

# Korteriühistu Tammsaare 113

## PÕHIKIRI

### Üldsätted

- 1.1 Korteriühistu ametlik nimi on Korteriühistu Tammsaare 113, (edaspidi “Ühistu”).
- 1.2 Ühistu asukoht on A.H Tammsaare tee 113 Tallinn, Eesti Vabariik.
- 1.3 Korteriühistu on iseseisev juriidiline isik, mis on asutatud Elamuühistu Vanemuine baasil ja on viimase õigusjärglane.
- 1.4 Ühistu võib oma nimel omada varalisi ja mittevaralisi õigusi ning kanda kohustusi, olla hagejaks või kostjaks kohtus. Ühistu võib omada eraldatud vara, iseseisvat bilanssi ja oma nimega pitsatit.
- 1.5 Ühistul on õigus avada oma arved pangas ning määrata kindlaks vastavalt tegelikkusele tariifid ja hinnad oma teenustele.
- 1.6 Ühistu valdab, kasutab ja käsutab iseseisvalt kogu talle kuuluvat vara.
- 1.7 Ühistul on õigus sõlmida elamu remontimiseks, teenindamiseks ja korrashoiuks lepinguid juriidiliste ja füüsiliste isikutega või teha neid töid ise oma Ühistu liikmetega.
- 1.8 Vajaduse korral võib Ühistu kasutada oma tegevuses Ühistu liikmete isiklike 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 Ühistul on õigus võtta oma põhikirjaliste ülesannete täitmiseks laenu.
- 1.11 Ühistul on õigus pöörduda oma liikmete huvides kohtu poole.
- 1.12 Ühistu ei vastuta oma liikmete kohustuste eest.
- 1.13 Ühistu juhindub oma tegevuses Eesti Vabariigi õigusaktidest ja käesolevast põhikirjast.

## Ühistu tegevuse eesmärk

- 2.1 Ühistu on mittetulunduslik ja tema tegevuse eesmärgiks on A.H. Tammsaare tee 113 asuva elamu (välja arvatud korteriomandite) ja selle juurde kuuluva maatüki ühine majandamine ja haldamine ning korteriomanike ühiste huvide esindamine ja korteriomandiga seotud teenuste osutamine.
- 2.2 Ühistu eesmärgiks on elamu heaperemeheliku kasutamise korraldamine Ühistu liikmete poolt, samuti elamu korrashoiu eest hoolitsemine, vajalike remonttööde teostamine ja maksete sihtotstarbeline kasutamine.

## Ühistu liikmed

- 3.1 Ühistu liikmeskond on piiratud A.H. Tammsaare tee 113 asuva elamu korteriomanike ringiga.
- 3.2 Ühistu liikmeteks on, ilma sellekohast avaldust esitamata, alates Ühistu kui juriidilise isiku tekkimisest, kõik A.H Tammsaare tee 113 asuva elamu korteriomandite omanikud (edaspidi korteriomanik).
- 3.3 Kui korteriomand kuulub mitmele omanikule, võetakse Ühistu liikmeks üks omanikest vastavalt nendevahelisel kirjalikule kokkuleppele. Korteriomanike vaidlused liikmeks astumise üle lahendab kohus.
- 3.4 Ühistu ei muutu ise Ühistu liikmeks juhul, kui ta saab mõne A.H Tammsaare tee 113 elamus oleva korteriomandi omanikuks.

## Korteriomaniku õiguste ja kohustuste üleminek

- 4.1 Ühistu liikme poolt pärast korteriomandi 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.
- 4.2 Ühistu liikme surma korral loetakse pärandina korteri vastuvõtnud pärija Ühistu liikmeks astumise ajaks pärandi avanemise päeva.
- 4.3 Liikmesus Ühistus lõpeb Ühistu liikme surma korral, juriidilise isiku lõppemisel, korteriomandi võõrandamisel vastavasisulise kande tegemisega kinnistusraamatusse.
- 4.4 Päevast, mil liige loetakse Ühistust väljaarvatuks, lõpevad tema liikmelisusest tulenevad mittevaralised õigused ja kohustused, mis lähevad üle uuele korteriomanikule. Uus omanik on kohustatud Ühistule tasuma võõrandaja või pärandaja poolt tasumata jäänud majandamiskulude, kommunaalkulude ja muude maksete eest.

## Ühistu liikmete isikuandmete kogumine ja avalikustamine

- 5.1 Ühistu peab oma liikmete ja majaanike nimekirja.
- 5.2 Ühistu liikmete nimekiri sisaldab nime, liikmeks astumise aega, isiku- või registrikoodi, korteri omandi numbrit, mõttelise osa suurust, liikmele kuuluvat häälte arvu ja tema osamaksu suurust ning selle tasumise aega, andmeid liikme väljaastumise või väljaarvamise kohta ja kontaktandmeid.
- 5.3 Majaanike nimekiri sisaldab elaniku nime, isikukoodi, korteriomandi numbrit ja kontaktandmeid. Majaanikeks loetakse majas elavaid Ühistu liikmeid ja nende perekonnaliikmeid, üürnike ja nende perekonnaliikmeid ja teisi ajutisi või alalisi elanikke, kes kasutavad antud eluruumi.
- 5.4 Nimekirjadesse võidakse kanda muid täiendavaid andmeid, mis on olulised Ühistu tegevuse seisukohast või informatsiooni vahetamise hõlbustamiseks, kuid ei ole vastuolus seadusega.
- 5.5 Ühistu liikme isikuandmete avalikustamine, edastamine või nendele juurdepääsu võimaldamine kolmandatele isikutele on lubatud üksnes liikme poolt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis antud nõusoleku alusel. Nõusolekut ei ole vaja saada punktis 5.6 sätestatud juhul.
- 5.6 Ühistu liikme isikuandmete avalikustamine, edastamine või nendele juurdepääsu võimaldamine isikuandmete töötlemiseks kolmandale isikule on Ühistu liikme nõusolekuta lubatud juhul, kui kolmas isik, kellele andmed edastatakse, töötleb isikuandmeid seadusega ettenähtud ülesande täitmiseks.
- 5.7 Ühistu liikmel on õigus teada võlgnike kohta käivaid isikuandmeid. Juhatus edastab või avaldab võlgnike isikuandmeid selliselt, et kolmandatel isikutel puuduks võimalus isikuandmeid volitamata töödelda.

## Ühistu liikmete õigused ja kohustused

### 6.1 **Ühistu liikmel on õigus:**

- 6.1.1 vabalt võõrandada ja pärandada tema omandis olevat korteriomandit koos korteriomandi suurusele vastava osamaksu ja õiguste ning kohustustega Ühistu varas;
- 6.1.2 koormata korterit asjaõigustega;
- 6.1.3 kasutada korteriomandit sihtotstarbeliselt oma äranägemise järgi välja arvatud siis, kui kasutus läheb vastuollu seadusega või kolmanda isiku õigustatud huviga;
- 6.1.4 kasutada kaasomandit selle otstarbe kohaselt;
- 6.1.5 teha kaasomandi säilimiseks vajalikke toiminguid teiste korteriomanike nõusolekuta, kui Ühistu ei täida oma kohustusi ja nõuda teistelt korteriomanikelt kulutuste proportsionaalset hüvitamist;
- 6.1.6 nõuda tema korteriomandis toimunud mõtteliste osade korrashoiuga seotud kahjude hüvitamist. Kahjude hüvitamist ei saa nõuda, kui korteriomandi omaniku tegevuse ja / või tegevusetuse tõttu on takistatud ligipääs kaasomandi osa juurde. Samuti juhul, kui tehnosüsteeme või konstruktsioone on korteriomaniku poolt muudetud selliselt, et nad ei ole vastavuses elamu esialgse projektiga;

- 6.1.7 nõuda teistelt korteriomanikelt, nende perekonnaliikmetelt ning teistelt majas alaliselt või ajutiselt elavatelt isikutelt, et kaasomandi ja korteriomandi kasutamine toimuks selle sihtotstarbe järgi vastavuses kõigi korteriomanike huvidega;
- 6.1.8 kindlustada liikme omandis olevat korteriomandit;
- 6.1.9 hääleõigusega osa võtta üldkoosolekust isiklikult või oma esindaja kaudu;
- 6.1.10 valida ja olla valitud Ühistu juht- ja järelvalve organitesse;
- 6.1.11 saada teavet Ühistu tegevuse ja juhatuse otsustuste kohta;
- 6.1.12 esitada juhatusele kirjalikke avaldusi, kaebusi ja järelepärimisi seoses Ühistu tegevusega;
- 6.1.13 teha juhatusele ettepanekuid Ühistu tegevuse parandamiseks;
- 6.1.14 algatada Ühistu erakorralise üldkoosoleku kokkukutsumist käesolevas põhikirjas sätestatud korras;
- 6.1.15 kasutada teisi õigusaktidest ja käesolevast põhikirjast tulenevaid õigusi;

## 6.2 **Ühistu liige on kohustatud:**

- 6.2.1 täitma Ühistu põhikirjast tulenevaid kohustusi ja nõudeid ning Ühistu juhtorganite otsuseid;
- 6.2.2 kasutama korteriomandit ja kaasomandit reaalosa ja selle juurde kuuluvat mõttelist osa vastavalt sihtotstarbele;
- 6.2.3 hoidma korteriomandit korras ja hoiduma tegevusest, mille toime teistele korteriomanikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud;
- 6.2.4 taluma teiste korteriomanike tegevusest tekkivaid mõjusid, mis jäävad tavakasutuse piiridesse;
- 6.2.5 hoidma oma korteriomandis sellist temperatuuri ja õhuniiskust, mis tagab kaasomandi säilimise ning teiste korteriomandite kasutamise ilma ülemääraste kulutusteta;
- 6.2.6 täitma elamus ja selle juurde kuuluval maatükil riigi või kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud avaliku korra-, heakorra-, sanitaar-, koduloomade pidamise- ja tuleohutuseeskirju; täitma kehtestatud eluruumide kasutamise, hoolduse ja remondi eeskirju;
- 6.2.7 korraldama enda, oma perekonnaliikmete ja teiste korteriomandis elavate elanike tegevust selliselt, et see ei häiriks kaaselanike rahu ja et oleks tagatud korteriomandi kasutamise kohustuste täitmine;
- 6.2.8 mitte suitsetama maja trepikodades, keldrites ja teistes üldkasutatavates ruumides, rõdul võib suitsetada vaid juhul kui see ei häiri teisi majaelanikke;
- 6.2.9 teatama juhatusele tõeseid andmeid Ühistu liikmete ja majaelanike arvestuse pidamiseks;
- 6.2.10 teatama oma olemasolevate sidevahendite andmed, eelkõige telefoni või elektronposti aadressi;
- 6.2.11 kui korteriomaniku elu- või asukoht erineb korteriomandi asukohast, siis on korteriomaniik kohustatud teatama oma elu või asukoha postiaadressi;
- 6.2.12 tasuma sisseastumismaksu;
- 6.2.13 tasuma Ühistu osamaksu üldkoosoleku poolt kehtestatud suuruses ja tähtaegadel;
- 6.2.14 maksuma Ühistu poolt osutatud, Ühistu eesmärkidest otseselt mittetulenevate teenuste osutamise eest teenustasu määratud suuruses ning kehtestatud korras;

- 6.2.15 tasuma ühekordseid erakorralisi makseid elamu mõtteliste osade säilimise tagamiseks hädavajalike edasilükkamatute ja suurema kahju ärahoidmiseks teostatud remonttööde katteks juhatuse või üldkoosoleku poolt kehtestatud suuruses ja korras;
- 6.2.16 tasuma regulaarselt üks kord kuus, hiljemalt juhatuse poolt kindlaksmääratud kuupäevaks, elamu majandamise jooksvate kulutuste katteks sihtotstarbelisi remondi, haldus ja hooldus makseid ja elamu ühiste kommunikatsioonide kaudu kasutatavate kommunaalteenuste (sh. vesi ja kanalisatsioon, vee soojendamise, kütte, gaas, üldvesi, üldelekter, prügivedu jne.) vastavalt üldkoosoleku poolt kinnitatud majandustegevuse aastakavale. Kui majandusaasta alguseks ei ole kehtestatud uut majanduskava, kehtib senine majanduskava kuni uue majanduskava kehtestamiseni;
- 6.2.17 ülalpool nimetatud makete tasumisega viivitamisel tasuma viivist vastavalt seaduses kehtestatud suurusele. Viivist arvestatakse iga viivitatud kalendripäeva eest majandamiskulude maksmise kuule järgneva kuu esimesest kuupäevast arvates. Viivise tasumisest võib Ühistu liiget vabastada mõjuvatel põhjustel juhatuse otsusega;
- 6.2.18 teatama juhatusele kirjalikult hiljemalt arvestusperioodi (kalendrikuu) lõpuks muudatustest korteris elavate isikute, üürnike, allüürnike, ajutiste elanike arvust selleks, et oleks tagatud kommunaalteenuste eest tasude õiglane arvestus. Teatamine on kohustuslik kui maksete aluseks on elanike arv;
- 6.2.19 võtma isiklikult, oma perekonnaliikmete või teiste isikute kaudu osa töödest ja talgutest, mida tehakse elamu ja selle juurde kuuluva maatüki majandamiseks üldkoosoleku või juhatuse otsusel;
- 6.2.20 lubama siseneda oma korteriomandisse teisel korteriomanikul, juhatuse liikmel või vastava ala spetsialistil, kui see on seotud mõttelise osa korrashoiuga, kütte-, elektri-, veevarustuse-, gaasi- ja kanalisatsioonirikete kontrollimiseks või kõrvaldamiseks, mis võivad ohustada teisi korteriomandeid või elamu põhikonstruktsioone. Juhul, kui korteriomanik ei võimalda siseneda teistel korteriomanikel või juhatuse liikmel või vastava ala spetsialistil korteriomandisse, siis võtab keeldunud korteriomanik automaatselt endale vastutuse kahjunõuete hüvitamise osas;
- 6.2.21 võimaldama kaasomandi korrashoiuga seotud tööde tegemist oma korteriomandis ning taluma nimetatud töödega seotult tekkinud vältimatut kahju. Mitte kinni ehitama maja tehnosüsteeme, et oleks tagatud avariide ja remondi käigus neile ligipääs;
- 6.2.22 lubama siseneda oma korteriomandisse juhatuse liikmel või vastava ala spetsialistil sinna paigutatud mõõturite näitude, plommide olemasolu, mõõturi ja tehnosüsteemide korrasoleku ning ehituskonstruktsioonide seisundit kontrollima;
- 6.2.23 korteriomandi kasutusotstarbe muutmisel on korteriomandi valdaja kohustatud kirjalikult taotlema vastavat nõusolekut kõikidelt Ühistu liikmetelt ja täitma muud seadustest tulenevad tingimused;
- 6.2.24 mitte paigaldama katusele või elamu fassadile individuaalseid raadio – ja televisiooni seadmeid ning kaableid omamata selleks vajalikku kooskõlastust ja ehitusluba;
- 6.2.25 mitte tegema elamu välisilmel muutvaid tegevusi, kinni ehitama rõdusid või muutma trepikoja siseviimistlust ilma juhatust informeerimata ja omamata selleks vajalikku kooskõlastust ja ehitusluba;

- 6.2.26 mitte panema prügikonteinerisse või mujale Ühistu territooriumile (keldritesse) äraviskamiseks mõeldud suuregabariidilisi esemeid (mööbel, olmetehnika jne) ning raskekaalulisi ehitus- ja remondi jäätmeid. Nende utiliseerimise peab organiseerima jäätmete tekitaja omal kulul. Samuti on keelatud prügi, riiete ja muude esemete ladustamine prügikonteineri kõrvale maha;
- 6.2.27 kasutama sihipäraselt iga korteri juurde kuuluvat keldriboksi, tagades vajadusel ligipääsu seal asuvatele torustikele. Igale korteri keldriboksile peab olema kirjutatud vastav korterinumbrer. Keldrisse uute bokside ehitamine või boksi pinna suurendamine tuleb kooskõlastada kõigi antud trepikoja korteriomaniikega. Keldribokside ehitamine peab vastama tuleohutus nõuetele. Keelatud on ladustada esemeid väljaspoole oma kuuri;
- 6.2.28 täitma sanitaar- ja hügieeninõudeid kui korteris peetakse loomi. Mitte laskma neil reostada trepikodasid ja Ühistu territooriumi. Kui koduloomad on reostanud eelmainitud kohti, on nende omanikud kohustatud selle koheselt puhastama;
- 6.2.29 mitte toitma omanikuta loomi ja linde Ühistu trepikodades, keldrites ja välisterritooriumil. Samuti on keelatud lindude toitmine akendest;
- 6.2.30 sõiduki parkimisel kinni pidama liikluseeskirjast ja lähtuma ratsionaalsest parkimisruumi kasutamise põhimõttest. Sõiduk tuleb parkida nii, et see ei takistaks teiste sõidukite ligipääsu hoonele. Keelatud on sõidukeid parkida haljasaladel ning trepikodade uste ette. Ühistu territooriumil on keelatud parkida ilma kehtiva ülevaatuseta autosid ja neile ei väljastata parkimisluba. Ühistu territooriumil on parkimise õigus ainult Ühistu hoone kasutajate autodel, millele on väljastatud parkimisluba või on kantud vastavasse registrisse;
- 6.2.31 mitte tekitama kella 23.00-st kuni kella 8.00-ni ja nädalavahetusel kuni kella 10.00-ni müra, mis häirib naabreid – raadio, teleri või muude seadmete kõva hääl, vali pillimäng või laulmine, remonttööd, mürarikaste kodumasinade kasutamine, hüppamine, tagumine vms;
- 6.2.32 taatlema iga viie aasta tagant oma veemõõtjaid ja esitama Ühistu juhatusel taatlemise kontrollakti. Korteriomanikul on keelatud omavoliliselt veemõõtjaid eemaldada. Taatlemist võib teostada ainult juhatusel poolt volitatud isik või vastavat registreeringut omav firma. Taatlemise kohta tuleb koostada akt, kuhu kantakse taatlemise aeg, veemõõtjate numbrid, näidud ja taatlemise teostanud isik;
- 6.2.33 täitma korteriomaniku kohustusi ka ajal, kui ta ise viibib sellest eemal ja vajadusel tagada operatiivne ligipääs korteris paiknevatele tehnosüsteemidele;
- 6.2.34 informeerima Ühistu juhatusel korteri üürile andmisest;
- 6.2.35 täitma teisi õigusaktidest ja kodukorrast tulenevaid kohustusi;

## Korterite ümberehitamised

- 7.1 Keelatud on ilma korteriomanike enamuse kirjaliku loata ja vastava projektita korteriomandi kütte-, elektri-, gaasi-, veevarustus- ja kanalisatsioonisüsteemi ümberehitused.
- 7.2 Rõdu või korteriomandi ümberehitamisel või planeeringu muutmisel ei tohi lõhkuda ega nõrgendada hoone kandvaid ja siduvaid seinakonstruktsioone. Enne ehituse alustamist tuleb

juhatusele esitada ehitusprojekt ja ehitusluba. Peale ümberehituste teostamist tuleb juhatusele esitada kasutusluba.

- 7.3 Varasemalt toimunud tehnosüsteemide muutmise kohta ja korteriomandite ümberehituste kohta tuleb juhatusele esitada ehitusprojekt ja ehitusseadusega nõutud kasutusluba. Kui kasutusluba ei väljastata, tuleb taastada korterite planeering omaniku kulul vastavalt esialgsele projektile.

## **Korteriühistu ja korteriomanike vahelise vastutuse jaotus hooldus – ja remonttööde korraldamisel**

- 8.1 Kohustuste ja vastutuse jaotus korteriühistu ja korteriühistu vahel on määratud järgmiselt:
- 8.1.1 Külmaeesüsteem – korteriühistu teenindab külmaeesüsteeme kuni korteris asuva veemõõtjani, veemõõtja kuulub ühistule, kõik mis on veemõõtjast edasi kuuluvad korteriomanikule;
  - 8.1.2 Soojaveesüsteem – korteriühistu teenindab soojaveesüsteeme kuni korteris asuva veemõõtjani, veemõõtja kuulub ühistule, kõik mis on veemõõtjast edasi kuuluvad korteriomanikule;
  - 8.1.3 Vannitoa siugtoru – korteriühistu teenindab kuni siugtoru liitmikuteni. Siugtoru remondi, vahetuse ja paigaldamise kulutused kannab korteriomanik;
  - 8.1.4 Kanalisatsioonisüsteem – kanalisatsioonipüstaku vertikaalset osa hooldab korteriühistu. Korteriühisest vertikaalset kanalisatsioonipüstakut hooldab korteriomanik;
  - 8.1.5 Keskküttesüsteem – keskküttesüsteemi hooldab korteriühistu. Juhul, kui korteriomanik soovib vahetada radiaatoreid, siis peab ta taotlema selleks juhatusele kirjaliku nõusoleku, kusjuures paigaldatavate radiaatorite võimsus ja veevoolu takistus peavad vastama küttesüsteemi projektile tasakaalustuse säilimiseks;
  - 8.1.6 Elektrisüsteem – korteriühistu teenindab elektrisüsteemi kuni vooluarvesti ees asuva peakaitsmeni;
  - 8.1.7 Gaasisüsteemi – korteriühistu teenindab gaasitorustikku kuni korteris asuva sulgventiilini;

## **Korteriomanike varaline vastutus**

- 9.1 Korteriomanik vastutab Ühistu kohustuste eest üksnes osamaksu piires.
- 9.2 Korteriomanik on kohustatud hüvitama Ühistule ja teistele korteriomanikele tekitatud kahju seadusega sätestatud korras juhul kui tema või temaga koos elavad perekonnaliikmed või tema korteris elavad isikud on rikkunud elamut, tehnoseadmeid või muud Ühistule või selle liikmetele kuuluvat vara (samuti üleujutamisest tekitatud kahjud). Ühistu juhatusel on õigus esitada korteriomanikule kahju hüvitamise nõue vastavalt rikutud või lõhutud vara taastamiseks kuluva summa ulatuses.

## Korteriomaniiku kohustuste täitmise tagamine

- 10.1 Kui korteriomaniik viivitab majandamiskulude tasumisega, siis võib korteriühistu nõuda temalt viivist;
- 10.2 Korteriühistu võib kohtule esitada avalduse liikmekohustuste täitmisele sundimiseks;
- 10.3 Korteriomaniik on kohustatud võõrandama oma korteriomandi, kui tema tegevus ületab tavakasutusest tekkivaid mõjusid, kahjustab Ühistu teiste korteriomaniike huve või on vastuolus kehtiva seadusega ja Ühistu üldkoosolek on esitanud sellekohase nõude.

## Korteriomandi võõrandamise nõue

- 11.1 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.
- 11.2 Võõrandamisnõude võib eelkõige esitada, kui korteriomaniik:
  - 11.2.1 on korduvalt jätnud täitmata käesoleva põhikirjaga sätestatud korteriomaniiku kohustused;
  - 11.2.2 häirib oma tegevusega oluliselt teiste korteriomandite kasutamist;
  - 11.2.3 on vähemalt kuue kuu majanduskulude tasumisega viivitanud üle kolme kuu;
- 11.3 Korteriomandi võõrandamise nõude esitamise otsustavad korteriomaniikud üldkoosolekul häälteenamuse alusel.
- 11.4 Kui kohustust rikkunud korteriomaniik ei ole korteriomandit võõrandanud kolme kuu möödumisel nõude esitamisest, otsustab võõrandamise kohus vähemalt ühe korteriomaniiku või korteriühistu hagi alusel. Nimetatud tähtaega ei pea järgima, kui korteriomaniik on teatanud, et ta keeldub võõrandamisest.

## Ühistu vara ja majandustegevus

- 12.1 Ühistu vara tekib Ühistu liikmete maksetest, põhikirjaliste ülesannete täitmiseks soetatud varast, laenudest, riigi- ja kohaliku omavalitsuse majandusabist ning muudest seadusega lubatud laekumistest.
- 12.2 Ühistu kapitali moodustab osakapital ja sihtkapital.
- 12.3 Osakapital moodustub Ühistu liikmete osamaksude summast. Osamaks on rahaline maks, mille suurus korteriühistu varas on võrdeline tema korteriomandi eseme osaks oleva ehitise ja maatüki mõttelise osa suurusega.
- 12.4 Ühistu sihtkapital moodustub liikmete sihtotstarbelistest maksetest. Sihtotstarbelised maksed koosnevad elamu hooldamiseks, jooksvaks ja kapitaalremondiks ning elamu territooriumi korrashoiuks vajalikest maksetest.

- 12.5 Ühistu liikmed tasuvad kommunaalteenuste eest Ühistu kaudu. Kõigi maksete kohta peab Ühistu eraldi arvestust. Ühistu tasub teenuse osutajale lepinguga ettenähtud tähtajaks. Ühistu liikmele teatatakse tema makseosa suurus teenuse osutamisele kuule järgneval kuul. Maksetega tasumisega viivitamisel tekkinud kahju (viivised) tasub Ühistule korteriomaniik, kes maksmisega viivitas.
- 12.6 Sisseastumis-, osa-, sihtotstarbeliste-, erakorraliste maksete, kommunaalteenuste ja Ühistu poolt osutatud teenuste eest võlgnevuse sissenõudmiseks on Ühistul õigus esitada võlgniku vastu hagi kohtusse, sundtäitmise nõue kohtutäiturile või pöörduda inkassofirma poole. Võlgnik kannab kõik võlgade sissenõudmise kulutused.
- 12.7 Ühistu peab oma tegevuse raamatupidamisarvestust vastavalt kehtestatud korrale heade raamatupidamistavade kohaselt.
- 12.8 Ühistu raamatupidamise ja aruandluse õigsust võivad kontrollida seaduses sätestatud korras Ühistu järelvalve organid.
- 12.9 Ühistu vastutab oma kohustuste eest kogu oma varaga.

## Ühistu organid ja juhtimine

- 13.1 Ühistu juhtorganid on üldkoosolek ja juhatus.
- 13.2 Ühistu üldkoosolek on Ühistu kõrgeim juhtorgan.
- 13.3 Ühistu juhatus on Ühistu tegevuse juhtorgan üldkoosolekute vahelisel ajal.
- 13.4 Juhatus valitakse üldkoosoleku poolt viieks aastaks kolme kuni kaheksa liikmelisena. Üldkoosolek määrab valimisperiodiks juhatuse liikmete arvu. Juhatus valimise otsus jõustub selle vastuvõtmise hetkest.
- 13.5 Juhatus liige peab olema teovõimeline füüsiline isik. Juhatus liige ei pea olema Ühistu liige.
- 13.6 Üldkoosolek võib otsustada lisaks juhatusele ka halduri või tegevjuhi palkamise.
- 13.7 **Korteriomaniike üldkoosolek**
- 13.7.1 Ühistu liikmete üldkoosolekud on korralised ja erakorralised.
- 13.7.2 Korralise üldkoosoleku kutsub kokku juhatus vastavalt vajadusele, kuid vähemalt üks kord aastas.
- 13.7.3 Erakorraline üldkoosolek kutsutakse kokku, kui juhatus seda vajalikuks peab või kui seda taotleb kirjalikult ja põhjust ära näidates vähemalt 1/10 Ühistu liikmetest või järelvalveorgani liikmed. Taotlus peab sisaldama üldkoosoleku päevakorda ning iga päevakorra punkt peab olema põhjendatud. Juhatus kohustub vastama üldkoosoleku kokku kutsumise avaldusele 14 päeva jooksul alates avalduse saabumisest ning teavitama avalduse esitajaid juhatuse otsusest kirjalikult.
- 13.7.4 Kui juhatus ei kutsu üldkoosolekut kokku, võivad taotlejad erakorralise üldkoosoleku ise kokku kutsuda samas korras juhatusega.
- 13.7.5 Üldkoosoleku kokkukutsumisest informeeritakse Ühistu liikmeid vähemalt 7 päeva ette. Üldkoosoleku kutse avaldatakse Ühistu trepikodade infostendidel ja toimetatakse iga korteriomaniiku elukoha aadressile. Kui korteriomaniik ei ole kirjalikult korteriühistule teatanud

oma elukoha postiaadressi, siis loetakse tema elukohaks korteriomandi asukoha aadress. Kui korteriomanik on teatanud korteriühistule oma elektronposti aadressi, siis saadetakse üldkoosoleku teade ja arutusele tulevad dokumendid sellele aadressile. Lisaks võidakse teade avaldada Ühistu kodulehel.

- 13.7.6 Üldkoosoleku kutsel peab olema näidatud koosoleku päevakord ning toimumise aeg ja koht. Kui toimub oluliste dokumentide s.h. põhikirja muutmine, majandusaasta aruande ja majanduskava kinnitamine, siis peab olema märgitud kuidas on võimalik nendega eelnevalt tutvuda vähemalt 14 päeva enne koosoleku toimumist.
- 13.7.7 Vähemalt 1/10 Ühistu liikmetest võivad nõuda täiendavate küsimuste võtmist üldkoosoleku päevakorda. Iga täiendava küsimuse kohta tuleb esitada põhjendus. Ühistu liikmed võivad nimetatud õigust enne üldkoosolekut kasutada mitte hiljem kui kolm päeva pärast üldkoosoleku kokkukutsumise teate avaldamist.
- 13.7.8 Üldkoosolekul võib osaleda ja hääletada korteriomanik ise või tema esindaja, kellele esindusõiguse olemasolu on volituse või mõne muu kirjaliku dokumendiga tõestatud. Esindaja osavõtt üldkoosolekust ei võta korteriomanikult õigust osaleda üldkoosolekul. Isikud, kes ei ole Ühistu liikmed ja keda ei ole kutsutud üldkoosolekule juhatuse otsusega, ei või osaleda üldkoosolekul ilma üldkoosoleku vastava loata.
- 13.7.9 Üks isik võib volitusega esindada kuni viit korteri omanikku.
- 13.7.10 Üldkoosolek võib lihthäälteenamuse otsusega nõuda koosoleku läbiviimist segavat ja korda rikkuvat Ühistu liiget või tema esindajat koosolekult lahkuma.
- 13.7.11 Üldkoosolek on otsustusvõimeline, sõltumata koosolekul osalevate Ühistu liikmete arvust v.a otsuste osas, mille vastu võtmise poolt peab olema rohkem kui pool Ühistu liikmetele kuuluvate häälte üldarvust.
- 13.7.12 Üldkoosoleku otsustusvõimelisuse määrajaks on registreerimisleht, mis on üldkoosoleku protokollis lahutamatuks osaks ja kuhu kantakse korteriomandi number, Ühistu liikme nimi ja allkiri. Volitatud esindajad kirjutavad registreerimislehele Ühistu liikme nime, keda nad esindavad ja allkirjastavad. Volikiri jääb registreerimislehe juurde.
- 13.8 **Üldkoosoleku pädevusse kuulub:**
- 13.8.1 põhikirja muutmine, täiendamine ja uue põhikirja vastuvõtmine;
- 13.8.2 juhatuse liikmete valimine, kinnitamine, ennetähtaegne tagasikutsumine ja juhatuse arvulise koosseisu kinnitamine;
- 13.8.3 järelevalveorgani (revisjon või audiitor) arvulise koosseisu kinnitamine, valimine ning ennetähtaegne tagasikutsumine;
- 13.8.4 halduri või tegevjuhi ametisse kinnitamine;
- 13.8.5 järelevalveorgani aruande kinnitamine;
- 13.8.6 majandustegevuse aastaaruande kinnitamine;
- 13.8.7 majandustegevuse aastakava kinnitamine;
- 13.8.8 sisseastumismaksu suuruse ning selle tasumise tähtaja määramine;
- 13.8.9 osamaksu suurendamine ja vähendamine;
- 13.8.10 laenu võtmise otsustamine;

- 13.8.11 kodukorra vastuvõtmine ja muutmine;
- 13.8.12 juhatuse otsuste ja ettekirjutuste tühistamine ja/või muutmine;
- 13.8.13 korteriomandi võõrandamise algatamine;
- 13.8.14 Ühistu vara jagamine Ühistu lõpetamise korral;
- 13.8.15 kõikides Ühistu juhtimise küsimustes, mida ei ole seaduse või põhikirjaga antud juhatuse või muu organi pädevusse, otsuste vastu võtmine;

### 13.9 **Üldkoosoleku otsus**

- 13.9.1 Üldkoosolekul saab otsuseid vastu võtta ainult päevakorras loetletud punktide osas. Küsimustes, millest üldkoosoleku kokkukutsumisel ei ole teatatud, ei või üldkoosolek otsust vastu võtta, välja arvatud juhul, kui osalevad või on esindatud kõik Ühistu liikmed.
- 13.9.2 Üldkoosolekul annab iga korteriomand ühe hääle. Ühistu liige ei või hääletada, kui otsustatakse temaga või temaga võrdset majanduslikku huvi omava isikuga tehingu tegemist või temaga juriidilise menetluse alustamist või lõpetamist.
- 13.9.3 Üldkoosoleku otsused võetakse vastu kohalolevate liikmete lihthäälteenamusega. Hääletamise läbiviimise korra määrab üldkoosolek.
- 13.9.4 Hoone ajakohastamise ja laenu võtmise otsuse poolt peab olema rohkem kui pool korteriomanikele kuuluvate häälte üldarvust.
- 13.9.5 Põhikirja muutmise otsuse poolt peab olema üldkoosoleku lihthäälteenamus. Põhikirja muudatus jõustub selle registrisse kandmisel.
- 13.9.6 Ühistu lõpetamine, jagunemine ja ühinemine otsustatakse rohkema kui poolte häältega korteriomanikele kuuluvate häälte üldarvust.
- 13.9.7 Üldkoosolekult lahkunud liikme puhul arvestatakse, et ta on vabatahtlikult loobunud oma hääleõigusest. Kui üldkoosolekult lahkunud liikmete tõttu jääb koosolekule kvoorumist vähem Ühistu liikmeid, võetakse otsused vastu kohalolijate häälteenamusega.
- 13.9.8 Üldkoosoleku kohta koostatakse protokoll, millele kirjutavad alla koosoleku juhataja ja protokollija. 14 päeva möödumisel üldkoosoleku toimumisest peab koosoleku protokoll olema Ühistu liikmetele kättesaadav. Ühistu liikmel on õigus saada üldkoosoleku protokoll ära kirja.
- 13.9.9 Üldkoosoleku otsused jõustuvad nende vastuvõtmisest üldkoosolekul või juhatuse otsuse tegemisel häälte lugemise kohta, kui otsus tehakse kirjaliku hääletamise teel, välja arvatud kui otsuses endas ei sätestata konkreetsel juhul teist jõustumise tähtpäeva.
- 13.9.10 Kui üldkoosoleku kokkukutsumisel on oluliselt rikutud seaduse või põhikirja nõudeid, ei ole koosolek õigustatud otsuseid vastu võtma, välja arvatud, kui koosolekul osalevad või on esindatud kõik korteriomanikud. Sellisel koosolekul tehtud otsused on tühised, kui korteriomanikud, kelle suhtes kokkukutsumise korda rikuti, otsust heaks ei kiida.

### 13.10 **Otsuse vastuvõtmine koosolekut kokku kutsumata**

Korteriomaniikel on õigus vastu võtta otsuseid üldkoosolekut kokku kutsumata. Juhatus saadab otsuse eelnõu kõigile korteriomanikele, määrates tähtaja (minimaalselt 10 päeva), 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. Hääletustulemuseste kohta koostab juhatus hääletusprotokolli, kuhu kantakse vastuvõetud otsused koos hääletustulemustega, sealhulgas otsuse poolt hääletanud korteriomaniikud nimeliselt ja otsuse suhtes eriarvamusele jäänud korteriomaniike eriarvamuse sisu. Otsus on vastu võetud, kui selle poolt on antud üle poole korteriomaniike häältest. Samal viisil võib otsustada ka juhatuse liikmete valimist, kuid siis osutub valituks kandidaat, kes sai teistest enam hääli.

### 13.11 **Juhatus**

- 13.11.1 Juhatus valib ja kutsub tagasi üldkoosolek.
- 13.11.2 Juhatus esimeheks saab juhatuse liige, kes sai üldkoosolekul enim hääli, kui koosolek ei otsusta teisiti. Tema edaspidisel loobumisel liikmed valivad enda hulgast juhatuse esimehe, kes korraldab juhatuse tööd. Juhatus esimehe äraolekul asendab teda üks juhatuse liikmetest juhatuse otsusel.
- 13.11.3 Õigustoimingutes esindab Ühistut juhatuse esimees ainuisikuliselt või teised kaks juhatuse liiget ühiselt.
- 13.11.4 Juhatus koosolekud toimuvad vastavalt vajadusele. Kõik juhatuse otsused võetakse vastu koosolekul osanenud juhatuse liikmete lihthälteenamusega ning kõik eriarvamused protokollitakse. Juhatus võib vastu võtta otsuseid, kui koosolekul osaleb üle poole juhatuse liikmetest. Häälte võrdse jagunemise korral on otsustav juhatuse esimehe hääl. Juhatus koosoleku kohta koostatakse protokoll ja sellele kirjutavad alla kõik koosolekust osa võtnud juhatuse liikmed.
- 13.11.5 Juhatus võib otsuse vastu võtta koosolekut kokku kutsumata, kui selle poolt hääletavad kirjalikult kõik juhatuse liikmed.
- 13.11.6 Juhatus liige võib sõlmida Ühistu nimel lepinguid ning võtta Ühistule kohustusi ainult vastavasisulise otsuse alusel.
- 13.11.7 Juhatus liikmed vastutavad nende pädevuses olevate kohustuste täitmata jätmise eest või mittekohase täitmise eest seaduses sätestatud korras. Juhatus liikme vastu esitatava nõude aegumistähtaeg on viis aastat kohustuse rikkumisest. Üldkoosoleku poolt juhatuse tegevuse heakskiitmisel vabanevad juhatuse liikmed vastutusest eelmise majandusaasta tulemuste eest.
- 13.11.8 Juhatus liikme võib üldkoosoleku otsusega igal ajal, sõltumata põhjusest, tagasi kutsuda.
- 13.11.9 Juhatus liige võib juhatusest tagasi astuda sõltumata põhjusest, teatades sellest enda ametisse määranud organile, selle võimatuse korral esitades asjakohase avalduse registripidajale.
- 13.11.10 Juhatus liikmed võivad olla Ühistuga lepingulistes suhetes ja nõuda ülesannete täitmisel tehtud vajalike kulutuste hüvitamist.
- 13.11.11 Kui juhatus ei täida temale asetatud ülesandeid või on juhatuse volitused lõppenud, võivad Ühistu liikmed erakorralise koosoleku kokku kutsuda samas korras juhatusega.

- 13.11.12 Tagasikutsutud juhatuse liikme volitused Ühistut esindada lõpevad üldkoosoleku otsuse vastuvõtmise hetkest ja tagasikutsutud juhatuse liikmel ei ole õigust teha tehinguid Ühistu nimel, kui üldkoosolek ei otsusta teisiti.
- 13.11.13 Juhatuselt vastu võetud üldkohustuslikud otsused jõustuvad kümnendal päeval pärast otsuse teatavaks tegemist nende väljapanekuga trepikodades, lisaks võidakse otsus avaldada Ühistu kodulehel. Muud juhatuse otsused ja ettekirjutused jõustuvad alates juhatuse koosoleku protokolliga või kirjaliku hääletamise teel tehtud otsuse või ettekirjutuse allakirjutamisest ning muutuvad Ühistu liikmetele kohustuslikuks alates isiklikult teatavastegemisest või avalikult teatavastegemise päevale järgnevast päevast.
- 13.11.14 Konkreetsele Ühistu liikmele täitmiseks antud juhatuse otsus või ettekirjutus tehakse teatavaks liikmele endale või tema korteris elava täisealisele isikule allkirja vastu. Kui nimetatud isikud keelduvad allakirjutamisest, siis kahe tunnistaja kinnitusel loetakse otsus või ettekirjutus kätte antuks. Juhul, kui korteris ei elata ning korteriomani asukoht on Ühistu juhatusele teadmata, avaldatakse juhatuse otsus või ettekirjutus üldkoosoleku poolt kehtestatud korras ning sellega loetakse Ühistu liikmele kätteantuks. Teate avaldamisega seotud kulutused kannab Ühistu liige.

### 13.12 **Juhatusel pädevusse kuulub:**

- 13.12.1 üldkoosoleku kokkukutsumine ning selle otsuste täideviimine;
- 13.12.2 Ühistu rahaliste vahendite valitsemine ja raamatupidamise korraldamine;
- 13.12.3 elamu haldamine ja majandamise jooksvate küsimuste otsustamine;
- 13.12.4 Ühistu palgaliste töötajate töölevõtmine ja vabastamine;
- 13.12.5 majandustegevuse aastakava ja majandustegevuse aastaaruande koostamine ning üldkoosolekule kinnitamiseks esitamine;
- 13.12.6 sihtotstarbeliste maksete suurendamine ja vähendamine;
- 13.12.7 Ühistu asjade puhul nõuete rahuldamine ja sisse nõudmine ning volituste piires tehingute tegemine;
- 13.12.8 tähtaegadest kinnipidamiseks ja õigusliku ning majandusliku kahju ärahoidmiseks vajalike meetmete rakendamine;
- 13.12.9 Ühistu liikmete ja majaelanike nimekirja pidamine;
- 13.12.10 kohustuslike ettekirjutiste tegemine Ühistu liikmetele;
- 13.12.11 Ühistu liikmetele vajaliku teabe andmine;
- 13.12.12 hagide esitamine kohtusse ja võlglaste andmete andmine inkassofirmadele;
- 13.12.13 Ühistu huvide kaitsmiseks volituste andmine Ühistu esindamiseks kohtus ja muudes õigustoimingutes;
- 13.12.14 muude talle õigusaktidega ja käesoleva põhikirjaga pandud küsimuste otsustamine.

## Järelvalve

- 14.1 Üldkoosolek teostab järelvalvet juhatuse tegevuse üle. Selle ülessande täitmiseks võib määrata üldkoosolek revisjoni või audiitorkontrolli.
- 14.2 Järelvalveorgani liige ei pea olema Ühistu liige ja ei või kuuluda Ühistu juhatusse ning ta ei või olla Ühistu raamatupidaja, samuti nende abikaasa, laps, õde, vend või vanem.
- 14.3 Järelvalvet teostaval isikul on õigus kontrollida Ühistu varalist olukorda, lepinguid, hinnapakkumisi, koosolekute protokolle, arveldusarveid, raamatupidamisdokumente, nõuda juhatusest selgitusi ja igakülgset abi, mida ta vajab oma ülesannete täitmiseks. Samuti on tal õigus viibida juhatuse koosolekutel ja Ühistu üldkoosolekul ning olla informeeritud juhatuse tegevusest.
- 14.4 Järelvalvet teostaval isikul on õigus teha juhatusele ettekirjutusi. Kui juhatuse ei arvesta tehtud ettekirjutusi, siis võib nimetatud isik algatada erakorralise üldkoosoleku kokkukutsumise käsitleva probleemi lahendamiseks.
- 14.5 Järelvalve teostaja esitab üldkoosolekule kinnitamiseks lõppenud majandusaasta aruande ning annab hinnangu juhatuse tööle. Enne üldkoosolekut esitatakse aruanne juhatusele tutvumiseks ja eriarvamuste esitamiseks.

## Ühistu lõpetamine ja varade jaotamine

- 15.1 Ühistu lõpetatakse üldkoosoleku otsusega või seaduses ettenähtud juhtudel ja korras.
- 15.2 Pärast tegevuse lõpetamise otsuse vastuvõtmist moodustab üldkoosolek likvideerimiskomisjoni. Viimane teostab korteriühistu varade revisjoni ja korraldab võlausaldajate nõuete rahuldamise. Pärast võlausaldajate nõuete rahuldamist jaotatakse allesjäänud vara Ühistu vara liikmete vahel võrdeliselt nende osamaksu suurusega, kui Ühistu liikmete üldkoosolek ei otsusta teisiti.
- 15.3 Ühistu tegevuse lõpetamine ja selle likvideerimine toimub seaduses ettenähtud korras ja viisil.

Juhul, kui mõni põhikirjapunkt on vastuolus õigusaktidega, tuleb põhikirja asemel lähtuda õigusaktist. Ühe põhikirja punkti kehtetus ei muuda kehtetuks teisi põhikirja punkte.