

# KORTERIÜHISTU „KEEMIKUTE 34“ PÕHIKIRI

## 1. Üldsätted.

- 1.1 Korterühistu ametlik nimi on Korterühistu Keemikute 34 (edaspidi “Ühistu”).
- 1.2 Ühistu asukoht on Eesti Vabariik 74112 Maardu linn, Keemikute tänav 34.
- 1.3 Ühistu on iseseisev juriidiline isik. Ta juhindub oma tegevuses Eesti Vabariigi seadustest, muudest Ühistu tegevust reguleerivatest õigusaktidest ning käesolevast põhikirjast.
- 1.4 Oma kohustuste täitmata jätmise eest vastutab Ühistu kogu oma varaga.
- 1.5 Ühistu ei vastuta oma liikmete kohustuste eest.
- 1.6 Ühistu majandusaasta algus on 01.jaanuar ja lõpp 31.detsember.

## 2. Ühistu tegevuse eesmärk.

- 2.1 Ühistu on mittetulunduslik ja tema eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja haldamine ning Ühistu liikmete ühiste huvide esindamine.
- 2.2 Ühistu eesmärgiks on elamu heaperemeheliku kasutamise korraldamine Ühistu liikmete poolt, samuti elamu korrashoiu eest hoolitsemine, vajalike remontide teostamine ja elanike poolt laekuvate maksete sihtotstarbeline kasutamine.

## 3. Ühistu liikmed.

- 3.1 Ühistu liikmeteks on, ilma sellekohast avaldust esitamata, alates Ühistu kui juriidilise isiku tekkimisest kõik Keemikute 34 asuva elamu korteriomanikud.
- 3.2 Ühistu liikme poolt pärast korteri võõrandamist loetakse uus korteriomanik korteri endise omaniku asemel Ühistu liikmeks, ilma sellekohast avaldust esitamata, alates omandiõiguse ülemineku päevast.
- 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 majaanike registrit.
- 3.6 Ühistu liige arvatakse Ühistust välja:
  - 3.6.1 tema surma korral;
  - 3.6.2 juriidilise isiku lõppemisel;
  - 3.6.3 korteri ja selle mõttelise osa võõrandamisel.

## 4. Ühistu liikmete õigused ja kohustused.

### 4.1 Ühistu liikmel on õigus:

- 4.1.1 vabalt võõrandada ja pärandada tema omanduses olevat korterit kooskõlas seadusega ja käesoleva põhikirjaga;
- 4.1.2 kasutada piiratud asjaõigust Ühistu vara suhtes;
- 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 elamu kaasomanikelt, et elamu valdamine ja kasutamine toimuks vastavuses kõigi korteriomanike huvidega;
- 4.1.8 osa võtta Ühistu üldkoosolekust isiklikult või oma esindaja kaudu;
- 4.1.9 valida ja olla valitud Ühistu juht- ja kontrollorganitesse;
- 4.1.10 saada teavet Ühistu tegevuse ja juhatuse otsuste kohta Ühistu üldkoosolekul määratud korras;
- 4.1.11 kasutada teisi mittetulundusühingute seaduses 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 reaalselt 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 ning taluma teiste korteriomanike tegevusest tekkivaid mõjusid, mis jäävad

tavakasutuse piiridesse;

4.2.4 teatama koheselt Ühistu juhatusele tema omandit koormavatest piiratud asjaõigusest;

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

4.2.6 tasuma tähtaegselt sihtotstarbelisi makseid, mille suurus või selle arvestamise kord määratakse üldkoosoleku otsusega;

4.2.7 tagama hüpoteegiga oma korteri arvel elamu mõtteliste osade majandamise kulude nõuded Ühistu kasuks;

4.2.8 maksete mittetähtaegsel tasumisel maksma iga viivitatud päeva eest viivist üldkoosolekul kehtestatud korra ja määra järgi. 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 arvestuse ja majaanike registri pidamiseks;

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 juhatuse kirjaliku loata korteri kütte-, elektri-, veevarustus- ja kanalisatsioonisüsteemi. Korteri ümberehitamisel ei tohi lõhkuda ega nõrgendada hoone kandvaid seinakonstruktsioone;

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

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

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

4.2.18 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;

4.2.19 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 mittenõuetekohasel täitmisel on ühistu juhatusel õigus liiget trahvida üldkoosoleku poolt kehtestatud suuruses ja korras.

## **5. Ühistu liikme varaline vastutus.**

5.1 Ühistu liige ei vastuta Ühistu kohustuste eest;

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

## **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 kapitali moodustab osa- ja sihtkapital;

6.3 Osakapital moodustub Ühistu liikmete osamaksude summast. Liikmete osamaks on rahaline ühekordne maks, mille suuruse määrab Ühistu üldkoosolek oma otsusega.

6.4 Ühistu sihtkapital moodustub liikmete sihtotstarbelistest maksetest ja muudest allikatest. Sihtotstarbelised maksed koosnevad elamu hooldamiseks, jooksvaks ja kapitaalremondiks ning elamu territooriumi korrashoiuks vajalikest maksetest.

## **7. Ühistu juhtimine ja juhtorganid.**

### 7.1 Ühistu juhtorganid on üldkoosolek ja juhatus.

7.1.1 Ühistu üldkoosolek on kõrgeim juhtorgan.

7.1.2 Ühistu juhatus on Ühistu tegevuse juhtorgan üldkoosolekute vahelisel ajal.

7.1.3 Juhatus valitakse üldkoosoleku poolt ametisse kolmeks aastaks .

7.1.4 Juhatus on kolme kuni viieliikmeline.

7.1.5 Juhatus liige peab olema teovõimeline füüsiline isik. Juhatus liige ei pea olema Ühistu liige.

7.1.6 Juhatuse kohuseks on jälgida oma volituste tähtaegu. Kui juhatuse volituste tähtaeg on lõppemas, peab juhatus kokku kutsuma üldkoosoleku uue juhatuse valimiseks.

7.1.7 Kui juhatus ei täida temale asetatud ülesandeid või on juhatuse volitused lõppenud, võivad Ühistu liikmed erakorralise üldkoosoleku kokku kutsuda samas korras juhatusega vastavalt p. 7.6.2.

#### 7.2 Üldkoosoleku pädevusse kuulub:

7.2.1 põhikirja muutmine, täiendamine, uue põhikirja vastuvõtmine;

7.2.2 Juhatuse valimine ja tagasikutsumine;

7.2.3 revidendi (revisjonikomisjoni) määramine ja ennetähtaegne tagasikutsumine;

7.2.4 revidendi (revisjonikomisjoni) aruande kinnitamine;

7.2.5 majandusaasta aruande ja majandustegevuse aastakava kinnitamine;

7.2.6 osamaksu suurendamine ja vähendamine;

7.2.7 laenu võtmise otsustamine;

7.2.8 Ühistu kodukorra kinnitamine;

7.2.9 Ühistu vara jagamine Ühistu lõpetamise korral;

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

7.2.11 Juhatuse või muu organi liikmega tehingu tegemise otsustamine ja selles tehingus Ühistu esindaja määramine.

#### 7.3 Juhatus

7.3.1 Juhatuse valib üldkoosolek;

7.3.2 Juhatuse liikmed valivad endi hulgast juhatuse esimehe;

7.3.3 Juhatuse esimees korraldab juhatuse tööd. Juhatuse esimehe äraolekul asendab teda juhatuse otsusel üks Juhatuse liikmetest;

7.3.4 Juhatuse koosolekud toimuvad vastavalt vajadusele, kuid mitte harvemini, kui kaks korda aastas;

7.3.5 Kõik otsused võetakse vastu lihthäälteenamusega ning kõik eriarvamused protokollitakse;

7.3.6 Juhatus võib vastu võtta otsuseid, kui selle koosolekul osaleb üle poole Juhatuse liikmetest;

7.3.7 Ühistut võib esindada kõikides õigustoimingutes iga juhatuse liige üksinda, arvestades siinjuures seda, et käsitletavate õigustoimingute aluseks on juhatuse kui kollegiaalse organi otsus;

7.3.8 Juhatuse liige ei või osaleda hääletamises, kui otsustatakse temaga või temaga võrdset majanduslikku huvi omava isikuga tehingu tegemist;

7.3.9 Juhatuse liikmed vastutavad nende pädevuses olevate kohustuste täitmata jätmise või mittekohase täitmise eest seaduses sätestatud korras;

7.3.10 Üldkoosoleku poolt juhatuse tegevuse heakskiitmisel vabanevad juhatuse liikmed vastutusest eelmise majandusaasta tulemuste eest.

#### 7.3.11 7.4 Juhatuse pädevusse kuulub:

7.4.1 üldkoosoleku kokku kutsumine ning otsuste täideviimine;

7.4.2 Ühistu rahaliste vahendite valitsemine;

7.4.3 raamatupidamise korraldamine;

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

7.4.5 erakorraliste sihtotstarbeliste maksete suurendamine ja vähendamine;

7.4.6 Ühistu palgaliste töötajate töölevõtmine ja vabastamine;

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

7.4.8 elamu haldamine ja hooldamine või selle korraldamine;

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

7.4.10 majaelanike registri pidamine;

7.4.11 Ühistu liikmetele vajaliku teabe andmine.

7.5 Juhatuse liikmel on õigus nõuda ülesannete täitmisel tehtud vajalike kulutuste hüvitamist.

#### 7.6 Üldkoosoleku kokkukutsumine.

7.6.1 Üldkoosolekud on korralised ja erakorralised;

7.6.2 Korraline üldkoosoleku kutsub kokku juhatus vähemalt üks kord aastas;

7.6.3 Erakorraline üldkoosoleku kutsub kokku juhatus omal initsiatiivil või kui seda taotleb kirjalikult ja põhjust ära näidates vähemalt 1/10 Ühistu liikmetest. Taotlus peab sisaldama üldkoosoleku päevakorda;

7.6.3 Juhatusel ei ole õigus keelduda üldkoosoleku kokkukutsumisest, kui vastavasisuline taotlus on laekunud juhatusele järelevalvet teostavalt isikult (revident/komisjon).

7.6.4 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.

7.6.5 Üldkoosolekul võib osaleda ja hääletada Ühistu liige või tema esindaja, kellele on antud lihtkirjalik volikiri.

#### 7.7 Üldkoosoleku läbiviimine:

7.7.1 Üldkoosolek on otsustusvõimeline, kui selles osaleb üle poole Ühistu liikmetest;

7.7.2 Kui üldkoosolekus osalenud liikmetele kuulub pool või vähem hääli, tuleb üldkoosolek uuesti kokku kutsuda sama päevakorraga hiljemalt kolme nädala jooksul. Uus üldkoosolek on pädev vastu võtma otsuseid sõltumata üldkoosolekul osalenud või esindatud liikmete arvust kui kohal on vähemalt kaks ühistu liiget;

7.7.3 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.

7.7.4 Kui üldkoosoleku kokkukutsumisel on rikutud seaduse või põhikirja nõudeid, ei ole üldkoosolek õigustatud otsuseid vastu võtma.

#### 7.8 Üldkoosoleku otsus.

7.8.1 Üldkoosolekul annab iga korter (omand) ühe hääle.

7.8.2 Otsused võetakse vastu kohalolevate liikmete lihthäälteenamusega.

7.8.3 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.

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

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

7.8.6 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.

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

7.8.8 Vastuvõetud otsus peab olema kättesaadav kõikidele ühistu liikmetele. Otsustused avalikustatakse trepikodades.

### **8. Järelevalve**

8.1 Üldkoosolek teostab järelevalvet juhatuse tegevuse üle;

8.2 Revidendiks ei või olla Ühistu juhatuse liige ega raamatupidaja;

8.3 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;

8.4 Revisjoni viiakse läbi vastavalt vajadusele, kuid mitte harvemini kui üks kord aastas.

### **9. Ühistu lõpetamine.**

9.1 Ühistu lõpetatakse;

9.1.1 üldkoosoleku otsusega;

9.1.2 muul seaduses ettenähtud alusel

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

Ühistu põhikiri on kinnitatud 27.07.2012.a. üldkoosoleku otsusega.