

15 -08- 2002

KINNITATUD
Korteriuhistu Heina 3
Asutamiskoosolekul
16 juuli 2002 a

KORTERIUHISTU HEINA 3

PÕHIKIRI

1 ULDSATIED

- 1.1 Korteriuhistu nimi on Korteriuhistu Heina 3 (edaspidi "uhistu")
- 1.2 Uhistu asukoht ja aadress on Heina tn 3 10611 Tallinn, Eesti Vabariik
- 1.3 Uhistu on asutatud aadressil Heina tn 3 elamus, edaspidi nimetatud "elamu", asuvate korteriomandite esemeks olevate ehitiste ja maatuki mõtteliste osade uhiseks majandamiseks ja uhistu liikmete uhiste huvide esindamiseks
- 1.4 Uhistu majandusaasta algab 1 jaanuaril ja lõpeb 31 detsembril
- 1.5 Uhistu on eraõiguslik juriidiline isik. Ta juhindub oma tegevuses Eesti Vabariigi õigusaktidest ja kaesolevast põhikirjast. Uhistul on vara, bilanss, pangaarve ja oma nimega pitsat. Oma kohustuste eest vastutab uhistu kogu oma varaga. Uhistu ei vastuta uhistu liikme kohustuste eest.
- 1.6 Uhistu on asutatud maaramata ajaks.

2 UHISTU LIIKMEKS VASTUVÕTMISE NING UHISTUSI VALJAASTUMISE VÕI VALJARVAMISE LINGIMUSED JA KORD

- 2.1 Uhistu liikmeks on, ilma sellekohast avaldust esitamatta, alates uhistu kui juriidilise isiku tekkimisest, kõik Heina tn 3 korteriomanikud. Mittetulundusühingu õigusvõime tekib mittetulundusühingu kandmisega mittetulundusühingute ja sihtasutuste registrisse ja lõpeb mittetulundusühingu kustutamiseга registrist. Kui korter (korteriomand) on registreeritud uhise omandina, loetakse uhistu liikmeks üks omanikest nende omavahelisel kirjalikul kokkuleppel, mille kinnitab juhatus.
- 2.2 Uhistu liikmeks vastuvõtmise avalduse vaatab uhistu juhatus läbi uhe kuu jooksul avalduse saabumise päevast alates.
- 2.3 Uhistu liikmeks vastuvõtmise päevaks loetakse vastava otsuse tegemise päeva. Sellest päevast tekivad tal uhistu liikme õigused ja kohustused.
- 2.4 Uhistu liikme korteri pärijal on õigus astuda uhistu liikmeks. Sellisel juhul loetakse parandi vastuvõtnud pärija uhistu liikmeks endise liikme surmapäevast alates. Pärija vastuvõtmisel uhistu liikmeks arvestatakse endise liikme poolt tasutud osamaks liikmeks võetud pärija osamaksuks ja temale lahevad üle kõik uhistu liikme varalised õigused ja kohustused.

- 2 5 Uhistust valjaastumise päevaks loetakse korteri omandiõiguse ülemineku päev Liikmesoleku lõppemisega lõpevad isikul uhistu liikmelisusest tulenevad varalised õigused ja kohustused Liikmesolek uhistus loetakse lõppenuks isiku surma või surnukskuulutamise korral (füüsiline isik) või tegevuse lõppemisel (juridiline isik) või omandiõiguse lõppemisel
- 2 5 Uhistu ei muutu ise uhistu liikmeks juhul kui ta saab mõne Tallinnas, Heina tn 3 asuva korteri omanikuks
- 2 6 Uhistu liikmel on õigus kirjaliku avalduse alusel uhistust välja astuda teatades sellest vähemalt 3 kuud ette Valjaastumisavalduse peab juhatus labi vaatama 1 kuu jooksul *maارات, valjaastuva liikme ja uhistu varalised õigused ja kohustused ning informeerima avaldajat nendest kirjalikult Avaldaja liikmelisus lõpeb tasaarveiduste teostamise*

3 UHISTU LIIKME ÕIGUSED JA KOHUSTUSED

- 3 1 Uhistu liikmel on õigus
- 3 1 1 võõrandada ja parandada tema omandis olev korter (korteriomand) koos korteri suurusele vastava osamaksu ja õiguste-kohustustega,
- 3 1 2 isiklikult või oma volitatud isiku kaudu osa võtta uhistu liikmete uldkoosolekutest Uhistu liige võib esindada volituse alusel ainult uhte uhistu liiget Esindaja volitus võib olla lihtkirjalikus vormis,
- 3 1 3 valida ja olla valitud uhistu juhatusse ja revisjonikomisjoni,
- 3 1 4 saada teavet uhistu juhatuse ja revisjonikomisjoni tegevuse ja otsustuste kohta, juhatuse poolt kehtestatud korras,
- 3 1 5 esitada juhatusele kirjalikke avaldusi, kaebusi ja järeleparimisi seoses uhistu tegevusega Avalduste ja kaebuste lahendamise ning järeleparimiste vastamise korra kehtestab juhatus kooskõlas kehtivate õigusaktidega,
- 3 1 6 algatada uhistu erakorralise uldkoosoleku kokkukutsumist kaolevas põhikirjas sätestatud korras,
- 3 1 7 kasutada teisi õigusaktidest ja kaolevast põhikirjast tulenevaid õigusi
- 3 2 Uhistu liige on kohustatud.
- 3 2 3 taitma kaolevat põhikirja, uhistu kodukorda, uhistu uldkoosoleku ja juhatuse otsuseid ning ettekirjutusi,
- 3 2 4 tasuma sisseastumismaksu uldkoosoleku poolt määratud suuruses ja tahtajaks,
- 3 2 5 tasuma uhte aasta jooksul pärast uhistu asutamist osamaksu (uhekordne) uldkoosoleku poolt otsustatud suuruses
- 3 2 6 tasuma regulaarselt üks kord kuus, hiljemalt juhatuse poolt kindlaks määratud kuupaevaks elamu majandamise jooksvate kulutuste (sh prugivedu, elamu ja selle juude kuuluva maatuki korrashoidmine, uldelekter, maksed kütte-, vee, kanalisatsiooni- ja elektriavariude likvideerimiseks, televisiooni vastuvõtusustecmide hooldus ja remont, eraldised reservfondi, võetud laenude tasumine, tootasud ja muud uhistu tegevusega seotud kulutused) katteks sihtotstarbelisi makseid juhatuse poolt kehtestatud suuruses ja korras

SISSE TULNUD

- 3 2 7 Sihtotstarbeliste maksete suuruse kindlaks maaramisel lahtutakse liikme omanduses oleva korteri üldpinna osast maja korterite kogupinnast, 15-08-2002
- 3 2 8 tasuma regulaarselt üks kord kuus, hiljemalt juhatuse poolt kindlaks määratud kuupaevaks, elamu ühiste kommunikatsioonide kaudu kasutatavate kommunaalteenuste (sh vesi soojus, kütte kanalisatsioon) eest maksete juhatuse poolt kehtestatud korras
- Maksete suuruse kindlaks maaramisel lahtutakse
- a) sooja vee valmistamiseks kuluva soojusenergia ja kulma vee ning kanalisatsiooni eest tasu arvestamisel korterisse sissekirjutatud ja faktiliselt elavate isikute arvust või mõõturi naidu järgi,
- b) kütteks kuluva soojusenergia puhul korteri üldpinna suuruselt,
- 3 2 9 tasuma uhkordseid erakorralisi makseid elamu mõtteliste osade sailimise tagamiseks hadavajalike edasiliukkamatute remonttoode kätteks juhatuse poolt kehtestatud suuruses ja korras,
- 3 2 10 kaesolevas loetelus toodud maksete mittetahtaegsel tasumisel maksuma viivitatud paevade eest viivist üldkoosoleku poolt määratud maara järgi. Viiviste tasumisest võib ühistu liiget vabastada juhatuse oma otsusega, kui maksimisega viivitamiseks olid mõjuvad põhjused,
- 3 2 11 esitama juhatusele tõeseid andmeid ühistu liikmete arvestuse ja majaelanike registri pidamiseks,
- 3 2 12 teatama juhatusele kirjalikult hiljemalt arvestusperioodi (kalendrikuu) lõpuks muudatustest korteris elavate isikute, uurnike, alluurnike, ajutiste elanike (5 ja rohkem päeva) arvust selleks, et oleks tagatud kommunaalteenuste eest tasude õiglane arvestus.
- 3 2 13 mitte ehitama ilma juhatuse kirjaliku loata ümber korteri kütte-, gaasi-, elektri-, veevarustus-, televisiooni vastuvõtu- ega kanalisatsioonisüsteemi, korteri umberehitamisel mitte lõhkuma või nõrgendama hoone kandvaid seinakonstruktsioone,
- 3 2 14 lubama siseneda oma korterisse juhatuse liikmel koos vastava spetsialistiga kütte-, veevarustuse- gaasi- ja kanalisatsioonirikete kõrvaldamiseks mis võivad ohustada naaberkortereid või elamu põhikonstruktsioone,
- 3 2 15 korteri elektri- või muuligilisele küttele ülevõtmiseks (nii õhu kui vee soojendamiseks) taotlema juhatuse kirjalikku luba, mis antakse kui küttele ügi muutus ei kahjusta teisi kortereid, maja tervikuna, ega tema üldkasutatavaid kommunikatsioone,
- 3 2 16 informeerima juhatust korteri võõrandamisest ühe kuu jooksul pärast võõrandamistehingu tegemist,
- 3 2 17 huvitama seaduses sätestatud korras ühistule ja teistele korteriomaniikele tekitatud kahju,
- 3 2 18 tasuma oma korteris tehtud remonttoode eest (v a avariitood nende toode loetelu määrab juhatuse),
- 3 2 19 registreerima juhatuse juures korteri pantimise,
- 3 2 20 taitma teisi seadusandlusest tulenevaid kohustusi

4 ÜHISTU LIIKME VARALINE VASTUTUS

- 4 1 Uhistu liige vastutab uhistu kohustuste eest osamaksu suuruses 15 -08- 2002
- 4 2 Kui uhistu liige ei ole osamaksu täielikult tasunud, vastutab ta uhistu kohustuste eest ka tasumata osamaksu ulatuses
- 4 3 Uhistu liige vastutab tasutud osamaksu ja/või tasumata osamaksu ulatuses ka..... enne tema uhistu liikmeks vastuvõtmist tekkinud uhistu kohustuste eest

5 UHISTU VARA JA TEGEVUS

- 5 1 Uhistu vara tekib uhistu sisseastumis- osa- ja muudest maksetest
- 5 2 Uhistu vara jaguneb osakapitaliks ja sihtkapitaliks
Osakapital, mis moodustub uhistu liikmete osamaksudest, mille suuruseks on kumme krooni iga temale kuuluva korterimandi pinna ruutmeetri kohta ja mis ei või olla väiksem uhistu asutamise aasta majandustegevuse aastakava ühe kuu oodatavatest kuludest
Sihtkapital moodustub uhistu liikmete sihtotstarbelistest maksetest elamu remondi ja parendamise kulude katmiseks, sisseastumismaksetest, majandusabist (toetustest) ja uhistu tuludest (pangaintressid, viivised, uuri- ja renditasud jm)
Sihtkapital kajastatakse uhistu bilansis omakapitali reservina (elamu majandamise sihtkapital)
- 5 3 Uhistu liikmed tasuvad kütte-, vee ja kanalisatsiooni, sooja vee ja muude kommunaalteenuste eest uhistu kaudu Nende maksete kohta peab uhistu eraldi arvestust Uhistu tasub teenuste osutajale lepinguga ettenahtud tahtjaks ning teatab järgmisel kuul igale liikmele tema maksete suuruse, mis määratakse uldkoosoleku otsusega (majanduskavas) kehtestatud korras Nende maksete viivitamisega tekkinud kahju (viivised) tasub uhistule uhistu liige või muu isik, kes maksamisega viivitas
- 5 4 Sisseastumis-, osa-, sihtotstarbeliste-, erakorraliste maksete, kommunaalteenuste ja uhistu poolt osutatud teenuste eest võlgnevuse sissenõudmiseks on uhistul õigus esitada võlgniku vastu hagi kohtusse
- 5 5 Uhistul on õigus sõlmida elamu remontimiseks, teenindamiseks ja korrashoiuks lepinguid oma liikmetega ja teiste füüsiliste- ning juriidiliste isikutega Teenindava personali arvu määrab juhatus ja kinnitab uldkoosolek
- 5 6 Uhistul on õigus võtta oma põhikirjaliste ulesannete täitmiseks laenu
- 5 7 Vajaduse korral võib uhistu kasutada oma tegevuses uhistu liikmete isiklike vahendeid, huvitades omanikele vastavad kulud
- 5 8 Uhistu peab oma tegevuse raamatupidamisarvestust vastavalt kehtivatele õiguaktidele
- 5 9 Uhistu raamatupidamise ja aruandluse õigsust kontrollivad õigusaktides sätestatud korras uhistu revisjonikomisjon ja teised kontrollorganid

6 UHISTU TEGEVUSE JUHTIMINE

- 6 1 Uhistu juhtimisorganiteks on uldkoosolek ja juhatus, mis koosneb kahest kuni viiest liikmest Uhistu uldkoosolek on uhistu kõrgeim juhtimisorgan Juhatus valitakse ametisse kolmeks aastaks
- 6 2 Uldkoosoleku pädevusse kuulub
- 6 2 1 uhistu põhikirja muutmine, täiendamine ja uue põhikirja vastu võtmine,

15 -08- 2002

- 6 2 2 uhistu uhinemise, jagunemise ja lõpetamise otsustamine,
- 6 2 3 uhistu juhatuse ja revisjonikomisjoni valimine, juhatuse ja revisjonikomisjoni volituste ennetähtaegne lõpetamine,
- 6 2 4 sisseastumismaksu ja osamaksu ning nende tasumise tahtaja kindlaksmääramine,
- 6 2 5 osamaksu suuendamise ja vahendamise,
- 6 2 6 laenu võtmise otsustamine,
- 6 2 7 majandustegevuse aastakava vastuvõtmine, majandustegevuse aastaaruande ning revisjonikomisjoni aruande kinnitamine,
- 6 2 8 juhatuse otsuste ja ettekirjutuste tuhistamine ja/või muutmine,
- 6 2 9 juhatuse liikmete ja juhatuse esimehe tasustamise aluste ja korra kehtestamine
- 6 2 10 muude uhistu tegevusega seotud küsimuste otsustamine, mis on toodud kacelevas põhikirjas või õigusaktides
- 6 3 Uhistu liikmete uldkoosolekud on korralised ja erakorralised Uhistu juhatus kutsub korralise uldkoosoleku kokku üks kord aastas Erakorralise uldkoosoleku kutsub juhatus kokku vastavalt vajadusele või 7 päeva jooksul, alates vastava kirjaliku avalduse saabumisest kui seda on nõudnud 1/5 uhistu liikmetest, juhatuse või revisjonikomisjoni liige(liikmed)
- 6 4 Uldkoosoleku kokkukutsumisest informeeritakse liikmeid vähemalt 10 päeva ette Teade uldkoosoleku toimumise kohta pannakse välja trepikodades teadetetahvlile Teates uldkoosoleku toimumise kohta peab olema näidatud koosoleku päevakord ning toimumise koht ja aeg Kui juhatus ei kutsu uldkoosolekut kokku, võivad taotlejad uldkoosoleku ise kokku kutsuda samas korras juhatusega
- 6 5 Uldkoosolek on otsustusvõimeline kui sellest võtab osa üle poole uhistu liikmetest või nende esindajatest Kui uldkoosolekule ei ilmunud nõutav arv liikmeid, tuleb koosolek uuesti kokku kutsuda sama päevakorraga hiljemalt kolme nädala jooksul Teistkordselt kokkukutsutud uldkoosolek on otsustusvõimeline kui kohal on vähemalt 1/3 uhistu liikmetest
- 6 6 Uldkoosolekul annab iga korter (korteriomand) ühe hääle Liige ei või haaletada kui otsustatakse temaga tehingu tegemist või temale nõude esitamist
- 6 7 Uldkoosoleku otsus on vastuvõetud kui selle poolt haaletab üle poole koosolekul osalenud uhistu liikmetest või nende esindajatest. Küsimustes, millest uldkoosoleku kokkukutsumisel ei ole teatatud, ei või uldkoosolek otsust vastu võtta, välja arvatud juhul kui osalevad või on esindatud kõik uhistu liikmed Põhikirja muutmine, uhistu reorganiseerimine või lõpetamine ja uhinemine teiste organisatsioonidega otsustatakse kohalolevate liikmete 2/3 liikmete hääleteenamusega Haaletamise korra määrab uldkoosolek
- 6 8 Uldkoosoleku kohta koostatakse protokoll, millele kirjutavad alla koosoleku juhataja ja protokollija Protokollile lisatakse koosolekust osavõtnud liikmete ja nende esindajate nimekiri, mille osavõtjad allkirjastavad
- 6 9 Uldkoosoleku otsusega võrdsustatakse liikmete poolt kirjaliku haaletamise teel, kõigi uhistu liikmete nõusolekul langetatud otsus Uldkoosoleku otsuse võib teha kirjaliku haaletamise teel juhatuse või revisjonikomisjoni liikme(te) või vähemalt 1/5 uhistu liikme ühisel algatusel

15-08-2002

- 6 10 Uldkoosoleku otsused jõustuvad nende vastuvõtmisest uldkoosolekul või juhatus otsuse tegemisest haalte lugemise kohta, kui otsus tehakse kirjaliku haaletamise
- 6 11 teel, välja arvatud juhud kui otsuses endas ei satestata konkreetsel juhul teist jõustumise tähtpäeva
- 6 12 Juhatus padevusse kuulub
- 6 12 2 ühistu uldkoosoleku otsuste taidevõimimine,
- 6 12 3 elamu haldamine ja majandamise jooksvate küsimuste otsustamine,
- 6 12 4 ühistu liikmete ja majaelanike registreerimine,
- 6 12 5 majandustegevuse aastakava ja majandustegevuse aastaaruande koostamine ning uldkoosolekule kinnitamiseks esitamine,
- 6 12 6 sihtotstarbeliste maksete suurendamine ja vahendamine,
- 6 12 7 kohustuslike ettekirjutuste tegemine ühistu liikmetele ja majaelanikele,
- 6 12 8 muude talle õigusaktidega ja kaoleva põhikirjaga pandud küsimuste otsustamine,
- 6 12 9 registripantide registreerimine
- 6 13 Juhatus liikmed valivad enda hulgas juhatus esimehe Juhatus esimees korraldab juhatus tood Juhatus esimehe aruolekul asendab teda üks juhatus liikmetest juhatus otsusel
- 6 14 Juhatus koosolekud toimuvad vastavalt vajadusele, kuid vähemalt üks kord kolme kuu jooksul Juhatus võib vastu võtta otsuseid, kui selle koosolekul osaleb üle poole juhatus liikmetest Juhatus otsuse vastuvõtmiseks on nõutav juhatus koosolekul osalenud juhatus liikmete poolthaalte enamus Kõik eriarvamused protokollitakse Juhatus koosoleku kohta koostatakse protokoll ja sellele kirjutavad alla kõik koosolekust osa võtnud juhatus liikmed
- 6 15 Juhatus liikmed vastutavad nende padevuses olevate kohustuste täitmata jätmise eest või mittekohase täitmise eest õigusaktides satestatud korras
- 6 16 Juhatus otsused ja ettekirjutused jõustuvad alates juhatus koosoleku protokoll või kirjaliku haaletamise teel tehtud otsuse või ettekirjutuse allakirjutamisest ning muutuvad ühistu liikmetele kohustuslikuks alates isiklikult teatavaks tegemisest või avalikult teatavaks tegemise päevale järgnevast päevast
- 6 17 Konkreetsele ühistu liikmele täitmiseks antud juhatus otsus või ettekirjutus tehakse teatavaks liikmele endale või tema korteris elavale taisealisele isikule allkirja vastu Kui eelnimetatud isikud keelduvad allakirjutamisest, siis kahe tunnistaja kinnitusele loetakse otsus või ettekirjutus katte antuks Juhul kui ühistu liikme korteris ei elata ning ühistu liikme asukoht on ühistu juhatus teadmata, avaldatakse juhatus otsus või ettekirjutus uldkoosoleku poolt kehtestatud korras ning loetakse sellega ühistu liikmele katteantuks Ettekirjutuse avaldamisega seotud kulud kannab ühistu liige
- 6 18 Juhatus poolt vastu võetud uldkohustuslikud otsused tehakse teatavaks nende väljapanekuga trepikodades

7 ÜHISTU TEGEVUSE REVIDEERIMINE

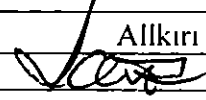
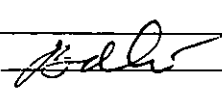
- 7 1 Ühistu kontrollorgan on revisjonikomisjon kes valitakse uldkoosoleku poolt ühistu liikmete või väljaspoolt kutsutute hulgas juhatus volituste ajaks

- 7 2 Revisjonikomisjoni liige ei või kuuluda ühistu juhatusse ning ta ei või ühistus olla lepingulisel tool. 15-08-2002
- 7 2 1 Revisjonikomisjon esitab korralisele uldkoosolekule kinnitamiseks lõppenud majandusaasta revisjoniaruande
- 7 3 Revisjonikomisjoni liikmel on õigus
- 7 3 2 kontrollida ühistu varalist olukorda, arveldusarveid ning raamatupidamisdokumente,
- 7 3 3 nõuda juhatuselt suulisi ja kirjalikke selgitusi,
- 7 3 4 nõuda juhatuselt abi, mida ta vajab oma ulesannete täitmiseks
- 7 3 5 viibida juhatuse koosolekul ja olla informeeritud juhatuse otsustest ja ettekirjutustest,
- 7 3 6 kokku kutsuda erakorraline uldkoosolek või juhatuse erakorraline koosolek,
- 7 3 7 algatada uldkoosoleku või juhatuse otsuste tegemine kirjaliku haaletamise teel
- 7 4 Revisjonikomisjon tuleb kokku vastavalt vajadusele, kuid mitte harvemini kui üks kord aastas

8 UHISTU UHINEMINE, JAGUNEMINE JA TEGEVUSE LÕPETAMINE

- 8 1 Ühistu uhinemine, jagunemine ja tegevuse lõpetamine toimub õigusaktidega sätetatud korras
- 8 2 Ühistu tegevuse lõpetamisel jagatakse parast võlausaldajate nõuete rahuldamist järele jäänud ühistu vara liikmete vahel võrdeliselt nende osamaksu suurusega

Kinnitan (ühistu asutajad)

Korter	Omanik	Istikukood	Allkiri
6.	ÜRO LAINVAE	35310240235	
12.	FRIEDRICH BOROSIN	33112140223	
2;5;10;11.	AS REINHARD VOLITATUD ESINDAJA INBAEK VIIASK		