

PÕHIKIRI

1. Üldsätted

- 1.1. Korterühistu ametlik nimi on **Õismäe tee 45a Korterühistu**(edaspidi "ühistu").
- 1.2. Ühistu asukoht on Tallinn, Õismäe tee 45a.
- 1.3. Ühistu on korteriomanike mittetulundusühistu. Tema tegevuse eesmärgiks on Tallinnas, Õismäe tee 45a asuva maa-aluse garaaži (välja arvatud garaažibokside kui korteriomandi reaalosade) ja selle juurde kuuluva (teenindamiseks vajaliku) maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele seoses garaaži kasutamisega teenuste osutamine.
- 1.4. Ühistu on iseseisev juriidiline isik. Ta juhindub oma tegevuses Eesti Vabariigi õigusaktidest ja käesolevast põhikirjast.
Ühistul on eraldatud vara, iseseisev bilanss, oma pangaarve.

2. Ühistu liikmed, liikmeks vastuvõtmine, väljaastumine ja väljaarvamise tingimused ja kord.

- 2.1. Ühistu liikmeskond on piiratud Tallinn, Õismäe tee 45a asuvate garaažibokside omanike(garaažiomanike) ringiga.
Ühistu liikmeteks on, ilma sellekohast avaldust esitamata, alates ühistu kui juriidilise isiku tekkimisest, kõik Õismäe tee 45a asuva garaažiomanikud.
Kui garaažiboks (korteriomand) on registreeritud ühise omandina, loetakse ühistu liikmeks üks omanikest nende omavahelisel kirjalikul kokkuleppel.
- 2.1. Ühistu liikme poolt pärast garaažiboksi(garaaži) võõrandamist loetakse uus garaažiomaniik garaaži endise omaniku asemel korteriühistu liikmeks, ilma sellekohast avaldust esitamata, alates omandiõiguse ülemineku päevast. Ühistu liikme surma korral loetakse liikmeks astumise päevaks pärandi avanemise päeva.
Garaaži võõrandamisel või pärimisel lähevad võõrandajale või pärandajale kuuluvad ühistu liikme õigused ja kohustused üle garaaži omandajale omandi ülemineku hetkest.
- 2.2. Ühistust väljaastumise päevaks loetakse garaaži omandiõiguse ülemineku päev.
Liikmeksoleku lõppemisega lõpevad isikul ühistu liikmelisusest tulenevad varalised õigused ja kohustused.
Füüsilisest isikust liikme surma või juriidilisest isiku liikme lõppemise korral tema liikmelisus ühistus lõpeb.
- 2.3. Ühistu ei muutu ise ühistu liikmeks juhul, kui ta saab mõne Õismäe tee 45a asuva garaaži omanikuks.
- 2.4. Ühistu peab oma liikmete nimekirja.
Ühistu liikmete nimekiri sisaldab igaühe nime, liikmeks astumise aega, isiku- või registrikoodi, garaaži numbrit, mõttelise osa suurust, liikmele kuuluvat hääle arvu ja tema osamaksu suurust ning selle tasumise aega, andmeid liikme väljaastumise või väljaarvamise kohta. Nimekirja võib kanda ka muid ühistu tegevuseks vajalikke andmeid.

23 -05- 2008

3. Ühistu liikme õigused ja kohustused**3.1. Ühistu liikmel on õigus:**

- 1) võõrandada ja parandada tema omandis olev garaaž(korteriomand) koos garaaži suurusele vastava osamaksu ja õiguste ning kohustustega;
- 2) hääleõigusega osa võtta ühistu üldkoosolekust isiklikult või esindaja kaudu.
- 3) valida ja olla valitud ühistu juhatusse ja revisjonikomisjoni;
- 4) saada teavet ühistu juhatuse ja revisjonikomisjoni tegevuse ja otsustuste kohta;
- 5) esitada juhatusele kirjalikke avaldusi, kaebusi ja järelepärimisi seoses ühistu tegevusega;
- 6) alगतada ühistu erakorralise üldkoosoleku kokkukutsumist käesolevas põhikirjas sätestatud korras;
- 7) nõuda teistelt garaažiomanikelt, nende perekonnaliikmetelt ning teistelt garaaže alaliselt või ajutiselt kasutatavalt isikutelt garaažikompleksi valdamist ja kasutamist vastavuses kõigi garaažiomanike huvidega;
- 8) kasutada teisi õigusaktidest ja käesolevast põhikirjast tulenevaid õigusi.

3.2. Ühistu liige on kohustatud

- 1) täitma käesoleva põhikirja, ühistu üldkoosoleku ja juhatuse otsuseid, ettekirjutusi ning kodukorda;
- 2) kinni pidama juhatuse poolt kehtestatud garaaži ja selle juurde kuuluva maatüki mõtteliste osade kasutamiskorrast ning nõudma selle korra täitmist oma perekonnaliikmetelt ning teistelt oma garaaži alaliselt või ajutiselt kasutatavalt isikutelt;
- 3) pidama garaažis ja garaažiümbruses puhtust ja korda, täitma garaažis ja selle juurde kuuluval maatükil riigi või kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud avaliku korra-, heakorra-, sanitaar-, koduloomade pidamise- ja tuleohutuseeskirju ning ruumide kasutamise, hoolduse ja remondi eeskirju;
- 4) tasuma sisseastumismaksu;
- 5) tasuma pärast ühistu asutamist osamaksu üldkoosoleku poolt kehtestatud suuruses ja tähtaegadel ;
- 6) tasuma regulaarselt hiljemalt juhatuse poolt kindlaksmääratud kuupäevaks, garaaži majandamise jooksvate kulutuste katteks sihtotstarbelisi makseid juhatuse poolt kehtestatud suuruses ja korras (sh prügiveedu, garaaži ja selle juurde kuuluva maatüki korrastamine, üldelekter, maksed kütte-, vee-, kanalisatsiooni- ja elektriavariide likvideerimiseks, eraldised reservfondi, võetud laenude tasumine, töötasud ja muud ühistu tegevusega seotud kulutused). Sihtotstarbeliste maksete suuruse kindlaksmääramisel jaotatakse need võrdselt garaažibokside vahel ning lähtutakse liikme omanduses olevate bokside arvust;
- 7) tasuma regulaarselt , hiljemalt juhatuse poolt kindlaksmääratud kuupäevaks, hoone ühiste kommunikatsioonide kaudu kasutatavate kommunaalteenuste (sh vesi, küte ja sooja vee valmistamine, kanalisatsioon, elekter) eest makseid juhatuse poolt kehtestatud korras.

Maksete suuruse kindlaksmääramisel lähtutakse:

- a) kütteks ning sooja vee valmistamiseks kuluva soojusenergia ja külma vee ning kanalisatsiooni eest tasu arvestamisel jaotatakse need võrdselt garaažibokside vahel ning lähtutakse liikme omanduses olevate bokside arvust.;

- b) garaažiboksis tarbitud elektri eest vastavalt vahearvesti näidule; 23-05-2008
- 8) tasuma ühekordseid erakorralisi makseid garaaži mõtteliste osade säilimise tagamiseks hädavajalike edasilükkamatute ja suurema kahju ärahoidmiseks teostatud remonttööde katteks juhatus poolt kehtestatud suuruses ja korras;
- 9) maksma ühistu poolt osutatud, ühistu eesmärkidest otseselt mittetulenevate teenuste osutamise eest teenustasu üldkoosoleku poolt määratud suuruses ning kehtestatud korras;
- 10) käesolevas loetelus toodud maksete mittetähtaegsel tasumisel maksma viivist vastavalt juhatus poolt kehtestatud määrale päevas. Viiviste tasumisest võib ühistu liiget vabastada juhatus oma otsusega, kui maksmisega viivitamiseks olid mõjuvad põhjused.
- 11) esitama juhatusel tõeseid andmeid ühistu liikmete arvestuse pidamiseks;
- 12) võtma isiklikult, oma perekonnaliikmete või teiste isikute kaudu osa töödest, mida tehakse garaaži ja selle juurde kuuluva maatüki majandamiseks üldkoosoleku või juhatus otsusel;
- 13) mitte ehitama ilma juhatus kirjaliku loata ümber garaaži tehnosüsteeme; ümberehitamisel mitte lõhkuma või nõrgendada hoone konstruktsioone;
- 14) lubama siseneda oma garaažiboksi juhatus liikmel koos vastava spetsialistiga kütte-, elektri-, tulekahjusüsteemide-, veevarustuse- ja kanalisatsioonirikete kõrvaldamiseks, mis võivad ohustada naaberbokse või garaaži põhikonstruktsioone;
- 15) lubama juhatusel vajadusel kontrollida mõõturite näite, tehnosüsteemide korrasolekut ja ehituskonstruktsioonide seisundit;
- 16) informeerima juhatus garaažiboksi võõrandamisest 7 päeva jooksul pärast võõrandamistehingu tegemist;
- 17) täitma teisi õigusaktidest tulenevaid kohustusi.

4. Ühistu liikme varaline vastutus

- 4.1. Ühistu liige ei vastuta ühistu kohustuste ees
Kui ühistu liige ei ole osamaksu täielikult tasunud, vastutab ta ühistu kohustuste eest ka tasumata osamaksu ulatuses.
- 4.2. Ühistu liige on kohustatud hüvitama ühistule ja teistele garaažiomanikele tekitatud kahju.

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. Ühistul on osakapital.
Osakapital, mis moodustub ühistu liikmete osamaksudest, ei või olla väiksem ühistu asutamise aasta majandustegevuse aastakava ühe kuu oodatavatest kuludest.
Osamaksu suurused on garaažibokside lõikes võrdsed. Ühistu liikme osamaksu suurus oleneb omandis olevate garaažibokside arvust. Osamaks tasutakse käesoleva põhikirja punktis 3.2.5 sätestatud korras.
- 5.3. Ühistu liikmed tasuvad kütte, vee ja kanalisatsiooni, sooja vee, elektri ja teiste teenuste eest ühistu kaudu. Nende maksete kohta peab ühistu eraldi arvestust.

Ühistu tasub teenuse osutajale lepinguga ettenähtud tähtjaks ning teatab igale liikmele tema maksete suuruse, mis määratakse käesoleva põhikirja punkt 3.2.7 alusel.

Nende maksetega tasumisega viivitamisel tekkinud kahju (viivised) tasub ühistule liige või muu isik, kes maksmisega viivitas.

Kui võlgnevus ühistu ees on 3 (kolm) või enam kuud, võib võlgniku garaaži ühistest võrkudest välja lülitada. Otsuse väljalülitamise kohta teeb juhatus. Väljalülitamisega seotud kulutused kannab garaažiomanik.

- 5.4. Sisseastumis-, osa-, sihtotstarbeliste-, erakorraliste maksete, kommunaalteenuste ja ühistu poolt osutatud teenuste eest võlgnevuse sissenõudmiseks on ühistul õigus esitada võlgniku vastu hagi kohtusse või sõlmida võlgnikuga lepinguid võla tasumise garanteerimiseks.
- 5.5. Ühistul on õigus sõlmida hoone remontimiseks, teenindamiseks ja korrashoiuks lepinguid oma liikmetega ja teiste füüsiliste- ning juriidiliste isikutega.
- 5.6. Ühistul on õigus võtta oma põhikirjaliste ülesannete täitmiseks laenu.
- 5.7. Ühistul on õigus pöörduda oma liikmete huvides kohtu poole.
- 5.8. Vajaduse korral võib ühistu kasutada oma tegevuses ühistu liikmete isiklike vahendeid, hüvitades omanikele vastavad kulud.
- 5.9. Ühistu peab oma tegevuse raamatupidamisarvestust vastavalt kehtestatud korrale heade raamatupidamistavade kohaselt.
- 5.10. Ühistu raamatupidamise ja aruandluse õigsust kontrollivad seaduses sätestatud korras ühistu revisjonikomisjon ja teised kontrollorganid.

6. Ühistu tegevuse juhtimine

- 6.1. Ühistu juhtorganiteks on üldkoosolek ja juhatus.
Ühistu üldkoosolek on ühistu kõrgeim juhtorgan.
Ühistu igapäevast tegevust korraldab ühistu juhatus.
Juhatus valitakse üldkoosoleku poolt viieks aastaks. Juhatus valitakse ühistu liikmete hulgast ühe- kuni neljaliikmelisena.
- 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; juhatuse ja revisjonikomisjoni liikmete volituste ennetähtaegne lõpetamine;
 - 4) sisseastumismaksu ja osamaksu suuruse ning nende tasumise tähtaja kindlaksmääramine;
 - 5) osamaksu suurendamine ja vähendamine, ühistu liikmete sihtotstarbeliste maksete suurendamine;
 - 6) laenu võtmise otsustamine;
 - 7) majandustegevuse aastakava vastuvõtmine; majandustegevuse aastaaruande ning revisjonikomisjoni aruande kinnitamine;
 - 8) kodukorra kehtestamine;
 - 9) muude ühistu tegevusega seotud küsimuste otsustamine, mis on toodud käesolevas põhikirjas või õigusaktides ning ei kuulu juhatuse pädevusse.
- 6.3. Ühistu liikmete üldkoosolekud on korralised ja erakorralised.

23-05-2008

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

Juhatus peab erakorralise üldkoosoleku kokku kutsuma, kui seda nõuab kirjalikult ja põhjust äranäidates vähemalt 1/10 ühistu liikmetest, juhatuse või revisjonikomisjoni liikmed.

Kui juhatus ei kutsu üldkoosolekut kokku, võivad taotlejad üldkoosoleku ise kokku kutsuda samas korras juhatusega.

- 6.4. Üldkoosoleku kokkukutsumisest informeeritakse liikmeid vähemalt 15 päeva ette. Teade üldkoosoleku toimumisest pannakse välja garaažis. Korduskoosoleku toimumisest teatatakse ette vähemalt seitse päeva.

Teates üldkoosoleku toimumise kohta peab olema näidatud koosoleku päevakord ning toimumise koht ja aeg, samuti muud koosolekuga seonduvalt tähtsust omavad asjaolud. Kui üldkoosolekul muudetakse põhikirja, tuleb teates näidata kavandatud muudatuste olemus või nendega tutvuse võimalus. Majandusaasta aruande ja majanduskava kinnitamise üldkoosoleku teates tuleb näidata, kus ja millal on võimalik majandusaasta aruande ja majanduskavaga tutvuda.

- 6.5. Üldkoosolek on otsustusvõimeline, kui sellest võtab osa üle poole ühistu liikmetest või nende esindajatest. Esindajaks volikirja alusel võib olla garaažiomaniku abikaasa, täisealine perekonnaliige, garaaži kaasomanik või teine sama ühistu liige.

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 kui kohal on vähemalt 10 ühistu liiget.

- 6.6. Üldkoosolekul annab iga garaaž (korteriomand) ühe hääle. Liige ei või hääletada, kui otsustatakse temaga tehingu tegemist või temale nõude esitamist.

- 6.7. Üldkoosoleku otsused võetakse vastu kohalolevate liikmete poolthäälte enamusega.

Küsimustes, millest üldkoosoleku kokkukutsumisel ei ole teatatud, ei või üldkoosolek otsust vastu võtta, välja arvatud juhul kui osalevad või on esindatud kõik ühistu liikmed. Põhikirja muutmine, ühistu lõpetamine, jagunemine ja ühinemine otsustatakse rohkem kui poolte häältega liikmete üldarvust. Laenuvõtmise otsustab üldkoosolek 2/3 häälteenamusega liikmete üldarvust. Hääletamise läbiviimise korra määrab üldkoosolek.

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

- 6.9. Üldkoosoleku otsusega võrdsustatakse liikmete poolt kirjaliku hääletamise teel, kõigi ühistu liikmete nõusolekul langetatud otsus.

Üldkoosoleku otsuse võib teha kirjaliku hääletamise teel juhatuse, juhatuse või revisjonikomisjoni liikme(te) või vähemalt 1/10 ühistu liikme ühisel algatusel.

- 6.10. Üldkoosoleku otsused jõustuvad nende vastuvõtmisest üldkoosolekul või juhatuse otsuse tegemisest häälte lugemise kohta, kui otsus tehakse kirjaliku hääletamise teel, välja arvatud kui otsuses endas ei sätestata konkreetsel juhul teist jõustumise tähtpäeva.

- 6.11. Juhatuse pädevusse kuulub:

- 1) ühistu üldkoosoleku otsuste täideviimine;

- 2) garaaži haldamine ja majandamise jooksvate küsimuste otsustamine;
- 3) ühistu liikmete nimekirja pidamine;
- 4) majandustegevuse aastakava ja majandustegevuse aastaaruande koostamine ning üldkoosolekule kinnitamiseks esitamine;
- 5) sihtotstarbeliste maksete suurendamine ja vähendamine;
- 6) kohustuslike ettekirjutuste tegemine ühistu liikmetele;
- 7) muude talle õigusaktidega ja käesoleva põhikirjaga pandud küsimuste otsustamine.

23 -05- 2008

- 6.12. Juhatuse liikmed valivad enda hulgast juhatuse esimehe, kes korraldab juhatuse tööd. Juhatuse esimehe äraolekul asendab teda üks juhatuse liikmetest juhatuse otsusel. Õigustoimingutes esindab ühistut juhatuse esimees ainuisikuliselt või teised kaks juhatuse liiget ühiselt.
- 6.13. Juhatuse koosolekud toimuvad vastavalt vajadusele, kuid vähemalt üks kord kolme kuu jooksul. Kõik juhatuse otsused võetakse vastu juhatuse liikmete arvu häälteenamusega ning kõik eriarvamused protokollitakse. Juhatuse koosoleku kohta koostatakse protokoll ja sellele kirjutavad alla kõik koosolekust osa võtnud juhatuse liikmed.
- 6.14. Juhatuse liikmed vastutavad nende pädevuses olevate kohustuste täitmata jätmise eest või mittekohase täitmise eest seaduses sätestatud korras.
- 6.15. Juhatuse otsuse või ettekirjutusega võrdsustatakse juhatuse poolt kirjaliku hääletamise teel, häälteenamusega juhatuse liikmete arvust, langetatud otsus või tehtud ettekirjutus, mille tegemist on taotlenud juhatuse või revisjonikomisjoni liige.
- 6.16. Juhatuse otsused ja ettekirjutused jõustuvad alates juhatuse koosoleku protokolliga või kirjaliku hääletamise teel tehtud otsuse või ettekirjutuse allakirjutamisest ning muutuvad ühistu liikmetele kohustuslikuks alates isiklikult teatavakstegemisest või avalikult teatavakstegemise päevale järgnevast päevast.
- 6.17. Konkreetsele ühistu liikmele täitmiseks antud juhatuse otsus või ettekirjutus tehakse teatavaks liikmele endale või temaga koos elavale täisealisele isikule allkirja vastu. Kui nimetatud isikud keelduvad allakirjutamisest, siis kahe tunnistaja kinnitusel loetakse otsus või ettekirjutus kätte antuks. Juhul, kui ühistu liikme asukoht on ühistu juhatusele teadmata, avaldatakse juhatuse otsus või ettekirjutus avalikus teabekandjas ning loetakse sellega ühistu liikmele kätteantuks. Teate avaldamisega seotud kulutused kannab ühistu liige.
- 6.18. Juhatuse poolt vastu võetud üldkohustuslikud otsused tehakse teatavaks nende väljapanekuga garaažis.
- 6.19. Juhatuse liikmed võivad olla ühistuga lepingulistes suhetes ja nõuda ülesannete täitmisel tehtud vajalike kulutuste hüvitamist.

7. Ühistu tegevuse järelevalve

- 7.1. Ühistu kontrollorgan on revisjonikomisjon, mis valitakse üldkoosoleku poolt juhatuse volituse ajaks. Revisjonikomisjoni asemel võidakse valida revident.
- 7.2. Revisjonikomisjoni liige ei või kuuluda ühistu juhatusse ning ta ei või olla ühistu raamatupidaja, samuti nende abikaasa, laps, õde, vend või vanem.

7.3. Revisjonikomisjon esitab korralisele üldkoosolekule kinnitamiseks lõppenud majandusaasta revisjoniaruande ning annab arvamuse majandusaasta aruannetele.

7.4. Revisjonikomisjoni liikmel on õigus:

- 1) kontrollida ühistu varalist olukorda, arveldusarveid ja kontosid ning raamatupidamisdokumente;
- 2) nõuda juhatuselt suulisi ja kirjalikke selgitusi;
- 3) nõuda juhatuselt abi, mida ta vajab oma ülesannete täitmiseks;
- 4) viibida juhatuse koosolekutel ja olla informeeritud juhatuse otsustest ja ettekirjutustest;
- 5) kokku kutsuda erakorraline üldkoosolek või juhatuse erakorraline koosolek.

7.5. Revisjonikomisjon tuleb kokku vastavalt vajadusele, kuid mitte harvemini kui üks kord aastas.

8. Ühistu ühinemine, jagunemine ja lõpetamine

8.1. Ühistu ühinemine või jagunemine toimub üldkoosoleku otsusega seaduses ettenähtud juhtudel ja korras.

8.2. Ühistu lõpetamine toimub kohtu või üldkoosoleku otsusega seaduses ettenähtud juhtudel ja korras. Ühistu lõpetamisel jagatakse pärast võlausaldajate nõuete rahuldamist järele jäänud ühistu vara liikmete vahel võrdeliselt nende osamaksu suurusega.

Õismäe tee 45a Korterühistu põhikiri on vastu võetud korteriühistu asutamiskoosolekul 29. aprillil 2008.a. ja allakirjutatud ühistu liikmete poolt.