

KÜ Lauresi tee 1

Korteriühistu põhikiri

1. ÜLDSÄTTED

- 1.1 Korteriühistu ametlik nimi on korteriühistu „Lauresi tee 1” (edaspidi „ühistu”).
- 1.2 Ühisu asukoht: Eesti Vabariik, Harju maakond, Keila vald, Laulasmaa Lauresi tee 1
- 1.3 Ühistu liik on korteriomanike mittetulundusühistu
- 1.4 Ühistu tegevuse eesmärk on korteriomaniks olevate elamu mõtteliste osade ja elamu teenindamiseks vajaliku maa ühine majandamine ning ühistu liikmete ühiste huvide esindamine.
- 1.5 Ühistu on iseseisev juriidiline isik. Ta juhindub oma tegevuses Eesti Vabariigi seadusandlusest ja käesolevast põhikirjast.
- 1.6 Ühistu võib oma nimel omada varalisi ja mittevaralisi õigusi ning kanda kohustusi, olla hagejaks või kostjaks kohtus, tal on eraldatud vara, iseseisev bilanss ja oma nimega pitsat.
- 1.7 Ühistu valdab, kasutab ja käsutab iseseisvalt kogu talle kuuluvat vara, s.h. omab õigust osta, müüa, koormata piiratud asjaõigustega, anda üürile, kinkida, samuti maha kanda täiesti amortiseerunud või moraalselt vananenud põhivahendid.
- 1.8 Ühistul on õigus avada oma arve pangas.
- 1.9 Ühistul on õigus vastavalt tegelikele kulutustele määrata kindlaks tariifid ja hinnad oma teenustele.
- 1.10 Oma kohustuste eest vastutab ühistu kogu oma varaga.
- 1.11 Ühistu omandab juriidilise isiku õigused alates selle registreerimisest mittetulundusühistute ja sihtasutuste registris. Muudatused põhikirjas kuuluvad registreerimisele samas korras.

2 ÜHISTU LIIKMED; LIIKMEKS VASTUVÕTMISE; VÄLJAASTUMISE JA VÄLJAARVAMISE TINGIMUSED JA KORD.

- 2.1 Ühistu liikmeks on Harjumaal, Keila vallas, Laulasmaa Lauresi tee 1 asuva elamu kõik korteriomanikud. Teised isikud ei saa olla korteriühistu liikmeteks.
- 2.2 Korteriühistusse kuuluva korteriomaniku korteri võõrandamisel loetakse omandaja korteriühingu liikmeks astumise päevaks omandiõiguse ülemineku päeva.
- 2.3 Pärandi vastuvõtnud pärija korteriühistu liikmeks astumise ajaks loetakse pärandi avanemise päeva. Pärija ühistu liikmeks vastuvõtmisel arvestatakse endise liikme poolt tasutud osamaks liikmeks võetud pärija osamaksuks ja temale lähevad üle kõik ühistu liikme varalised õigused ja kohustused. Pärijatevahelise vaidluse liikmeks saamise üle lahendab kohus.
- 2.4 Kui korteriühistu omandab korteri elamus, mille mõtteliste osade majandamiseks ta on asutatud, ei loeta teda korteriühistu liikmeks.
- 2.5 Ühistu peab oma liikmete ja majaelanike registrit. Liikmete registrisse kantakse korteriomaniku ees- ja perekonnanimi, talle kuuluvate korterite numbrid, tasutud sissemaksu ja osamaksu suurus, tasumise kuupäev, osamaksu puudutavad muudatused, ühistu liikme väljaastumise või väljaarvamise kuupäev ja põhjus. Majaelanike registrisse kantakse elaniku ees- ja perekonnanimi, korteri number, elamaasumise ja lahkumise kuupäev. Juhatuse äranägemisel võib registrisse kanda ka muid andmeid.
- 2.6 Ühistu liikmeks astumisel tuleb tasuda sisseastumismaks asutamiskoosoleku poolt määratud suuruses ja üldkoosoleku poolt määratud tähtajal.
- 2.7 Ühistust väljaastumise päevaks loetakse ühistu liikme korteri võõrandamisel omandiõiguse ülemineku päeva. Korteri võõrandamisel kustutatakse endine omanik ühistu liikmete nimekirjast, kui on arveldatud tema ja ühistu vahelised vastastikused varalised õigused ja kohustused.
- 2.8 Liige arvatakse ühistust välja:
 - 2.8.1 tema surma korral;

2.8.2 juriidilise isiku lõppemisel.

2.9 Liige loetakse ühistust väljaarvatuks vastava juhatuse otsuse tegemise päevast alates.

2.10 Päevast, mil liige loetakse ühistust väljaastunuks või väljaarvatuks, lõpevad tema liikmelisusest tulenevad õigused ja kohustused.

3. LIIKME ÕIGUSED, KOHUSTUSED JA VARALINE VASTUTUS

3.1 Liikme õigused ja kohustused tekivad tema liikmeks vastuvõtmise päevast alates.

3.2 Liikmel on õigus:

3.2.1 osa võtta ühistu üldkoosolekust isiklikult või oma volitatud esindaja kaudu;

3.2.2 valida ja olla valitud ühistu juht- ja kontrollorganitesse;

3.2.3 saada teavet ühistu tegevuse ja juhatuse otsuste kohta;

3.2.4 kasutada teisi seaduses ja põhikirjas ettenähtud õigusi.

3.3 Ühistu liige on kohustatud:

3.3.1 Täitma põhikirja nõudeid, üldkoosoleku ja juhatuse otsuseid;

3.3.2 tegema elamu säilimiseks vajalikke toiminguid;

3.3.3 nõudma teistelt korteriomanikelt, et elamu valdamine ja kasutamine toimuks vastavalt kõigi korteriomanike huvidele;

3.3.4 tasuma sisseastumismaksu asutamiskoosoleku otsusega ettenähtud suuruses ja üldkoosoleku poolt ettenähtud korras;

3.3.5 tasuma osamaksu üldkoosoleku poolt kehtestatud korras;

3.3.6 õigeaegselt tasuma osamakse üldkoosoleku või juhatuse poolt kehtestatud korras, suuruses ja tähtaegadel. Makse suurus korteriühistu varas on võrdeline tema korteriomandi eseme osaks oleva ehitise ja maatüki mõttelise osa suurusega, väljaarvatud elanike kohta arvestatavad sihtotstarbelised maksed. Maksete mittetähtaegsel tasumisel tasub liige iga viivitatud päeva eest viivist, mille suurus määratakse kindlaks üldkoosoleku otsusega;

3.3.7 tasuma ühistus elaniku kohta arvestatavaid sihtotstarbelisi makseid vastavalt korteri tegelike kasutajate arvule (ühistu liige, tema perekonnaliikmed, üürnikud, ajutised elanikud). Muudatustest korteri tegelike kasutajate arvus tuleb koheselt informeerida ühistu juhtorganeid;

3.3.8 täitma liikme kohustusi ka tema või tema perekonnaliikme ajutisel äraolekul, kui juhatuse otsusega ei ole teisiti sätestatud;

3.3.9 võtma isiklikult, oma perekonnaliikmete või teiste isikute või finantsvahendite kaudu osa töödest, mida tehakse elamu ühiseks majapidamiseks üldkoosoleku või juhatuse otsusel;

3.3.10 pidama kinni ühistu üldkoosolekul kinnitatud kodukorrast, kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud sanitaar- ja tuleohutuseeskirjadest, eluruumide kasutamise ning hooldus- ja remondieeskirjadest oma korteris ja elamu üldkasutatavates ruumides;

3.3.11 teatama ühistu juhatusele oma korterisse majutatud üürnikest ja ajutistest elanikest 7 päeva jooksul alates majutamise päevast;

3.3.12 informeerima juhatust korteri võõrandamisest 7 päeva jooksul alates korteri võõrandamisest;

3.3.13 hüvitama ühistule ja teistele korteriomanikele tekitatud kahju tsiviilseadusandlusega sätestatud korras juhul, kui ta on rikkunud elamut, tehnoseadmeid või muud vara. Ühistust väljaastunud või väljaarvatud liige kannab ühe aasta jooksul peale ühistust lahkumist vastutuse tema liikmeks olemise ajal tema teo tõttu tekkinud kohustuste eest. Analoogset vastutust kohaldatakse liikme pärija või õigusjärglase suhtes, kes on astunud ühistu liikmeks.

3.3.14 täitma seadusest tulenevaid kohustusi.

3.4 Ühistu liikme varaline vastutus:

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

3.4.2 Kui ühistu liige ei ole osamaksu täielikult tasunud, vastutab ta ka enne tema ühistu liikmeks vastuvõtmist tekkinud ühistu kohustuste eest.

3.4.3 Käesolevas põhikirjas ning selle alusel koostatud dokumentides sätestatud kohustuste (nt. kodukord, parkimisekord, muru niitmise kord, prügi mahapanek, suitsetamine korteris, lapsedkoerad, lärm ja remont valel ajal + pillimängud, üldruumide kasutamise kord, maksmistega hilinemine, antennide paigaldamine, mittelubamine korterisse rikkumise tuvastamiseks või muuks vajalikuks ülevaatamiseks, omavolilised üldsüsteemide ümbertegemised, üldvõtmete kaotamine, postkastide rikkumine jne.) rikkumise korral on ühistu liige kohustatud tasuma Ühistule ühekordset leppetrahvi 60€ (938,80 EEK) iga rikkumise eest. Leppetrahvi sissenõudmise täpse korra kehtestab juhatus.

4 ÜHISTU VARA JA TEGEVUS

4.1 Ühistu võib omandada põhikirjaliste ülesannete täitmiseks vajalikku vara.

4.2 Ühistu vara moodustub liikmete sisseastumismaksudest, osamaksudest ja muudest maksetest, riigi ja kohaliku omavalitsuse majandusabist ning muudest seadusega lubatud laekumistest.

4.3 Ühistu vara jaguneb osakapitaliks, sihtotstarbeliseks kapitaliks ja reservkapitaliks. Korterühistu juhatus koostab ja esitab igal aastal korteriühistu liikmete üldkoosolekule kinnitamiseks korteriühistu majandustegevuse aastakava, mis sisaldab:

4.3.1 korteriomandite eseme mõtteliste osade majandamise eeldatavaid tulusid ja kulusid;

4.3.2 korteriühistu liikmete kohustusi sihtkulutuste ja koormatiste kandmisel.

Korteriühistu juhatus annab igale korteriühistu liikmele vähemalt kaks nädalat enne majandustegevuse aastakava arutelu tutvumiseks selle projekti koos eelmise aasta aruande ja bilansiga.

4.4 Osakapital moodustub ühistu liikmete osamaksudest, mis arvutatakse eeloleva aasta majandustegevuse aastakava ühe kuu oodatavatest kuludest ja tuludest.

4.5 Ühistu liikme osamaksu suurus ühistu varas on võrdeline tema korteri ja sellele vastava elamu muu mõttelise osa suurusega.

4.6 Ühistu sihtkapital moodustub liikmete sihtotstarbeliste maksete koosseisus olevatest remondimaksetest, mis on ette nähtud elamu osade majandamisel tulevaste vajalike ja kasulike kulutuste katteks.

4.7 Ühistu reservkapital moodustub liikmete sisseastumismaksudest ja muudest laekumistest.

4.8 Liikmete maksevõlgnevus nõutakse korteriomanikelt sisse seaduses ettenähtud korras.

4.9 Ühistul on õigus sõlmida elamu remontimiseks, teenindamiseks ja korrashoiuks lepinguid juriidiliste ja füüsiliste isikutega või teha neid töid ise.

4.10 Vajaduse korral võib ühistu liikmete isiklike vahendeid (seadmed, tööriistad, materjalid jne) omaniku nõusolekul, hüvitades omanikule vastavad kulud. Ühistu liikmete materjalide kasutamisel elamu remondiks ja korrashoiuks hüvitab ühistu nende maksumuse.

4.11 Ühistu peab oma tegevuse raamatupidamisarvestus, koostab ja esitab raamatupidamise ja statistilised aruanded kehtestatud korras (vastavalt Raamatupidamise seadusele) ning vastutab nende tõesuse eest.

5. ÜHISTU JUHTIMINE

5.1 Ühistu juhtorganid on liikmete üldkoosolek ja juhatus.

5.2 Liikmete üldkoosolek on ühistu kõrgeim juhtorgan.

5.3 Üldkoosoleku pädevusse kuuluvad:

5.3.1 põhikirja vastuvõtmine, muutmine ja täiendamine;

5.3.2 ühistu ühinemise, jagunemise ja lõpetamise otsustamine;

5.3.3 aastaaruande ja bilansi kinnitamine;

- 5.3.4 revisjoniaruande kinnitamine;
- 5.3.5 juhtuse tegevusele hinnangu andmine;
- 5.3.6 juhatuse ja revisjonikomisjoni liikmete arvu kindlaksmääramine;
- 5.3.7 juhatuse ja revisjonikomisjoni liikmete valimine ja nende ennetähtaegne tagasikutsumine;
- 5.3.8 käesolevast põhikirjast tulenevate kaebuste lahendamine;
- 5.3.9 osamaksu, sihtotstarbeliste maksete ja muude maksete suuruse ja tasumise korra kindlaks määramine;
- 5.3.10 osamaksu suurendamine ja vähendamine;
- 5.3.11 ühistu kodukorra kinnitamine;
- 5.3.12 ühistu töötajate koosseisude, koormuste ja palgafondi kinnitamine;
- 5.3.13 kõigi muude ühistu tegevusega seotud küsimuste otsustamine, mida ei ole delegeritud juhatusele;
- 5.4 Ühistu koosolekud on korralised ja erakorralised. Ühistu juhatus kutsub korralise üldkoosoleku kokku vastavalt vajadusele, kuid vähemalt üks kord aastas.
- 5.5 Erakorralise üldkoosoleku kutsub juhatus kokku 15 päeva jooksul alates avalduse saabumisest, kui seda on nõudnud 1/10 ühistu liikmetest, juhatuse liige või revisjonikomisjon.
- 5.6 Kui juhatus ettenähtud tähtajaks üldkoosolekut kokku ei kutsunud, on ühistu liikmetel õigus pöörduda revisjonikomisjoni poole, kes kutsub üldkoosoleku kokku 15 päeva jooksul alates avalduse laekumisest. Revisjonikomisjoni poolt selle nõude täitmatajätmise puhul on vähemalt 1/10 ühistu liikmetel õigus omal initsiatiivil üldkoosolek kokku kutsuda.
- 5.7 Üldkoosoleku kokkukutsumisest tuleb kirjalikult ette teatada 15 päeva enne koosoleku toimumist. Üldkoosoleku kutses peab olema näidatud:
 - 5.7.1 koosoleku koht ja aeg;
 - 5.7.2 päevakord.
- 5.8 Ühistu liikmete üldkoosolekul annab iga korteriomand ühe hääle. Kui korter on ühine omand, teostavad ühised omanikud hääleõigust ühiselt.
- 5.9 Ühistu liikmeks oleval juriidilisel isikul ei ole sõltumata talle kuuluvate korterite arvust üldkoosolekul osalemisel rohkem kui pooli häälest.
- 5.10 Ühistu liige võib hääleõigust kasutada esindaja kaudu volikirja alusel. Ühistu liige võib üldkoosolekul esindada ainult ühte ühistu liiget.
- 5.11 Üldkoosolek on vastu võetud, kui selle poolt hääletab üle poole koosolekus osalenud ühistu liikmetest või esindajatest. Otsused põhikirja vastuvõtmise, muutmise ja täiendamise ning ühistu ühinemise, jagunemise ja lõpetamise kohta võetakse vastu 2/3 hääleteenamusega ühistu liikmete arvust.
- 5.12 Ühistu liikmete üldkoosolek on pädev vastu võtma otsuseid, kui koosolekul osaleb või on esindatud üle ½ korteriühistu liikmetest.
- 5.13 Üldkoosoleku kohta koostatakse protokoll, millele kirjutavad alla koosoleku juhataja, protokollija ning eriarvamuse esitanud liikmed.
- 5.14 Juhatuse pädevusse kuulub:
 - 5.14.1 liikmete ja majaanike registri pidamine;
 - 5.14.2 ühistu töötajate töölevõtmine ja vabastamine;
 - 5.14.3 aastaaruande ja bilansi läbivaatamine ning esitamine üldkoosolekule;
 - 5.14.4 majandustegevuse aastakava koostamine ja esitamine üldkoosolekule;
 - 5.14.5 muude põhikirjas ja seaduses ettenähtud küsimuste otsustamine;
- 5.15 Juhatuses on üks (1) kuni viis (5) liiget. Ühistut võib esindada iga juhatuse liige.
- 5.16 Juhatuse liikmed valivad endi hulgast juhatuse esimehe;
- 5.17 Juhatuse esimees korraldab juhatuse tööd ja Ühistu majandustegevust.
- 5.18 Juhatuse volitused algavad valimise päevast ja kestavad ühe aasta või ümbervalimiseni.

5.19 Juhatuse esimees kutsub kokku ja viib läbi juhatusse koosolekud vastavalt vajadusele, kuid mitte harvem kui kord kvartalis.

5.20 Juhatus on pädev otsuseid vastu võtma, kui juhatusse koosolekust võtab osa rohkem kui 1/2 juhatusse liikmetest. Juhatusse otsused võetakse vastu lihthäälteenamisega. Häälte võrdse jagunemise korral otsustabjuhatusse esimehe hääle. Juhatusse koosoleku kohta koostatakse protokoll ja sellele kirjutavad alla kõik koosolekust osavõtnud juhatusse liikmed. Juhatusse otsus jõustub kümnendal päeval arvates päevast, mil see isiklikult allkirja vastu või tähtkirja väljastamise teel tehti teatavaks kõigile korteriomanikele.

5.21 Juhatusse liikmed vastutavad nende pädevuses olevate kohustuste täitmata jätmise eest või mittekohase täitmise tagajärjel ühistule tekitatud varalise kahju eest solidaarselt. Juhatusse liikme vabastab vastutusest tema poolt vastu võetud otsuse kohta esitatud eriarvamus, mis on protokollitud või tema puudumine juhatusse koosolekult mõjuval põhjusel (haigus, lähetus jms.) Üldkoosoleku poolt juhatusse tegevuse heakskiitmisel vabanevad juhatusse liikmed vastutusest eelmise majandusaasta tulemuste eest.

6. ÜHISTU REVIDEERIMINE

6.1 Ühistu kontrollorgan on revisjonikomisjon.

6.2 Revisjonikomisjoni liikmeks ei või olla ühistu juhatusse liige, tegevdirektor ega raamatupidaja, samuti nende abikaasa, lapsed, õed, vennad ja vanemad.

6.3 Revisjonikomisjon viib pärast majandusaasta lõppu läbi ühistu revideerimise, koostab aruande ja esitab selle üldkoosolekule kinnitamiseks.

6.4 Revisjonikomisjonil on õigus kontrollida ühistu vara, arveldusarveid ja kontosid, raamatupidamisdokumente ning nõuda selgitusi ja muud abi juhatuselt, mida revisjonikomisjoni liikmed vajavad oma ülesannete täitmiseks.

6.5 Revisjonikomisjonil on õigus viibida juhatusse koosolekutel ja ühistu üldkoosolekutel.

6.6 Revisjonikomisjoni koosolekud kutsutakse kokku vastavalt vajadusele, kuid mitte harvem kui üks kord aastas. Revisjonikomisjoni koosolek on pädev vastu võtma otsuseid, kui koosolekust võtab osa vähemalt 2/3 revisjonikomisjoni liikmetest. Revisjonikomisjoni koosolekud protokollitakse.

7. ÜHISTU LÕPETAMINE

Ühistu lõpetamisel toimub selle likvideerimismenetlus seaduses ettenähtud korras. Ühistu lõpetamisel jagavad likvideerijad pärast võlausaldajate nõuete rahuldamist ja raha deponeerimist allesjäänud vara üldkoosoleku otsusega korteriühistu liikmete vahel.