Korteriühistu Linnumetsa 2

PÕHIKIRI

I Üldsätted

1. Korteriühistu nimi on: **Korteriühistu Linnumetsa 2** (edaspidi "ühistu").
2. Ühistu asukoht on Linnumetsa 2 Jõgeva alevik 48309 Jõgevamaa.
3. Ühistu on eraõiguslik juriidiline isik.
4. Ühistu majandusaasta algus on 1. jaanuar ja lõpp 31. detsember.

II Ühistu liikmed

5. Ühistu liikmeteks on kõik Jõgeva alevikus asuva elamu Linnumetsa 2 korteriomanditeks jagatud kinnisomandi korteriomandite omanikud.
6. Korteriomandi võõrandamisel lähevad korteriomaniku õigused ja kohustused omandajale üle alates omandi ülemineku hetkest.
7. Korteriomandi võõrandamisel, välja arvatud täite- ja pankrotimenetluses, vastutab selle omandaja ühistu ees käendajana võõrandaja korteriomandist tulenevate sissenõutavaks muutunud kohustuste eest. Omandaja vastutus on piiratud korteriomandi väärtusega.
8. Ühistu juhatus peab korteriomanike registrit.
9. Korteriomanike registrisse kantakse pidevalt järgmised andmed ja nende muudatused:
   - korteriomaniku nimi
   - isikukood või registrikood
   - elu- või asukoht
   - liikmele kuuluvate korterite numbrid, üldpinna suurus vm andmed.

III Korteriomanike õigused, kohustused ja varaline vastutus

13. Ühistu liikmel on õigus:
    13.1. Osa võtta ühistu üldkoosolekutest isiklikult või esindaja kaudu, kelle esindusõiguse olemasolu on kirjaliku dokumendiga tõendatud. Sama isiku poolt esindatavate korteriomanike ülemmäär on 2 (kaks).

13.2. Valida ühistu juhatust ja revidenti ja olla valitud.

13.3. Saada teavet korteriühistu tegevuse kohta ja tutvuda korteriühistu dokumentidega.

13.4. Kasutada teisi õigusaktides ja käesolevas põhikirjas sätestatud õigusi.

14. Ühistu liige on kohustatud:

14.1. Täitma ühistu põhikirjast tulenevaid kohustusi, ühistu üldkoosoleku ja juhatuse otsuseid.

14.2. Kasutama korteriomandit vastavalt sihtotstarbele, ühistu otsustele ja kokkulepetele.

14.3. Kasutama kaasomandit (sealhulgas pesuköök ja saun) vastavalt sihtotstarbele, ühistu otsustele ja kokkulepetele.

14.4. Tasuma ühistule regulaarselt, üks kord, hiljemalt juhatuse poolt kindlaks määratud kuupäevaks majandamiskulusid, koormatisi ning muid makseid.

14.5. Omavoliliselt mitte ümber ehitama korteriväliseid nõrkvoolu - ja elektrisüsteeme, või muid tehnosüsteeme. Ümberehitust võib teha vaid vastavalt õigusaktidele juhatuse kirjalikul nõusolekul.

14.6. Omavoliliselt mitte ümber ehitama korteri kütte-, elektri-, veevarustus- ega kanalisatsioonisüsteemi. Ümberehitust võib teha vaid vastavalt õigusaktidele juhatuse kirjalikul nõusolekul.

14.7. Lubama siseneda oma korterisse juhatuse liikmel või vastaval spetsialistil kütte-, elektri- veevarustuse- ja kanalisatsioonirikete kõrvaldamiseks, mis võivad ohustada naaberkortereid või elamu põhikonstruktsioone.

14.8. Lubama juhatusel või tema poolt volitatud isikul vajaduse korral kontrollida veekraanide ja WC loputuskastide korrasolekut.

14.9. Täitma liikme kohustusi tema või tema perekonnaliikme ajutisel äraolekul.

14.10. Võtma isiklikult, oma perekonnaliikmete või teiste isikute kaudu osa töödest, mida tehakse elamus ning selle juurde kuuluval maatükil.

14.11. Pidama kinni ühistu üldkoosolekul kinnitatud kodukorrast, kehtestatud tuleohutus- ja muudest eeskirjadest ning nõudma nende täitmist oma perekonnaliikmetelt ning teistelt korteris alaliselt või ajutiselt elavatelt isikutelt.

14.12. Hoidma eriomandi eset korras ning seda ja kaasomandi eset kasutades hoiduma tegevusest, mille toime teistele korteriomanikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud.

14.13. Hüvitama ühistule või teistele korteriomanikele tekitatud kahju seaduses sätestatud korras.

14.14. Korteriomandi võõrandamisel või pärimisel on korteriomandi omandaja kohustatud ühistule tasuma korteriomandi võõrandaja või pärandaja poolt tasumata jäänud majandamiskulude ja muude maksete eest.

14.15. Täitma teisi seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kohustusi.

IV Majanduskava ja majandamiskulud

15. Ühistu juhatus koostab ühistu majandusaastaks majanduskava ja esitab igal aastal ühistu liikmete üldkoosolekule kehtestamiseks.
16. Majanduskava koosneb järgmistest osadest:
    16.1. ülevaade kaasomandi eseme seisukorrast ja kavandatavatest toimingutest;
    16.2. ühistu kavandatavad tulud ja kulud;
    16.3. korteriomanike kohustuste jaotus majandamiskulude kandmisel;
    16.4. reservkapitali ja remondifondi tehtavate maksete suurus;
    16.5. vee- ja kanalisatsiooniteenuse ning elektri prognoositav kogus ja maksumus.
17. Alljärgnevad majandamiskulud arvutatakse ning jaotatakse erinevalt seaduses sätestatust. Tegelikust tarbimisest sõltuvad majandamiskulud tasub korteriomanik pärast kulude suuruse selgumist vastavalt tema poolt tarbitud teenuse mahule:
    17.1. Vesi ja kanalisatsioon – vastavalt tarbitud teenuse mahule st korteriomaniku poolt esitatud näidu alusel. Näitude mitteõigeaegsel või ebaõigete andmete esitamisel, mõõturi plommide rikkumise, mõõturi mittetaatlemisel või taatlustähtaja möödumisel ning veearvesti puudumisel on õigus vee - ja kanalisatsioonikulusid arvestada vastavalt üldkoosolekul kinnitatud korrale;
    17.2. Üldvesi – vastavalt korterite arvule elamus;
    17.3. Jäätmed – vastavalt korterite arvule elamus;
    17.4. Üldelekter – vastavalt korterite arvule elamus;
    17.5. Sauna elekter ja vesi - vastavalt teenuse mahule jaotatuna kasutajate vahel võrdselt.
18. Majandamis- ja muude kulude maksmisega viivitamise korral on ühistul õigus nõuda korteriomanikult viivist seaduses sätestatud määras.

V Ühistu juhtimine

19. Ühistu juhtimisorganid on üldkoosolek ja juhatus.
20. Üldkoosoleku pädevusse kuulub:
    20.1. põhikirja muutmine
    20.2. majanduskava kehtestamine
    20.3. majandusaasta aruande kinnitamine
    20.4. juhatuse liikmete määramine ja tagasikutsumine
    20.5. revidendi valimine
    20.6. revidendi aruande kinnitamine
    20.7. ühistu kodukorra kinnitamine
    20.8. ühistu vee- ja kanalisatsiooniteenuse arvestamise korra kinnitamine
    20.9. muude küsimuste otsustamine
    20.10. sauna ja pesuköögi kasutuskorra kehtestamine
21. Üldkoosoleku kutsub kokku juhatus. Juhatus peab üldkoosoleku kokku kutsuma seaduses või põhikirjaga ettenähtud juhtudel ja korras, samuti siis, kui ühistu huvid seda nõuavad.
22. Juhatus peab üldkoosoleku kokku kutsuma, kui seda nõuab kirjalikult ja põhjust ära näidates vähemalt 1/10 ühistu liikmetest. 1/10 ühistu liikmete poolt väljastatud teade peab sisaldama üldkoosoleku päevakorda ja toimumise võimalikku aega.
23. Kui juhatus ei kutsu üldkoosolekut eelmises punktis nimetatud asjaoludel kokku, võivad taotlejad ise üldkoosoleku kokku kutsuda samas korras juhatusega.
24. Üldkoosoleku kokkukutsumisest tuleb ette teatada vähemalt 7 päeva.
25. Üldkoosoleku kutses peab olema näidatud koosoleku toimumise koht, aeg ning päevakord. Kõik materjalid koos kutsega edastatakse juhatuse poolt korterite postkastidesse. Kutse pannakse ka teadete tahvlile.
26. Kui korteriomanik on teatanud korteriühistule oma elektronposti aadressi, tuleb korteriomanike üldkoosoleku teade, majanduskava, majandusaasta aruanne, põhikirja eelnõu ja muud koosoleku materjalid saata sellel aadressil.
27. Üldkoosolek on otsustusvõimeline, olenemata osalejate arvust. Sellele asjaolule tuleb üldkoosoleku kutses viidata.
28. Üldkoosoleku otsus on vastu võetud, kui selle poolt hääletab üle poole koosolekul osalenud ühistu liikmetest või nende esindajatest.
29. Üldkoosoleku otsus jõustub otsuse tegemise ajast, kui üldkoosolek ei otsusta teisiti.

30. Ühistu liikmete üldkoosolekul on igal korteriomanikul on üks hääl sõltumata talle kuuluvate korteriomandite arvust.
31. Üldkoosoleku kohta koostatakse protokoll, millele kirjutavad alla koosoleku juhataja ja protokollija.
32. Ühistul on juhatus, mis seda juhib ja esindab.
33. Juhatuse liikmel on õigus esindada ühistut kõikides õigustoimingutes, kui seadusega ei ole sätestatud teisiti.
34. Juhatus korraldab ühistu raamatupidamist vastavalt õigusaktidele.
35. Juhatus on ühe- või kolmeliikmeline.
36. Ühistu otsused elamu majandamise ja säilitamiseks vajalike toimingute tegemise ning majandamiskulude kandmise kohta on kõigile ühistu liikmetele kohustuslikud.

Ühistu põhikiri on kinnitatud korteriomanike üldkoosolekul 25.04. 2017.

Põhikirja kinnitamise poolt hääletanud korteriomanikud: