

16-10-2003

Korteriühistu Kappeli 8

PÕHIKIRI

1. Üldsätted

- 1.1. Korteriühistu (edaspidi ühistu) nimi on **Korteriühistu Kappeli 8**.
- 1.2. Ühistu asukoht on Eesti Vabariik, Tallinn, 10115, J.Kappeli tn 8.
- 1.3. Ühistu on korteriomanike mittetulundusühing. Tema eesmärgiks on Tallinnas J.Kappeli tn 8 asuvate elamute ja nende juurde kuuluva maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ning ühistu liikmete ühiste huvide esindamine.
- 1.4. Ühistu on eraõiguslik juriidiline isik pärast tema kandmist Mittetulundusühingute ja sihtasutuste registrisse ning juhendub oma tegevuses Eesti Vabariigi seadustest ja käesolevast põhikirjast.

2. Ühistu liikmed, liikmeks vastuvõtmise ning ühistust väljaastumise ja väljaarvamise tingimused ja kord.

- 2.1. Ühistu liikmeskonda võivad kuuluda üksnes Tallinnas, J.Kappeli tn 8 asuvate elamute korteriomanikeks olevad füüsilised ja juriidilised isikud. Ühistu asutajaliikmeteks on kõik nimetatud elamu korteriomanikud, kes ühistu asutamiskoosoleku toimumise ajal on nimetatud elamu korteriomanikud. Ühistu liikmeteks on alates ühistu, kui juriidilise isiku tekkimisest, ilma sellekohast avaldust esitamata, kõik nimetatud elamu korteriomanikud. Kui korter (korteriomand) kuulub mitmele omanikule, loetakse ühistu liikmeks üks omanikest nende omavahelisel kirjalikul kokkuleppel.
- 2.2. Korteri võõrandamisel loetakse uus korteriomanik korteri endise omaniku asemel ühistu liikmeks, ilma sellekohast avaldust esitamata, alates omandiõiguse ülemineku päevast. Ühistu liikme surma korral loetakse pärija ühistu liikmeks, ilma sellekohast avaldust esitamata, alates pärandi avanemise päevast. Eelmise korteriomaniku ühistu liikmelisusest tulenevad varalised õigused ja kohustused lähevad üle uuele korteriomanikule - ühistu liikmele.
- 2.3. Ühistust väljaastumise päevaks loetakse korteri omandiõiguse ülemineku päev. Liikmeksoleku lõppemisega lõpevad isikul ühistu liikmelisusest tulenevad mittevaralised õigused ja kohustused. Liikmeksolek ühistus loetakse lõppenuks ka tema surma või surnuks kuulutamise korral ja juriidilise isiku puhul tema registrist kustutamise korral.
- 2.4. Ühistu ei muutu ise ühistu liikmeks, kui ta omandab mõne Tallinnas, J.Kappeli tn 8 asuvates elamutes paiknevast korterist.

3. Ühistu liikmete õigused

- 3.1. Ühistu liikmel on õigus:
 - vallata, kasutada ja käsutada tema omandis olevat korterit kooskõlas õigusaktide ja käesoleva põhikirjaga;
 - koormata temale kuuluvat omandit pandiga, ostueesõigusega, reaalkoormatiste ja servituutidega;

16 -10- 2003

- hääleõigusega osa võtta üldkoosolekutest isiklikult või esindaja kaudu; esindajaks võib olla korteriomaniku abikaasa, täisealine perekonnaliige, korteri kaasomanik või teine ühistu liige ja tal peab olema vähemalt lihtkirjalik volikiri;
 - valida ja olla valitud ühistu juhatusse ning kontrollorganitesse;
 - saada teavet ühistu tegevuse ja otsuste kohta juhatuse poolt kehtestatud korras;
 - esitada juhatusele kirjalikke avaldusi, kaebusi ja järelepärimisi seoses ühistu tegevusega; avalduste ja kaebuste lahendamise ja järelepärimistele vastamise korra kehtestab juhatus kooskõlas kehtiva seadusandlusega;
 - algatada ühistu erakorralise üldkoosoleku kokkukutsumist käesolevas põhikirjas sätestatud korras;
 - nõuda teistelt korteriomanikelt, nende perekonnaliikmetelt ning teistel majas alaliselt või ajutiselt elavatelt isikutelt elamu ja selle juurde kuuluva maatüki valdamist ja kasutamist vastavalt ühistu kodukorrale;
 - kasutada teisi seadusandlusest ja käesolevast põhikirjast tulenevaid õigusi.
- 3.2. Ühistu liikmete varalised õigused:
- ühistu liige on korteri(te) omanik;
 - ühistu liige omab õigust proportsionaalsele osale ühistu varast.
- 3.3. Kui mõni korteriomanik on korduvalt rikkunud teise korteriomaniku suhtes oma kohustusi ja kui korteriomanikud ei pea tema ühistusse kuulumist enam võimalikuks, võivad nad nõuda, et ta oma korteriomandi võõrandab.

4. Ühistu liikmete kohustused

4.1. Ühistu liige on kohustatud:

- täitma käesolevat põhikirja, ühistu juhtimisorganite otsuseid ning ettekirjutusi;
- tasuma ühekordse asutajaliikme maksu (ühistu asutamiskulude katmiseks) asutamisköösoleku poolt kinnitatud suuruses ja tähtajaks;
- tasuma ühekordse osamaksu osakapitali moodustamiseks üldkoosoleku poolt kinnitatud suuruses ja tähtajaks; liikme osamaksu suurus on võrdeline tema korteriomandi eseme osaks oleva ehitise ja maatüki mõttelise osa suurusega; ühistu osakapital ei või olla väiksem ühistu asutamise aasta majandustegevuse aastakava ühe kuu eeldatavatest kuludest;
- tasuma majandamiskulude jt. makseid üldkoosoleku poolt kinnitatud eesmärkidel ning juhatuse poolt määratud suuruses ja tähtajaks;
- maksma viivist maksete mittetähtaegsel tasumisel 0,07 protsenti maksmata jäänud summalt päevas iga viivitatud kalendripäeva eest maksmise kuule järgneva kuu esimesest päevast arvates; juhatus võib oma otsusega ühistu liiget viivise tasumisest vabastada, kui maksmisega viivitamiseks olid mõjuvad põhjused;
- pidada elamus ning selle juurde kuuluval maatükil puhtust ja korda, täitma kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud avaliku korra-, heakorra- sanitaar-, koduloomade pidamise-, tuleohutuse- jm. eeskirju;
- kinni pidama ühistu kodukorrast ning nõudma selle korra täitmist oma pereliikmetelt ja teistelt oma korteris elavatelt isikutelt;
- võtma isiklikult või teiste isikute kaudu osa töödest, mida tehakse elamu ja selle juurde kuuluva maatüki majandamiseks üldkoosoleku või juhatuse otsusel;
- mitte tegema ümberehitustöid elamu kandvates konstruktsioonides ja ühistes kommunikatsioonides ilma juhatuse nõusolekuta;

16-10-2003

- lubama vajadusel siseneda oma korterisse juhatusel liikmel koos vastava spetsialistiga elamu ühiste kommunikatsioonide rikete, mis ohustavad naaberkortereid või elamu põhikonstruktsioone, kõrvaldamiseks ja mõõturite näitude fikseerimiseks;
- esitama juhatusel tõeseid andmeid ühistu liikmete ja majaelanike arvestuse pidamiseks;
- informeerima juhatusel korteri võõrandamisest 7 päeva jooksul pärast võõrandamistehingu tegemist;
- hüvitama seaduses sätestatud korras ühistule ja teistele korteriomanikele tekitatud kahju;
- täitma teisi seadusandlusest tulenevaid kohustusi.

4.2. Ühistu liikmete varaline vastutus:

- ühistu liige ei vastuta ühistu kohustuste eest;
- kui ühistu liige ei ole osamaksu täielikult tasunud, vastutab ta ühistu kohustuste eest tasumata osamaksu ulatuses;
- ühistu uus liige vastutab tasunud osamaksudega ja/või tasumata osamaksu ulatuses ka enne tema ühistu liikmeks saamist tekkinud ühistu kohustuste eest.

5. Ühistu vara ja majandustegevus

- 5.1. Ühistu vara jaguneb osa- jm. kapitalideks ning majandamiskulude ettemakseteks.
- 5.2. Ühistu vara tekib tema liikmete osa- ja muudest maksudest, samuti ühistu tegevusest saadavast tulust ja muudest laekumistest.
- 5.3. Asutajaliikme-, osa- ja muude maksude eest võlgnevuse sissenõudmiseks on ühistul õigus esitada võlgniku vastu hagi kohtusse. Võlgade sissenõudmisega seotud kulud kannab võlgnik.
- 5.4. Ühistu peab või tellib oma tegevuse raaamatupidamisarvestuse vastavalt kehtivale seadusele.
- 5.5. Ühistu raamatupidamise ja aruandluse õigsust kontrollivad käesoleva põhikirjaga ette nähtud ühistu kontrollorganid.

6. Ühistu tegevuse juhtimine

- 6.1. Ühistu juhtorganiteks on üldkoosolek ja juhatus.
- 6.2. Liikmete üldkoosolek on ühistu kõrgeim juhtimisorgan, mille pädevusse kuulub:
 - ühistu põhikirja muutmine ja uue vastuvõtmine;
 - ühistu kodukorra kinnitamine;
 - ühistu juhatusel ja revisjoni liikmete arvu, nende tasustamise aluste ja korra kehtestamine;
 - ühistu juhatusel liikmete valimine, juhatusel tegevusele hinnangu andmine ning juhatusel liikmete esindusõiguse piiramine ja ennetähtaegne tagasikutsumine;
 - ühistu revisjonikomisjoni või revidendi valimine, nende tegevusele hinnangu andmine ning ennetähtaegne tagasikutsumine;
 - osamaksu suuruse ja selle tasumise tähtaja kinnitamine;
 - majandamiskulude jt. maksete kinnitamine;
 - üldkoosoleku kokkukutsumise korra (p. 6.9 ja 6.10) ja juhatusel otsuste teatavakstegemise korra (p. 6.19) täpsustamine;

16 -10- 2003

- juhatuse otsuste ja ettekirjutuste tühistamine ja/või muutmine;
 - ühistule laenu võtmise otsustamine;
 - revisjonikomisjoni või revidendi aruande, majandusaasta aruande ja bilansi ning majandustegevuse aastakava kinnitamine;
 - audiitori määramise otsustamine;
 - ühistu ühinemise, jagunemise ja lõpetamise otsustamine;
 - muude küsimuste otsustamine, mis ei ole seaduse või käesoleva põhikirjaga antud teiste organite pädevusse.
- 6.3. Ühistu liikmete üldkoosolekud on korralised ja erakorralised. Juhatus peab korraliselt üldkoosoleku kokku kutsuma üks kord aastas (I kvartalis) aasta aruannete ja aastakava kinnitamiseks ning erakorraliselt, kui ühistu huvid seda nõuavad. Juhatus peab erakorraliselt üldkoosoleku kokku kutsuma ka siis, kui seda nõuab kirjalikult ja põhjust ara näidates vähemalt 1/10 ühistu korteriomanikest, juhatuse või revisjonikomisjoni liige.
- 6.4. Kui juhatus ei ole ühe kuu jooksul avalduse saamisest üldkoosolekut kokku kutsunud, võivad ühistu liikmed pöörduda vastava avaldusega ühistu revisjoni poole või vastavalt p. 6.9 üldkoosoleku ise kokku kutsuda.
- 6.5. Ühistu liikmete üldkoosolekul annab iga korteriomand ühe hääle. Erastamata eluruumidega kortereid esindab eluruumide erastamise kohustatud subjekti poolt määratud volitatud isik. Ühistu liikmeks oleval juriidilisel isikul, sõltumata talle kuuluvate korteriomandite arvust, ei ole üldkoosolekul osalemisel rohkem kui pooli häältest.
- 6.6. Kui mõne korteri reaalosaks on mitteiluruum(id), ei või selliste ühistu liikmete häälte koguarv ületada ühte kolmandikku üldkoosolekul esindatud häältest. Kui selliste häälte koguarv ületab lubatud piiri, vähendatakse iga sellise ühistu liikme hääle kaalu võrdselt enne hääletamise algust nii, et nende summaarne häälte arv võrduks ühe kolmandikuga üldkoosolekul esindatud häältest.
- 6.7. Korteriühistu liige, kellele kuulus üle poole kõigist korteriomanditest, peab kahe nädala jooksul, arvates päevast, kui tema häälte arv korteriomandite võõrandamise tõttu vähenes alla poole kõigist häältest, kutsuma kokku erakorralise üldkoosoleku ühistu põhikirja ja juhatuse koosseisu muutmise otsustamiseks.
- 6.8. Vähemalt kaks nädalat enne korralist üldkoosolekut annab ühistu juhatus igale ühistu liikmele tutvumiseks majandustegevuse aastakava projekti koos eelmise majandusaasta aruande ja bilansiga.
- 6.9. Korralise üldkoosoleku kokkukutsumisest tuleb kirjalikult ette teatada vähemalt 15 päeva ja erakorralise üldkoosoleku kokkukutsumisest kirjalikult vähemalt 7 päeva enne koosoleku toimumist. Üldkoosoleku kutses peab olema näidatud koosoleku toimumise koht, aeg ja päevakord. Kui tuleb arutamisele põhikirja muutmine, lisatakse kutsele põhikirja muudatuste projekt.
- 6.10. Üldkoosolek on otsustusvõimeline, kui kohal olevatele liikmetele või nende volitatud esindajatele kuulub üle poole ühistu liikmete häältest. Kui üldkoosolekule ei ilmunud nõutav arv osavõtjaid, tuleb ühe kuu jooksul üldkoosolek uuesti kokku kutsuda sama päevakorraga ja vastavalt p. 6.9. Teistkordselt kokku kutsutud üldkoosolek on otsustusvõimeline juhul, kui sellel osalevatele liikmetele või nende volitatud esindajatele kuulub vähemalt 1/5 ühistu liikmete üldhäältest.

- 6.11. Üldkoosoleku otsus on vastu võetud, kui see sai üle poole koosolekul osalenud hääletest: 10- 2003
Üldkoosoleku otsus koosolekut kokku kutsumata loetakse vastuvõetuks, kui selle poolt hääletavad kirjalikult kõik ühistu liikmed.
- 6.12. Põhikirja muutmise, ühistu ühinemise või lõpetamise otsus on vastu võetud, kui see sai.....
üle 2/3 üldkoosolekul osalenud hääletest.
- 6.13. Ühistu eesmärgi muutmiseks on vajalik ühistu liikmete kirjalik nõusolek – vähemalt 9/10 kõigist ühistu hääletest.
- 6.14. Juhatus ei saa üldkoosolekul osa võtta hääletamisest juhatus tegevusele hinnangu andmisel või hinnangu andmisel tegevusele, mille eest ta on vastutav. Samuti ei saa hääletamisest osa võtta ühistu liige, kui otsustatakse temaga tehingu tegemist või temale nõude esitamist.
- 6.15. Üldkoosoleku kohta koostatakse protokoll, millele kirjutavad alla koosoleku juhataja ja protokollija.
- 6.16. Üldkoosoleku otsus jõustub vastuvõtmise momendist, kui üldkoosolek ei otsusta teisiti.
- 6.17. **Juhatus** on ühistu alaliselt tegutsev juhtorgan üldkoosolekute vahelisel ajal ja tema pädevusse kuulub:
- ühistu liikmete ja majaelanike arvestuse pidamine;
 - ühistu kodukorra väljatöötamine ja täiendamine ning esitamine üldkoosolekule;
 - üldkoosoleku kokkukutsumine;
 - majandustegevuse aastakava koostamine ja esitamine üldkoosolekule;
 - majandusaasta aruande ja bilansi esitamine üldkoosolekule;
 - üldkoosoleku otsuste täideviimine;
 - majandamiskulude jt. maksete suuruse ja maksetähtaja kindlaksmääramine;
 - elamu haldamise ja majandamise korraldamine ning selleks lepingute sõlmimine;
 - muude talle seadusega ja käesoleva põhikirjaga pandud küsimuste otsustamine, mis ei kuulu üldkoosoleku pädevusse.
- 6.18. Ühistut võib esindada kõigis õigustomingutes iga juhatus liige.
- 6.19. Juhatusesse määrab üldkoosolek, kusjuures sellesse võivad kuuluda ka isikud, kes ei ole ühistu liikmed. Juhatus liikmete alammäär on kaks (2) ja ülemäär viis (5). Juhatus liikme korraliste volituste tähtaeg on kaks aastat.
- 6.20. Juhatus liikmed valivad endi hulgast juhatus esimehe, kes korraldab juhatus tööd. Juhatus koosoleku kutsub kokku juhatus esimees vastavalt vajadusele, kuid mitte harvem kui kord kolme kuu jooksul. Juhatus on otsustusvõimeline, kui juhatus koosolekust võtab osa üle poole juhatus liikmetest. Otsused võetakse vastu osalejate liithääletamusega. Häälte võrdse jagunemise korral otsustab juhatus esimehe hääl. Juhatus koosoleku kohta koostatakse protokoll, millele koheselt kirjutavad alla kõik koosolekust osa võtnud juhatus liikmed.
- 6.21. Juhatus otsused ja ettekirjutused muutuvad ühistu liikmetele kohustuslikuks kümnendal päeval alates isiklikult teatavastegemisest või avalikult teatavastegemise päevale järgnevast päevast.
- 6.22. Juhatus liikmed vastutavad juhatus pädevusse kuuluvate otsuste vastuvõtmise või vastuvõetud otsuste täitmata jätmise tagajärjel ühistule tekitatud varalise kahju eest solidaarselt. Juhatus liige vastutab varalise kahju eest, mida põhjustas tema tegevus või tegevusetus ühistu esindamisel, kui juhatus ei kiida tema tegevust või tegevusetust heaks.

16 -10- 2003

Juhatuse liikme vabastab vastutusest tema puudumine juhatuse koosolekult, millisel nimetatud otsus vastu võeti, mõjuval põhjusel (haigus, lähetus ja muu selline):

- 6.23. Juhatuse liikmed vabanevad vastutusest eelmise majandusaasta tulemuste eest, kui üldkoosolek juhatuse tegevuse heaks kiidab.

7. Ühistu revideerimine

- 7.1. Ühistu kontrollorgan on revisjonikomisjon või revident, kes määratakse üldkoosoleku poolt ühistu liikmete hulgast juhatuse volituste ajaks. Vajadusel kasutatakse audiitori abi.
- 7.2. Revisjonikomisjoni liige või revident ei või olla ühistu juhatuse liige ega raamatupidaja, samuti nende abikaasa, õde, vend, laps või vanem või olla ühistus lepingulisel tööol.
- 7.3. Revisjonikomisjon või revident esitab lõppenud majandusaasta revisjoniaruande korralisele üldkoosolekule kinnitamiseks.
- 7.4. Revisjonikomisjoni liikmel või revidendil on majandusaasta jooksul õigus ja kohustus:
- kontrollida ühistu varalist olukorda, arvelduarveid ja kontosid ning raamatupidamisdokumente;
 - nõuda juhatuse suulisi ja kirjalikke selgitusi;
 - nõuda juhatuse abi, mida ta vajab oma ülesannete täitmiseks;
 - olla informeeritud juhatuse otsustest ja ettekirjutustest, viibides selleks vajadusel juhatuse koosolekutel;
 - algatada vajadusel erakorralise üldkoosoleku või juhatuse erakorralise koosoleku kokkukutsumist;
 - algatada vajadusel üldkoosoleku või juhatuse otsuse tegemist kirjaliku hääletamise teel.

8. Ühistu ühinemine, jagunemine ja tegevuse lõpetamine

- 8.1. Ühistu ühinemine, jagunemine ja tegevuse lõpetamine toimub seadusega sätestatud korras.
- 8.2. Ühistu tegevuse lõpetamisel jagatakse pärast võlausaldajate kõigi nõuete rahuldamist ja raha deponeerimist allesjäänud vara liikmete vahel vastavalt üldkoosoleku otsusele võrdeliselt nende osamaksu suurusega ja arvestades nende kohustuste täitmist ühistu ees.

9. Lõppsätted

- 9.1. Käesolevas põhikirjas sätestamata või vastuoluliste küsimuste puhul juhendada Mittetulundusühingute seadusest ja Korterühistuseadusest.

Kaesolev põhikiri on kinnitatud 06.10.2003.a. asutamiskoosolekul.

Lisa: Käesoleva põhikirja vastuvõtmise poolt hääletanud ühistu liikmete allkirjad 1.lehel.

Korteriühistu Kappeli 8

asutamiskoosolekul 06.10.2003.a. põhikirja vastuvõtmise poolt hääletanud korteriomanike
allkirjad

16-10-2003

Jrk. nr.	Korteri nr.	Krt. pindala m ²	Omaniku ees- ja perekonnanimi või ärinimi	Isiku- või registrikood	Allkiri
1	1	26,7	Lidia Kängsepp	43909010263	<i>Lidia Kängsepp</i>
2	2	27,8	Raul Noodapera	36607310212	<i>Raul Noodapera</i>
3	3	22,6	Helve Köiver	43410110213	<i>Helve Köiver</i>
4	4	23,4	Julia Sündova <i>Sharkovits</i>	47107290359	<i>Sharkovits</i>
5	5/6	54,3	Eiki Kruusi	36805090311	<i>Eiki Kruusi</i>
6	7	22,9	Maie Veske	46107016010	<i>Maie Veske</i>
7	8	27,5	Merike Arras	45602260281	<i>Merike Arras</i>
8	9	30,2	Alar Luts	36411104716	<i>Alar Luts</i>
9	10	11,1	Tallinna linn <i>Lia Kiberspuu</i>		<i>Lia Kiberspuu</i>
10	11/12	44,9	Tallinna linn		
11	14	16,1	Reet Kukebal	46302270335	<i>Reet Kukebal</i>
12	15	15,1	Milvi Vahar	44311240233	<i>Milvi Vahar</i>
13	16	36,6	Meeli Jürison	43902160214	<i>Meeli Jürison</i>
14	18	16,2	Alla Portunova	47109120391	<i>Alla Portunova</i>
15	19	15,1	Aleksei Skromul	36504250293	<i>Aleksei Skromul</i>
16	20	17,8	Tallinna linn <i>Liivi Kiberspuu</i>		<i>Liivi Kiberspuu</i>
17	21	18,9	Galina Semitševa	45507290269	<i>Galina Semitševa</i>
18	22	14,8	Luule Pauker	43706010242	<i>Luule Pauker</i>
19	23	15,9	Tallinna linn <i>Liivi Kiberspuu</i>		<i>Liivi Kiberspuu</i>
20	24/25	31,0	Ülle Lindemann	44801160350	<i>Ülle Lindemann</i>
21	26	33,1	Mare Sakson	45912012753	<i>Mare Sakson</i>
22	29	31,2	Andrus Parri Anna Parri	37006090349 44503040288	<i>Andrus Parri</i>