

## **KORTERIÜHISTU SMUULI 7 PÕHIKIRI**

### 1. Üldsätted.

1.1 Korterühistu ametlik nimi on Korterühistu Smuuli 7 (edaspidi "Ühistu").

1.2 Ühistu asukoht ja tegevuskoht on J.Smuuli 7, 93817 Kuressaare

1.3 Ühistu on eraõiguslik juriidiline isik, mille liikmeteks on kõik ühe korteriomanditeks jagatud kinnisomandi korteriomandite omanikud (edaspidi *korterioomanik*) Ühistu juhindub oma tegevuses Eesti Vabariigi seadustest, muudest Ühistu tegevust reguleerivatest õigusaktidest ning käesolevast põhikirjast.

1.4 Korteriomand on eriomand hoone reaalosa üle, mis on ühendatud mõttelise osaga kinnisasja kaasomandist, mille juurde eriomand kuulub. Korteriomand on kolmest osast koosnev õigus-kaasomand, eriomand, liikmesus valitsemise ühenduses-milleks on korterühistu

1.5 Korteriomandid peavad olema ühe kinnisasja piires.

1.6 Käesolevas põhikirjas ja seaduses reguleerimata küsimustes kohaldatakse korteriomandile muudes seadustes kinnisomandi kohta sätestatut.

1.7 Ühistu võib oma nimel omada varalisi ja mittevaralisi õigusi ning kanda kohustusi. Olla hagejaks või kostjaks kohtus. Ta võib omada eraldatud vara, iseseisvat bilanssi ja oma nimega pitsatit.

1.8 Ühistul on õigus avada oma arve pangas ning määrata kindlaks vastavalt tegelikkusele tariifid ja hinnad oma teenustele.

1.9 Ühistu valdab, kasutab ja käsutab iseseisvalt kogu talle kuuluvat vara. Tal on õigus maha kanda täielikult amortiseerunud või moraalselt vananenud põhivahendeid.

1.10 Ühistul on õigus sõlmida elamu remontimiseks, teenindamiseks ja korrashoiuks lepinguid juriidiliste ja füüsiliste isikutega või teha neid töid ise.

1.11 Vajaduse korral võib Ühistu kasutada tegevuses ka Ühistu liikmete isiklike seadmeid, transpordivahendeid ja tööriistu ning materjale, hüvitades omanikule nende kasutamise kulud.

1.12 Oma kohustuste täitmata jätmise eest vastutab Ühistu kogu oma varaga.

1.13 Ühistu ei vastuta oma liikmete /korterioomanike kohustuste eest.

1.14 Ühistu majandusaasta algus on 01.jaanuar ja lõpp 31.detsember.

## 2. Ühistu tegevuse eesmärk.

2.1 Korteriomanikud teostavad oma korteriomandist tulenevaid õigusi ja täidavad kohustusi käesolevas seaduses sätestatud ulatuses korteriühistu kaudu.

2.2 Korteriomanikud peavad omavahelistes suhetes, samuti suhetes korteriühistuga järgima hea usu põhimõtet ja arvestama üksteise õigustatud huve.

2.3 Kui korteriomand kuulub mitmele isikule ühiselt, võivad need isikud teostada korteriomandiga seotud õigusi üksnes ühiselt. See ei kehti korteriühistu suhtes, kui ühine omand ei ole kantud kinnistusraamatusse

## 3. Ühistu liikmed.

3.1 Ühistu liikmeteks on, ilma sellekohast avaldust esitamata, alates Ühistu kui juriidilise isiku tekkimisest kõik Smuuli 7 asuva elamu korteriomanikud. Korteriomanikuks on elamus asuva eluruumi või mitteeluruumi omanik.

3.2 Ühistu liikme poolt pärast korteri vallasasjana või korteriomandina võõrandamist loetakse uus korteriomanik korteri endise omaniku asemel Ühistu liikmeks, ilma sellekohast avaldust esitamata, alates omandiõiguse ülemineku päevast. Eelmise korteriomaniku Ühistu liikmelisusest tulenevad varalised õigused ja kohustused lähevad üle uuele korteriomanikule-ühistuliikmele.

3.3 Pärandina korteri vastuvõtnud pärija Ühistu liikmeks astumise ajaks loetakse pärandi avanemise päeva.

3.4 Kaasomandi korral tekib liikmelisus kaasomanike kirjaliku avalduse alusel ja Ühistu liikmeks saab üks (1) kaasomanikest.

3.5 Ühistu peab oma liikmete ja majaelanike registrit. Majaelanike registrisse kantakse elaniku ees- ja perekonnanimi, korteri number, elama asumise ja lahkumise kuupäev. Majaelanikeks loetakse majas elavaid Ühistu liikmeid ja nende perekonnaliikmeid ning ajutisi elanikke, kes kasutavad eluruumi muul seadusest tuleneval alusel.

3.6 Ühistu liige arvatakse Ühistust välja juhatuse otsusega:

3.6.1 tema surma korral;

3.6.2 juriidilise isiku lõppemisel;

3.6.3 korteri ja selle mõttelise osa võõrandamisel.

3.7 Päevast, mil liige loetakse Ühistust väljaarvatuks, lõpevad tema liikmelisusest tulenevad mittevaralised õigused ja kohustused.

3.8 Ühistu ei muutu ise Ühistu liikmeks juhul, kui ta saab mõne elamus Smuuli 7 asuva korteri või korteriomandi omanikuks.

## 4. Ühistu liikmete õigused ja kohustused.

4.1 Ühistu liikmel on õigus:

4.1.1 vabalt võõrandada ja pärandada tema omanduses olevat korterit koos

kohustusega Ühistu varas ning astuda Ühistust välja;

4.1.2 koormata korterit asjaõigusega;

4.1.3 kasutada korterit sihtotstarbeliselt oma äranägemise järgi;

4.1.4 kasutada mõttelist osa selle sihtotstarbe järgi;

4.1.5 teha korteri ja selle mõtteliste osade säilitamiseks vajalikke toiminguid teiste korteriomanike nõusolekuta kui Ühistu ei täida oma kohustusi ja nõuda teistelt korteriomanikelt mõtteliste osade korrashoiuks tehtud kulutuste proportsionaalset hüvitamist;

4.1.6 nõuda tema korteris toimunud mõtteliste osade korrashoiuga seotud kahjude hüvitamist;

4.1.7 nõuda teistelt korteriomanikelt, et elamu ja korteriomandi mõttelise ning reaalosa valdamine ja kasutamine toimuks selle sihtotstarbe või kokkuleppeliste otsuste järgi vastavuses kõigi korteriomanike huvidega;

4.1.8 kindlustada korterit täiendavalt kasulike ja toreduslike kulutuste ulatuses;

4.1.9 osa võtta Ühistu üldkoosolekust isiklikult või oma esindaja kaudu. Esindajaks võib olla lihtkirjaliku volituse alusel korteriomaniku abikaasa, täisealine perekonnaliige, korteri kaasomanik või teine Ühistu liige. Teised isikud ei saa olla esindajaks;

4.1.10 valida ja olla valitud Ühistu juht- ja kontrollorganitesse;

4.1.11 saada teavet Ühistu tegevuse ja juhatuse otsuste kohta Ühistu kodukorras (üldkoosolekul) määratud korras;

4.1.12 kasutada teisi seadustes ja põhikirjas sätestatud õigusi, mis ei ole vastuolus Ühistu põhikirjaga.

4.2 Ühistu liige on kohustatud:

4.2.1 täitma Ühistu põhikirjast tulenevaid kohustusi ja nõudeid ning Ühistu juht- ja kontrollorganite otsuseid;

4.2.2 kasutama korteriomandi mõttelist ja reaalosa vastavalt sihtotstarbele või korteriomanike otsustele ja kokkulepetele;

4.2.3 hoidma korterit korras ja hoiduma tegevusest, mille toime teistele korteriomanikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud;

4.2.4 taluma teiste korteriomanike tegevusest tekkivaid mõjusid, mis jäävad tavakasutuse piiridesse;

4.2.5 pidama kinni Ühistu üldkoosolekul kinnitatud kodukorras, kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud sanitaar- ja tuleohutuseeskirjadest, eluruumide kasutamise ning hooldus- ja remondieeskirjadest oma korteris ja elamu üldkasutatavates kohtades;

4.2.6 tasuma regulaarselt üks kord kuus, makseperiood: jooksev kuu, elamu majandamise jooksvate kulutuste katteks sihtotstarbelisi makseid üldkoosoleku poolt kehtestatud suuruses ja korras. Arvestuse aluseks võetakse:

4.2.6.1 Küte – vastavalt eelmisel kuul tarbitud soojuse näitudele tarnija poolt esitatud arvele korteriomandi 1 m<sup>2</sup> kohta;

4.2.6.2 Üldelekter – vastavalt eelmisel kuul tarbitud üldelektri näitudele tarnija poolt esitatud arvele jagatuna korteriomandi 1 m<sup>2</sup> kohta;

4.2.6.3 Vesi ja kanalisatsioon – vastavalt elaniku poolt esitatud näidu alusel. Näitude mitteõigeaegsel või ebaõigete andmete esitamisel, mõõturi plommide rikkumise, mõõturi mittetaatlemisel või taatlustähtaja möödumisel on õigus juhatusel vee ja kanalisatsioonikulusid arvestada vastavalt juhatuse otsusele;

4.2.6.4 Sooja vee energia – vastavalt elaniku poolt esitatud näidu alusel;

4.2.6.5 Prügivedu – vastavalt üldkoosoleku poolt vastuvõetud otsusele arvestuse aluseks elanike arv;

4.2.6.6 Elamu remont – vastavalt üldkoosoleku poolt vastuvõetud otsusele korteriomandi 1 m<sup>2</sup> kohta;

4.2.6.7 Halduskulud – vastavalt üldkoosoleku poolt vastuvõetud otsusele korteriomandi 1 m<sup>2</sup> kohta;

4.2.6.8 Üldvesi – vastavalt üldkoosoleku poolt vastuvõetud otsusele jagatuna korterite arvule;

4.2.6.9 Laenu tagasimakse – vastavalt üldkoosoleku poolt vastuvõetud otsusele korteriomandi 1 m<sup>2</sup> kohta;

4.2.6.10 Reservkapital/osakapital – vastavalt üldkoosoleku poolt vastuvõetud otsusele korteriomandi 1 m<sup>2</sup>.

4.2.7 tagama hüpoteegiga oma korteri arvel elamu mõtteliste osade majandamise kulude nõuded Ühistu kasuks, nii et ühistul on korteri müügi korral eelisõigus osale müügihinnast

4.2.8 maksete mittetähtaegsel tasumisel arvete-makseteatisel märgitud tähtjaks, tuleb maksta viivist 0,022 % päevas, iga viivitatud päeva eest. Viiviste tasumisest võib Ühistu liiget vabastada mõjuvatel põhjustel juhatus oma otsusega;

4.2.9 hüvitama Ühistule ja teistele korteriomanikele tekitatud kahju seaduses sätestatud korras juhul, kui ta on rikkunud Ühistule või selle liikmetele kuuluvat vara;

4.2.10 esitama juhatusele tõeseid andmeid Ühistu liikmete (sh üüriliste) arvestuse ja majaanike registri pidamiseks;

4.2.10.1 Korteriomanik on kohustatud teatama korteriühistule oma

olemasolevate sidevahendite andmed, eelkõige telefoninumbri või elektronposti aadressi

4.2.10.2 Kui korteriomaniiku elu- või asukoht erineb korteriomandi asukohast, on korteriomaniik kohustatud korteriühistule teatama ka oma elu- või asukoha postiaadressi.

4.2.10.3 Kui korteriomaniik ei ole korteriühistule teatanud oma elu- või asukoha postiaadressi, on korteriühistel õigus lugeda tema elu- või asukohaks korteriomandi asukoht.

4.2.11 korraldama enda, oma perekonnaliikmete ja teiste korteris elavate elanike tegevust selliselt, et see ei häiriks kaaselanike rahu ja et oleks tagatud korteri kasutamise kohustuse täitmine;

4.2.12 võtma isiklikult, oma perekonnaliikmete või teiste isikute kaudu osa töödest, mida tehakse kaasomandi ühiseks majandamiseks üldkoosoleku või juhatuse otsuse alusel;

4.2.13 mitte ehitama ümber ilma üldkoosoleku kirjaliku loata korteri kütte-, elektri-, veevarustus- ja kanalisatsioonisüsteemi. Korteri ümberehitamisel ei tohi lõhkuda ega nõrgendada hoone kandvaid seinakonstruktsioone;

4.2.14 korteri küttesüsteemist väljalülitamiseks taotlema üldkoosolekult kirjalikku luba ning pärast loa saamist sulgema küttesüsteemid juhatuse poolt kehtestatud korras ning lubama ühel juhatuse liikmel (või juhatuse poolt volitatud isikul) kuni kaks korda kuus siseneda korterisse küttesüsteemist väljalülitamise kontrollimiseks. Juhatuse poolt kehtestatud nõuete täitmatajätmisel või mittenõuetekohase täitmise korral ei võeta korteri küttesüsteemist välja lülitamist soojuse eest tasumisel arvesse;

4.2.15 lubama siseneda oma korterisse teistel korteriomaniikidel, kui see on seotud mõttelise osa korrashoiuga ja juhatuse liikmel koos vastava spetsialistiga rikete kõrvaldamiseks, mis võivad ohustada naaberkortereid või elamu põhikonstruktsioone;

4.2.16 lubama mõttelise osa korrashoiuga seotud tööde tegemist korteris ja taluma oma korteris nimetatud töödega seotult tekitatud vältimatut kahju;

4.2.17 lubama siseneda oma korterisse juhatuse liikmel koos vastava spetsialistiga korteri korrasoleku ja mõõturite kontrollimiseks;

4.2.18 täitma liikme kohustusi ka ajutisel äraolekul, kui juhatuse otsusega ei ole sätestatud teisiti;

4.2.19 võõrandama oma korteri, kui tema tegevus ületab omandi tavakasutusest tekkivaid mõjusid, kahjustab Ühistu huve või on vastuolus kehtivate seadustega ja Ühistu üldkoosolek on esitanud sellekohase nõude;

4.2.20 täitma teisi seadusandlusest tulenevaid kohustusi.

4.3 Ühistu liikme kohustuste täitmise tagamiseks toimub:

4.3.1 juhatuse otsusega viivise nõudmine võlgnevuse korral;

4.3.2 kohtule avalduse esitamine liikmekohustuste täitmisele sundimiseks;

4.3.3 Ühistu liikme kohustuste täitmata jätmisel või nende mittenouetekohasel täitmisel on ühistu juhatusel õigus liiget trahvida üldkoosoleku poolt kehtestatud suuruses ja korras.

## 5. Korteriomandi võõrandamise nõude esitamine

5.1 Kui korteriomaniik on korduvalt rikkunud oma kohustusi teise korteriomaniiku või korteriühistu suhtes ja kui korteriomaniikud ei pea enam võimalikuks tema kuulumist korteriomaniike hulka, võivad nad nõuda, et ta oma korteriomandi võõrandab

5.2 Võõrandamisnõude võib eelkõige esitada, kui korteriomaniik:

5.2.1 on korduvalt jätnud täitmata kohustusi, mis on sätestatud punktis 4.2

5.2.2 on vähemalt kuue kuu majandamiskulude tasumisega viivitanud üle kolme kuu

5.2.3 või häirib oma tegevusega oluliselt teiste korteriomandite teostamist.

5.3 Käesoleva võõrandamisnõude (p5) esitamise üle otsustavad korteriomaniikud häälteenamuse alusel.

5.4 Kui kinnisomand on jagatud kaheks korteriomandiks, võib käesoleva võõrandamisnõude (p5) esitada üks korteriomaniik teise vastu.

5.5 Kui kohustust rikkunud korteriomaniik ei ole korteriomandit võõrandanud hiljemalt kolme kuu möödumisel nõude esitamisest, otsustab võõrandamise kohus vähemalt ühe korteriomaniiku või korteriühistu hagi alusel. Otsust tehakse lähtub kohus võõrandamisnõude aluseks olevatest asjaoludest.

5.6 Käesoleva punkt 6. 1 esimeses lauses nimetatud tähtaega ei pea järgima, kui korteriomaniik on teatanud, et ta keeldub võõrandamisest.

5.7 Käesoleva punkt 6. 1 nimetatud hagi tuleb esitada enne ühe aasta möödumist nõude esitamisest.

5.8 Korteriomaniik või korteriühistu võib nõuda kohtuotsuse täitmist täitemenetluse seadustikus sätestatud korras.

## 6. Ühistu vara

6.1 Ühistu vara tekib tema liikmete maksetest, põhikirjaliste ülesannete täitmiseks soetatud varast, riigi ja kohaliku omavalitsuse majandusabist ning muudest seadusega lubatud laekumistest

6.2 Ühistu vastutab oma kohustuste eest kogu oma varaga.

7. Ühistu liikme varaline vastutus.

7.1 Ühistu liige ei vastuta Ühistu kohustuste eest;

7.2 Ühistu liige vastutab Ühistule või selle liikmetele kuuluva ühisvara eest.

8. Korterühistu pandiõigus

8.1 Korterühistul on korteriomandist tulenevate nõuete tagamiseks pandiõigus korteriomandile (edaspidi korterühistu pandiõigus).

8.2 Korterühistu pandiõigusele kohaldatakse seadustes esimesel järjekohal oleva hüpoteegi kohta sätestatud.

8.3 Korterühistu pandiõiguse suurus on korteriomandi eelmise majandusaasta majandamiskulude summa.

8.4 Korterühistu pandiõiguse suurus määratakse korteriomaniike üldkoosoleku poolt kinnitatud majandusaasta aruande järgi omandi ülemineku päeva seisuga. Kui korterühistul on kohustus esitada majandusaasta aruanne korterühistute registrile, määratakse korterühistu pandiõiguse suurus registrile esitatud majandusaasta aruande järgi

8.5 Eriomandi kokkuleppes võivad korteriomanikud määrata korterühistu pandiõigusele kindla rahalise suuruse

9. Ühistu juhtimine ja juhtorganid.

9.1 Ühistu juhtorganid on üldkoosolek ja juhatus

9.1.1 Ühistu üldkoosolek on kõrgeim juhtorgan.

9.1.2 Ühistu juhatus on Ühistu tegevuse juhtorgan üldkoosolekute vahelisel ajal.

9.1.3 Juhatus valitakse üldkoosoleku poolt ametisse üldkoosoleku poolt määratud ajaks.

9.1.4 Juhatus valimise otsus jõustub selle vastuvõtmise hetkest.

10.2 Üldkoosoleku pädevusse kuulub:

10.2.1 põhikirja muutmine, täiendamine, uue põhikirja vastuvõtmine;

10.2.2 Juhatus valimine, kinnitamine, ennetähtaegne tagasikutsumine ja juhatus arvilise koosseisu muutmine;

10.2.3 revidendi (revisjonikomisjoni) arvilise koosseisu kinnitamine ja revidendi (revisjonikomisjoni) valimine ja ennetähtaegne tagasikutsumine;

10.2.4 revidendi (revisjonikomisjoni) aruande kinnitamine;

10.2.5 majandusaasta aruande ja majandustegevuse aastakava kinnitamine;

10.2.6 osamaksu suurendamine ja vähendamine;

10.2.7 laenu võtmise otsustamine;

10.2.8 laenu või muu laenusarnase mõjuga rahalise kohustuse võtmise, kui see kohustus kas iseseisvalt või koos olemasolevate kohustustega ületab korteriühistu eelmise majandusaasta majandamiskulude summa, võib otsustada kui vastavasisulise korteriomanike üldkoosoleku otsuse poolt on antud üle poole kõigist häältest nende korteriomanike poolt, kellele kuulub üle poole kaasomandi osadest.

10.2.8.1 Enne käesoleva punkt 10,2.8. sätestatud kohustuse võtmist peab korteriühistu juhatus laskma kanda korteriühistute registrisse sellekohase märkuse.

10.2.9 Ühistu vara jagamine Ühistu lõpetamise korral;

10.2.10 kõikides Ühistu juhtimise küsimustes, mida ei ole seaduse või põhikirjaga antud juhatuse või muu organi pädevusse, otsuste vastu võtmine.

10.2.11 Juhatus või muu organi liikmega tehingu tegemise otsustamine ja selles tehingus Ühistu esindaja määramine.

.

## 11. Juhatus

11.1 Juhatus on ühe kuni viieliikmeline.

11.2 Juhatus liige peab olema teovõimeline füüsiline isik. Juhatus liige võib olla Ühistu liige või isik väljastpoolt korteriomanike ringi

11.3 Korteriühistu juhatuse asemel võib korteriühistut juhtida ja esindada juriidiline isik (edaspidi valitseja)

11.4 Juhatus kohuseks on jälgida oma volituste tähtaegu. Kui juhatuse volituste tähtaeg on lõppemas, peab juhatus kokku kutsuma üldkoosoleku juhatuse valimiseks.

11.5 Juhatus valib üldkoosolek.

11.6 Mitmeliikmelise juhatuse korral valivad Juhatus liikmed endi hulgast juhatuse esimehe. Juhatus esimehe (juhataja) töötasu määrab ja kinnitab üldkoosolek

11.7 Juhatus esimees korraldab juhatuse tööd. Juhatus esimehe äraolekul asendab teda juhatuse otsusel üks Juhatus liikmetest.



11.8 Juhatuse koosolekud toimuvad vastavalt vajadusele, kuid mitte harvemini, kui üks kord kolme kuu jooksul.

11.9 Kõik otsused võetakse vastu lihthäälteenamusega ning kõik eriarvamused protokollitakse. Juhatuse koosoleku protokollile kirjutavad alla koosoleku juhataja ja protokollija.

11.10 Juhatus võib vastu võtta otsuseid, kui selle koosolekul osaleb üle poole Juhatuse liikmetest.

11.11 Juhatuse liige võib sõlmida ühistu nimel lepinguid ning võtta Ühistule kohustusi ainult juhatuses vastavasisulise otsuse alusel.

11.12 Ilma juhatuses kollegiaalse otsuseta Ühistu nimel teostatud tehingud ja/või võetud kohustused loetakse konkreetse juhatuses liikme isiklikuks kohustuseks, kui juhatus kollegiaalselt või üldkoosolek käsitletavat tehingut/kohustust heaks ei kiida.

11.13 Juhatuses liige ei või osaleda hääletamises, kui otsustatakse temaga või temaga võrdset majanduslikku huvi omava isikuga tehingu tegemist.

11.14 Juhatuses liikmed vastutavad nende pädevuses olevate kohustuste täitmata jätmise või mittekohase täitmise eest seaduses sätestatud korras.

11.15 Üldkoosoleku poolt juhatuses tegevuse heakskiitmisel vabanevad juhatuses liikmed vastutusest eelmise majandusaasta tulemuste eest.

11.16 Ühistut võib esindada kõikides õigustoimingutes iga juhatuses liige üksinda, arvestades siinjuures seda, et käsitletavate õigustoimingute aluseks on juhatuses kui kollegiaalse organi otsus. Käsitletud nõudest võib kõrvale kalduda vaid erakorraliste asjaolude esinemisel.

11.17 Üheliikmelise juhatuses korral juhatuses esimeest ei valita, Juhatuses koosolekuid ei peeta, juhataja võtab vastu otsuseid ja tegutseb ainuisikuliselt üldkoosoleku poolt talle antud volituste piires.

11.18 Juhatuses pädevusse kuulub:

11.18.1 üldkoosoleku kokku kutsumine ning otsuste täideviimine;

11.18.2 Tavapärase valitsemise

11.18.2.1 Korteriomandi kaasomandi osa eseme tavapärase valitsemise küsimuste üle otsustavad korteriomandid häälteenamuse alusel, kui korteriühistu põhikirjaga ei nähta ette rangemaid nõudeid.

11.18.2.2 Tavapärase valitsemisena käsitatakse eelkõige järgmisi tegevusi: kaasomandi eseme tavapärase korrashoid ja remont, korteriühistu kaudu tarbitavate teenuste jaoks lepingute sõlmimine, kaasomandi eseme taastamisväärtusest lähtuva kahjukindlustuslepingu sõlmimine, korteriühistu vastutuse kindlustamine, kohase suurusega reservkapitali ja remondifondi loomine;

11.18.2.3 laenu või muu laenusarnase mõjuga rahalise kohustuse võtmine, kui selle suurus ei ületa korteriühistu eelmise majandusaasta majandamiskulude summat;

11.18.2.4 energiaauditi ja energiamärgise tellimine.

11.18.3 raamatupidamise korraldamine;

11.18.4 majandustegevuse aastakava ja aastaaruande koostamine, läbivaatamine ja esitamine üldkoosolekule;

11.18.5 erakorraliste sihtotstarbeliste maksete suurendamine ja vähendamine;

11.18.6 Ühistu palgaliste töötajate töölevõtmine, töötasu määramine ja vabastamine;

11.18.7 Ühistu asjade puhul nõuete rahuldamine ja sisse nõudmine ning volituste piires tehingute tegemine;

11.18.8 elamu haldamine ja hooldamine või selle korraldamine;

11.18.9 tähtaegadest kinnipidamiseks ja õigusliku ning majandusliku kahju ärahoidmiseks vajalikke meetmete rakendamine;

11.18.10 majaelanike registri pidamine;

11.18.11 kohustusliku ettekirjutuse tegemine Ühistu liikmetele;

11.18.12 Ühistu kodukorra kinnitamine;

12. Üldkoosoleku kokkukutsumine.

12.1 Korraline üldkoosolek tuleb kokku vähemalt üks kord aastas. Selle kutsub kokku juhatus.

12.2 Üldkoosolek tuleb kokku, kui juhatus seda vajalikuks peab või kui seda taotleb kirjalikult ja põhjust ära näidates vähemalt 1/10 Ühistu liikmetest. Taotlus peab sisaldama üldkoosoleku päevakorda. Koosoleku kutsub juhatus kokku 15 päeva jooksul alates kirjaliku avalduste saabumisest.

12.3 Juhatusel ei ole õigus keelduda üldkoosoleku kokkukutsumisest, kui vastavasisuline taotlus on laekunud juhatusel järelvalvet teostavalt isikult (revident/komisjon).

12.4 Üldkoosoleku kokkukutsumisest peab liikmetele ette teatama vähemalt 7 päeva. Teade pannakse välja trepikodadesse. Üldkoosoleku kutsel peab olema näidatud koosoleku toimumise koht, aeg ja päevakord. Üldkoosoleku päevakorra määrab juhatus arvestades Ühistu liikmete taotlusi. Teatele kirjutavad alla kõik juhatusel liikmed.

12.5 Üldkoosolekul võib osaleda ja hääletada Ühistu liige või tema esindaja, kellele on antud lihtkirjalik volikiri. Isikud, kes ei ole Ühistu liikmed ja keda ei ole kutsutud üldkoosolekule päevakorras märgitud juhatusel otsusega, ei või

osaleda üldkoosolekul ilma üldkoosoleku vastava loata.

### 13 Üldkoosoleku läbiviimine:

13.1 Korteriomaniike üldkoosolek on otsustusvõimeline, kui sellel osalevatele korteriomaniikele kuulub üle poole häältest ja üle poole kaasomandi osadest.

13.2 Kui korteriomaniike üldkoosoleku päevakorras on põhikirja muutmine, majanduskava kehtestamine või majandusaasta aruande kinnitamine, tuleb üldkoosoleku teates märkida koht, kus on võimalik tutvuda põhikirja või majanduskava eelnõuga või majandusaasta aruandega, ning nende dokumentidega tutvumise kord.

13.3 Kui korteriomaniik on teatanud korteriühistule oma elektronposti aadressi, tuleb korteriomaniike üldkoosoleku teade ja punkt 3 nimetatud dokumendid saata sellel aadressil.

13.4 Kui üldkoosolekule ei ilmu nõutud arv liikmeid, teavitab koosoleku läbiviija sellest kokkutulnud Ühistu liikmeid ja kannab selle fakti protokollis. Protokollis allkirjastab koosoleku juhataja ja protokollija.

13.5 Korduskoosolek tuleb uuesti kokku kutsuda sama päevakorraga kolme nädala jooksul.

13.6 Korduskoosolekust peab ette teavitama vähemalt 7 päeva. Teade korduskoosoleku kokkukutsumise kohta peab sisaldama informatsiooni selle kohta, et tegemist on korduskoosolekuga.

13.7 Korduskoosolek on pädev vastu võtma otsuseid, kui sellel osaleb vähemalt kolm Ühistu liiget.

13.8 Üldkoosoleku otsustusvõimelisuse määrajaks on registreerimisleht, kuhu kantakse Ühistu liikme nimi, korteri number ja allkiri. Volitatud esindajad kirjutavad registreerimislehele Ühistu liikme nime, keda nad esindavad ja volituse aluse. Volikiri jääb registreerimislehe juurde.

13.9 Üldkoosoleku juhatajaks on koosoleku kokku kutsunud isik. Kohalviibijate hulgast valitakse protokollija, kes koostab koosoleku protokollis.

13.10 Kui üldkoosoleku kokkukutsumisel on rikutud seaduse või põhikirja nõudeid, ei ole üldkoosolek õigustatud otsuseid vastu võtma, välja arvatud siis, kui üldkoosolekul osalevad Ühistu kõik liikmed.

### 14 Üldkoosoleku otsus.

14.1 Üldkoosolekul saab otsuseid vastu võtta ainult päevakorras loetletud punktide osas. Üldkoosolek võib otsuseid vastu võtta päevakorra-välise punktide osas üksnes juhul, kui üldkoosolekul osalevad või on esindatud kõik Ühistu liikmed.

14.2 Üldkoosolekul on igal korteriomandil üks hääl. Sõltumata talle kuuluvate korteriomandite arvust, ei ole Ühistu liikmeks oleval juriidilisel isikul

üldkoosolekul osalemisel rohkem kui pooli häältest.

14.3 Otsused võetakse vastu kohalolevate liikmete lihthäälteenamusega. Häälendamise korra määrab üldkoosolek.

14.4 Üldkoosolekult lahkunud liikme puhul arvestatakse, et ta on vabatahtlikult loobunud oma hääleõigusest. Kui üldkoosolekult lahkunud liikmete tõttu jääb koosolekule kvoorumist vähem Ühistu liikmeid, võetakse otsused vastu kohalolijate häälteenamusega.

14.5 Üldkoosoleku otsus loetakse üldkoosoleku poolt vastuvõetuks üldkoosolekut kokku kutsumata, kui vastavat otsust hääletavad kirjalikult kõik Ühistu liikmed.

14.6 Põhikirja muutmise otsuse poolt peab olema rohkem kui pool Ühistu liikmetele kuuluvate häälte üldarvust. Põhikirja muutus jõustub selle registrisse kandmisest.

14.7 Ühistu liige ei või hääletada, kui Ühistu otsustab temaga või temaga võrdset majanduslikku huvi omava isikuga tehingu tegemist või temaga juriidilise menetluse alustamist või lõpetamist.

14.8 Ühistu liige, kes on ka juhatuse liige, ei või hääletada Ühistu majandusaasta aruande kinnitamise otsustamisel.

14.9 Üldkoosoleku kohta koostatakse protokoll, millele kirjutavad alla koosoleku juhataja ja protokollija.

14.10 Vastuvõetud otsus peab olema kättesaadav kõikidele ühistu liikmetele. Vajadusel määratleb üldkoosolek korra, kuidas konkreetsed otsustused avalikustatakse.

## 15 Järelevalve

15.1 Üldkoosolek teostab järelevalvet juhatuse tegevuse üle. Selle ülesande täitmiseks võib üldkoosolek valida revidendi (revisjonikomisjoni) või audiitori.

15.2 Revidendiks ei või olla Ühistu juhatuse liige ega raamatupidaja.

15.3 Revidendil on õigus kontrollida Ühistu vara, arveldusarveid, raamatupidamisdokumente ning nõuda selgitusi ja muud abi juhatusest, mida revident vajab oma ülesannete täitmiseks. Revidendil on õigus viibida juhatuse koosolekutel ja Ühistu üldkoosolekutel.

15.4 Järelevalvet täitval isikul on õigus juhatusele teha ettekirjutusi.

15.5 Kui juhatus ei arvesta järelevalvet teostava isiku ettekirjutusi, võib nimetatud isik alata üldkoosoleku kokkukutsumise käsitletava probleemi lahendamiseks.

## 16 Ühistu raamatupidamine.

16.1 Juhatus korraldab raamatupidamise vastavalt raamatupidamise seadusele ja

heale raamatupidamistavale.

16.2 Korterühistul peab olema reservkapital, mille suurus on vähemalt üks kaheteistkümnendik korteriühistu aasta eeldatavatest kuludest. Reservkapitali suuruse üle otsustab korteriomanike üldkoosolek

17. Majandusaasta aruanne.

17.1 Pärast majandusaasta lõppu koostab Ühistu raamatupidaja raamatupidamise majandusaasta aruande ning esitab selle juhatusle 17.2 Korterühistu majandusaasta aruandes märgitakse lisaks muudele seaduses sätestatud andmetele ka iga korteriomandi majandamiskulude suurus

17.3 Juhatus esitab majandusaasta aruande üldkoosolekule kinnitamiseks. Kinnitatud majandusaasta aruandele kirjutavad alla kõik Juhatus liikmed.

17.4 Korterühistu esitab kinnitatud majandusaasta aruande korteriühistute registrile kuue kuu jooksul majandusaasta lõppemisest arvates.

18 Ühistu lõpetamine.

18.1 üldkoosoleku otsusega;

18.2 muul seaduses ettenähtud alusel

18.3 Ühistu tegevuse lõpetamine ja selle likvideerimine toimub seaduses ettenähtud korras ja viisil.