastuvõtmise või vastuvõetud otsuste täitmata jätmise tagajärjel Ühistule või selle liikmele tekitatud varalise kahju eest solidaarselt. Juhatuse liige vabaneb vastutusest, kui ta on esitanud kahju tekitanud otsuse tegemisel kirjaliku eriarvamuse või kui ta ei osalenud juhatuse koosolekul, kus vastav otsus vastu võeti.

9. Revident

9.1. Revident on Ühistu kontrollorgan.

9.2. Revidendi nimetamiseks on vajalik tema kirjalik nõusolek. Revident nimetatakse kolmeks (3) majandusaastaks.

9.3. Revidendiks ei või olla juhatuse liige ega raamatupidaja, samuti nende abikaasa, lapsed, õed, vennad ega vanemad. Revident ei pea olema Ühistu liige.

9.4. Revidendil on õigus kontrollida Ühistule kuuluvate arveldusarvete käsutamist, raamatupidamisdokumente, Ühistule kuuluva vara kasutantise ja käsutamise kohta sõlmitud lepinguid ning nõuda juhatuselt kirjalikke selgitusi.

10. Majanduskava ja majandusaasta aruanne

10.1. Ühistu juhatus koostab majandusaastaks majanduskava, milles sisalduvad järginised andmed:

10.1.1. Ülevaade Ühistule kuuluva kinnisasja ja selle osaks olevate hoonete seisukorrast;

10.1.2. Ülevaade kinnisasja ja selle osaks olevate hoonete korrashoiuks ja valitsemiseks kavandavatest toimingutest;

10.1.3. Ülevaade Ühistule kuuluva kinnisasja ja selle osaks olevate hoonete korrashoiuks ja valitsemiseks sõlmitavatest lepingutest;

10.1.4. Kinnisasja valitsemiseks kavandatavad sissetulekud ja väljaminekud;

10.1.5. Ühistu liikmete kohustused kinnisasja valitsemiskulude kandmisel vastavalt liikmemaksumäärale;

10.1.6. Reservkapitali tehtavate maksete suurus.

10.2. Ühistu majandusaasta majanduskava kinnitab üldkoosolek. Majanduskava esitatakse juhatus poolt üldkoosolekule kinnitarniseks kolme (3) kuu jooksul arvates majandusaasta algusest.

Põhjendatud vajaduse korral võib juhatus majandusaasta kestel esitada üldkoosolekule ettepaneku majanduskava muutmiseks. Ettepanekule tuleb lisada majanduskava muutmise põhjendused.

10.3. Juhatus esitab kolme (3) kuu jooksul majandusaasta algusest arvates üldkoosolekule kinnitamiseks eelmise majandusaasta raamatupidamise aruande ja tegevusaruande (majandusaasta aruande). Aruannetele tuleb lisada revidendi arvamus.

10.4. Majandusaasta aruanne ja majanduskava esitatakse vähemalt kümme (10) päeva enne üldkoosoleku toimumist liikmetele tutvumiseks. Igal Ühistu liikmel on õigus saada juhatuselt majandusaasta ja majanduskava ära kirja, mille eest võib juhatus võtta ära kirja valmistamiseks tehtud mõistlikele kulutustele vastavat tasu.

11. Kahjumi katmise kord

Ühistu kahjum kaetakse reservkapitali arvelt, kui üldkoosolek ei otsusta, et kahjumi katmine on võimalik ja otstarbekas muude Ühistu vahendite (nt Ühistule kuuluva vallasvara müügist saadava raha või täiendavate maksete) arvelt.

12. Ühistu lõpetamine ja vara jaotamine

12.1. Ühistu lõpetamise otsus on vastu võetud, kui selle poolehääletavad kõik Ühistu liikmed. Ühistu lõpetamisel osamaksud tagastatakse.

12.2. Kui Ühistu lõpetatakse, jagatakse allesjäänud vara likvideerija poolt koostatud varajaotusplaani kohaselt liikmete vahel.

13. Üleminekusäte

Ühistu osakapital moodustub Ühistule kuuluvast varast. Ühistu praegused liikmed ei pea tasuma osamaksu.

Juhatus liige: _____