

**Korteriühistu "ORASE - 9"
PÕHIKIRI**

Tallinna Linnaõiguste
Registri osakond
SISSE TULNUD

U 4 - 12 - 7162

1. ÜLDSÄTTED

1.1. Korteriühistu ametlik nimi on korteriühistu "Orase - 9" (edaspidi "ühistu")

1.2. Ühistu asukoht on Tallinn ja aadress on Orase - 9

1.3. Ühistu on korteriomanike mittetulundusühistu Tema tegevuse eesmärgiks on Orase -9 asuva elamu (välja arvatud korterite kui korteriomandi reaalsade) ja selle juurde kuuluva elamu (teenindamiseks vajaliku) maa uhinne majandamine, valdamine ja haldamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele seoses eluruumi kasutamisega teenuste osutamine.

1.4. Ühistu on eraõiguslik juriidiline isik. Ta juhendub oma tegevuses Eesti Vabariigi seadustest, õigusaktidest, kodukorrast ja kaesolevast põhikirjast

Ühistul on eraldatud vara, iseseisev bilanss, oma pangaarve ja oma nimega pitsat Oma kohustuste eest vastutab ühistu kogu oma varaga Ühistu ei vastuta ühistu liikme kohustuste eest

1.5. Ühistu majandusaasta algab 01 jaanuaril ja lõpeb 31 detsembril.

2. ÜHISTU LIHKMED, LIHKMEKS VASTUVÕTMISE, VÄLJAASTUMISE JA VÄLJAARVAMISE TINGIMUSED JA KORD.

2.1. Ühistu liikmeskond on piiratud Orase - 9 asuva elamu korteriomanike ringiga. Ühistu liikmeteks on, ilma sellekohast avaldust esitamata, alates ühistu kui juriidilise isiku tekkimisest, kõik Orase 9 elamu korteriomanikud Mittetulundusühingu õigusvõime tekib mittetulundusühingu kandmisega mittetulundusühingute ja sihtasutuste registrisse ja lõpeb mittetulundusühingu kustutamisega registrist Kui korter (korteriomand) kuulub mitmele omanikule, võetakse ühistu liikmeks üks omanikest vastavalt nendevahelisele kirjalikule kokkuleppele

2.2. Ühistu liikme poolt pärast korteri vallasajana või korteriomandina võõrandamist loetakse uus korteriomanik korteri endise omaniku asemel korteriühistu liikmeks, ilma sellekohast avaldust esitamata, alates omandiõiguse ülemineku päevast Ühistu liikme surma korral loetakse

liikmeks astumise paevaks parandi avanemise paeva Eelmise Tallinna Linnakohtus
korterimaniku ühistu liikmelisusest tulenevad varalised õigused ja kohustused Kehtivastand
kohustused lahevad üle uuele korterimanikule - ühistu liikmele SISSE TULNUD

2.3. Ühistust väljaastumise paevaks loetakse korteri omandiõiguse ülemineku paev Liikmesoleku lõppemisega lõpevad isikul ühistu liikmelisusest tulenevad varalised õigused ja kohustused Liikmesolek ühistus loetakse lõppenuks isiku surma või surnukskuulutamise korral (füüsiline isik) või tegevuse lõpetamisel (juriidiline isik)

2.4. Kui ühistu " Orase - 9 " omandab korteri kui vallasasja või korterimandi, mille eseme mõtteliste osade majandamiseks ta on asutatud ei loeta teda ühistu liikmeks

2.5. Ühistu peab oma liikmete ja majaelanike registrit Ühistu liikmete registrisse kantakse korterimaniku ees- ja perekonnanimi, talle kuuluva(te) korteri(te) number(rid), tasutud sissemaksu ja osamaksu suurus, tasumise kuupäev, osamaksu puudutavad muudatused, ühistu liikme väljaastumise või väljaarvamise kuupäev ja väljaastumise või väljaarvamise põhjus

Majaelanike registrisse kantakse majaelaniku ees- ja perekonnanimi, korteri number, elama asumise ja lahkumise kuupäev

Majaelanikeks loetakse majas elavaid ühistu liikmeid ja nende perekonnaliikmeid, uurnikke ja nende perekonnaliikmeid, alluurnikke ja nende perekonnaliikmeid, ajutisi elanikke ning alalisi elanikke, kes kasutavad eluruumi muul seadusest tuleneval alusel

3. ÜHISTU LIIKME ÕIGUSED JA KOHUSTUSED

3.1. Ühistu liikmel on õigus

- 1) võõrandada ja parandada tema omandis oleva korter(korterimand) koos korteri suurusele vastava osamaksu ja õiguste- kohustustega,
- 2) hääleõigusega osa võtta ühistu uldkoosolekutest isiklikult või esindaja kaudu Esindajaks saab olla ja haaletada korterühistu liige või tema esindaja, kellele on antud lihtkirjalik volikiri Esindajaks võib olla korterimaniku täisalaline perekonnaliige, korteri kaasomanik või teine ühistu liige,
- 3) valida ja olla valitud ühistu juhatusse ja revisjonikomisjoni,
- 4) saada teavet ühistu juhatuse ja revisjonikomisjoni tegevuse ja otsustuste kohta, juhatuse poolt kehtestatud tahtaegadel,
- 5) esitada juhatusele kirjalikke avaldusi, kaebusi ja järeleparimisi seoses ühistu tegevusega Avalduste ja kaebuste lahendamise ning järeleparimistele vastamise korra kehtestab juhatus kooskõlas kehtiva seadusandlusega,

04-17-2002

- 6) algatada ühistu erakorralise üldkoosoleku kokkukutsumist põhikirjas sätestatud korras,
- 7) nõuda teistelt korteriomaniikelt, nende perekonnanäikmetelt ning teistelt majas alaliselt või ajutiselt elavatelt isikutelt elamu valdamist ja kasutamist vastavuses korteriomaniike huvidega.
- 8) korteriomaniikud võivad teha korteriühistule ettemakseid korteriühistu valduses olevate eluruumide osade remondiks ja muudeks põhikirjas ettenähtud kulutuste katmiseks,
- 9) kasutada teisi seadusandlustest ja kaesolevast põhikirjast tulenevaid õigusi

3.2. Ühistu liige on kohustatud

- 1) täita kaesolevat põhikirja, ühistu üldkoosoleku ja juhatuse otsuseid ja ettekirjutisi,
- 2) kinni pidama juhatuse poolt kehtestatud elamu ja selle juurde kuuluva maatuki mõtteliste osade kasutamiskorrast ning nõudma selle korra täitmist oma perekonnanäikmetelt ning teistelt oma korteris alaliselt või ajutiselt elavatelt isikutelt;
- 3) pidama majas ja majaümbruses puhtust ja korda, täita elamus ja selle juurde kuuluval maalikul rügi või kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud avaliku korra-, heakorra-, sanitaar-, koduloomade pidamise- ja tuleohutuseeskirju,
- 4) tasuma sisseastumismaksu üldkoosoleku poolt määratud suuruses ja tahtajaks,
- 5) tasuma regulaarselt, hiljemalt juhatuse poolt kindlaks määratud kuupaevaks, elamu majandamise jooksvate kulutuste (sh prügiveo, elamu ja selle juurde kuuluva maatuki korrashoidmine, üldelekter, maksed vee-, kanalisatsiooni- ja elektriavaruste likvideerimiseks, eraldised reservfondi, ettemaksed, võetud laenude tasumine, tootasud ja muud ühistu tegevusega seotud kulutused) katteks sihtotstarbelisi maksu juhatuse poolt kehtestatud suuruses ja korras
- 6) tasuma ühekordseid erakorralisi maksu elamu mõtteliste osade säilimise tagamiseks hädavajalike edasilükkamatute remonttoode katteks juhatuse poolt kehtestatud suuruses ja korras,
- 7) maksma ühistu poolt osutatud, ühistu eesmärkidest otseselt mittetulenevate teenuste osutamise eest teenustasu juhatuse poolt määratud suuruses ning kehtestatud korras,
- 8) eelpool nimetatud loetelus toodud majandamiskulude maksamisega viivitamisel võib korteriühistu juhatuse nõuda korteriomaniikult viivist kuni 0.07 protsenti maksmata jaanud summalt päevas iga viivitatud kalendripäeva eest majandamiskulude maksamise kuule järgneva kuu esimesest kuupaevast arvates või nõuda viivist samas suuruses, mille võrra saab ühistu kahju mitte õigeaegselt tasutud maksete viiviste maksamisega

- Viiviste tasumisest võib ühistu liiget vabastada juhatus oma otsusega, kui maksmisega viivitamiseks olid mõjuvad põhjused
- 9) esitama juhatusle tõeseid andmeid ühistu liikmete arvestuse ja majaanike registri pidamiseks. Aegsasti informeerima juhatus korteriomandi võrandamise, parandamise jne kavast, et tagada ühistu liikmete registris muudatuste teostamine,
- 10) teatama juhatusle kirjalikult hiljemalt arvestusperioodi (kalendrikuu) lõpuks muudatustest korteris elavate isikute, üurnike, alluurnike, ajutiste elanike (5 ja rohkem päeva) arvust selleks, et oleks tagatud kommunaalteenuste eest tasude õiglane arvestus,
- 11) võtma isiklikult, oma perekonnaliikmete või teiste isikute kaudu osa töödest, mida tehakse elamu ja selle juurde kuuluva maatuki majandamiseks uldkoosoleku või juhatus otsusel.
- 12) mitte ehitama ilma juhatus kirjaliku loata ümber korteri elektri-, veevarustus-, televisiooni vatuvõtu- ega kanalisatsioonisüsteemi, korteri umberehitamisel mitte lõhkuma või nõrgendama hoone kandvaid konstruktsioone,
- 13) lubama siseneda oma korterisse juhatus liikmel koos vastava spetsialistiga, elektri-, veevarustuse- ja kanalisatsioonirikete kõrvaldamiseks, mis võivad ohustada naaberkorterid või elamu põhikonstruktsioone.
- 14) huvitama seaduses sätestatud korras ühistule ja teistele korteriomanikele tekitatud kahju,
- 15) tähtsate seadusandlustest tulenevaid kohustusi

4. ÜHISTU LIIKME VARALINE VASTUTUS

4.1. Ühistu liige vastutab ühistu kohustuste eest osamaksu piires

Kui ühistu liige ei ole osamaksu täielikult tasunud, vastutab ta ühistu kohustuste eest ka tasumata osamaksu ulatuses.

4.2. Ühistu liige vastutab tasutud osamaksuga ja/või tasumata osamaksu ulatuses ka enne tema ühistu liikmeks vastuvõtmist tekkinud ühistu kohustuste eest

5. ÜHISTU VARA JA MAJANDUSTEGEVUS

5.1. Ühistu vara tekib ühistu liikmete sisseastumis-, osa- ja muudest maksetest, laenudest, riigi- ja kohaliku omavalitsuse majandusabist ning muudest seadusega lubatud laekumistest

5.2. Korteriühistul on osakapital ja ettemaksed

Osakapital, mis moodustub ühistu liikmete osamaksudest, ei või olla, ilma Linnavalitsuse registreerimise kaudu
vaiksem ühistu asutamise aasta majandustegevuse aastakava ühe kuu
oodatavatest kuludest **SISSE TULNUD**

Ühistu liikme osamaksu suurus korteriühistu varas on võrdeline tema korteriomandi eseme osaks oleva ehitise ja maatuki mõttelise osa suurusega. Osamaksu tasumine on kohustuslik. Osamaks määratakse ühesugustel alustel kõigile korteriühistu liikmetele.

Ühistu ettemaks moodustub ühistu liikmete ettemaksetest elamu remondi ja parendamise kulude katmiseks, sisseastumismaksudest, majandusabist (toetustest) ja ühistu tuludest (pangaintressid, viivised, uuri- ja renditasud jm). Ettemakseid kajastatakse ühistu bilansis reservina (elamu majandamise ettemaks).

5.3. Ühistu liikmed tasuvad vee ja kanalisatsiooni ning muude kommunaalteenuste eest ühistu kaudu. Nende maksete kohta peab ühistu eraldi arvestust. Ühistu tasub teenuse osutajale lepinguga ettenahtud tahtajaks ning teatab igale liikmele tema maksete suuruse, mis määratakse uldkoosoleku otsusega (majanduskavas) kehtestatud korras. Nende maksetega tasumisega viivitamisest tekkinud kahju (viivised) tasub ühistule ühistu luge või muu isik, kes maksmisega viivitas.

5.4. Sisseastumis-, osa-, ette-, sihtotstarbeliste-, erakorraliste maksete, kommunaalteenuste ja ühistu poolt osutatud teenuste eest võlgnevuse sissenõudmiseks on ühistul õigus esitada võlgniku vastu hagi kohtusse või sundtaitmise nõue kohtutäiturile.

5.5. Ühistul on õigus sõlmida elamu remontimiseks, teenindamiseks ja korrashoiuks lepinguid oma liikmetega ja teiste füüsiliste- ning juriidiliste isikutega.

5.6. Ühistul on õigus võtta oma põhikirjaliste ulesannete täitmiseks laenu.

5.7. Ühistul on õigus poorduda oma liikmete huvides kohtu poole.

5.8. Kokkuleppel omanikuga võib ühistu kasutada oma tegevuses ühistu liikmete isiklikke vahendeid, huvitades omanikele vastavad kulud.

5.9. Ühistu peab oma tegevuse raamatupidamisarvestust vastavalt kehtivale seadusandlusele.

5.10. Ühistu raamatupidamise ja aruandluse õigsust kontrollivad seaduses sätestatud korras ühistu uldkoosolekul valitud revident (revisjonikomisjon) ja teised kontrollorganid.

6. ÜHISTU TEGEVUSE JUHTIMINE

6.1. Ühistu juhtorganiteks on uldkoosolek ja juhatus.

Ühistu uldkoosolek on ühistu kõrgeim juhtorgan. Ühistu juhatus on ühistu tegevuse juhtorgan uldkoosolekute vahelisel ajal.

U 4 -17- 2002

Juhatus valitakse üldkoosoleku poolt ametisse kaheks aastaks
valitakse vähemalt ühe liikmeline

6.2. Üldkoosoleku pädevusse kuulub

- 1) ühistu põhikirja muutmine, täiendamine ja uue põhikirja vastuvõtmine,
- 2) ühistu ühinemise, jagunemise ja lõpetamise otsustamine,
- 3) ühistu juhatuse ja revisjonikomisjoni valimine või auditori määramine;
juhatuse ja revisjonikomisjoni liikmete volituste ennetähtaegne
lõpetamine,
- 4) sisseastumismaksu ja osamaksu ning nende tasumise tahtaja
kindlaksmääramine,
- 5) osamaksu suurendamine ja vähendamine,
- 6) laenu võtmise otsustamine,
- 7) majandustegevuse aastakava kinnitamise otsustamine, majandus-
tegevuse aastaaruande kinnitamise otsustamine,
- 8) juhatuse otsuste ja ettekirjutiste tühistamine ja/või muutmine,
- 9) muude ühistu tegevusega seotud küsimuste otsustamine, mis on toodud
kaesolevas põhikirjas või seadusandluses

6.3. Ühistu liikmete üldkoosolekud on korralised ja erakorralised

Ühistu juhatus kutsub korralise üldkoosoleku kokku vastavalt vajadusele,
kuid vähemalt üks kord aastas

Erakorralise üldkoosoleku kutsub juhatus kokku 15 päeva jooksul, alates
vastava kirjaliku avalduse saabumisest põhjust aru näidates, kui seda on
nõudnud üks ühistu liige, juhatuse liige või revident (revisjoni-komisjon)

6.4. Üldkoosoleku kokkukutsumisest informeeritakse liikmeid vähemalt 7 päeva ette

Teade üldkoosoleku toimumisest pannakse välja trepikojas

Teates üldkoosoleku toimumise kohta peab olema näidatud koosoleku
päevakord ning toimumise aeg ja koht. Kui juhatus ei kutsu üldkoosolekut
kokku, võivad taotlejad üldkoosoleku ise kokku kutsuda samas korras
juhatusega

6.5. Üldkoosolek on otsustusvõimeline, kui sellest võtab osa üle poole ühistu liikmetest või nende esindajatest. Kui üldkoosolekule ei ilmunud nõutav arv liikmeid, tuleb koosolek uuesti kokku kutsuda sama päevakorraga hiljemalt kolme nädala jooksul

Teistkordselt kokkukutsutud üldkoosolek on otsustusvõimeline sõltumata
kohalolevate liikmete arvust kuid otsuste poolt peab olema vähemalt neli
haalt

6.6. Üldkoosolekul annab iga korter (korteriomand) ühe haale. Lahtudes sellest, et algselt on elamu Orase 9 ehitatud 8 korterilisena, siis põhikirja vastuvõtmise seisuga annavad korterid 1- 6 iga korteriomandi kohta ühe haale ning korter 7/8 kaks haalt. Korterite kokku arutamisel

summeeritakse vastavalt uhendatavate korterite haaled ning korteri
mitmeks jagamisel jagatakse ka haal(ed) vastavalt
Tallinna Linnakohtus
SISSE TULNUD
6.7. Uldkoosoleku otsused võetakse vastu kohalolevate liikmete poolt, 2002
haaltenamusega. Küsimustes, millest uldkoosoleku kokkukutsumisel ei
ole teatatud, ei või uldkoosoleku otsust vastu võtta, vahema kui 6-e poolt
haalega. Põhikirja muutmise otsus on vastu võetud, kui muutmise poolt on
5 haalt

6.8. Uldkoosoleku kohta koostatakse protokoll, millele kirjutavad alla
koosoleku juhataja ja protokollija

6.9. Uldkoosoleku otsusega võrdsustatakse liikmete poolt kirjaliku
haaletamise teel, kõigi ühistu liikmete nõusolekul langetatud otsus
Üldkoosoleku otsuse võib teha kirjaliku hääletamise teel juhatusel,
revidendi, komisjoni liikme (te) või vähemalt ühe ühistu liikme
algatusel

6.10. Uldkoosoleku otsused jõustuvad nende vastuvõtmisest uldkoosolekul
või juhatusel otsuse tegemisest haalt lugemise kohta, kui otsus tehakse
kirjaliku haaletamise teel, välja arvatud kui otsuses endas ei sätestata
konkreetsel juhul teist jõustumise tähtaega

6.11. Juhatusel kuulub

- 1) ühistu uldkoosoleku otsuste täideviimine,
- 2) elamu haldamine ja majandamise jooksvate küsimuste otsustamine,
- 3) ühistu liikmete ja maaelanike registreerimine,
- 4) majandustegevuse aastakava ja majandustegevuse aastaaruande
koostamine ning uldkoosolekule kinnitamiseks esitamine,
- 5) sihtotstarbeliste maksete muutmine,
- 6) ühistu huvide kaitsmiseks võib juhatus anda volituse esindajale
esindamiseks ühistut kohtus või muudes õigustoimingutes,
- 7) muude talle seadustega ja kaesoleva põhikirjaga pandud küsimuste
otsustamine

6.12. Kui uldkoosolek valib juhatusel mitmelikmelisena, siis juhatus valib
enda hulgas juhatusel esimehe. Juhatusel esimees korraldab juhatusel tood
juhatusel esimehe aruolekul asendab teda üks juhatusel liikmetest juhatusel
otsusel

6.13. Juhatusel koosolekud toimuvad vastavalt vajadusele, kuid vähemalt
üks kord kolme kuu jooksul
Kõik juhatusel otsused võetakse vastu juhatusel liikmete koosseisu
haaltenamusega ning kõik eriarvamused protokollitakse
juhatusel koosoleku kohta koostatakse protokoll ja sellele kirjutavad alla
kõik koosolekust osa võtnud juhatusel liikmed.

6.14. Juhatuse liikmed vastutavad nende padevuses olevate kohustuste täitmata jätmise eest või mittekohase täitmise eest seaduses sätestatud korras

6.15. Juhatuse otsus jõustub kumnendal päeval, arvates päevast, mil see tehti teatavaks kõigile korteriuhistu liikmetele.

6.16. Konkreetsele uhistu liikmele täitmiseks antud juhatuse otsus või ettekirjutus tehakse teatavaks liikmele endale või tema korteris elavale taisealisele isikule allkirja vastu.

Kui eelmises lõigus nimetatud isikud keelduvad allakirjutamisest, siis kahe tunnistaja kinnitusel loetakse otsus või ettekirjutus katteantuks.

Juhul, kui uhistu liikme korteris ei elata ning uhistu liikme asukoht on uhistu juhatusele teadmata, avaldatakse juhatuse otsus või ettekirjutus uldkoosoleku poolt kehtestatud korras ning loetakse sellega uhistu liikmele kätteantuks.

Eelmises lõigus nimetatud teate avaldamisega seotud kulutused kannab uhistu liige.

6.17. Juhatuse poolt vastu võetud uldkoosolekute otsused tehakse teatavaks nende valjapanekuga trepikojas

6.18. Juhatuse liikmed võivad olla uhistuga lepingulistes suhetes, milleks peab volituse andma uldkoosolek

7. ÜHISTU TEGEVUSE JÄRELEVALVE

7.1. Uhistu kontrollorganiks võib uldkoosolek valida revidendi, revisjonikomisjoni või auditori, juhatuse volituste ajaks

7.2. Revisjonikomisjoni liige või revident ei või olla uhistu juhatuse liige ega raamatupidaja, samuti nende abikaasa, laps, õde, vend või vanem ning ta ei või uhistus olla lepingulisel tööal

7.3. Revisjonikomisjon, revident või auditor koostavad korralisele uldkoosolekule esitamiseks lõppenud majandusaastaruande oma aruande või auditori järeldusotsuse

7.4. Revisjonikomisjoni liikmel või revidendil on õigus

1) tutvuda uhistu varalise olukorraga, arveldusarvete ja kontode ning raamatupidamisdokumentidega,

2) nõuda juhatuse suuliselt ja kirjalikult selgitusi,

3) nõuda juhatuse abist, mida ta vajab oma ulesannete täitmiseks,

4) viibida juhatuse koosolekutel ja olla informeeritud juhatuse otsustest ja ettekirjutustest,

5) kokku kutsuda erakorraline uldkoosolek või erakorraline koosolek,

6) algatada uldkoosoleku või juhatuse otsuse tegemine kirjaliku haaletamise teel.




8. ÜHISTU ÜHINEMINE, JAGUNEMINE JA TEGEVUSE LÕPETAMINE

8.1. Ühistu ühinemine, jagunemine ja tegevuse lõpetamine toimub
scadusandlusega satestatud korras

04.12.2002

8.2. Ühistu tegevuse lõpetamisel jagatakse pärast võlausaldajate nõuete
rahuldamist järele jäänud ühistu vara liikmete vahel võrdeliselt nende
osamaksude suurusega

Kaesolev korteriühistu "Orasc - 9" põhikirj on vastu võetud ühistu
asutamiskoosolekul 20¹⁹ novembril 2002 a.

Korterid	Ühistu liikme nimi	Isikukood	Allkiri
1; 2, 4	AET SAARTS	46804132767	
3	EDA LFESALU	47512020268	
6	NIINA NIZOVITSEVA	43404210246	
7/8	EHA KÕVERJALG	45411210247	