

Korteriühistu Sõpruse pst 243 põhikiri

1. Üldsätted.

- 1.1. Korteriühistu ametlik nimi on Korteriühistu Sõpruse pst 243 (edaspidi "Ühistu").
- 1.2. Ühistu aadress on Sõpruse pst 243
- 1.3. Ühistu liik on korteriomanike mittetulundusühistu
- 1.4. Ühistu tegevuse eesmärk on elamu mõtteliste osade ja elamu teenindamiseks vajaliku maa ühine majandamine ning ühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Ühistu majandusaasta algus on 1. jaanuar ja lõpp 31. detsember.
- 1.5. Ühistul on õigus vastavalt tegelikele kulutustele määrata kindaks tariifid ja hinnad oma teenustele.

2. Ühistu liikmed

- 2.1. Ühistu liikmeks võivad olla üksnes Tallinnas, Sõpruse pst 243 asuva elamu korterite või mitteiluruumide omanikeks olevad füüsilised ja juriidilised isikud.
- 2.2. Kui ühistu omandab korteri elamus, mille mõtteliste osade majandamiseks ta on asutatud, ei loeta ta korteriühistu liikmeks.
- 2.3. Ühistu peab oma liikmete registrit. Liikmete registrisse kantakse korteriomaniku ees- ja perekonnanimi, talle kuuluvate korterite numbrid, tasutud sissemaksu ja osamaksu suurus, tasumise kuupäev, osamaksu puudutavad muudatused, ühistu liikmest väljaastumise või väljaarvamise kuupäev ja põhjus.
- 2.4. Ühistu liikmeks astumisel tuleb tasuda sisseastumismaks üldkoosoleku poolt määratud suuruses ja tähtajal.
- 2.5. Liige arvatakse ühistust välja:
 - 2.5.1. tema surma korral;
 - 2.5.2. juriidilise isiku lõppemisel;
 - 2.5.3. kui ta korteriomandi võõrandamise tagajärjel ei vasta käesoleva põhikirja punktis 2.1 sätestatud tingimustele.

3. Liikme õigused, kohustused ja varaline vastutus.

- 3.1. Liikme õigused ja kohustused tekivad tema liikmeks vastuvõtmise päeva alates.
- 3.2. Liikmel on õigus :
 - 3.2.1. võõrandada ja pärandada tema omanduses olev korter koos sellele vastava osamaksu ja kohustusega ühistu varas ning astuda ühistust välja ;
 - 3.2.2. osa võtta ühistu üldkoosolekust isiklikult või oma esindaja kaudu ;
 - 3.2.3. valida ja olla valitud ühistu juht- ja kontrollorganitesse ;
 - 3.2.4. saada teavet ühistu tegevuse ja juhatuse otsuste kohta ;
 - 3.2.5. teha korteri ja elamu säilimiseks vajalikke toiminguid ;
 - 3.2.6. nõuda teistelt korteriomanikelt, et elamu valdamine ja kasutamine toimuks vastavalt korteriomanike huvidele ;

3.2.7. kindlustada korterit täiendavalt kasulike ja toreduslike kulutuste ulatuses ;

3.2.8. kasutada teisi seadustes ja põhikirjas ettenähtud õigusi.

3.3. Ühistu liige on kohustatud :

3.3.1. täitma põhikirja nõudeid, üldkoosoleku ja juhatuse koosoleku otsuseid ;

3.3.2. tasuma sisseastumismaksu üldkoosoleku otsusega ettenähtud suuruses ja korras ;

3.3.3. õigeaeglaselt tasuma sihtotstarbelisi makseid üldkoosoleku või juhatuse poolt kehtestatud korras, suuruses ja tähtaegadel. Makse suuruse kindlaksmääramisel lähtutakse liikme omanduses oleva korteri üldpinna osast majas asuvate korterite üldpinnast. Maksete mittetähtaegsel tasumisel tasub liige iga viivitatud päeva eest viivist, mille suurus määratakse kindlaks üldkoosoleku otsusega.

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

3.3.5. võtma isiklikult, oma perekonnaliikmete või teiste isikute kaudu osa töödest, mida tehakse elamu ühiseks majandamiseks üldkoosoleku või juhatuse otsusel ;

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

3.3.7. informeerima juhatust korteri võõrandamisest 7 päeva jooksul alates korteri võõrandamisest;

3.3.8. hüvitama ühistule ja teistele korteriomanikele tekitatud kahju tsiviilseadusega sätestatud korras juhul, kui ta on rikkunud elamut, tehnoseadmeid või muu vara ;

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.

4. Ühistu vara ja tegevus.

4.1. Ühistu võib omandada põhikirjaliste ülesannete täitmiseks vajalikku vara.

4.2. Ühistu vara tekib liikmete osamaksudest ja muudest maksetest, riigi ja kohaliku omavalitsuse majandusabist ning muudest seadusega lubatud laekumisest.

4.3. Ühistu vara jaguneb osakapitaliks ja sihtotstarbeliseks kapitaliks.

4.4. Osakapital moodustub ühistu liikmete osamaksudest ning ei või olla väiksem ühistu asutamise aasta majandustegevuse aastakava ühe kuu oodatavatest kuludest.

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 majandamisel vajalike tulevaste vajalike ja kasulike kulutuste katteks.

- 4.7. Liikme maksete võlgnevus nõutakse korteriomanikelt sisse seaduses ettenähtud korras.
- 4.8. Ühistul on õigus sõlmida elamu remontimiseks, teenindamiseks ja korrashoiuks lepinguid juriidiliste isikutega või teha neid töid ise.

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 muutmine ja täiendamine ja uue põhikirja vastuvõtmine ;
 - 5.3.2. ühistu ühinemise, jagunemise ja lõpetamise otsustamine ;
 - 5.3.3. asutajaliikmete tegevuse heakskiitmine ;
 - 5.3.4. aastaaruande ja bilansi kinnitamine ;
 - 5.3.5. revisjoniaruande kinnitamine ;
 - 5.3.6. juhatuse tegevusele hinnangu andmine ;
 - 5.3.7. juhatuse ja revisjonikomisjoni liikmete arvu kindlaksmääramine, juhatuse ja revisjonikomisjoni liikmete volituste tähtaja kinnitamine, töötajate tasustamise aluste ja korra kehtestamine;
 - 5.3.8. juhatuse ja revisjonikomisjoni liikmete valimine ja nende ennetähtaegne tagasikutsumine ;
 - 5.3.9. käesolevast põhikirjast tulenevate kaebuste lahendamine ;
 - 5.3.10. sisseastumismaksu, osamaksu, sihtotstarbeliste maksete ja muude maksete suuruse ja tasumise korra kindlaks määramine ;
 - 5.3.11. osamaksu suurendamine ja vähendamine ;
 - 5.3.12. ühistu kodukorra kinnitamine ;
 - 5.3.13. kõigi muude ühistu tegevusega seotud küsimuste otsustamine, mida ei ole delegeeritud juhatusele.
- 5.4. Ühistu üldkoosolekud 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, 1/3 juhatuse liikmetest või revisjonikomisjon.
- 5.6. Kui juhatus ettenähtud tähtajaks üldkoosolekut kokku ei ole kutsunud, on ühistu liikmetel õigus pöörduda revisjonikomisjoni poole, kes kutsub üldkoosoleku kokku 15 päeva jooksul alates avalduse laekumisest. Revisjonikomisjoni poolt selle nõude täitmata jätmise puhul on vähemalt 1/10 ühistu liikmetel õigus omal initsiatiivil üldkoosolek kokku kutsuda.
- 5.7. Üldkoosoleku kokkukutsumisest tuleb kirjalikult ette teatada vähemalt 7 päeva enne koosoleku toimumist. Üldkoosoleku kutses peab olema näidatud koosoleku koht ja aeg ning päevakord.
- 5.8. Korteriühistu liikmete üldkoosolekul annab iga korteriomand ühe hääle.
- 5.9. Üldkoosolekul võib osaleda ja hääletada korteriühistu liige või tema esindaja, kellele on antud lihtkirjalik volikiri. Ühistu liige võib üldkoosolekul osalemisel esindada kuni kolme ühistu liiget.

- 5.10. Üldkoosolek on otsustusvõimeline, kui sellest võtab osa vähemalt 1/4 ühistu liikmetest.
- 5.11. Kui üldkoosoleku ei ilmunud nõutav arv liikmeid, tuleb koosolek uuesti kokku kutsuda sama päevakorraga hiljemalt ühe kuu jooksul. Teistkordselt kokkukutsutud üldkoosolek on otsustusvõimeline sõltumata kokkutulnud liikmete arvust.
- 5.12. Üldkoosoleku otsused võetakse vastu lihthääletamise teel. Põhikirja vastuvõtmise ja muutmise poolt peab olema rohkem kui pool häälte üldarvust.
- 5.13. Üldkoosoleku kohta koostatakse protokoll, millele kirjutavad alla üldkoosoleku juhataja ja protokollija. Protokolli lahutamatuks lisaks on üldkoosolekust osavõtnute nimekiri koos igäihe allkirjaga ning üldkoosolekule esitatud kirjalikud ettepanekud ja avaldused.
- 5.14. Juhatus on vähemalt kolme liikmeline alaliselt tegutsev juhtimisorgan, kelle pädevusse kuulub:
- 5.14.1. elamu haldamise ja hooldamise korraldamine;
 - 5.14.2. Ühistu rahaliste vahendite valitsemine;
 - 5.14.3. erakorraliste sihtotstarbeliste maksete suurendamine või vähendamine;
 - 5.14.4. Ühistu palgaliste töötajate töölevõtmine ja vabastamine ;
 - 5.14.5. majandustegevuse aastaaruande ja bilansi läbivaatamine ning esitamine üldkoosolekule ;
 - 5.14.6. majandustegevuse aastakava koostamine ja esitamine üldkoosolekule ;
 - 5.14.7. liikmete registri pidamine ;
 - 5.14.8. muude põhikirjas ja seadustes ettenähtud küsimuste otsustamine.
- 5.15. Ühistut võib esindada iga juhatuse liige.
- 5.16. Juhatus liikme volitused algavad valimise päevast ja kestavad kolm aastat.
- 5.17. Juhatus liikmed valivad endi hulgast juhatuse esimehe.
- 5.18. Juhatus esimees korraldab juhatuse tööd.
- 5.19. Juhatus esimees kutsub kokku ja viib läbi juhatuse koosolekuid vastavalt vajadusele, kuid mitte harvem kui kord kvartalis.
- 5.20. Juhatus on pädev otsuseid vastu võtma, kui juhatuse koosolekul osaleb üle poole juhatuse liikmetest. Juhatus otsused võetakse vastu lihthääletamisega. Häälte võrdse jagunemise korral otsustab juhatuse esimehe hääl. Juhatus koosoleku kohta koostatakse protokoll ja sellele kirjutavad alla kõik koosolekust osa võtnud juhatuse liikmed. Juhatus otsus jõustub kümnendal päeval arvates päevast, mil see isiklikult allkirja vastu või tähtkirja väljastamise teel tehti teatavaks kõigi korteriomanikele.
- 5.21. Juhatus liikmed vastutavad nende pädevuses olevate kohustuste täitmata jätmise eest või mittekohase täitmise tagajärjel ühistule tekitatud kahju eest solidaarselt. Juhatus liikme vabastab vastutusest tema poolt vastuvõetud otsuse kohta eriarvamus, mis on protokollitud või tema puudumine juhatuse koosolekult mõjuval põhjusel (haigus, lähetus jms.). Üldkoosoleku poolt juhatuse tegevuse heakskiitmisel vabanevad juhatuse liikmed vastutusest eelmise majandusaasta eest.

6. Ühistu revideerimine.

- 6.1. Ühistu kontrollorgan on revisjonikomisjon .
- 6.2. Revisjonikomisjoni liikmeks ei või olla ühistu juhatuse liige, tegevdirektor ega raamatupidaja, samuti nende abikaasa, lapsed, õed, vennad ja vanemad. Revisjonikomisjoni liikmed valivad endi hulgast komisjoni esimehe.
- 6.3. Revisjonikomisjon viib pärast majandusaasta lõppu läbi ühistu revideerimise, koostab aruande ja esitab selle üldkoosoleku kinnitamiseks.
- 6.4. Revisjonikomisjonil on õigus kontrollida ühistu vara, arveldusarveid ja kontosid, raamatupidamis-dokumente ning nõuda selgitusi ja muud abi juhatusest.
- 6.5. Revisjonikomisjonil on õigus viibida juhatuse 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 otsusele kirjutavad alla kõik otsuse poolt hääletanud revisjonikomisjoni liikmed. Revisjonikomisjoni koosolekud protokollitakse.

7. Ühistu lõpetamine.

Ühistu tegevus lõpetatakse kohtu või üldkoosoleku otsusega Eesti Vabariigi seadustes ettenähtud juhtudel ja korras. Ühistu lõpetamisel toimub selle likvideerimine. Likvideerijaid valib üldkoosolek või määrab kohus. Vara jagamine ühistu lõpetamise korral toimub üldkoosoleku otsuse alusel.

Ühistu põhikiri on kinnitatud 07. mai 2013 a. üldkoosoleku otsusega.