

# Tartu linn, Lutsu tn 12 korteriühistu

## PÕHIKIRI

### 1. Üldsätted.

- 1.1 Korteriühistu ametlik nimi on Tartu linn, Lutsu tn 12 korteriühistu (edaspidi Ühistu).
- 1.2 Korteriühistu asukoht on Eesti Vabariik, Tartu maakond, Tartu linn.
- 1.3 Ühistu on iseseisev juriidiline isik. Ta juhindub oma tegevuses Eesti Vabariigi seadustest, muudest Ühistu tegevust reguleerivatest õigusaktidest ning käesolevast põhikirjast.
- 1.4 Ühistu võib oma nimel omada varalisi ja mittevaralisi õigusi ning kanda kohustusi. Olla hagejaks või kostjaks kohtus. Ta võib omada eraldatud vara, iseseisvat bilanssi ja oma nimega pitsatit.
- 1.5 Ühistul on õigus avada oma arve pangas ning määrata kindlaks vastavalt tegelikkusele tariifid ja hinnad oma teenustele.
- 1.6 Ühistu valdab, kasutab ja käsutab iseseisvalt kogu talle kuuluvat vara. Tal on õigus maha kanda täielikult amortiseerunud või moraalselt vananenud põhivahendeid.
- 1.7 Ühistul on õigus sõlmida elamu remontimiseks, teenindamiseks ja korrashoiuks lepinguid juriidiliste ja füüsiliste isikutega või teha neid töid ise.
- 1.8 Vajaduse korral võib Ühistu kasutada tegevuses ka Ühistu liikmete isiklikke seadmeid, transpordivahendeid ja tööriistu ning materjale, hüvitades omanikule nende kasutamise kulud.
- 1.9 Oma kohustuste täitmata jätmise eest vastutab Ühistu kogu oma varaga.
- 1.10 Ühistu ei vastuta oma liikmete kohustuste eest.
- 1.11 Ühistu majandusaasta algus on 01.jaanuar ja lõpp 31.detsember.

### 2. Ühistu tegevuse eesmärk.

- 2.1 Ühistu on mittetulunduslik ja tema eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja Ühistu liikmete ühiste huvide esindamine.
- 2.2 Ühistu eesmärgiks on elamu heaperemehelik kasutamine Ühistu liikmete poolt, elamu korrashoiu eest hoolitsemine, vajalike remontide teostamine ja elanike poolt laekuvate maksete sihtotstarbeline kasutamine.

### 3. Ühistu liikmed.

- 3.1 Ühistu liikmeteks on, ilma sellekohast avaldust esitamata, alates Ühistu kui juriidilise isiku tekkimisest kõik Lutsu 12 asuva elamu korteriomanikud.
- 3.2 Ühistu liikmeskond on piiratud Lutsu 12 asuva elamu korteriomanike ringiga.
- 3.3 Ühistu liikme poolt pärast korteri korteriomandina võõrandamist loetakse uus korteriomanik endise omaniku asemel Ühistu liikmeks, ilma sellekohast avaldust esitamata, alates omandiõiguse ülemineku päevast. Eelmise korteriomaniku Ühistu liikmelisusest tulenevad varalised õigused ja kohustused lähevad üle uuele korteriomanikule-ühistuliikmele.

- 3.4 Pärandina korteri vastuvõtnud pärija Ühistu liikmeks astumise ajaks loetakse pärandi avanemise päeva.
- 3.5 Kaasomandi korral tekib liikmelisus kaasomanike kirjaliku avalduse alusel ja Ühistu liikmeks saab 1 (üks) kaasomanikest.
- 3.6 Ühistu liikmeks astumisel tuleb tasuda sisseastumise osamaks üldkoosoleku poolt määratud suuruses ja tähtajal.
- 3.7 Ühistu peab oma liikmete registrit. Registrisse kantakse Ühistu liikme ees- ja perekonnanimi, korteri number, liikmeks astumise kuupäev.
- 3.8 Ühistu liige arvatakse Ühistust välja juhatuse otsusega:
- 1) tema surma korral;
  - 2) juriidilise isiku eksistentsi lõppemisel;
  - 3) korteri ja selle mõttelise osa võõrandamisel kinkimise või müümise teel;
  - 4) korteri ja selle mõttelise osa sundmüügi korral täitemenetluse korras.
- 3.9 Päevast, mil liige loetakse Ühistust väljaarvatuks, lõpevad tema liikmelisusest tulenevad mittevaralised õigused ja kohustused.
- 3.10 Ühistu ei muutu ise Ühistu liikmeks ka juhul, kui ta saab mõne Lutsu 12 asuva elamus korteri või korteriomandi omanikuks.

#### **4. Ühistu liikmete õigused ja kohustused.**

##### **4.1 Ühistu liikmetel on õigus:**

- 1) võõrandada ja pärandada tema omandis olev korteriomand koos kohustustega Ühistu varas ning astuda Ühistust välja;
- 2) koormata korterit asjaõigusega;
- 3) osa võtta Ühistu üldkoosolekust isiklikult või oma esindaja kaudu lihtkirjaliku volituse alusel;
- 4) valida ja olla valitud Ühistu juht- ja kontrollorganitesse;
- 5) saada teavet Ühistu tegevuse ja juhatuse otsuste kohta Ühistu kodukorras (üldkoosolekul) määratud korras;
- 6) kasutada korteriomandit sihtotstarbeliselt oma äranägemise järgi;
- 7) teha korteriomandi ja elamu säilimiseks vajalikke toiminguid;
- 8) nõuda teistelt korteriomanikelt, et elamu valdamine ja kasutamine toimuks vastavuses kõigi korteriomanike huvidega;
- 9) kindlustada korterit täiendavalt kasulike ja toreduslike kulutuste ulatuses;
- 10) kasutada teisi mittetulundusühingute seaduses ja põhikirjas sätestatud õigusi.

##### **4.2 Ühistu liige on kohustatud:**

- 1) täitma Ühistu põhikirjast tulenevaid kohustusi ja nõudeid ning Ühistu juht- ja kontrollorganite otsuseid;
- 2) kasutama korteriomandi mõttelist ja reaalselt vastavalt sihtotstarbele või korteriomanike otsustele ja kokkulepetele;
- 3) tasuma õigeaegselt osa- ja sihtotstarbelisi makseid Ühistu tegevuse kulude katteks, samuti tasuma kõik korteriomandi mõttelistel osadel lasuvaid makseid ja kandma avalik- õiguslikud reaalkoormatise võrdselt temale kuuluva mõttelise osa suurusega;
- 4) täitma Ühistu liikme kohustusi ka ajutisel äraolekul, kui juhatuse otsusega ei ole sätestatud teisiti;
- 5) võtma isiklikult, oma perekonnaliikmete või teiste isikute kaudu osa töödes, mida tehakse nende kaasomandis oleva maja ühiseks majandamiseks üldkoosolekul või juhatuse otsuse alusel;

- 6) pidama kinni Ühistu üldkoosolekul kinnitatud kodukorrast, kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud sanitaar- ja tuleohutuseeskirjadest, eluruumide kasutamise ning hooldus- ja remondieeskirjadest oma korteris ja elamu üldkasutatavates kohtades;
  - 7) tagama pandiga oma korteri arvel elamu mõtteliste osade majandamise kulude nõuded Ühistu kasuks, kui võlgnevus Ühistule ületab üldkoosoleku poolt määratud piiri;
  - 8) hüvitama Ühistule ja teistele korteriomanikele tekitatud kahju seaduses sätestatud korras juhul, kui ta on rikkunud elamut, tehnoseadmeid või muud vara;
  - 9) korraldama enda ja temaga kooselavate elanike tegevust selliselt, et see ei häiriks kaaselanike rahu;
  - 10) maksete mittetähtaegsel tasumisel maksuma iga viivitatud päeva eest viivist üldkoosolekul kehtestatud määra järgi. Viiviste tasumisest võib ühistu vabastada mõjuvatel põhjustel juhatus oma otsusega;
  - 11) esitama juhatusele tõeseid andmeid Ühistu liikmete arvestuse pidamiseks;
  - 12) mitte ehitama ilma juhatuse kirjaliku loata ümber korteri kütte-, elektri-, veevarustus-, kanalisatsioonisüsteemi. Korteri ümberehitamisel ei tohi lõhkuda ega nõrgendada hoone kandvaid seinakonstruktsioone;
  - 13) lubama siseneda oma korterisse juhatuse liikmel koos vastava spetsialistiga rikete kõrvaldamiseks, mis võivad ohustada naaberkortereid või elamu põhikonstruktsioone ning mõõturite kontrollimiseks;
  - 14) lubama mõttelise osa korrashoiuga seotud tööde tegemist korteris ja taluma oma korteris nimetatud töödega seotult tekitatud vältimatut kahju;
  - 15) täitma teisi seadusandlusest tulenevaid kohustusi;
- 4.3 Ühistu liikme kohustuste täitmata jätmisel või nende mittenõuetekohasel täitmisel on ühistu juhatusel õigus liiget trahvida üldkoosoleku poolt kehtestatud suuruses ja korras.

## **5. Ühistu liikme varaline vastutus.**

- 5.1 Ühistu liige ei vastuta Ühistu kohustuste eest.
- 5.2 Ühistu liige vastutab Ühistule või selle liikmetele kuuluva ühisvara eest.

## **6. Ühistu vara.**

- 6.1 Ühistu vara tekib tema liikmete maksetest, põhikirjaliste ülesannete täitmiseks soetatud varast, riigi ja kohaliku omavalitsuse majandusabist ning muudest seadusega lubatud laekumistest.
- 6.2 Ühistu vastutab oma kohustuste eest kogu oma varaga.
- 6.3 Ühistu kapitali moodustab osa- ja sihtkapital.
- 6.4 Osakapital moodustub Ühistu liikmete osamaksude summast. Liikmete osamaks on rahaline ühekordne maks, mille suuruse määrab Ühistu üldkoosolek oma otsusega. Osamaksu tasub Ühistu liikmeks vastuvõetud isik ühe kuu jooksul tema liikmeks vastuvõtmise päevast alates.
- 6.5 Ühistu sihtkapital moodustub liikmete sihtotstarbelistest maksetest. Sihtotstarbelised maksed koosnevad elamu hooldamiseks, jooksvaks ja kapitaalremondiks ning elamu territooriumil korrashoiuks vajalikest maksetest.

## **7. Ühistu juhtimine ja juhtorganid.**

- 7.1 Ühistu juhtorganid on Üldkoosolek ja Juhatus.
- 7.2 Ühistu Üldkoosolek on kõrgeim juhtorgan.
- 7.3 Ühistu Juhatus on ühistu tegevuse juhtorgan Üldkoosolekute vahelisel ajal. Juhatus valitakse Üldkoosoleku poolt ametisse viieks aastaks. Juhatus on ühe kuni kolme liikmeline.
- 7.4 Juhatuse liige peab olema teovõimeline füüsiline isik. Juhatuse liige ei pea olema Ühistu liige.
- 7.5 Juhatuse kohuseks on jälgida oma volituste tähtaegu. Kui juhatuse volituste tähtaeg on lõppemas, peab juhatus kokku kutsuma Üldkoosoleku juhatuse valimiseks.
- 7.6 Kui juhatus ei täida temale asetatud ülesandeid või on juhatuse volitused lõppenud, võivad Ühistu liikmed erakorralise üldkoosoleku kokku kutsuda samas korras juhatusega vastavalt punktile 10.2.

## **8. Juhatus.**

### **8.1 Juhatuse pädevusse kuulub:**

- 1) Üldkoosoleku kokku kutsumine
- 2) Üldkoosoleku otsuste täideviimine;
- 3) Ühistu liikmete vastuvõtmine ja väljaarvamine;
- 4) Elamu haldamine ja hooldamine;
- 5) Ühistu liikmete registri pidamine;
- 6) Aastaruande ja bilansi läbivaatamine ja esitamine Üldkoosolekule;
- 7) Sihtotstarbeliste maksete suurendamine ja vähendamine;
- 8) Kohustusliku ettekirjutuse tegemine Ühistu liikmetele;
- 9) Muude juhatusele seadusandluse ja põhikirjaga pandud küsimuste otsustamine.

8.2 Juhatuse liikmed valivad endi hulgast juhatuse esimehe. Juhatuse esimees korraldab Juhatuse tööd.

8.3 Juhatuse esimehe äraolekul asendab teda juhatuse otsusel üks Juhatuse liikmetest. Juhatuse koosolekud toimuvad vastavalt vajadusele, kuid mitte harvemini, kui üks kord kolme kuu jooksul. Kõik otsused võetakse vastu lihthääletamusega ning kõik eriarvamused protokollitakse. Juhatuse koosoleku protokollile kirjutavad alla koosoleku juhataja ja protokollija.

8.4 Juhatus võib vastu võtta otsuseid, kui selle koosolekul osaleb üle poole Juhatuse liikmetest.

8.5 Juhatuse liige võib sõlmida ühistu nimel lepinguid ning võtta Ühistule kohustusi ainult juhatuse vastavasisulise otsuse alusel.

8.6 Ilma juhatuse kollegiaalse otsuseta Ühistu nimel teostatud tehingud ja/või võetud kohustused loetakse konkreetse juhatuse liikme isiklikuks kohustuseks, kui juhatus kollegiaalselt või üldkoosolek käsitletavat tehingut/kohustust heaks ei kiida.

8.7 Juhatuse liige ei või osaleda hääletamises, kui otsustatakse temaga või temaga võrdset majanduslikku huvi omava isikuga tehingu tegemist.

8.8 Juhatuse liikmed vastutavad nende pädevuses olevate kohustuste täitmata jätmise või mittekohase täitmise eest seaduses sätestatud korras. Üldkoosoleku

poolt juhatuse tegevuse heakskiitmisel vabanevad juhatuse liikmed vastutusest eelmise majandusaasta tulemuste eest.

8.9 Ühistut võib esindada kõikides õigustoimingute iga juhatuse liige üksi.

## **9. Üldkoosoleku pädevus.**

9.1 Üldkoosoleku pädevusse kuulub:

- 1) Põhikirja muutmine, täiendamine, uue põhikirja vastuvõtmine;
- 2) Juhatuse arvulise koosseisu kinnitamine, Juhatuse valimine ja ennetähtaegne tagasikutsumine;
- 3) Revidendi (revisjonikomisjoni) arvulise koosseisu kinnitamine, revidendi (revisjonikomisjoni) valimine ja ennetähtaegne tagasikutsumine;
- 4) Aastaruande ja bilansi kinnitamine;
- 5) Revidendi (revisjonikomisjoni) aruande kinnitamine;
- 6) Sisseastumismaksu ja osamaksu suuruse ja nende tasumise tähtaja määramine;
- 7) Osamaksu suurendamine ja vähendamine;
- 8) Laenu võtmise otsustamine;
- 9) Eesmärgi muutmine;
- 10) Kinnisvara ost ja/või erastamine;
- 11) Ühistu kodukorra kinnitamine;
- 12) Ühistu palgaliste töötajate töölevõtmine ja vabastamine. Ametikohtade moodustamine, pädevuse ja vastutuse määramine ning töötajate ja juhatuse esimehe töötasu määramine;
- 13) Ühistu vara jagamine Ühistu lõppemise korral;
- 14) Muude küsimuste otsustamine, mis on sätestatud käesolevas põhikirjas või seadusandluses.

## **10. Üldkoosoleku kokkukutsumine, läbiviimine, otsuse vastu võtmine.**

10.1 Korraline Üldkoosolek tuleb kokku vähemalt üks kord aastas. Selle kutsub kokku juhatus.

10.2 Erakorraline Üldkoosolek tuleb kokku kui juhatus seda vajalikuks peab või kui seda nõuab kirjalikult ja põhjust ära näidates 1/10 Ühistu liikmetest. Erakorralise koosoleku kutsub juhatus kokku 10 päeva jooksul alates kirjalike avalduste saabumisest. Kui juhatus ei kutsu erakorralist Üldkoosolekut kokku, võivad taotlejad Üldkoosoleku ise kokku kutsuda samas korras juhatusega. Erakorralise koosoleku võib kokku kutsuda ka juhatuse liige või revident (revisjonikomisjon).

10.3 Üldkoosoleku kokkukutsumisest peab liikmetele ette teatama vähemalt 7 päeva. Teade saadetakse liikmetele e-posti. Üldkoosoleku kutsel peab olema näidatud koosoleku toimumise koht, aeg ja päevakord. Üldkoosoleku päevakorra määrab juhatus ja teeb üldkoosolekule ettepaneku selle kinnitamiseks.

## **11. Üldkoosoleku läbiviimine:**

- 11.1 Üldkoosolek on otsustusvõimeline, kui sellel osalevatele korteriomaniikidele kuulub üle poole häälest. Kui Üldkoosolekule ei ilmu nõutud arv liikmeid, tuleb koosolek uuesti kokku kutsuda sama päevakorraga kolme nädala jooksul uus. Teistkordselt kokku kutsutud Üldkoosolek on pädev vastu võtma otsuseid, sõltumata Üldkoosolekul osalenud liikmete arvust, kuid üksnes juhul kui Üldkoosolekul osaleb vähemalt kaks liiget.
- 11.2 Kui Üldkoosoleku kokkukutsumisel on rikutud seaduse või põhikirja nõudeid, ei ole Üldkoosolek õigustatud otsuseid vastu võtma, välja arvatud siis, kui Üldkoosolekul osalevad Ühistu kõik liikmed.
- 11.3 Üldkoosolekul võib osaleda ja hääletada Ühistu liige või tema esindaja, kellele on antud lihtkirjalik volikiri.
- 11.4 Üldkoosolekul võib osaleda telekommunikatsiooni vahendite kaudu.

## **12. Üldkoosoleku otsus.**

- 12.1 Üldkoosoleku otsus on vastu võetud, kui selle poolt hääletab üle poole koosolekul esindatud häälest.
- 12.2 Üldkoosoleku otsus loetakse vastuvõetuks koosolekut kokku kutsumata, kui otsuse poolt hääletavad kirjalikult kõik ühistu liikmed.
- 12.3 Üldkoosoleku kohta koostatakse protokoll, millele kirjutavad alla koosoleku juhataja ja protokollija.
- 12.4 Põhikirja muutmine, Ühistu reorganiseerimine või lõpetamine või ühinemine teiste organisatsioonidega otsustatakse kohalolevate liikmete 2/3 häälteenamusega. Hääletamise korra määrab Üldkoosolek. Põhikirja muutus jõustub selle registrisse kandmisest.
- 12.5 Üldkoosolekul annab iga korteriomand ühe hääle. Korteriomaniikul ei ole hääleõigust juhul, kui otsustatakse tema vabastamist kohustusest või vastutusest, tema ja korteriühistu vahel tehingu tegemist või temaga õigusvaidluse pidamist ning selles tehingus või õigusvaidluses korteriühistu esindaja määramist või küsimusi, mis puudutavad korteriomaniiku või tema esindaja juhatuse liikmena tegutsemise kontrollimist või hindamist, või kui korteriomaniiku kohta kehtib käesoleva seaduse § 32 kohaselt tehtud otsus. Esindatuse määramisel selle liikme hääli ei arvestata.
- 12.6 Ühistu liige, kes on ka juhatuse liige, ei või hääletada Ühistu majandusaasta aruande kinnitamise otsustamisel.

## **13. Järelevalve**

- 13.1 Üldkoosolek teostab järelevalvet juhatuse tegevuse üle. Selle ülesande täitmiseks valib üldkoosolek üheks aastaks revidendi (revisjonikomisjoni).
- 13.2 Revidendiks ei või olla Ühistu juhatuse liige ega raamatupidaja.
- 13.3 Revidendil on õigus kontrollida Ühistu vara, arveldusarveid, raamatupidamisdokumente ning nõuda selgitusi ja muud abi juhatusest, mida revident vajab oma ülesannete täitmiseks. Revidendil on õigus viibida juhatuse koosolekutel ja Ühistu Üldkoosolekutel.

## **14. Ühistu raamatupidamine.**

- 14.1 Juhatuse korraldab raamatupidamise vastavalt raamatupidamise seadusele ja heale raamatupidamistavale.

## **15. Majandusaasta aruanne.**

- 15.1 Pärast majandusaasta lõppu koostab Ühistu raamatupidaja raamatupidamise majandusaasta aruande ning esitab selle juhatusele tutvumiseks.
- 15.2 Juhatus esitab majandusaasta aruande Üldkoosolekule kinnitamiseks.
- 15.3 Kinnitatud majandusaasta aruandele kirjutavad alla kõik Juhatus liikmed.

#### **16. Üldsätted.**

- 16.1 Ühistul on õigus sõlmida elamu remontimiseks, teenindamiseks ja korrashoiuks lepinguid juriidiliste ja füüsiliste isikutega või teha neid töid ise.
- 16.2 Vajaduse korral võib Ühistu kasutada tegevuses ka Ühistu liikmete isiklike seadmeid, transpordivahendeid ja tööriistu ning materjale, hüvitades omanikule nende kasutamise kulud.

#### **17. Ühistu lõpetamine.**

- 17.1 Ühistu lõpetatakse:
- 17.2 Üldkoosoleku otsusega
- 17.3 Muul seaduses ettenähtud alusel
- 17.4 Ühistu tegevuse lõpetamine ja selle likvideerimine toimub seaduses ettenähtud korras ja viisil.

Ühistu põhikiri on kinnitatud 07. veebruar 2018.a. asutamiskoosoleku otsusega.

Lisa: Ühistu põhikirja kinnitanud liikmete nimekiri.