

KÜ SÕPRUSE PST 243 KODUKORD

Käesolev kodukord reguleerib KÜ Sõpruse pst 243 liikmete käitumist seonduvalt Tallinnas, Sõpruse pst 243 asuva elamu ühistu (mõtteliste-) osade kasutamise, majandamise ja korrashoiuga, samuti suhteid liikmete omavahel ning liikmete ja korteriühistu vahel.

ÜLDOSA

KÜ Sõpruse pst 243, edaspidi nimetatud "Ühistu", on asutatud 04.10.2001.a. ja tema põhikiri registreeriti Tallinna Linnakohtu registris 20.02.2002.a. registrikoodi nr. 801 606 70 all.

Käesolev kodukord lähtub eeldustest:

Sõpruse pst 243 (edaspidi nimetatud "Elamu") on Ühistu liikmete kodu või rendipind. Kõik liikmed on samaväärsed elanikud.

ÜHISTU LIIKMED

Ühistu liikmeteks on, ilma sellekohast avaldust esitamata, alates Ühistu kui juriidilise isiku tekkimisest kõik Tallinnas, Sõpruse pst 243 asuva elamu korteriomanikud, edaspidi "Omanikud".

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 sundmüügil täitemenetluse korras.

LIIKMETE ARVESTUS

Ühistu juhatus peab oma liikmete registrit, millesse kantakse :

1. omaniku ja elanike kontaktandmed (postiaadress, telefon, faks, E-mail jne.);
2. Ühistu liikmeks arvamise ja liikmest väljaarvamise kuupäev;
3. osamaksu tasumise summa ja kuupäevad;

Juhatusel on õigus kanda nimekirja ka muid andmeid, nagu näiteks:

1. korteriomandi tehnilised näitajad (üldpind, määrtjad, tarbijate arv, ümber-ehituste koostõlastused jne.);
2. muud Ühistu tegevuseks vajalikud andmed.
3. Ühistu juhatus peab arvet laekunud osamaksude ja sihtotstarbeliste maksete laekumise ja kasutamise üle.

LIIKMETE ÕIGUSED, KOHUSTUSED JA VASTUTUS

1. Ühistu liikme õigused ja kohustused on sätestatud Ühistu põhikirjaga ning Eesti Vabariigi seadusandlusega.
2. Ühistu liige peab täitma käesolevas kodukorras sätestatud ja eluruumide kasutamise eeskirju (Lisa nr 1).
3. Ühistu liige vastutab enda ja ka oma perekonnaliikmete, samuti oma rentnike, üürnike ja külaliste käitumise eest.
4. Ühistu liige peab teavitama juhatust tema poolt avastatud rikkumistest ja esinevatest probleemidest.

5. Ühistu liige esitab oma liikmelisusega seotud avaldused, taotlused ja ettepanekud kirjalikus vormis koos allkirja ja kuupäevaga juhatusele, kes peab põhjendatud pöördumise korral kirjalikult vastama hiljemalt 30 päeva jooksul.
6. Hiljemalt iga kuu 5. kuupäevaks esitama korteris olevate veemõõdikute näidud korteriühistu postkasti või E-posti aadressile, mis on kirjas ühistu teadetetahvilil.

Ühistu liikmel on õigus:

1. võõrandada ja pärandada tema omanduses olev korter koos kohustusega Ühistu varas ning astuda Ühistust välja;
2. osa võtta Ühistu üldkoosolekust isiklikult või oma esindaja kaudu lihtkirjaliku volituse alusel;
3. valida ja olla valitud ühistu juht- ja kontrollorganitesse;
4. saada teavet Ühistu tegevuse ja juhatuse otsuste kohta;
5. teha korteri ja elamu säilitamiseks vajalikke toiminguid;
6. nõuda teistelt korteriomanikelt, et elamu valdamine ja kasutamine toimuks vastavuses kõigi korteriomanike huvidega;
7. kindlustada korterit täiendavalt kasulike ja toreduslike kulutuste ulatuses;
8. kasutada teisi mittetulundusühingute seaduses ja põhikirjas sätestatud õigusi.

Ühistu liige on kohustatud:

1. täitma Ühistu põhikirjast tulenevaid kohustusi ja nõudeid ning Ühistu juht- ja kontrollorganite otsuseid;
2. tasuma õigeaegselt osa- ja sihtotstarbelised maksed Ühistu tegevuse kulude katteks, samuti tasuma kõik korteriomandi mõttelistel osadel lasuvad maksud ja kandma avalik-õiguslikud reaalkoormatise võrdselt temale kuuluva mõttelise osa suurusega;
3. täitma liikme kohustusi perekonnaliikme kaudu tema ajutisel äraolekul, kui juhatuse otsusega ei ole sätestatud teisiti;
4. võtma isiklikult, oma perekonnaliikmete või teiste isikute kaudu osa töodes, mida tehakse nende kaasomanduses oleva maja ühiseks majandamiseks üldkoosoleku või juhatuse otsuse alusel;
5. 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;
6. tagama pandiga oma korteri arvel elamu mõtteliste osade majandamise kulude nõuded Ühistu kasuks, kui võlgnevus Ühistule ületab üldkoosoleku poolt määratud piiri;
7. hüvitama Ühistule ja teistele korteriomanikele tekitatud kahju seaduses sätestatud korras juhul, kui ta on rikkunud elamut, tehnoseadmeid või muud vara;
8. korraldama enda ja temaga kooselavate elanike tegevust selliselt, et see ei häiriks kaaselanike rahu;
9. maksete mittetähtaegsel tasumisel maksma iga viivitatud päeva eest viivist üldkoosolekul kehtestatud määra järgi. Viiviste tasumisest võib ühistu liiget vabastada mõjuvatel põhjustel juhatuse otsusega;
10. esitama juhatusele tõeseid andmeid Ühistu liikmete arvestuse ja majaelanike registri pidamiseks;
11. mitte ehitama ilma juhatuse kirjaliku loata ümber korteri kütte-, elektri-, veevarustus-, kanali-satsioonisüsteemi või teostama rõdude kinniehitamist. Korteri ümberehitamisel ei tohi lõhkuda ega nõrgendada hoone kandvaid seinakonstruktsioone;
12. lubama siseneda oma korterisse juhatuse liikmel koos vastava spetsialistiga rikete kõrvaldamiseks, mis võivad ohustada naaberkortereid või elamu põhikonstruktsioone ning veemõõturite kontrollimiseks;
13. täitma teisi seadusandlusest tulenevaid kohustusi.

KULUDE KANDMINE LIIKMETE POOLT

Elamu majandamise kulud kannavad Elamu kaasomanikud proportsionaalselt nende korteriomandi üldpinna suuruse osatähtsusele kõigi Elamu korteriomandite summaarses üldpinnas. Korteriomandi üldpinnaks loetakse Hooneregistri õiendis fikseeritud korteriomandi esemeks oleva eluruumi üldpinda. Kulude jaotamise aluste täpsustamine kuulub juhatuse pädevusse, kellel on

õigus teha arvestuskuul muudatusi (suurendada üht kuluartiklit teise vähendamise arvel) üldkoosolekul kinnitatud aasta majanduskava piires.

Kulud korteriomandi kohta leitakse alljärgnevalt:

Remont	(kulud (summa EEK) / maja üldpind) x korteri kasulik pind)
Üldhooldus	Sama
Heakord	Sama
Haldus	Sama
Prügivedu	Sama
Maamaks	Sama
Kommunaalkulud	vastavalt Lisale nr 2

Elamu majandamiskulude tasumine toimub igakuuliselt arvestuskuu lõpuks Ühistu poolt hiljemalt arvestuskuu viimaseks kuupäevaks Omanikele väljastatud makseteatise alusel.

Maksetega viivitamisel on Ühistul õigus nõuda Omanikult viivist 0,07 % tähtaegselt tasumata summalt iga maksmisega viivitatud kalendripäeva eest.

ÜHISKASUTATAVATE RUUMIDE JA TERRITOORIUMI KASUTAMISE KORD

Ühiskasutatavad ruumid jagunevad:

1. Avatuteks (kõigile vabalt kasutamiseks mõeldud):
 - Trepikojad
2. Tehnilisteks ruumideks (kasutamine ainult tehnilise personali poolt juhatuse teadmisel)
 - Elektrikilbi ruum
 - Soojussõlm
 - Veemöödusõlm

Kõik elamu kasutajad on kohustatud kasutama üldkasutatavaid alasid nende otstarbest lähtuvalt, eriti aga vältima kasutamast või kasutada laskmast muul eesmärgil juurdepääsu, teenindus- ja kõnniteid ja parkimiskohti.

Hoone kasutajad on kohustatud informeerima Juhatust võimalikest kahjustustest, riketest, kõrvalekalletest ja nõuete eiramisest, mis peaksid üldkasutatavatel aladel esinema.

Üldruumide kasutamise kord kinnitatakse vajadusel Juhatuse poolt vastava otsusega, kusjuures otsus ei tohi seada ebaseaduslikke piiranguid.

Üldruumide sihtotstarbe muutmist saab otsustada Juhatuse kooskõlas ehitus ja planeerimisseadusega.

Ühistu territooriumil on parkimise õigus ainult Ühistu hoone kasutajatel

Keelatud on parkida transpordivahendeid haljasaladele ning trepikodade uste ette.

Lisad nimekiri:

1. Eluruumide kasutamise eeskirjad
2. Kommunaalkulude jaotamise põhimõtted
3. Ühistu ja tema liikme vahelise vastutuse jaotus elamu hoolduse ja remondi korraldamisel

Eluruumide kasutamise eeskirjad.

1. Majaelanikud on kohustatud:

- a) kasutama elu-, abi -ja muid ruume sihipäraselt ja hoidma neid korras
- b) tihendama soojusenergia kokkuhoiduks uksi ja aknaid
- c) teatama elamus tekkinud rikestest või avariiõhtlikust olukorrast kohe elamut haldavale isikule või firmale, püüdma ise samaaegselt rakendada võimalikke abinõusid nende kõrvaldamiseks täitma tuleohutus- ja sanitaarnõudeid;
- d) lubama korteriühistu juhatuse liikmetel ja juhatuse poolt volitatud esindajal kontrollida nende poolt kasutatavate ruumide tehnilist ja sanitaarset olukorda;
- e) hoidma puhtust ja korda elamu territooriumil ning üldkasutatavates ruumides ning mitte rikkuma nendes olevaid seadmeid;
- f) tühjendama prügiämbrit ja -kotid prügikasti, mitte selle kõrvale jne. Ehitusprahi või muude jäätmete suures koguses (üle 0,5m³ või 0,5t) peab korteriomanik ära vedama omal kulul või kinni maksma Ühistule prahi äravedamise kulud;
- g) lukustama korralikult elamu välis- ja keldriuksi ning suhtuma neisse hoolikalt;
- h) kuivatama pesu selleks ettenähtud kohtades;
- i) täitma kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud heakorra eeskirju - eeskirjade rikkumise korral võib kohaliku omavalitsuse poolt volitatud ametnik määrata halduskaristusena rahatrahvi kuni 50 päevapalga ulatuses;
- j) täitma sanitaar- ja hügieeninõudeid kui peetakse korteris koeri, kasse või teisi loomi, mitte laskma neil reostada trepikoda ja elamukrunti. Kui koduloomad on reostanud eelnimetatud kohti, on nende omanikud kohustatud selle kohe puhastama;

2. Eluruumi kasutajatel on keelatud:

- a) tekitada ajavahemikus kella 22:00-st kuni kella 7:00-ni müra, mis häirib naabreid;
- b) hoida korterites ja üldkasutatavates kohtades õhku saastavaid esemeid ja aineid;
- c) lasta kanalisatsiooni kergestisüttivaid vedelikke, toidujäätmeid, kaltse ning muid esemeid ja aineid, mis võivad seda ummistada;
- d) hoida esemeid üldkasutatavatesse trepikodades ja koridorides;
- e) hoida eluruumis kergelt süttivaid aineid mitte rohkem kui olmevajadusteks;
- f) risustada rõdusid mitmesuguste materjalidega või esemetega, mis ulatuvad üle piirete;
- g) puhastada ja kloppida aknalt või rõdult otse õue vaipu, põrandariideid, vooditarbeid ja muid majapidamisesemeid;
- h) pidada korteris kasse, koeri ja muid väikeloomi, kui ei täideta sanitaar- ja hügieeninõudeid;
- i) viibida hoone tehnilistes ruumides (soojus- ja veesõlmed, kilbiruum) ja katustel, kui see pole tingitud hädavajadusest;
- j) rikkuda ja kõrvaldada elektri-, sooja- või külmavee sulgemis- või mõõteseadmetele paigaldatud plomme;
- k) teha korteris, koridoris, trepikojas töid, mis rikuvad ruume või häirivad teiste elanike normaalseid elutingimusi;
- l) ümber ehitada omavoliliselt keskküttesüsteeme ning vee- ja kanalisatsioonitorustikke, ümber paigutada elektrijuhtmestikku;
- m) muuta omavoliliselt elamu välisilmet, kinni ehitada rõdusid, trellitada aknaid, muuta trepikoja siseviimistlust ilma korteriühistu juhatuse kirjaliku loata;
- n) teha eluruumide ümberplaneerimist, sh. vaheseintesse avade tegemine, ilma kooskõlastatud projektita ning juhatuse kirjaliku loata;
- o) paigaldada katusele või fassaadile individuaalseid raadio- ja televisiooniseadmeid ühistu juhatuse nõusolekuta;
- p) visata prügi elamu territooriumile;
- q) sõita või parkida sõidukit murul;
- r) kasutada oma keldriboksi mitte sihipäraselt;

s) kasutada maja üldelektrit selleks mitte mõeldud viisil (omavoliline elektrimootorite, -tööriistade, lisavalgustuse ja muude seadmete ühendamine);

KÜ SÕPRUSE PST 243 KODUKORD
LISA NR 2

KOMMUNAALKULUDE KULUARVESTUSE PÕHIMÕTTED

VESI JA KANALISATSIOON

Kogu maja tarbimine saadakse üldmõõtja alusel.

Üksiktarbijate vee arvestus.

Mõõtjaga tarbijad.

- Näidud õigeaegselt esitanud korteriomanikele arvestatakse vett vastavalt arvestiga mõõdetud kulule
- Näite õigeks ajaks mitte esitanud korteriomanikele pannakse "prognooskulu" 7 m³.
- Kui hiljem selgub, et tegelik kulu oli väiksem jääb neile ettemaks. Tagasiarvestust ei tehta.

Mõõtjata tarbijad

- Arvesteid mitte omavatele korteritele arvestatakse vee kulu vastavalt Tallinna Linnavalitsuse määruses ettenähtud korras, kuid mitte rohkem kui tarbijakaitse poolt lubatud maksimummäär.

Kui peaveemõõtja ja korterite veemõõtjate kogukulu vahe on suurem või väiksem punkti 2 põhjal arvutatud arvesteid mitte omavate korterite kulust, jagatakse vahe kõikide korteriomanike vahel võrdselt ning kajastatakse arvel vee hälvena. Vee hälve võib olla seega nii positiivne kui negatiivne.

SOOJUSENERGIA

Kogu maja tarbimine saadakse üldmõõtja alusel. Soojusenergia kulub küttele ja vee soojendamisele, mida mõõdetakse soojusarvestiga.

Üksiktarbijate arvestus.

- Kogu hoone küte jagatakse proportsionaalselt vastavalt hoone köetavale pinnale (MWh/m²).

ELEKTRIENERGIA

Kogu maja tarbimine mõõdetakse peamõõtjaga.

Üksiktarbijate arvestus

- Kõik tarbimised mõõdetakse korteri mõõtjatega.

Üldine elekter

- Üldine elekter on mõõdetav autonoomselt.
- Üldine elekter jagatakse proportsionaalselt vastavalt kogu hoone korteriomandite pinnale.

Selgituseks korteri omaniku ja korteriühistu vahelisele kommunikatsioonide teenindamise jaotusele sanitaartechniliste-, elektri- ja küttesüsteemide puhul.

Külmaveesüsteem.

- Korteriühistu teenindab külmaveesüsteeme kuni korteris asetseva sulgarmatuurini k.a.

Soojaveesüsteem.

- Korteriühistu teenindab soojaveesüsteeme kuni korteris asetseva sulgarmatuurini k.a.
- Siugtoru teenindab korteriühistu. Siugtoru eemaldamiseks tuleb korteriomanikul küsida luba juhatuselt, kuna see võib viia maja soojaveesüsteemi tasakaalust välja.

Kanalisatsioonisüsteemid

- Kanalisatsioonipüstiku hooldamine on korteriühistu pädevuses

Kesküttesüsteem.

- Kogu kesküttesüsteemi hooldab korteriühistu. Juhul kui korteriomanik tahab vahetada radiaatoreid, siis toimub see korteriühistu kirjalikul loal, kusjuures paigaldatavate radiaatorite võimsus ja veevoolu takistus peavad vastama elamu projektile tasakaalustuse säilitamiseks.

Elektrisüsteem.

- Korteriühistu teenindab elektrisüsteemi kuni korterikilbini või peakaitsmeni k.a

Gaasiseadmed

	Elamu seadmed	Ühistu kohustus	Korteriomaniku kohustus
1	Elamu gaasitorustik ja trepikodade gaasimõõturid	x	
2	Korterisisene gaasimõõtur ja gaasiseadmed		x

Ventilatsioon

	Elamu osa	Ühistu kohustus	Korteriomaniku kohustus
1	Elamu ventilatsioonide puhastamine ja remont	x	
2	Korterisisesed ventilaatorid (restid)		x
3	Prügikonteinerid	x	

Elamu osade loetelu ja teenindamise jaotus korteriühistu ja korteriomanike vahel.

	Elamu osa	Ühistu kohustus	Korteriomaniku kohustus
1	Vundamendid ja sillutusribad	x	
2	Välisseinad	x	
3	Katus	x	
4	Rõdud		x
5	Sadevee ärajuhtimise seadmed	x	
6	Trepikodade ja keldrite seinad, põrandad ja laed	x	

7	Korterite seinte, lagede ja põrandate korrashoid		x
8	Välitrepid	x	
11	Elamu välisüksed s. h. lukud	x	
12	Korteri välisüksed s. h. lukud		x
13	Rõduüksed		x
14	Trepikodade aknad	x	
15	Korteri aknad s. h. raamide uuendamine		x

Elamu juurde kuuluv territoorium

	Elamu osa	Ühistu kohustus	Korteriomaniku kohustus
1	Muru, põõsad, puud	x	
2	Valgustus	x	
3	Pesukuivatusplatsid ja vaibakloppimisalused	x	
4	Prügikonteinerid, nende hoiuplats	x	
5	Sõidu- ja kõnniteed, autode parkimisplats	x	
6	Elamu juurde kuuluvad väliskommunikatsioonid	x	
7	Laste mängukohad	x	