

Tallinn, Juhkentali tn 40 korteriühistu
(registrikood 80547379)

PÕHIKIRI

Üldsätted

1. Korteriomand ja korteriühistu

- 1.1 Korteriomand on eriomand hoone reaalosa üle, mis on ühendatud mõttelise osaga kinnisasja kaasomandist, mille juurde eriomand kuulub.
- 1.2 Korteriomandid peavad olema ühe kinnisasja piires.
- 1.3 Käesolevas põhikirjas reguleerimata küsimustes kohaldatakse korteriomandile seadustes kinnisomandi kohta sätestatud.
- 1.4 **Tallinn, Juhkentali tn 40 korteriühistu** on eraõiguslik juriidiline isik, mille liikmeteks on ilma sellekohast avaldust esitamata kõik Juhkentali tn 40, Tallinn, korterelamu korteriomandite omanikud (edaspidi *korteriomanik*).

Korteriomandite ja korteriühistu tekkimine

2. Korteriomandite ja korteriühistu loomise viisid

Korteriomandid ja korteriühistu luuakse kaasomanike vahel sõlmitud eriomandi loomise kokkuleppega või kinnisasja omaniku jagamisavaldusega.

3. Eriomandi ese

- 3.1. Eriomandi ese on ruumiliselt piiritletud eluruum või mitteiluruum ning selle juurde kuuluvad hoone osad, mida on võimalik eraldi kasutada ning mida saab muuta, kõrvaldada või lisada kaasomandit või teise korteriomaniku õigusi kahjustamata või hoone välist kuju muutmata.
- 3.2. Eriomandi eseme hulka võib eluruumi või mitteiluruumi koosseisus kuuluda ka püsiva markeeringuga tähistatud garaažiosa.
- 3.3. Eriomandi esemeks ei ole hoone ja selle osad ega hoone püsimiseks või ohutuse tagamiseks või korteriomanike ühiseks kasutamiseks vajalikud seadmed ka siis, kui need asuvad eriomandi esemeks oleva hoone reaalosa piires.
- 3.4. Maatükk ning hoone osad ja seadmed, mis ei ole ühegi eriomandi ese ega ole kolmanda isiku omandis, on korteriomandi kaasomandi osa esemeks.

4. Muude tingimuste määramine korteriomandite loomisel

Koos eriomandi loomise kokkuleppega võivad kinnisasja kaasomanikud sõlmida eriomandi sisu kohta ka muid kokkuleppeid, määrata korteriühistu põhikirja tingimused ja kehtestada korteriühistu majanduskava.

5. Eriomandi kokkuleppe muutmine

- 5.1. Asjassepuutuvate korteriomanike omavahelisel kokkuleppel võib muuta olemasolevate eriomandite ulatust, samuti luua uue korteriomandi. Eriomandi ulatuse muutmisele kohaldatakse asjaõigusseaduses kinnisasjade ühendamise ja jagamise kohta sätestatud korteriomandi- ja korteriühistuseaduses sätestatud erisustega.

- 5.2. Iga korteriomaniik võib teiselt korteriomaniikult nõuda punktis 5.1 nimetatud muudatuse tegemiseks vajalike tahteavalduste andmist, kui:
- 1) olemasoleva olukorra säilitamine oleks kõiki asjaolusid arvestades vastuolus hea usu põhimõttega;
 - 2) muudatusega ei kahjustata ülemääraselt ühegi korteriomaniiku õigustatud huve.
- 5.3. Punkti 5.2 lõikes 1 nimetatud olukorra esinemist eeldatakse, kui vastavasisulise korteriomaniike üldkoosoleku otsuse poolt on antud üle poole kõigist häälest nende korteriomaniike poolt, kellele kuulub üle poole kaasomandi osadest.
- 5.4. Kui punktis 5.1 nimetatud muudatuse tegemine eeldab ehitusloa olemasolu, võib korteriomaniik muudatuse tegemiseks vajalike tahteavalduste andmise seada sõltuvusse ehitusloa olemasolust.
- 5.5. Korteriomaniik võib piiratud asjaõiguse omajalt nõuda punktis 5.1 nimetatud muudatuse tegemiseks vajalike tahteavalduste andmist, kui piiratud asjaõiguse omaja õigustatud huve ei kahjustata muudatusega ülemääraselt.
- 5.6. Punktis 5.3 sätestatud juhul võib punktides 5.2 ja 5.5 nimetatud nõuded, samuti muudatuste kinnistusraamatusse kandmiseks vajaliku kinnistamisavalduse esitada ka korteriühistu.

6. Uue korteriomandi võõrandamise nõudmine

- 6.1. Korteriomaniikud võivad koos uue korteriomandi loomisega leppida kokku ka selle võõrandamise tingimused.
- 6.2. Iga korteriomaniik võib nõuda teiselt korteriomaniikult loodava korteriomandi võõrandamiseks vajalike tahteavalduste andmist, kui:
- 1) korteriomaniike üldkoosolek on võtnud vastu käesoleva põhikirja punktis 5.3 nimetatud tingimustele vastava otsuse;
 - 2) võõrandamisest saadav tulu vastab võõrandatava korteriomandi harilikule väärtusele võõrandamise hetke seisuga;
 - 3) võõrandamisest saadav tulu jaotatakse korteriomaniike vahel vastavalt korteriomandi kaasomandi osa suurusele või kulutatakse mõistlikult korteriomandi kaasomandi osa korrashoiuks või parendamiseks.
- 6.3. Punktis 6.2 nimetatud nõude võib esitada ka korteriühistu.

7. Korteriomandi käsutamise erisused

- 7.1. Korteriomandi eriomandi ja kaasomandi osa ei saa teineteisest eraldi võõrandada ega koormata.
- 7.2. Korteriomandit ei saa koormata hoonestusõigusega.
- 7.3. Korteriomandi müümisel ei kohaldata asjaõigusseaduse § 73 lõikes 2 sätestatud kinnisasja kaasomaniiku ostueesõigust.

Korteriomandi teostamine

Üldsätted

8. Põhimõtted omavahelistes suhetes

- 8.1. Korteriomaniikud teostavad oma korteriomandist tulenevaid õigusi ja täidavad kohustusi käesolevas põhikirjas sätestatud ulatuses korteriühistu kaudu.
- 8.2. Korteriomaniikud peavad omavahelistes suhetes, samuti suhetes korteriühistuga järgima hea usu põhimõtet ja arvestama üksteise õigustatud huve.

- 8.3. Lisaks on korteriomanike omavahelisi suhteid ja kohustusi, kui ka suhted ja kohustused korteriühistuga seonduvalt täiendavalt reguleeritud korteriühistu kodukorras. Kodukorda on kohustatud järgima iga korteriomanik ja korteriomandi otsene valdaja.

9. Suhete korraldamine kokkuleppel

- 9.1. Korteriomanikud võivad kokkuleppel korraldada korteriomandist ja korteriühistust tulenevaid õigussuhteid korteriomandi- ja korteriühistuseaduses sätestatust erinevalt, välja arvatud juhul, kui seadus selle otse välistab.
- 9.2. Korteriomanike kokkuleppe sõlmimiseks, muutmiseks ja lõpetamiseks vajalike tahteavalduste nõudmisele ning muudatuste kinnistusraamatusse kandmisele kohaldatakse punktis 5 sätestatut.
- 9.3. Korteriomanike kokkulepe kehtib korteriomaniku eriõigusjärglase suhtes vaid juhul, kui see on kantud kinnistusraamatusse eriomandi sisuna.

10. Erikasutusõigus

- 10.1. Korteriomanike kokkuleppega võib anda osa kaasomandi esemest igakordse korteriomaniku erikasutusse (edaspidi *erikasutusõigus*), kui see ei ole vastuolus selle kaasomandi eseme osa otstarbega.
- 10.2. Korteriomanik võib talle kuuluva erikasutusõiguse teostamise anda üle kolmandale isikule ilma ülejäänud korteriomanike nõusolekuta.
- 10.3. Korteriomanik võib talle kuuluva erikasutusõiguse anda üle teisele korteriomanikule ilma ülejäänud korteriomanike nõusolekuta.

Korteriühistu Üldsätted

11. Korteriühistu õiguslik seisund

- 11.1. Korteriühistu õigusvõime tekib korteriomandite registriosade avamisega ja lõpeb korteriomandite registriosade sulgemisega kinnistusraamatus.
- 11.2. Korteriühistut ei saa ümber kujundada teist liiki juriidiliseks isikuks.

12. Korteriühistu põhikiri

- 12.1. Korteriühistul võib olla põhikiri.
- 12.2. Põhikirjaga võib ette näha tingimusi, mis ei ole vastuolus seadusega ega eriomandi kokkuleppega. Kui põhikirja säte on vastuolus seadusega, kohaldatakse seaduses sätestatut. Kui põhikirja säte on vastuolus eriomandi kokkuleppega, kohaldatakse kokkuleppes sätestatut.

13. Korteriühistu asukoht ja tegevuskoht

- 13.1. Korteriühistu asukoht on tema juhatuse asukoht. Kui korteriühistul ei ole juhatust, on korteriühistu asukoht korteriomandite asukoht.
- 13.2. Korteriühistu tegevuskoht on korteriomandite asukoht.

14. Korteriühistu nimi

- 14.1. Korterühistu nimi koosneb korteriomandite esemeks oleva kinnisasja aadressist ja täiendist „korterühistu”.
- 14.2. Korteriomandite asukohta aadressi muutumisel kinnistusraamatus muutub vastavalt ka korterühistu nimi. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 599 teises lauses sätestatud ei kohaldata.
- 14.3. Korterühistu nime moodustamise täpsema korra kehtestab valdkonna eest vastutav minister määrusega.
- 14.4. Korterühistu võib lisaks käesoleva punkti 14.1 sätestatud nimele kasutada muud nime (edaspidi *täiendav nimi*) tingimusel, et see piisavalt eristab teda kõikidest teistest Eestis registrisse kantud juriidilistest isikutest.
- 14.5. Punktis 14.1 nimetatud täiendi asemel võib korterühistu oma täiendavas nimes kasutada lühendit „KÜ”.
- 14.6. Ükski muu isik ei tohi oma nimes kasutada sõna „korterühistu” ega lühendit „KÜ”.
- 14.7. Korterühistu dokumentides peab olema märgitud korterühistu nimi ja registrikood. Korterühistu asukoht peab dokumentides olema märgitud juhul, kui see erineb korteriomandite asukohast.

Korterühistu organid ja juhtimine

15. Korteriomaniike üldkoosolek

- 15.1. Käesoleva põhikirja kohaselt häälteenamusega tehtavad otsused võetakse vastu korteriomaniike üldkoosolekul.
- 15.2. Korteriomaniike üldkoosolek on otsustusvõimeline, kui sellel osalevatele korteriomaniike kuulub üle poole häälest.
- 15.3. Kui korteriomaniike üldkoosoleku päevakorras on põhikirja muutmine, majanduskava kehtestamine või majandusaasta aruande kinnitamine, tuleb üldkoosoleku teates märkida koht, kus on võimalik tutvuda põhikirja või majanduskava eelnõuga või majandusaasta aruandega, ning nende dokumentidega tutvumise kord.
- 15.4. Punktis 15.3 nimetatud dokumendid saadetakse korteriomaniiku poolt korterühistule edastatud e-posti aadressil.

16. Otsuse vastuvõtmine koosolekut kokku kutsumata

- 16.1. Korteriomanikel on õigus vastu võtta otsuseid korteriomaniike üldkoosolekut kokku kutsumata.
- 16.2. Juhatus saadab punktis 16.1 nimetatud otsuse eelnõu kõigile korteriomaniike, määrates tähtaja, mille jooksul korteriomaniik peab esitama selle kohta oma seisukoha. Kui korteriomaniik ei teata nimetatud tähtaja jooksul, kas ta on otsuse poolt või vastu, loetakse, et ta hääletab otsuse vastu.
- 16.3. Otsus on vastu võetud, kui selle poolt on antud üle poole korteriomaniike häälest, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud suurema häälteenamuse nõuet.
- 16.4. Hääletustulemuste kohta koostab juhatus hääletusprotokolli ja saadab selle viivitamata korteriomaniike. Hääletusprotokolli kantakse:
 - 1) korterühistu nimi ja asukoht;
 - 2) protokollija nimi;
 - 3) vastuvõetud otsused koos hääletamistulemustega, sealhulgas otsuse poolt hääletanud korteriomaniike nimed;

- 4) otsuse suhtes eriarvamusele jäänud korteriomaniiku nõudel tema eriarvamuse sisu;
 - 5) muud hääletamise suhtes olulise tähtsusega asjaolud.
- 16.5. Punktis 16.2 nimetatud korteriomaniike seisukohad on hääletusprotokolli lahutamatu lisa.

17. Hääleõigus üldkoosolekul

- 17.1. Korteriomanike üldkoosolekul annab iga korteriomandi ruutmeeter ühe hääle. Kokku on maja peale 395,9 häält.
- 17.2. Korteriomanike üldkoosolekul osalemiseks õigustatud korteriomanike ring määratakse üldkoosoleku päeval enne üldkoosoleku algust.
- 17.3. Korteriomanikul 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 korteriomaniku või tema esindaja juhatuse liikmena tegutsemise kontrollimist või hindamist, või kui korteriomaniku kohta kehtib käesoleva põhikirja punktide 24.1 kuni 24.4 kohaselt tehtud otsus. Esindatuse määramisel selle liikme hääli ei arvestata.
- 17.4. Üldkoosolekul võib osaleda korteriomanik ise või tema esindaja, kelle esindusõiguse olemasolu on kirjaliku dokumendiga tõendatud. Esindaja osavõtt üldkoosolekust ei võta korteriomanikult õigust osaleda üldkoosolekul. Volitatud esindaja võib esindada kuni viit korteriomandit.

18. Uue üldkoosoleku kokkukutsumine

- 18.1. Kui korteriomanike üldkoosolek on põhikirja punkti 15.2 järgi otsustusvõimetu, kutsub juhatuse sama päevakorraga kokku uue üldkoosoleku, mis on otsustusvõimeline osalejate arvust olenemata. Sellele asjaolule tuleb üldkoosoleku kutses viidata.
- 18.2. Uue üldkoosoleku kokkukutsumise teade saadetakse otsustusvõimetuks osutunud üldkoosoleku toimumisest arvates kümne päeva jooksul, ent mitte varem kui kahe päeva pärast.

19. Juhatuse

- 19.1. Juhatuse on korteriühistu juhtorgan, kes esindab ja juhivad korteriühistut.
- 19.2. Juhatusel võib olla üks liige (juhataja) kuni kolm liiget.

20. Juhatuse asendusliikme määramine

- 20.1. Korteriomanik, korteriühistu võlausaldaja või muu huvitatud isik võib mõjuval põhjusel nõuda kohtult korteriühistu juhatuse asendusliikme määramist.
- 20.2. Kohtu määratud juhatuse asendusliikme volitused kestavad kuni uue juhatuse liikme määramiseni korteriomanike üldkoosoleku poolt.

Otsuste kehtetus

21. Korteriühistu organi otsuse kehtetus

- 21.1. Kui korteriomanike üldkoosoleku kokkukutsumisel on oluliselt rikutud seaduse, korteriomanike kokkuleppe või põhikirja nõudeid, ei ole koosolek õigustatud otsuseid vastu võtma, välja arvatud juhul, kui koosolekul osalevad või on esindatud kõik korteriomanikud.

Sellisel koosolekul tehtud otsused on tühised, kui korteriomaniigid, kelle suhtes kokkukutsumise korda rikuti, otsust heaks ei kiida.

- 21.2. Korteriühistu organi otsuse kehtetuks tunnistamise ja tühisuse tuvastamise nõue lahendatakse kohtus hagita menetluses. Muus osas kohaldatakse tsiviilseadustiku üldosa seaduses juriidilise isiku organi otsuse kehtetuse kohta sätestatud koos punktides 21.1 kuni 21.6 sätestatud erisustega.
- 21.3. Korteriühistu organi otsuse kehtetuks tunnistamise nõude esitamise tähtaeg on 60 päeva otsuse vastuvõtmisest arvates.
- 21.4. Huvitatud isiku taotlusel võib kohus ennistada punktis 21.3 nimetatud tähtaja. Ennistamisele kohaldatakse tsiviilkohtumenetluse seadustikus selles põhikirjas sätestatud menetlustähtaja ennistamise kohta sätestatud.
- 21.5. Kohus ei aruta korteriühistu organi otsuse kehtetuks tunnistamise nõude esitamisel asja enne, kui on möödunud punktis 21.3 nimetatud tähtaeg. Eri avaldused sama otsuse kehtetuks tunnistamiseks liidetakse ühte menetlusse.
- 21.6. Vajaduse korral peatab kohus menetluse ajaks:
 - 1) vaidlustatud otsuse kehtivuse ja keelab samasisulise otsuse vastuvõtmise;
 - 2) olemasoleva juhatuse liikme ametiseisundi kehtivuse ja määrab korteriühistule juhatuse asendusliikme.

Korteriomandi eseme kasutamine

22. Korteriomaniku õigused

- 22.1. Korteriomanikul on õigus:
 - 1) kasutada eriomandi eset oma äranägemise järgi niivõrd, kui see ei ole vastuolus seadusega või kolmanda isiku õigustatud huviga;
 - 2) kasutada kaasomandi eset selle otstarbe kohaselt.
- 22.2. Korteriomanik võib nõuda, et eriomandi ja kaasomandi eset kasutataks seaduse ning korteriomanike kokkulepete ja korteriühistu põhikirja ning kodukorra kohaselt. Kui eriomandi ja kaasomandi eseme kasutamine on reguleerimata, lähtutakse korteriomanike huvidest.
- 22.3. Punktides 22.1 ja 22.2 sätestatud õigused on ka korteriomandit kasutaval isikul.
- 22.4. Punktis 22.2 sätestatud nõude võib esitada ka korteriühistu juhatuse või halduri isikus ning seda nii omaniku kui korteriomandi otsese valdaja suhtes.

23. Korteriomaniku kohustused

- 23.1. Korteriomanik _____ on _____ kohustatud:
 - 1) hoidma eriomandi eset korras ning seda ja kaasomandi eset kasutades hoiduma tegevusest, mille toime teistele korteriomanikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud;
 - 2) taluma mõjusid, mis jäävad punktis 22.1 nimetatud piiridesse;
 - 3) võimaldama eriomandi eset kasutada teistel isikutel, kui see on vajalik kaasomandi eseme korrashoiuks. Selle tõttu tekkinud kahju tuleb omanikule hüvitada.
- 23.2. Eriomandi eseme korrashoidmisel on korteriomanik muu hulgas kohustatud hoidma selle piires sellist temperatuuri ja õhuniiskust, mis tagab kaasomandi eseme säilimise ning teiste eriomandite esemete kasutamise nende otstarbe kohaselt ja ilma ülemääraste kulutusteta.

- 23.3. Punkti 23.1 lõikudes 1 ja 2 sätestatud kohustuste täitmisel kohaldatakse asjaõigusseaduse §-s 143 sätestatut.
- 23.4. Korteriomaniik on kohustatud tagama, et tema perekonnaliikmed, ajutised elanikud ja korteriomandit kasutavad isikud järgivad punktides 23.1 ja 23.2 sätestatut.
- 23.5. Korteriomaniik on kohustatud korraldama oma korteriomandi valitsemise ka ajal, kui ta ise viibib sellest eemal.

Korteriomandi võõrandamise nõue

24. Korteriomandi võõrandamise nõude esitamine

- 24.1. Kui korteriomaniik on korduvalt rikkunud oma kohustusi teise korteriomaniiku või korteriühistu suhtes ja kui korteriomaniikud ei pea enam võimalikuks tema kuulumist korteriomaniike hulka, võivad nad nõuda, et ta oma korteriomandi võõrandab.
- 24.2. Võõrandamisnõude võib eelkõige esitada, kui korteriomaniik:
- 1) on korduvalt jätnud täitmata põhikirja punktides 24.1 kuni 24.5 sätestatud kohustused;
 - 2) on kokku või osade kaupa viivitanud vähemalt kuue kuu majandamiskulude tasumisega üle kolme kalendrikuu;
 - 3) häirib oma tegevusega oluliselt teiste korteriomandite teostamist.
- 24.3. Punktis 24.1 sätestatud nõude esitamise üle otsustavad korteriomaniikud häälteenamuse alusel.
- 24.4. Punktis 24.1 sätestatud nõude esitamist ei saa korteriomaniike kokkuleppega välistada ega piirata.

25. Otsuse täitmise nõudmine

- 25.1. Kui kohustust rikkunud korteriomaniik ei ole korteriomandit võõrandanud hiljemalt kolme kuu möödumisel nõude esitamisest, otsustab võõrandamise kohus vähemalt ühe korteriomaniiku või korteriühistu hagi alusel. Otsust tehes lähtub kohus võõrandamisnõude aluseks olevatest asjaoludest.
- 25.2. Punkti 25.1 esimeses lauses nimetatud tähtaega ei pea järgima, kui korteriomaniik on teatanud, et ta keeldub võõrandamisest.
- 25.3. Punktis 25.1 nimetatud hagi tuleb esitada enne ühe aasta möödumist nõude esitamisest.
- 25.4. Korteriomaniik või korteriühistu võib nõuda kohtuotsuse täitmist täitemenetluse seadustikus sätestatud korras.

Valitsemine

26. Valitsemise üldpõhimõtted

- 26.1. Korteriomandite eset valitsetakse korteriomandi- ja korteriühistuseadusest, korteriühistu põhikirjast, kodukorrast, korteriomaniike kokkulepetest ja korteriomaniike huvidest lähtudes.
- 26.2. Korteriomandite kaasomandi osa eset valitsevad korteriomaniikud korteriühistu kaudu.
- 26.3. Isik, kellel on samal alusel kõigi korteriomaniike vastu korteriomandist tulenev nõue, mille kohta seadus näeb ette solidaarkohustuse, peab selle esitama korteriühistu vastu.

27. Tavapärane valitsemine

- 27.1. Korteriomandi kaasomandi osa eseme tavapärase valitsemise küsimuste üle otsustavad korteriomaniikud häälteenamuse alusel, kui korteriühistu põhikirjaga ei nähta ette rangemaid nõudeid.
- 27.2. Tavapärase valitsemisena käsitatakse eelkõige järgmisi tegevusi:
- 1) kaasomandi eseme tavapärane korrashoid ja remont;
 - 2) korteriühistu kaudu tarbitavate teenuste jaoks lepingute sõlmimine;
 - 3) kaasomandi eseme taastamisväärtusest lähtuva kahjukindlustuslepingu sõlmimine;
 - 4) korteriühistu vastutuse kindlustamine;
 - 5) kohase suurusega reservkapitali ja remondifondi loomine;
 - 6) laenu või muu laenusarnase mõjuga rahalise kohustuse võtmine, kui selle suurus ei ületa korteriühistu eelmise majandusaasta majandamiskulude summat;
 - 7) energiaauditi ja energiamärgise tellimine.

28. Laenu võtmine

- 28.1. Laenu või muu laenusarnase mõjuga rahalise kohustuse võtmise, kui see kohustus kas iseseisvalt või koos olemasolevate kohustustega ületab korteriühistu eelmise majandusaasta majandamiskulude summa, võib otsustada punktis 5.3 sätestatud häälteenamusega.
- 28.2. Enne punktis 28.1 sätestatud kohustuse võtmist peab korteriühistu juhatus laskma kanda korteriühistute registrisse sellekohase märkuse.

29. Kaasomandi eseme säilitamiseks vajalikud toimingud

- 29.1. Korteriomaniikul on õigus teha kaasomandi eseme säilitamiseks vajalikke toiminguid teiste korteriomaniike ja korteriühistu nõusolekuta ning ta võib nõuda korteriühistult vajalike kulutuste hüvitamist.
- 29.2. Punktis 29.1 sätestatud toimingute tegemise võib otsustada ka korteriühistu juhatus, kui viivitamine tekitaks kaasomandi esemele olulist kahju.
- 29.3. Kui kaasomandi eseme säilitamiseks vajalike kulude kandmine ei ole kehtiva majanduskava alusel võimalik, kohaldatakse punktis 33.3 sätestatud.

30. Olulised ümberkorraldused ja hoone taastamine

- 30.1. Ehitusliku või muu kaasomandi eseme korrashoiuks vajalikust muudatusest suurema ümberkorralduse tegemist ei saa otsustada tavapärase valitsemise raames, vaid selleks on vaja korteriomaniike kokkulepet.
- 30.2. Punktis 30.1 nimetatud muudatuseks ei ole vaja selle korteriomaniiku nõusolekut, kelle õigusi ümberkorraldused ei puuduta üle määra, mida korteriomaniik peab punkti 22.1 lõigu 2 kohaselt taluma.
- 30.3. Kui üle poole hoonest hävib ja kahju ei ole kindlustusega või muul moel kaetud, ei saa hoonet taastada tavapärase valitsemise raames.

31. Kaasomandi eseme ajakohastamine

Kaasomandi eseme ajakohastamiseks, sealhulgas energiatõhususe suurendamiseks, selliste vajalike muudatuste tegemise, millega ei muudeta eriomandi eseme otstarvet ega kahjustata muul viisil ülemääraselt ühegi korteriomaniiku õigustatud huve, võib otsustada põhikirja punktis 5.3 sätestatud häälteenamusega.

32. Kohustuste jaotus korteriomaniike vahel majandamiskulude kandmisel

Korteriomanikud teevad majanduskava alusel perioodilisi makseid vastavalt käesoleva põhikirja Lisale 1.

33. Majanduskava

- 33.1. Korteriühistu juhatus koostab korteriühistu majandusaastaks majanduskava, mis koosneb järgmistest osadest:
- 1) ülevaade kaasomandi eseme seisukorrast ja kavandatavatest toimingutest;
 - 2) korteriühistu kavandatavad tulud ja kulud;
 - 3) korteriomanike kohustuste jaotus majandamiskulude kandmisel;
 - 4) reservkapitali ja remondifondi tehtavate maksete suurus;
- 33.2. Majanduskava kehtestab korteriomanike üldkoosolek.
- 33.3. Kui majandusaasta jooksul ilmneb, et kehtestatud majanduskava ei taga korteriomandite valitsemist majanduskavas ettenähtud mahus ega korteriühistu püsivat maksevõimelisust, on korteriühistu juhatus kohustatud koostama uue majanduskava ja kutsuma kokku korteriomanike erakorralise üldkoosoleku uue majanduskava kehtestamiseks.
- 33.4. Kui majandusaasta alguseks ei ole kehtestatud uut majanduskava, kehtib senine majanduskava kuni uue majanduskava kehtestamiseni.

34. Viivis ja sissenõudmiskulude hüvitamine

- 34.1. Kui korteriomanik viivitab majandamiskulude tasumisega, võib korteriühistu nõuda temalt viivist võlaõigusseaduse § 113 lõike 1 teises lauses sätestatud suurus.
- 34.2. Kui korteriühistu võib nõuda viivist, võib ta nõuda korteriomanikult võla sissenõudmiskulude hüvitamist võlaõigusseaduses sätestatud suurus ja tingimustel.

Korteriühistu nõude tagamine

35. Korteriomandi omandaja vastutus

- 35.1. Korteriomandi võõrandamisel lähevad korteriomaniku õigused ja kohustused omandajale üle alates omandi ülemineku hetkest.
- 35.2. Korteriomandi võõrandamisel, välja arvatud täite- ja pankrotimenetluses, vastutab selle omandaja korteriühistu ees käendajana võõrandaja korteriomandist tulenevate sissenõutavaks muutunud kohustuste eest. Omandaja vastutus on piiratud korteriomandi väärtusega.

36. Korteriühistu pandiõigus

- 36.1. Korteriühistel on korteriomandist tulenevate nõuete tagamiseks pandiõigus korteriomandile (edaspidi *korteriühistu pandiõigus*).
- 36.2. Korteriühistu pandiõigusele kohaldatakse seadustes esimesel järjekohal oleva hüpoteegi kohta sätestatud.
- 36.3. Korteriühistu pandiõiguse suurus on korteriomandi eelmise majandusaasta majandamiskulude summa.
- 36.4. Korteriühistu pandiõiguse suurus määratakse korteriomanike üldkoosoleku poolt kinnitatud majandusaasta aruande järgi omandi ülemineku päeva seisuga. Kui korteriühistel on kohustus esitada majandusaasta aruanne korteriühistute registrile, määratakse korteriühistu pandiõiguse suurus registrile esitatud majandusaasta aruande järgi.

- 36.5. Kui korteriühistu esimese majandusaasta kohta ei ole veel aruannet, määratakse korteriühistu pandiõiguse suurus majanduskava järgi.
- 36.6. Eriomandi kokkuleppes võivad korteriomanikud määrata korteriühistu pandiõigusele kindla rahalise suuruse.

Õigus saada teavet

37. Korteriomaniku õigus saada teavet

- 37.1. Korteriomanikul on õigus saada juhatuselt teavet korteriühistu tegevuse kohta ja tutvuda korteriühistu dokumentidega.
- 37.2. Juhatus võib keelduda teabe andmisest ja dokumentide esitamisest, kui on alust eeldada, et see võib tekitada olulist kahju teise korteriomaniku või kolmanda isiku õigustatud huvidele.
- 37.3. Korteriomanik võib juhul, kui juhatus keeldub teabe andmisest või dokumentidega tutvumise võimaldamisest, nõuda, et tema nõudmise õiguspärasuse üle otsustaks korteriomanike üldkoosolek, või esitada kahe nädala jooksul juhatuse keeldumise saamisest arvates või nelja nädala jooksul taotluse esitamisest arvates, kui juhatus sellele ei ole vastanud, hagita menetluses kohtule avalduse juhatuse kohustamiseks teavet andma või dokumentidega tutvumist võimaldama.

38. Korteriomaniku kohustus anda teavet

- 38.1. Korteriomanik on kohustatud teatama korteriühistule oma kehtivate sidevahendite andmed, eelkõige telefoninumbri või elektronposti aadressi.
- 38.2. Kui korteriomaniku elu- või asukoht erineb korteriomandi asukohast, on korteriomanik kohustatud korteriühistule teatama ka oma elu- või asukoha postiaadressi.
- 38.3. Kui korteriomanik ei ole korteriühistule teatanud oma elu- või asukoha postiaadressi, on korteriühistul õigus lugeda tema elu- või asukohaks korteriomandi asukoht.

39. Muu isiku õigus saada teavet

Kui korteriomand on koormatud piiratud asjaõigusega, on piiratud asjaõiguse omajal õigus saada korteriühistult teavet korteriomaniku majandamiskulude võlgnevuse suuruse ja selle tekkimise aluste kohta.

Korteriühistu vara ja raamatupidamine

40. Reservkapital

Korteriühistul peab olema reservkapital, mille suurus on vähemalt üks kaheteistkümnendik korteriühistu aasta eeldatavatest kuludest. Reservkapitali suuruse üle otsustab korteriomanike üldkoosolek.

41. Järelevalve

Järelevalvele kohaldatakse mittetulundusühingute seaduse §-s 34 sätestatut.

42. Raamatupidamine

Juhatus korraldab korteriühistu raamatupidamist.

43. Majandusaasta aruanne

- 43.1. Kui korteriühistu peab koostama majandusaasta aruande, kohaldatakse selle koostamisele, esitamisele ja kinnitamisele mittetulundusühingute seaduse § 36 lõigetes 1–4 mittetulundusühingu majandusaasta aruande kohta sätestatud korteriomandi- ja korteriühistuseaduses sätestatud erisustega.
- 43.2. Korteriühistu raamatupidamise aastaaruande osas ei ole ette nähtud audiitorkontrolli teostamise kohustust.
- 43.3. Korteriühistu majandusaasta aruandes märgitakse lisaks muudele seaduses sätestatud andmetele ka iga korteriomandi majandamiskulude suurus.
- 43.4. Korteriühistu esitab kinnitatud majandusaasta aruande korteriühistute registrile kuue kuu jooksul majandusaasta lõppemisest arvates.

Tallinn, Juhkentali tn 40 korteriühistu Põhikiri on kinnitatud 15.04.2019 toimunud üldkoosolekul

Lisa 1. Kulude jaotamise alused

Kululiik	Arvestuse alus	Arvesteid	Kogus	Ühik
Haldusteenus	üldpind		395,9	m ²
Raamatupidamine	üldpind		395,9	m ²
Hooldusteenused	üldpind		395,9	m ²
Kindlustus	üldpind		395,9	m ²
Prügivedu	üldpind		395,9	m ²
Küte	näidupõhine tarbimine (Küte)	10		m ²
Vee soojendamine	näidupõhine tarbimine (Soe vesi)	10		m ³
Üldelekter	üldpind		395,9	m ²
Elekter (päevane)	näidupõhine tarbimine (Päevane elekter)	10		kWh
Elekter (ööine)	näidupõhine tarbimine (Öine elekter)	10		kWh
Reservkapital	üldpind		395,9	m ²
Remondifond	üldpind		395,9	m ²
Üldvesi	üldpind		395,9	m ²
Külm vesi	näidupõhine tarbimine (Külm vesi)	10		m ³
Soe vesi	näidupõhine tarbimine (Soe vesi)	10		m ³
Sisekoristus	üldpind		395,9	m ²
Väliskoristus	üldpind		395,9	m ²