

**KORTERIÜHISTU "MASTI"  
Põhikiri**

Korteriühistu "Masti" põhikiri on muudetud 15.12.2005.a. volinike koosoleku otsusega. Korteriühistu on mittetulundusühingute ja sihtasutuste registris registreeritud Elamuühistu "Masti" õigusjarglane ühes sellest tulenevate õiguste ja kohustustega.

**I KORTERIÜHISTU NIMI, ASUKOHT JA MAJANDUSAASTA**

- 1.1. Korteriühistu nimeks on **MASTI**.
- 1.2. Korteriühistu asukohaks on Arbu 12-1, 13617 Tallinn, Eesti Vabariik.
- 1.3. Korteriühistu on mittetulundusühistu, mille tegevuse eesmärgiks on elamute ja maatükkide mõtteliste osade ühine majandamine ning korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.
- 1.4. Korteriühistu juhindub oma tegevuses Eesti Vabariigi Seadustest ja Vabariigi ning Tallinna linna teistest õigusaktidest, käesolevast põhikirjast, kodukorrast ning sõlmitud lepingutest.
- 1.5. Korteriühistul on oma nimega pitsat.
- 1.6. Korteriühistu majandusaasta algab 1. jaanuaril ja lõpeb 31. detsembril.
- 1.7. Korteriühistu (edaspidi Ühistu) on asutatud määramata ajaks.

**II ÜHISTU LIIKMEKS VÕTMISE ja VÄLJAARVAMISE TINGIMUSED ning KORD.**

- 2.1. Ühistu liikmeks on Ühistu elamute korteriomanikud. Teised isikud ei saa olla korteriühistu liikmeks. Ühistu liikmete üldkoosolekul annab iga korteriomand ühe hääle. Kui korteriomand kuulub mitmele omanikule, võetakse korteriühistu liikmeks üks omanikest, vastavalt nendevahelisele kirjalikule kokkuleppele. Kokkuleppe mittesaavutamisel lahendatakse vaidlused kohtus.
- 2.2. Korteriühistu moodustatakse ümberkujundamise teel ning liikmeskonda kuuluvad elamuühistu liikmed.  
Muud liikmeks astujad loetakse Ühistu liikmeks korterile omandiõiguse tekkimist tõendava dokumendi alusel.



2.3. Ühistu liikmeks vastuvõtmise päevaks loetakse korterile omandiõiguse tekkimise päeva. Samast päevast loetakse liikmeksastuja ühistu liikmeks ning tal tekivad kõik ühistu liikme õigused ja kohustused

2.4. Ühistu liikmeks vastuvõtmisel arvestatakse endise liikme poolt tasutud osamaks liikmeks võetud pärija osamaksuks ja temale lähevad üle kõik Ühistu liikme varalised õigused ja kohustused.

2.5. Korteromandi võõrandamisel läheb sissemakstud osamaks üle korteriomandi omandajale. Eelmise Ühistu liikme poolt tasumata osamaks tuleb tasuda kehtestatud korras. Osamaksu mittetähtaegsel tasumisel lisandub sellele seaduses ettenähtud intress ja viivis.

2.6. Vajadusel antakse Ühistu liikmele tõend liikmelisuse kohta.

2.7. Omandiõiguse lõppemisel korterile lõpeb ka liikmelisus Ühistus.

### III ÜHISTU LIIKMETE ÕIGUSED ja KOHUSTUSED

#### 3.1. Ühistu liikmel on õigus:

- 3.1.1. vallata, kasutada ja käsutada omandit;
- 3.1.2. võõrandada, pantida ning pärandada tema omanduses olev korter ja sellele vastav muu mõtteline osa koos sellele vastava osamaksu ja kohustustega;
- 3.1.3. sõlmida teenuseid vahendava isikuga lepinguid;
- 3.1.4. osaleda Ühistu koosolekul isiklikult või esindaja kaudu. Iga volitatu võib esindada ainult üht liiget volikirja alusel tingimusel, et volitatu vastab KÜS § 10 ` sätestatud tingimustele;
- 3.1.5. valida ja olla valitud Ühistu juhtimisorganitesse;
- 3.1.6. saada teavet Ühistu tegevusest üldkoosolekul (volinike koosolekul) ja juhatuse koosolekul ning kontrollorganite kaudu;
- 3.1.7. osaleda Ühistu poolt korraldatavatel vähem- või enampakkumistel;
- 3.1.8. teha korteri ja elamu säilitamiseks vajalikke toiminguid;
- 3.1.9. nõuda teistelt korteri ja mitteilurumi omanikelt, et elamu eksploatatsioon ja majandamine toimuks vastavalt kõigi koretriomanike huvidele;
- 3.1.10. kindlustada korterit;
- 3.1.11. tagama nõuded korteriühistu kasuks osamaksu kuuekordses ulatuses korteriomandi arvelt hüpoteegiga esimesele vabale järjekorrale;
- 3.1.12. pöörduda kohtusse kolme kuu jooksul üldkoosoleku ebaseadusliku otsuse tühistamiseks;
- 3.1.13. kasutada teisi seaduses ja käesolevas põhikirjas sätestatud õigusi.

#### 3.2. Ühistu liige on kohustatud:

- 3.2.1. täitma seadusest, muudest õigusaktidest Ühistu põhikirjast ning kodukorrast tulenevaid kohustusi ja nõudeid ning Ühistu juhtorganite otsuseid;
- 3.2.2. tasuma osamaksu põhikirjaga kehtestatud suuruses 45 päeva jooksul liikmelisuse registreerimisest ühistus;

*Andreas Vastik*

- 3.2.3. tasuma lepingutega ettenähtud makseid. Makse suuruse kindlaksmääramisel lähtutakse lepingutest, arvestite näitudest, liikme omanduses oleva korteri üldpinnast suhtest elamus asuvate korterite üldpinda, korteri üldpinnast ning –kubatuurist. Maksete mittetähtaegsel tasumisel tasub liige iga viivitatud kalendripäeva eest viivist 0,07% päevas maksmata jäänud summal;
- 3.2.4. võtma osa toimingutest ja töödest, mida tehakse liikmete kaasomandis oleva elamu ühiseks majandamiseks;
- 3.2.5. pidama kinni Juhatuses koosolekul kinnitatud kodukorrast, kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud eeskirjadest oma korteris ja elamu üldkasutatavates kohtades;
- 3.2.6. teatama Ühistu juhatusele oma korteri võõrandamisest ja korteri osas sõlmitud üüri-, allüüri-, rendilepingust või kasutusavaldusest hiljemalt 10 päeva jooksul alates lepingu sõlmimise päevast;
- 3.2.7. sõlmima korteriühistuga elamule teenuste vahendamiseks lepingu;
- 3.2.8. hüvitama Ühistule ja teistele korteriomanikele enda, oma perekonnaliikmete, üürnike ja allüürnike poolt tekitatud süüline kahju;
- 3.2.9. vastutama Ühistu kohustuste eest kohustusliku osamaksu piires;
- 3.2.10. lubama oma korterisse Ühistu juhatuse liikmeid jt. töötajaid kokkulepitud ajal tehniliste süsteemide korrasoleku kontrolliks ning remonttööde tegemiseks;
- 3.2.11. kasutama elamu mõttelist osa kõigi korteriomanike kokkuleppel või kaasomanike enamuse otsuse kohaselt;
- 3.2.12. korteri võõrandamise korral tasuma võõrandamise momendiks kõik ekspluatatsiooni ja muud maksed.

#### IV ÜHISTU VARA ja TEGEVUS

- 4.1. Ühistu vara tekib tema liikmete osamaksudest ja muudest maksetest, põhikirjaliste ülesannete täitmiseks soetatud varast, riigi ja kohaliku omavalitsuse majandusabist ning muudest laekumistest.
- 4.2. Ühistu omakapital koosneb osakapitalist ning sihtkapitalist. Osakapital moodustub liikmete osamaksudest. Osamaks on rahaline ning tema suurus moodustub kalendriaasta ühistu majandustegevuse aastakava ühe kuu keskmisest kulust korterile. Osamaksuga võtab liige osa Ühistu vara moodustamisest. Omakapitali arvel moodustunud rahalisi vahendeid võib kasutada ajutiselt käibevahendina perioodiliste maksete tasumiseks. Sihtkapital moodustub liikmete sihtotstarbelistest maksetest, mis on ette nähtud elamu mõtteliste osade majandamiseks ning tulevaste vajalike ja kasulike kulutuste katteks. Sihtkapitali tehtavate eraldiste määr aastast kinnitatakse volikogu koosoleku otsusega.
- 4.3. Ühistu vastutab oma kohustuste eest kogu varaga.
- 4.4. Elanike maksete võlgnevus nõutakse sisse seadusega kehtestatud korras.

*R. V. VÄLVA*

4.5. Ühistul on õigus korraldada iseseisvalt elamute eksploatatsiooni ning remonti või sõlmida elamu mõtteliste osade remontimiseks, teenindamiseks ja korrashoiuks..... lepinguid juriidiliste- ja füüsiliste isikutega.

### V ÜLDKOOSOLEK

5.1. Üldkoosolek on Ühistu kõrgeim juhtimisorgan. Üldkoosolek kutsutakse kokku ja viiakse läbi seadusega kehtestatud korras. Üldkoosoleku ainupädevuses on:

- 5.1.1. Ühistu tegevuse lõpetamise otsustamine;
- 5.1.2. Ühistu volinike valimine.
  - 5.1.2.1. Igast trepikojast valitakse seal elavate ühistuliikmete poolt viieks aastaks üks liige. Koosolekud viiakse läbi trepikodade kaupa. Volinikuks saab isikut valida ainult tema kirjalikul nõusolekul koosolekul osalenute enamuse otsuse alusel;

5.2. Korralise volinike koosoleku kutsub juhatus kokku hiljemalt kuue kuu jooksul majandusaasta lõppemisest. Erakorraline üldkoosolek ( volinike koosolek) kutsutakse kokku seaduses ettenähtud tingimustel.

5.3. Volinike koosolekul on üldkoosolekule seadusega kehtestatud pädevus, sh.:

- 5.3.1. Ühistu ühinemise või jagunemise otsustamine;
- 5.3.2. Ühistu põhikirja muutmine, täiendamine ning uue põhikirja vastuvõtmine;
- 5.3.3. juhatuse liikmete valimine ning ennetähtaegne tagasikutsumine;
- 5.3.4. majandusaasta eelarve ja aruande kinnitamine;
- 5.3.5. kapitalide moodustamine;
- 5.3.6. seadusest ning põhikirjast tulenevate probleemide lahendamine;
- 5.3.7. korteriomandi seadusest tulenevalt korteri sundmüügi otsustamine;
- 5.3.8. muude Ühistu tegevusega seotud küsimuste otsustamine.

5.4. Üldkoosoleku toimumisest informeerib juhatus kõiki Ühistu liikmeid. Volinike koosoleku teade saadetakse volinikule korteriomandi aadressil.

5.5. Üldkoosoleku ( volinike koosoleku) toimumisest peab ette teatama vähemalt ühe nädala. Koosoleku toimumise teates peab näitama seadustes sätestatud andmed.

5.6. Üldkoosolek (volinike koosolek) on pädev vastu võtma otsuseid, kui sellel on esindatud üle poole Ühistu (volinike) liikmetest. Kui üldkoosolek (volinike koosolek) ei ole otsustusvõimeline, kutsub juhatus või seadusega lubatud isikud kolme nädala jooksul kokku uue koosoleku sama päevakorraga. Uus koosolek on pädev vastu võtma otsuseid kui koosolekul on vähemalt kaks Ühistu liiget.

Ühistu tegevuse lõpetamise otsustamisel on vajalik otsuste vastuvõtmiseks üldkoosolekul osalenud liikmete 2/3 häälteenus.

Volinike koosoleku otsus loetakse vastuvõetuks ja jõustunuks kui selle poolt on hääletanud üle poole kohalolnud liikmeist ning nende poolt volitatud isikutest.

Igal volinikul on volinike koosolekul hääletamisel üks hääl.

Üldkoosoleku ( volinike koosoleku) otsus loetakse vastuvõetuks koosolekut kokku kutsumata, kui selle poolt hääletavad kirjalikult kõik Ühistu liikmed (volinikud).

*[Handwritten signature]*

5.7. Üldkoosoleku (volinike koosoleku) juhataja ja protokollija valitakse koosolekul osalejate poolt. Üldkoosolek ( volinike koosolek) kinnitab arutusele tuleva päevakorra ja hääletamise korra.

5.8. Üldkoosoleku ( volinike koosoleku) otsused protokollitakse ja allkirjastatakse koosoleku juhataja ning protokollija ( protokollijate) poolt ning need jõustuvad allakirjutamise päevast. Otsused väljastatakse soovi korral ühistu liikmetele.

5.9. Üldkoosolekuid võib läbi viia elamutes trepikodade kaupa juhatuse liikme või trepikojast valitud voliniku juhtimisel. Hääletamistulemused liidetakse kokku organiseerija poolt.

## VI JUHATUS

6.1. Ühistu juhatusel on minimaalselt kolm, maksimaalselt üksteist liiget. Juhatus valib kolmeks aastaks, koosseisu suuruse määrab ning vajadusel kutsub tagasi volinike koosolek. Juhatus valib endi hulgast esimehe ja esimehe asetäitja ning määrab kindlaks juhatuse esimehe ja liikmete palga ja töötingimused. Juhatusel on seadusega kehtestatud pädevus s.h.

6.1.1. Üldkoosoleku (volinike koosoleku) otsuse täitmine;

6.1.2. Ühistu liikmelisuse fikseerimine;

6.1.3. töötajate tööle võtmine ja vabastamine;

6.1.4. Ühistu raamatupidamise korraldamine;

6.1.5. raamatupidamise aastaaruande ja tegevusaruande esitamine volinike koosolekule.

6.1.6. tõendite väljastamine Ühistu liikmetele ning nende eest tasu kehtestamine;

6.1.7. korteriomandi seaduses sätestatud otsuste vastuvõtmine;

6.1.8. muude küsimuste otsustamine.

6.1.9. ühistu kodukorra kinnitamine

6.2. Juhatus liikmete kohustused kinnitab juhatuse esimehe ettepanekul juhatuse koosolek.

6.2.1. Juhatus esimees peab arvestust juhatuse liikmete osaluse üle juhatuse tegevuses.

6.3. Juhatus võtab vastu otsuseid poolthäälteenamusel, kui sellel koosolekul osaleb üle poole juhatuse liikmetest. Juhatus võib vastu võtta otsuseid koosolekut kokku kutsumata, kui selle poolt hääletavad kirjalikult kõik juhatuse liikmed. Juhatus otsus jõustub kümnendal päeval pärast teatavaks tegemist.

6.4. Ühistut võib esindada õigustoimingutes, kooskõlastatult juhatuse esimehega iga juhatuse liige. Juhatus esimees vormistab allkirjaõigused krediidasutustes.

6.5. Juhatus esimees annab välja käskkirju Ühistu majandustegevuse korraldamiseks.

6.6. Juhatus korraldab Ühistu liikmete ja korteriomanike registri pidamist. Liikmete registrisse kantakse korteriomaniku ees- ja perekonnanimi, isikukood,

*Salk (A. V. A. V. I. N.)*

korteriomanikule kuuluvate korterite numbrid, tasutud osamaksu suurus, tasumise kuupäev, osamaksu puudutavad muudatused, andmed ühis- ja kaasomanike kohta, Ühistu liikme väljaarvamise kuupäev ja põhjus.

6.7. Juhatusel vastutavad seaduste või põhikirja nõuete rikkumisel, samuti oma kohustuste täitmata jätmisel või mittenouetekohasel täitmisel, süüliselt tekitatud kahju eest solidaarselt.

## VII ÜHISTU TEGEVUSE REVIDEERIMINE

7.1. Ühistu tegevuse revideerimiseks määrab volinike koosolek audiitori, kellega sõlmib vastava lepingu juhatus või/ja valitakse revisjonikomisjon volinike koosoleku poolt kehtestatud koosseisus ja korras.

7.2. Audiitor/revisjonikomisjon viib pärast majandusaasta lõppu läbi Ühistu revideerimise, koostab vastava arvamuse ja esitab selle lisana majandusaasta aruandele.

## VIII LÕPPSÄTTED

8.1. Ühistu ühinemine, jagunemine ning ümberkujundamine ning likvideerimine toimub seadusega ettenähtud korras.

Ühistu likvideerimise korral rahuldatakse esmajärjekorras kõigi võlausaldajate jt. õigustatud isikute nõuded, pärast seda jaotatakse allesjäänud vara kõigi ühistu liikmete vahel.

*Arvustin*

567

# KORTERIÜHISTU MASTI ELAMUTE NIMEKIRI

Harju Maakohus  
Registriosakond  
**SISSE TULNUD**  
10 -03- 2006.

---

1. ANNI 5	45 korterit
2. ANNI 12	72 korterit
3. ARBU 5	45 korterit
4. ARBU 7	45 korterit
5. ARBU 8	108 korterit
6. ARBU 9	45 korterit
7. ARBU 11	45 korterit
8. ARBU 12	108 korterit
9. ARBU 13	45 korterit
10. ARBU 14	108 korterit
11. KIVILA 4	108 korterit
12. KIVILA 6	180 korterit
13. KIVILA 8	45 korterit
14. KIVILA 10	75 korterit
15. KIVILA 16	108 korterit
16. KIVILA 18	180 korterit
17. KIVILA 20	45 korterit
18. KIVILA 22	75 korterit
19. MAHTRA 24	72 korterit
20. MAHTRA 26	108 korterit
21. MAHTRA 36	72 korterit
22. MAHTRA 38	72 korterit
23. MAHTRA 72	216 korterit
24. PIKRI 5	180 korterit
25. RAADIKU 1	72 korterit
26. RAADIKU 7	72 korterit
27. VIRBI 11	75 korterit
28. VIRBI 18	180 korterit
29. VIRBI 20	108 korterit

*Sall Savastin*