

# VIRU 19 KIVIÕLI KORTERIÜHISTU

## PÕHIKIRI

### 1. Üldsätted

1.1 Korterühistu ametlik nimi on **VIRU 19 KIVIÕLI KORTERIÜHISTU** ( edaspidi “Ühistu” ).

1.2 Ühistu asukoht on **Viru tn 19, Kiviõli linn, Ida-Virumaa**

1.3 Ühistu on iseseisev juriidiline isik. Ta juhindub oma tegevuses Eesti Vabariigi seadustest, muudest Ühistu tegevust reguleerivatest õigusaktidest ning käesolevast põhikirjast.

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 arve 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.

1.8 Vajaduse korral võib Ühistu kasutada tegevuses ka Ühistu liikmete isiklikke 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 Ühistu ei vastuta oma liikmete kohustuste eest.

1.11 Ühistu majandusaasta algus on 01. jaanuar ja lõpp 31. detsember.

## 2. Ühistu tegevuse eesmärk

2.1 Ühistu on mittetulunduslik ja tema eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja haldamine ning Ühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

2.2 Ühistu eesmärgiks on elamu heaperemeheliku kasutamise korraldamine Ühistu liikmete poolt, samuti elamu korrashoiu eest hoolitsemine, vajalike remonttööde teostamine ja ühistu liikmete poolt laekuvate maksete sihtotstarbeline kasutamine.

## 3. Ühistu liikmed

3.1 Ühistu liikmeteks on, ilma sellekohast avaldust esitamata, alates Ühistu kui juriidilise isiku tekkimisest kõik **VIRU tn 19, KIVILI linn, IDA-VIRUMAA** asuva elamu korteriomandi omanikud. Korteriomandi omanikuks on elamus asuva eluruumi või mitteeluruumi omanik.

3.2 Ühistu liikme poolt pärast korteriomandi võõrandamist loetakse uus korteriomandi omanik endise omaniku asemel Ühistu liikmeks, ilma sellekohast avaldust esitamata, alates omandiõiguse ülemineku päevast. Eelmise korteriomani Ühistu liikmelisusest tulenevad varalised õigused ja kohustused lähevad üle uuele korteriomandi omanikule-ühistuliikmele.

3.3 Pärandina korteri vastuvõtnud pärija Ühistu liikmeks astumise ajaks loetakse pärandi avanemise päeva.

3.4 Kui korteriomand kuulub mitmele omanikule, võetakse korteriühistu liikmeks üks omanikest vastavalt nendevahelisele kirjalikule kokkuleppele. Korteriomanike vaidlused liikmeks astumise üle lahendab kohus.

3.5 Ühistu peab oma liikmete nimekirja. Ühistu liikmete nimekirja kantakse elaniku ees- ja perekonnanimi ning korteriomandi number.

3.6 Liikmelisus ühistus lõpeb: 3.6.1 ühistu liikme surma korral;

3.6.2 juriidilise isiku lõppemisel;

3.6.3 korteriomandi võõrandamise vastavasisulise kande tegemisega kinnisturaamatusse.

3.7 Päevast, mil liige loetakse Ühistust väljaarvatuks, lõpevad tema liikmelisusest tulenevad mittevaralised õigused ja kohustused.

3.8 Ühistu ei muutu ise Ühistu liikmeks juhul, kui ta saab mõne elamus asuva korteriomandi omanikuks.

## **4. Ühistu liikmete õigused ja kohustused**

### **4.1 Ühistu liikmel on õigus:**

4.1.1 vabalt võõrandada ja pärandada tema omandis olevat korteriomandit koos kohustusega Ühistu varas;

4.1.2 koormata korteriomandit asjaõigustega;

4.1.3 kasutada korteriomandi reaalosa sihtotstarbeliselt oma äranägemise järgi välja arvatud siis, kui kasutus läheb vastuollu seadusega või kolmanda isiku õigustatud huviga;

4.1.4 kasutada korteriomandi mõttelist osa selle sihtotstarbe järgi;

4.1.5 teha korteriomandi ja selle mõtteliste osade säilitamiseks vajalikke toiminguid teiste korteriomanike nõusolekuta, kui Ühistu ei täida oma kohustusi ja nõuda teistelt korteriomanikelt mõtteliste osade korrashoiuks tehtud kulutuste proportsionaalset hüvitamist;

4.1.6 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 korteriomandi omaniku poolt muudetud selliselt, et nad ei ole vastavuses elamu esialgse projektiga.

4.1.7 nõuda teistelt korteriomandi omanikelt, et elamu ja korteriomandi mõttelise ning reaalosa valdamine ja kasutamine toimuks selle sihtotstarbe või kokkuleppeliste otsuste järgi vastavuses kõigi korteriomanike huvidega;

4.1.8 kindlustada liikme omandis olevat korteriomandit täiendavalt;

4.1.9 osa võtta Ühistu üldkoosolekust isiklikult või oma esindaja kaudu. Üldkoosolekul võib osaleda ja hääletada korteriühistu liige või tema esindaja, kellele on antud lihtkirjalik volikiri. Põhikirjaga ei või piirata korteriühistu liikme õigust esindaja määramiseks. Sama isiku poolt esindatavate korteriühistu liikmete ülemmääraks on **5** volikirja. Esindajate volikirjad või nende ärakirjad lisatakse üldkoosoleku protokollile. Juhul, kui esindajal lihtkirjalikku volikirja esitada üldkoosolekule ei ole, ei või ta üldkoosolekust osa võtta;

4.1.10 valida ja olla valitud Ühistu juht- ja kontrollorganitesse;

4.1.11 saada teavet Ühistu tegevuse ja juhatuse otsuste kohta Ühistu kodukorras (üldkoosolekul) määratud korras;

4.1.12 juhul, kui põhikirjapunkt on vastuolus õigusaktiga tuleb põhikirjapunkti asemel lähtuda õigusaktist. Ühe punkti kehtetus ei muuda kehtetuks teisi põhikirja punkte.

## **4.2 Ühistu liige on kohustatud:**

4.2.1 täitma Ühistu põhikirjast tulenevaid kohustusi ja nõudeid ning Ühistu juhtorganite otsuseid;

4.2.2 kasutama korteriomandi mõttelist ja reaalosa vastavalt sihtotstarbele või korteriomanike otsustele ja kokkulepetele tuginedes;

4.2.3 hoidma korteriomandit korras ja hoiduma tegevusest, mille toime teistele korteriomanikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud;

4.2.4 taluma teiste korteriomanike tegevusest tekkivaid mõjusid, mis jäävad tavakasutuse piiridesse;

4.2.5 pidama kinni Ühistu üldkoosolekul kinnitatud kodukorrast, kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud sanitaar- ja tuleohutuseeskirjadest, elu- ja ühiskasutatavate ruumide kasutamise ning hooldus- ja remondieeskirjadest;

4.2.6 tasuma regulaarselt üks kord kuus, hiljemalt juhatuse poolt kindlaksmääratud kuupäevaks, elamu majandamise jooksvate kulutuste katteks makseid üldkoosoleku poolt kehtestatud suuruses ja korras. Arvestuse aluseks võetakse:

4.2.6.1 **üldelekter** – vastavalt eelmisel kuul tarbitud üldelektri näitudele tarnija poolt esitatud arvele jagatuna korteriomandite arvule;

4.2.6.2 **vesi ja kanalisatsioon** – vastavalt liikme poolt esitatud näidu alusel. Näitude mitteõigeaegsel või ebaõigete andmete esitamisel, mõõturi plommide rikkumise, mõõturi mittetaatlemisel, taatlustähtaja möödumisel või mõõturi rikkumisel on õigus juhatusel vee ja kanalisatsioonikulusid arvestada vastavalt juhatuse otsusele;

4.2.6.3 **sooja vee energia** – vastavalt liikme poolt esitatud näidu alusel;

4.2.6.4 **prügivedu** – vastavalt üldkoosoleku poolt vastuvõetud otsusele elanike arvu järgi;

4.2.6.5 **elamu remondifond** – vastavalt üldkoosoleku poolt vastuvõetud otsusele korteriomandi 1m<sup>2</sup> kohta;

4.2.6.6 **halduskulud** – vastavalt üldkoosoleku poolt vastuvõetud otsusele korteriomandi 1m<sup>2</sup> kohta;

4.2.6.7 **koristus** – vastavalt üldkoosoleku poolt vastuvõetud otsusele korteriomandi 1m<sup>2</sup> kohta;

4.2.6.8 **üldvesi** – vastavalt üldkoosoleku poolt vastuvõetud otsusele jagatuna korteriomandite arvule;

4.2.6.9 **avariifond** – vastavalt üldkoosoleku poolt vastuvõetud otsusele korteriomandi 1m<sup>2</sup> kohta;

4.2.6.10 **laenu tagasimakse** – vastavalt üldkoosoleku poolt vastuvõetud otsusele korteriomandi 1m<sup>2</sup> kohta;

4.2.6.11 **reservfond** – vastavalt üldkoosoleku poolt vastuvõetud otsusele korteriomandi 1m<sup>2</sup> kohta;

4.2.6.12 **kindlustus** – vastavalt üldkoosoleku poolt vastuvõetud otsusele korteriomandi 1m<sup>2</sup> kohta;

4.2.6.13 **küte** – vastavalt eelmisel kuul tarbitud soojuste näitudele tarnija poolt esitatud arvele kinnistusraamatusse kantud korteriomandi reaalsuure 1m<sup>2</sup> kohta;

4.2.6.14 **gaas** – vastavalt eelmisel kuul tarbitud gaasi näidule tarnija poolt esitatud arvele jagatuna korteriomandite arvule;

4.2.7 korteriühistu üldkoosolekul on õigus otsustada erineva maksekohustuse aluste määramist küttekulude arvestamisel korteriomandite omanikele, kes on omavoliliselt, ilma kõikide korteriomandite nõusolekuta ja ehitusloata eemaldanud rõdude ja tubade vahelised seinad suurendades seeläbi köetavat pinda.

4.2.8 majandamiskulude maksmisega viivitamisel võib korteriühistu juhatus nõuda korteriomandi omanikult viivist kuni 0.07 % maksmata jäänud summalt päevas iga viivitatud kalendripäeva eest majandamiskulude maksmise kuule järgneva kuu esimesest kuupäevast arvates. Viiviste tasumisest võib Ühistu liiget vabastada mõjuvatel põhjustel juhatus oma otsusega.

4.2.9 hüvitama Ühistule ja teistele korteriomandi omanikele tekitatud kahju seaduses sätestatud korras juhul, kui ta on rikkunud Ühistule või selle liikmetele kuuluvat vara;

4.2.10 korraldama enda, oma perekonnaliikmete ja teiste korteriomandis elavate elanike tegevust selliselt, et see ei häiriks kaaselanike rahu ja et oleks tagatud korteriomandi kasutamise kohustuse täitmine;

4.2.11 mitte ehitama ümber ilma kõikide korteriomandi omanike loata korteriomandi kütte-, elektri-, veevarustus- ja kanalisatsioonisüsteemi. Korteriomandi ümberehitamisel ei tohi lõhkuda ega nõrgendada hoone kandvaid seinakonstruktsioone. Korteriomandi ümberehitamiseks tuleb esitada projekt;

#### **4.2.12 korteriomandi üldisest küttesüsteemist väljalülitamiseks kohustub korteriomandi omanik:**

4.2.12.1. taotlema kõikidelt korteriomandi omanikelt nõusoleku küttesüsteemist eraldumiseks;

4.2.12.2. tellima projekti kaasomandi osa muutmiseks (küttesüsteemi projekt);

4.2.12.3. tellima peale küttesüsteemist eraldumist küttesüsteemi tasakaalustamise ja kandma kõik sellega seonduvad kulud;

4.2.12.4. lubama ühel juhatuse liikmel (või juhatuse poolt volitatud isikul) kuni kaks korda kuus siseneda korteriomandisse küttesüsteemist väljalülituse kontrollimiseks. Juhatuse poolt kehtestatud nõuete täitmatajätmisel või mittenõuetekohase täitmise korral ei võeta korteriomandi küttesüsteemist välja lülitamist soojuse eest tasumisel arvesse.

4.2.12.5. kõik küttesüsteemist eraldumisega seotud kulutused kannab korteriomandi omanik, kes on küttesüsteemist eraldunud.

4.2.13. lubama siseneda oma korteriomandisse teistel korteriomandi omanikel, kui see on seotud mõttelise osa korrashoiuga ja juhatuse liikmel koos vastava spetsialistiga rikete kõrvaldamiseks, mis võivad kahjustada teisi korteriomandeid või elamu põhikonstruktsioone. Juhul, kui korteriomandi omanik ei võimalda siseneda teistel korteriomandi omanikel või juhatusel koos vastava spetsialistiga korteriomandisse rikete kõrvaldamiseks,



siis võtab keeldunud korteriomandi omanik automaatselt endale vastutuse kahjunõuete hüvitamise osas;

4.2.14 lubama mõttelise osa korrashoiuga seotud tööde tegemist korteriomandis ja taluma oma korteriomandis nimetatud töödega tekitatud vältimatut kahju;

4.2.15 lubama siseneda oma korteriomandisse juhatuse liikmel koos vastava spetsialistiga mõõturite kontrollimiseks;

4.2.16 täitma liikme kohustusi ka ajutisel äraolekul, kui juhatuse otsusega ei ole sätestatud teisiti;

4.2.17 võõrandama oma korteriomandi, kui tema tegevus ületab omandi tavakasutusest tekkivaid mõjusid, kahjustab korteriomandi omaniku huve või on vastuolus kehtivate seadustega ja Ühistu üldkoosolek on esitanud sellekohase nõude;

4.2.18 täitma teisi õigusaktidest ja kodukorrast tulenevaid kohustusi.

### **4.3 Ühistu liikme kohustuste täitmise tagamiseks toimub:**

4.3.1 juhatuse otsusega viivise nõudmine võlgnevuse korral;

4.3.2 kohtule avalduse esitamine liikmekohustuste täitmisele sundimiseks;

4.3.3 ühistu liikme kohustuste täitmata jätmisel või nende mittenõuetekohasel täitmisel on Ühistu juhatusel õigus kohaldada leppetrahvi vastavalt ühistuliikme **osamaksu suurusele**.

## **5. Ühistu liikme varaline vastutus**

5.1 Ühistu liige vastutab Ühistu kohustuste eest üksnes osamaksu piires.

## **6. Ühistu vara**

6.1 Ühistu vara tekib tema liikmete maksetest, põhikirjaliste ülesannete täitmiseks soetatud varast, riigi ja kohaliku omavalitsuse majandusabist ning muudest seadusega lubatud laekumistest.

6.2 Ühistu vastutab oma kohustuste eest kogu oma varaga.

6.3 Ühistu kapitali moodustab osa- ja sihtkapital.

6.4 Osakapital moodustub Ühistu liikmete osamaksude summast. Liikmete osamaks on rahaline ühekordne maks.

6.5 Ühistu sihtkapital moodustub liikmete sihtotstarbelistest maksetest. Sihtotstarbelised maksed koosnevad elamu hooldamiseks, jooksvaks ja kapitaalremondiks ning elamu territooriumi korrashoiuks vajalikest maksetest.

## **7. Ühistu juhtimine ja juhtorganid**

7.1 Ühistu juhtorganid on üldkoosolek ja juhatus.

7.1.1 ühistu üldkoosolek on kõrgeim juhtorgan.

7.1.2 ühistu juhatus on Ühistu tegevuse juhtorgan üldkoosolekute vahelisel ajal.

7.1.3 juhatuse liige valitakse tähtajaliselt 3 aastaks. Juhatuse liikme ametiaja pikendamist ei või otsustada varem kui üks aasta enne ametiaja kavandatavat möödumist ja pikemaks ajaks kui seaduses või põhikirjas ettenähtud ametiaja ülemmäär. Registrisse kantud juhatuse liikme ametiaja pikendamise otsus tuleb esitada viivitamata registripidajale.

7.1.4 juhatus valimise otsus jõustub selle vastuvõtmise hetkest.

7.1.5 juhatus on minimaalselt 3 ja maksimaalselt 6 liikmeline.

7.1.6 juhatus liige peab olema teovõimeline füüsiline isik. Juhatus liige ei pea olema Ühistu liige.

7.1.6.1. juhatus liikmeks ei või olla isik, kelle suhtes kohus on vastavalt karistusseadustiku §-le 49 või 49<sup>1</sup> kohaldanud juhatus liikmena tegutsemise keeldu või ettevõtluskeeldu, samuti isik, kellel on keelatud tegutseda samal tegevusalal, millel tegutseb mittetulundusühing, või kellel on keelatud olla juhatus liige seaduse või kohtulahendi alusel.

7.1.7 juhatus kohuseks on jälgida oma volituste tähtaegu. Kui juhatus volituste tähtaeg on lõppemas, peab juhatus kokku kutsuma üldkoosoleku juhatus valimiseks. Uue juhatus valimise koosoleku peab juhatus kokku kutsuma hiljemalt üks kuu enne volituste tähtaja lõppemist.

7.1.8 kui juhatus ei täida temale asetatud ülesandeid või on juhatus volitused lõppenud, võivad Ühistu liikmed erakorralise üldkoosoleku kokku kutsuda samas korras juhatuslega vastavalt p. 7.6.2.

## **7.2 Üldkoosoleku pädevusse kuulub:**

7.2.1 põhikirja muutmine, täiendamine, uue põhikirja vastuvõtmine;

7.2.2 juhatus valimine, kinnitamine, ennetähtaegne tagasikutsumine ja juhatus arvulise koosseisu muutmine;

7.2.2.1 juhatus liikme või liikmete tagasi kutsumisel määrata oma otsusega alused ja kord korteriühistu juhtimisel ning juhatus

liikme või liikmete valduses olevate dokumentide ja vara üleandmiseks uuele üldkoosoleku poolt valitud juhatusele;

7.2.2.2 juhul, kui üldkoosolek ei määra oma otusega tagasikutsutavale juhatuse liikmele või liikmetele Ühistu juhtimisel saadud ja loodud dokumentide ja vara üleandmise aluseid ja korda, on tagasikutsutav juhatuse liige või liikmed kohustatud dokumendid ja vara üle andma hiljemalt 14 kalendripäeva jooksul tagasikutsumisest arvates;

7.2.2.3 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;

7.2.2.4 uus juhatus kohustub tagama hiljemalt 14 kalendripäeva jooksul õigete andmete edastamise registripidajale.

7.2.3 revidendi (revisjonikomisjoni) arvulise koosseisu kinnitamine, revidendi (revisjonikomisjoni) valimine ning ennetähtaegne tagasikutsumine ja sõltumatu revidendi- või audiitorteenuse valimine;

7.2.4 revidendi (revisjonikomisjoni) või audiitori aruande teadmiseks võtmine;

7.2.5 majandusaasta aruande ja majandustegevuse aastakava kinnitamine;

7.2.6 osamaksu suurendamine;

7.2.7 laenu võtmise otsustamine;

7.2.8 ühistu kodukorra kinnitamine;

7.2.9 ühistu vara jagamine Ühistu lõpetamise korral;

7.2.10 kõikides Ühistu juhtimise küsimustes, mida ei ole seaduse või põhikirjaga antud juhatusse või muu organi pädevusse, otsuste vastu võtmine.

7.2.11 juhatusse või muu organi liikmega tehingu tegemise otsustamine ja selles tehingus Ühistu esindaja (volitatud isiku) määramine, kes ei või kuuluda Ühistu juht- ja kontrollorganitesse.

### **7.3 Juhatus.**

7.3.1 juhatusse valib ja kutsub tagasi üldkoosolek.

7.3.2 vähemalt kolmeliikmelise juhatusse korral valivad Juhatusse liikmed endi hulgast juhatusse esimehe.

7.3.3 juhatusse esimees korraldab juhatusse tööd. Juhatusse esimehe äraolekul asendab teda juhatusse otsuse alusel üks juhatusse liikmetest.

7.3.4 juhatusse koosolekud toimuvad vastavalt vajadusele, kuid mitte harvemini, kui üks kord kolme kuu jooksul.

7.3.5 juhatus võib vastu võtta otsuseid, kui selle koosolekul osaleb üle poole juhatusse liikmetest.

7.3.6 kõik otsused võetakse vastu lihthäälteenamusega ning kõik eriarvamused protokollitakse. Juhatusse koosoleku protokollile kirjutavad alla koosoleku juhataja ja protokollija.

7.3.7 juhul, kui juhatusse otsuse vastuvõtmisel hääled jagunevad võrdselt on määravaks juhatusse esimehe poolt antud hääl.

7.3.8 juhatusse liige võib sõlmida Ühistu nimel lepinguid ning võtta Ühistule kohustusi ainult juhatusse vastavasisulise otsuse alusel.

7.3.8.1 ilma juhatus otsuseta Ühistu nimel teostatud tehingud ja/või võetud kohustused loetakse konkreetse juhatus liikme isiklikuks kohustuseks, kui juhatus või üldkoosolek käsitletavat tehingut/kohustust heaks ei kiida.

7.3.9 juhatus liige ei või osaleda hääletamises, kui otsustatakse temaga või temaga võrdset majanduslikku huvi omava isikuga tehingu tegemist.

7.3.10 juhatus liikmed vastutavad nende pädevuses olevate kohustuste täitmata jätmise või mittekohase täitmise eest seaduses sätestatud korras. Juhatus liikme vastu esitatava nõude aegumistähtaeg on viis aastat kohustuse rikkumisest.

7.3.11 üldkoosoleku poolt juhatus tegevuse heakskiitmisel vabanevad juhatus liikmed vastutusest eelmise majandusaasta tulemuste eest.

7.3.12 juhatus liige võib juhatuses tagasi astuda mõjuval põhjusel, teatades sellest enda määranud organile, selle võimatuse korral esitades asjakohase avalduse registripidajale. Vastavalt kohaldatakse Võlaõigusseaduse § 631 sätestatut.

#### **7.4 Juhatus pädevusse kuulub:**

7.4.1 üldkoosoleku kokku kutsumine ning otsuste täideviimine;

7.4.2 ühistu rahaliste vahendite valitsemine;

7.4.3 raamatupidamise korraldamine;

7.4.4 majandustegevuse aastakava ja aastaaruande koostamine ja esitamine üldkoosolekule. Korterühistu juhatus annab igale korteriühistu liikmele vähemalt kaks nädalat enne

majandustegevuse aastakava arutelu tutvumiseks selle projekti koos eelmise aasta aruande ja bilansiga;

7.4.5 sihtotstarbeliste maksete (elekter, vesi, prügi jne.) suurendamine ja vähendamine;

7.4.6 ühistu palgaliste töötajate töölevõtmine ja vabastamine;

7.4.7 ühistu asjade puhul nõuete rahuldamine ja sisse nõudmine ning volituste piires tehingute tegemine;

7.4.8 elamu haldamise ja majandamise korraldamine;

7.4.9 tähtaegadest kinnipidamiseks ja õigusliku ning majandusliku kahju ärahoidmiseks vajalikke meetmete rakendamine;

7.4.10 ühistu liikmete nimekirja pidamine;

7.4.11 kohustusliku ettekirjutuse tegemine Ühistu liikmetele;

7.4.12 juhatus peab andma Ühingu liikmetele vajalikku teavet juhtimise kohta ja esitama nende nõudel vastava aruande üldkoosoleku poolt sätestatud korras.

**7.5 Juhatusel on õigus nõuda ülesannete täitmisel tehtud vajalike kulutuste hüvitamist.**

**7.6 Üldkoosoleku kokkukutsumine.**

7.6.1 korraline üldkoosolek tuleb kokku vähemalt üks kord aastas. Selle kutsub kokku juhatus.

7.6.2 erakorraline üldkoosolek kutsutakse kokku, kui juhatus seda vajalikuks peab või kui seda taotleb kirjalikult ja põhjust ära näidates vähemalt 1/10 Ühistu liikmetest. Taotlus peab sisaldama üldkoosoleku päevakorda ning igapäevakorra punkt peab olema põhjendatud. Juhatus kohustub vastama üldkoosoleku kokku kutsumisse 14 kalendripäeva jooksul alates kirjaliku avalduse saabumisest ning teavitama avalduse tegijaid juhatus otsusest kirjalikult allkirja vastu või tähitud kirjaga.

7.6.3 üldkoosoleku kokkukutsumisest peab liikmetele ette teatama vähemalt 10 kalendripäeva. Kutse pannakse välja Ühistu teadete tahvlile või liikme postkasti. Üldkoosoleku kutsel peab olema näidatud koosoleku toimumise koht, aeg ja päevakord. Üldkoosoleku päevakorra määrab juhatus arvestades Ühistu liikmete taotlusi. Kutsele kirjutab alla juhatus liige.

7.6.3.1. vähemalt 1/5 korteriühistu liikmetest või vähemalt kuus mittetulundusühingu liiget, kui mittetulundusühingul on alla 30 liikme, võivad nõuda täiendavate küsimuste võtmist päevakorda. Iga täiendava küsimuse kohta tuleb esitada põhjendus. Liikmed võivad nimetatud õigust enne üldkoosolekut kasutada mitte hiljem kui kolm päeva pärast üldkoosoleku kokkukutsumisest teatamist. Põhikirjaga võib ette näha pikema tähtaja.

7.6.4 kui juhatus ei kutsu p. 7.6.2. sätestatud korras üldkoosolekut kokku, võivad taotlejad erakorralise üldkoosoleku ise kokku kutsuda samas korras juhatusega.

7.6.5 üldkoosolekul võib osaleda ja hääletada Ühistu liige või tema esindaja, kellele on antud lihtkirjalik volikiri. Isikud, kes ei ole Ühistu liikmed ja keda ei ole kutsutud üldkoosolekule päevakorras märgitud juhatus otsusega, ei või osaleda üldkoosolekul ilma üldkoosoleku vastava loata.



## **7.7 Üldkoosoleku läbiviimine:**

7.7.1 üldkoosolek on otsustusvõimeline, kui selles osaleb vähemalt 51 % Ühistu liikmetest.

7.7.1.1 kui üldkoosolekule ei ilmu nõutud arv liikmeid, teavitab koosoleku läbiviija sellest kokkutulnud Ühistu liikmeid ja kannab selle fakti protokollis. Protokollis allkirjastab koosoleku juhataja ja protokollija.

7.7.1.2 korduskoosolek tuleb uuesti kokku kutsuda sama päevakorraga kolme nädala jooksul.

7.7.1.3 korduskoosolekust peab ette teavitama vähemalt 10 kalendripäeva. Kutse korduskoosoleku kokkukutsumise kohta peab sisaldama informatsiooni selle kohta, et tegemist on korduskoosolekuga.

7.7.1.4 korduskoosolek on pädev vastu võtma otsuseid, kui sellel osaleb vähemalt 11 Ühistu liiget.

7.7.2 üldkoosoleku otsustusvõimelisust tõendab registreerimisleht, mis on üldkoosoleku protokollis lahutamatuks osaks, kuhu kantakse Ühistu liikme nimi, korteriomandi number ja allkiri. Volitatud esindajad kirjutavad registreerimislehele Ühistu liikme nime, keda nad esindavad ja allkirjastavad. Volikiri jääb registreerimislehe juurde.

7.7.3 üldkoosolek valib kohalviibijate hulgast koosoleku juhataja ja protokollija, kes koostab koosoleku protokollis.

7.7.4 kui üldkoosoleku kokkukutsumisel on rikutud seaduse või põhikirja nõudeid, ei ole üldkoosolek õigustatud otsuseid vastu võtma, välja arvatud siis, kui üldkoosolekul osalevad kõik Ühistu liikmed.

7.7.5 üldkoosolek võib lihthälteenamuse otsusega nõuda koosoleku läbiviimist segavat ja kodukorda rikkuvat Ühistu liiget või tema volitatud esindajat koosolekult lahkuma.

## **7.8 Üldkoosoleku otsus.**

7.8.1 üldkoosolekul saab otsuseid vastu võtta ainult päevakorras loetletud punktide osas. Üldkoosolek võib otsuseid vastu võtta päevakorra-väliste punktide osas üksnes juhul, kui üldkoosolekul osalevad või on esindatud kõik Ühistu liikmed.

7.8.2 üldkoosolekul annab iga korteriomand ühe hääle. Sõltumata talle kuuluvate korteriomandite arvust, ei ole Ühistu liikmeks oleval juriidilisel isikul üldkoosolekul osalemisel rohkem kui pooli häältest.

7.8.3 otsused võetakse vastu kohalolevate liikmete lihthälteenamusega. Hääletamise korra määrab üldkoosolek.

7.8.4 laenu võtmise otsuse poolt peab olema rohkem kui 75 % Ühistu liikmetele kuuluvate häälte üldarvust.

7.8.5 põhikirja muutmise otsuse poolt peab olema rohkem kui pool Ühistu liikmetele kuuluvate häälte üldarvust. Põhikirja muudatus jõustub selle registrisse kandmisest.

7.8.6 üldkoosoleku otsus loetakse üldkoosoleku poolt vastuvõetuks üldkoosolekut kokku kutsumata, kui vastava otsuse poolt hääletavad kirjalikult kõik Ühistu liikmed.

7.8.7 ühistu liige ei või hääletada, kui Ühistu otsustab temaga või temaga võrdset majanduslikku huvi omava isikuga tehingu tegemist või temaga juriidilise menetluse alustamist või lõpetamist.

7.8.8 üldkoosoleku kohta koostatakse protokoll, millele kirjutavad alla koosoleku juhataja ja protokollija.

7.8.9 pärast 14 kalendripäeva möödumist üldkoosoleku lõppemisest peab protokoll olema liikmetele kättesaadav. Liikmel on õigus saada üldkoosoleku protokollu ära kirja.

## **8. Järelevalve**

8.1 Üldkoosolek teostab järelevalvet juhatuse tegevuse üle. Selle ülesande täitmiseks võib üldkoosolek valida revidendi (revisjonikomisjoni) või audiitori.

8.2 Revidendiks ei või olla Ühistu juhatuse liige ega raamatupidaja.

8.3 Revidendil on õigus kontrollida Ühistu vara, lepinguid, koosolekute protokolle, arveldusarveid, raamatupidamisdokumente ning nõuda selgitusi ja muud abi juhatusele, mida revident vajab oma ülesannete täitmiseks. Revidendil on õigus viibida juhatuse koosolekutel ja Ühistu üldkoosolekutel.

8.4 Järelevalvet täitval isikul on õigus juhatusele teha ettekirjutusi.

8.4.1 kui juhatuse ei arvesta järelevalvet teostava isiku ettekirjutusi, võib nimetatud isik algatada üldkoosoleku kokkukutsumise käsitletava probleemi lahendamiseks vastavalt p. 7.6.2.

## **9. Ühistu raamatupidamine**

9.1 Juhatuse korraldab raamatupidamise vastavalt raamatupidamise seadusele ja heale raamatupidamistavale.

## **10. Majandusaasta aruanne**

10.1 Pärast majandusaasta lõppu koostab Ühistu juhatus raamatupidamise majandusaasta aruande ning esitab selle korteriomandi omanikele.

10.2 Juhatus esitab majandusaasta aruande üldkoosolekule kinnitamiseks. Kinnitatud majandusaasta aruandele kirjutavad alla kõik Juhatus liikmed.

## **11. Ühistu liikme isikuandmete edastamine, juurdepääsu võimaldamine ja avalikustamine**

11.1 Ühistu liikme isikuandmete avalikustamine, edastamine või nendele juurdepääsu võimaldamine kolmandatele isikutele on lubatud üksnes liikme poolt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis ( võimalik esitada paberikandjal ) antud nõusoleku alusel. Nõusolekut ei ole vaja saada punktis 11.2 sätestatud juhul..

11.2 Ühistu liikme isikuandmete avalikustamine, edastamine või nendele juurdepääsu võimaldamine isikuandmete töötlemiseks ( iga isikuandmetega tehtav toiming ) kolmandale isikule on Ühistu liikme nõusolekuta lubatud juhul, kui kolmas isik, kellele andmed edastatakse, töötleb isikuandmeid seadusega ettenähtud ülesande täitmiseks.

11.3. Ühistu liikmel on õigus teada võlgnike kohta käivaid isikuandmeid. Juhatus edastab ja/või avaldab võlgnike isikuandmed selliselt, et kolmandatel isikutel puuduks võimalus isikuandmeid volitamata töödelda.

11.4 Võlgnike isikuandmeid ei või ühistu liige kolmandatele isikutele edastada ja/või avaldada v.a punktis 11.2 sätestatud nõusoleku alusel.

## 12. Ühistu lõpetamine ja varade jaotamine

12.1 Ühistu lõpetatakse: 12.1.1 üldkoosoleku otsusega;  
12.1.2 muul seaduses ettenähtud alusel.

12.1.3 Peale tegevuse lõpetamise otsuse vastuvõtmist moodustab üldkoosolek likvideerimiskomisjoni. Viimane teostab mittetulundusühingu varade revisjoni ja korraldab võlausaldajate nõuete rahuldamise. Pärast võlausaldajate kõigi nõuete rahuldamist ja raha deponeerimist, jaotatakse allesjäänud vara üldkoosoleku otsusega määratud õigustatud isikute vahel.

12.2 Ühistu tegevuse lõpetamine ja selle likvideerimine toimub seaduses ettenähtud korras ja viisil.

Ühistu põhikiri on kinnitatud 03.04. 2016 asutamiskoosoleku otsusega.