

Korteriühistu "Linda 8" põhikiri

1. ÜLDSÄTTED

1. Korteriühistu ametlik nimi on korteriühistu "Linda 8" (edaspidi "ühistu").
2. Ühistu asukoht on Narva-Jõesuu ja aadress on Linda 8.
3. Ühistu on korteriomanike mittetulundusühistu. Tema tegevuse eesmärgiks on Linda 8 asuva elamu (välja arvatud korterite kui korteriomandi reaalosade) ja selle juurde kuuluva (teenindamiseks vajaliku) maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine; samuti ühistu liikmetele seoses eluruumi kasutamisega teenuste osutamine.
4. Ühistu on eraõiguslik juriidiline isik. Ta juhindub oma tegevuses Eesti Vabariigi seadusandlusest ja käesolevast põhikirjast.
5. Ühistul on eraldatud vara, iseseisev bilanss, oma pangaarve ja oma nimega pitsat.
6. Oma kohustuste eest vastutab ühistu kogu oma varaga.
7. Ühistu ei vastuta ühistu liikme kohustuste eest.

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

8. Ühistu liikmeskond on piiratud Linda 8 asuvate elamute korteriomanike ringiga. Mittetulundusühingu õigusvõime tekib mittetulundusühingu kandmisega mittetulundusühingute ja sihtasutuste registrisse ja lõpeb mittetulundusühingu kustutamisega registrist. Kui korteriomand on registreeritud ühise omandina, loetakse ühistu liikmeks üks omanikest nende omavahelisel kirjalikul kokkuleppel.
9. Ühistu liikme poolt pärast korteri korteriomandina võõrandamist loetakse uus korteriomanik korteri endise omaniku asemel korteriühistu liikmeks, ilma sellekohast avaldust esitamata, alates omandiõiguse ülemineku päevast. Ühistu liikme surma korral loetakse liikmeks astumise päevaks pärandi avanemise päeva. Eelmise korteriomaniku ühistu liikmelisusest tulenevad varalised õigused ja kohustused lähevad üle uuele korteriomanikule-ühistu liikmele.
10. Ühistust väljaastumise päevaks loetakse korteri omandiõiguse ülemineku päev. Liikmeksoleku lõppemisega lõpevad isikul ühistu liikmelisusest tulenevad varalised õigused ja kohustused. Liikmeksolek ühistus loetakse lõppenuks isiku surma või surnukskuulutamise korral (füüsiline isik) või tegevuse lõpetamisel (juriidilise isik).
11. Ühistu ei muutu ise ühistu liikmeks juhul, kui ta saab mõne Linda 8 asuva korteri kui korteriomandi omanikuks.
12. Ühistu peab oma liikmete ja majaelanike registrit.

3. ÜHISTU LIIKME ÕIGUSED JA KOHUSTUSED

13. Ühistu liikmel on õigus:

- 1) võõrandada ja pärandada tema omandis olev korteriomand koos korteri suurusele vastava osamaksuga, õigustega ja kohustustega;
- 2) hääleõigusega osa võtta ühistu üldkoosolekust isiklikult või esindaja kaudu lihtkirjaliku volikiri alusel. Esindajaks võib olla korteriomaniiku abikaasa, täisealine perekonnaliige, korteri kaasomanik või teine ühistu liige;
- 3) valida ja olla valitud ühistu juhatusse ja revisjonikomisjoni;
- 4) saada teavet ühistu juhatuse ja revisjonikomisjoni tegevuse ja otsustuste kohta, juhatuse poolt kehtestatud tähtaegadel;
- 5) esitada juhatusele kirjalikke avaldusi, kaebusi ja järelepärimisi seoses ühistu tegevusega;
- 6) algatada ühistu erakorralise üldkoosoleku kokkukutsumist käesolevas põhikirjas sätestatud korras;
- 7) nõuda teistelt korteriomaniikelt, nende perekonnaliikmetelt ning teistelt majas alaliselt või ajutiselt elavatelt isikutelt elamu valdamist ja kasutamist vastavuses kõigi korteriomaniike huvidega;
- 8) korteriomaniikud võivad teha korteriühistule ettemakseid korteriühistule valduses olevate ehitiste mõtteliste osade remondiks ja muudeks põhikirjas ettenähtud kulutuste katmiseks;
- 9) korteriomaniikud võivad korraldada oma üritused elamute kuuluvatel maal. Ürituse korraldamine otsustatakse korteriomaniikute hääletamusega. Vajalik nõusolek 2/3 korteriomaniike, kelle elamu maal planeeritakse korraldada üritus.
- 10) kasutada teisi seadusandlusest ja käesolevast põhikirjast tulenevaid õigusi.

14. Ühistu liige on kohustatud:

- 1) täitma käesolevat põhikirja, ühistu üldkoosoleku ning juhatuse otsuseid ja ettekirjutusi;
- 2) kinni pidama juhatuse poolt kehtestatud elamu ja selle juurde kuuluva maatüki mõtteliste osade kasutamiskorras ning nõudma selle korra täitmist oma perekonnaliikmetelt ning teistelt oma korteris alaliselt või ajutiselt elavatelt isikutelt;
- 3) pidama majas ja majaümbruses puhtust ja korda, täitma elamus ja selle juurde kuuluval maatükil riigi või kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud avaliku korra-, heakorra-, jäätmehooldus-, koerte ja kasside pidamise- ja tuleohuseeskirju;
- 4) tasuma sisseastumismaksu üldkoosoleku poolt määratud suuruses ja tähtajaks;
- 5) tasuma ühe aasta jooksul pärast ühistu asutamist osamaksu (ühekordne) üldkoosoleku poolt otsustatud suuruses ühe aasta jooksul neljas osas (1 kord kvartalis);
- 6) tasuma regulaarselt ja õigeaegselt sihtotstarbelisi makseid, ühistu kaudu kasutatavate kommunaalteenuste eest, ühekordseid erakorralisi makseid elamu mõtteliste osade säilimise tagamiseks hädavajalike edasilükkamatute remonttööde katteks juhatuse poolt kehtestatud suuruses ja korras;
- 7) punktis 6 nimetatud kulude maksmisega viivitamisel võib ühistu juhatus nõuda korteriomaniikult viivist kuni 0,07 % maksmata jäänud summalt päevas iga viivitatud kalendripäeva eest majandamiskulude maksmise kuule järgneva kuu esimesest kuupäevast arvates.
- 8) esitada juhatusele tõeseid andmeid ühistu liikmete arvestuse ja majaelanike registri pidamiseks;
- 9) teatama juhatusele kirjalikult hiljemalt arvestusperioodi (kalendrikuu) lõpuks muudatustest korteris elavate isikute, üürnike, allüürnike, ajutiste elanike (5 päeva) arvust selleks, et oleks tagatud kommunaalteenuste eest tasude õiglane arvestus;
- 10) võtma isiklikult, oma perekonnaliikmete või teiste isikute kaudu osa töödest, mida tehakse elamu ja selle juurde kuuluva maatükimajandamiseks üldkoosoleku või juhatuse otsusel;
- 11) lubama siseneda oma korterisse juhatuse liikmel koos vastava spetsialistiga kütte-, elektri-, veevarustuse-, gaasi- ja kanalisatsioonirikete kõrvaldamiseks, mis võivad ohustada naaberkortereid või elamu põhikonstruktsioone;
- 12) lubama juhatusel vajadusel, kuid mitte rohkem kui üks kord kuus kontrollida veekraanide ja WC loputuskastide korrasolekut, vältimaks tarbevee raiskamist;
- 13) pärast omandiõiguse ülemineku päeva omandiõiguse üleminekust teavitama ühistut;
- 14) hüvitama seaduses sätestatud korras ühistule ja teistele korteriomaniikele tekitatud kahju;

15) täitma teisi seadusandlusest tulenevaid kohustusi.

4. ÜHISTU LIIKME VARALINE VASTUTUS

15. Ühistu liige ei vastuta ühistu kohustuste eest.

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

16. Ühistu liige vastutab tasutud osamaksuga ja/või tasumata osamaksu ulatuses ka enne tema ühistu liikmeks vastuvõtmist tekkinud ühistu kohustuste eest.

5. ÜHISTU VARA JA MAJANDUSTEgevus

17. Ühistu vara tekib ühistu liikmete sisseastumis-, osa- ja muudest maksetest, laenudest, toetustest, riigi- ja kohaliku omavalitsuse majandusabist ning muudest seadusega lubatud laekumistest.

18. Korterühistul on osakapital ja ettemaksed.

18.1. Ühistu liikme osamaksu suurus korteriühistu varas modustab 50 (viis kümmend) krooni. Osamaksu tasumine on kohustuslik. Osamaks määratakse ühesugustel alustel kõigile korteriühistu liikmetele.

18.2. Ühistu ettemaks moodustub ühistu liikmete ettemaksetest elamu remondi ja parendamise kulude katmiseks, sisseastumismaksetest, majandusabist (toetusest) ja ühistu tuludest (pangaintressid, viivised, üüri- ja renditasud jm). Ettemakseid kajastatakse ühistu bilansis reservina (elamu majandamise ettemaks).

19. Ühistu liikmed tasuvad kütte, vee ja kanalisatsiooni, sooja vee ja elektri, prügi väljaveo ning tesite kommunaalteenuste eest ühistu kaudu. Nende maksete kohta peab ühistu eraldi arvestust.

Nende maksete tasumisega viivitamisest tekkinud kahju (viivised) tasub ühistule ühistu liige või muu isik, kes maksmisega viivitas.

20. Sisseastumis-, osa-, ette-, sihtotstarbeliste-, erakorraliste maksete, kommunaalteenuste ja ühistu poolt osutatud teenuste eest võlgnevuse sissenõudmiseks on ühistul õigus esitada võlgniku vastu hagi kohtusse või sundtäitmise nõue täiturile.

21. Ühistul on õigus sõlmida elamu remontimiseks, teenindamiseks ja korrashoiuks lepinguid oma liikmetega ja teiste füüsiliste- ning juriidiliste isikutega.

22. Ühistul on õigus võtta oma põhikirjaliste ülesannete täitmiseks laenu.

23. Ühistul on õigus pöörduda oma liikmete huvides kohtu poole.

24. Kokkuleppel omanikuga võib ühistu kasutada oma tegevuses ühistu liikmete isiklike vahendeid, hüvitades omanikele vastavad kulud.

25. Ühistu peab oma tegevuse raamatupidamisarvestust vastavalt kehtivale seadusandlusele.

26. Ühistu raamatupidamise ja aruandluse õigsust kontrollivad seaduses sätestatud korras ühistu revisjonikomisjon ja teised kontrollorganid.

6. ÜHISTU TEgevuse JUHTIMINE

27. Ühistu juhtorganiteks on üldkoosolek ja juhatus.

28. Ühistu üldkoosolek on ühistu kõrgeim juhtorgan. Ühistu juhatus on ühistu tegevuse juhtorgan üldkoosolekute vahelisel ajal.

29. 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 ning nende tasumise tähtaja kindlaksmääramine;
- 5) osamaksu suurendamine ja vähendamine;
- 6) laenu võtmise otsustamine;
- 7) majandustegevuse aastakava vastuvõtmine; majandus-tegevuse aastaaruande ning revisjonikomisjoni aruande kinnitamine;
- 8) juhatuse otsuste ja ettekirjutuste tühistamine ja/või muutmine;
- 9) muude ühistu tegevusega seotud küsimuste otsustamine, mis on toodud käesolevas põhikirjas või seadusandluses;

30. Ühistu liikmete üldkoosolekud on korralised ja erakorralised.

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

30.2. Erakorralise üldkoosoleku kutsub juhatus kokku 7 päeva jooksul, alates vastava kirjaliku avalduse saabumisest, kui seda on nõudnud 1/10 ühistu liikmetest, juhatuse või revisjoni-komisjoni liigekmed.

31. Üldkoosoleku kokkukutsumisest informeeritakse liikmeid vähemalt 15 päeva ette.

Teates üldkoosoleku toimumise kohta peab olema näidatud koosoleku päevakord ning toimumise koht ja aeg.

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

32. Üldkoosolek on otsustusvõimeline, kui sellest võtab osa üle poole ühistu liikmetest või nende esindajatest.

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 kaks ühistu liiget.

33. Üldkoosolekul annab iga korteriomand ühe hääle. Liige ei või hääletada, kui otsustatakse temaga tehingu tegemist või temale nõude esitamist.

34. Üldkoosoleku otsused võetakse vastu kohalolevate liikmete poolthäälteenamusega. 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 reorganiseerimine või lõpetamine ja ühinemine teiste organisatsioonidega otsustatakse kohalolevate liikmete 2/3 häälteenamusega.

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

36. 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 liikmete või vähemalt 1/10 ühistu liikme ühisel algatusel.

37. 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.

38. Juhatuse koosseis on 3-5 liikmeline, juhatus valitakse üldkoosoleku poolt ametisse kolmeks aastaks.

39. Juhatuse pädevusse kuulub:

- 1) ühistu üldkoosoleku otsuste täideviimine;
- 2) elamu haldamine ja majandamise jooksvate küsimuste otsustamine;
- 3) ühistu liikmete ja majaelanike registrite pidamine;
- 4) majandustegevuse aastakava ja majandustegevuse aastaaruande koostamine ning üldkoosolekule kinnitamiseks esitamine;
- 5) sihtotstarbeliste maksete suurendamine ja vähendamine;
- 6) ühistu huvide kaitsmiseks võib juhatus sõlmida volituse esindajaga esindamiseks ühistut kohtus või muudes õigustoimingutes;
- 7) muude talle seadustega ja käesoleva põhikirjaga pandud küsimuste otsustamine.

40. Juhatuse liikmed valivad enda hulgast juhatuse esimehe. Juhatuse esimees korraldab juhatuse tööd ja esindab korteriühistut kõigis õigustoimingus ainuisikuliselt, teised juhatuse liikmed – ühiselt. Juhatuse esimehe äraolekul asendab teda üks juhatuse liikmetest juhatuse otsusel.

41. Juhatuse koosolekud toimuvad vastavalt vajadusele, kuid vähemalt üks kord kolme kuu jooksul. Kõik juhatuse otsustused 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.

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

43. Juhatuse otsusega 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.

44. Juhatuse otsus jõustub kümnendal päeval, arvates pävast, mil see tehti teatavaks kõigile korteriühistuliikmetele.

45. Konkreetsele ühistu liikmele täitmiseks antud juhatuse otsus või ettekirjutus tehakse teatavaks liikmele endale või tema korteris elava täisealisele isikule allkirja vastu. Kui eelmises nimetatud isikud keelduvad allkirjutamisest, siis kahe tunnistaja kinnitusel loetakse otsus või ettekirjutus kätte antuks. Juhul, kui ühistu liikme korteris ei elata ning ühistu liikme asukoht on ühistu juhatusele teadmata, avaldatakse juhatuse otsus või ettekirjutus üldkoosoleku poolt kehtestatud korras ning loetakse sellega ühistu liikmele kätteantuks. Nimetatud teate avaldamisega seotud kulutused kannab ühistu liige.

46. Juhatuse poolt vastu võetud üldkohustuslikud otsused tehakse teatavaks nende väljapanekuga trepikodades.

47. Juhatuse liikmed võivad olla ühistuga lepingulistes suhetes, milleks peab volituse andma üldkoosolek.

7. ÜHISTU TEGEVUSE REVIDEERIMINE

48. Ühistu kontrollorgan on revisjonikomisjon, kes valitakse ühistu liikmete hulgast üldkoosoleku poolt juhatuse volituste ajaks.

49. Revisjonikomisjoni liige ei või kuuluda ühistu juhatusse ning ta ei või ühistus olla lepingulisel tööol.

50. Revisjonikomisjon esitab korralisele üldkoosolekule kinnitamiseks lõppenud majandusaasta revisjoniaruande.

51. Revisjonikomisjoni liikmel on õigus:

- 1) kontrollida ühistu varalist olukorda, arveldusarveid ja kontosid ning raamatupidamisdokumente;
- 2) nõuda juhatusest suulisi ja kirjalikke selgitusi;
- 3) nõuda juhatusest abi, mida ta vajab oma ülesannete täitmiseks;
- 4) viibida juhatuse koosolekutel ja olla informeeritud juhatuse otsustest ja ettekirjutustest;

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

8. ÜHISTU ÜHINEMINE, JAGUNEMINE JA TEGEVUSE LÕPETAMINE

53. Ühistu ühinemine, jagunemine ja tegevuse lõpetamine toimub seadusandlusega sätestatud korras.

54. Ühistu tegevuse lõpetamisel jagatakse pärast võlausaldajate nõuete rahuldamist järele jäänud ühistu vara liikmete vahel võrdeliselt nende osamaksude suurusega.

Käesolev korteriühistu "Linda 8" põhikiri on vastu võetud ühistu koosolekul 18.aprillil 2010.a.

Ühistu liikme nimi

Allkiri

1. Kujymäe N 3 - Rf
2. Munnaba N 5
3. Tõnne N 12
4. Veevõrk N 4
8. Tõnne N 1
9. Tõnne N 5
10. Pajumäe N 6
11. Kõrre N 7
12. Mõnne N 3/4
13. Kõrre N 2
14. Kujymäe N 7
15. Kujymäe N 11
16. Kujymäe N 9
17. Kujymäe N 10