

28-08-2006

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
21-08-2006

HOONEÜHISTU LASNAMÄE 2

PÕHIKIRI

Üldsätted

1. Hooneühistu ärinimi on Hooneühistu LASNAMÄE 2 (edaspidi ühistu). Hooneühistu Lasnamäe 2 on moodustatud Garaaziühistu Lasnamäe 2 baasil ja on Garaaziühistu Lasnamäe 2 õigusjärglane.
2. Ühistu on eraõiguslik juriidiline isik. Ühistu on tulundusühing ja on registreeritud mittetulundusühingute ja sihtasutuste registris.
3. Ühistu asukoht on Paekaare 1 A, 13621 Tallinn
4. Ühistu eesmärk on toetada ja soodustada oma liikmete majaduslikke huve läbi ühise majandustegevuse kinnisasja, asukohaga Tallinna linn Paekaare 1 A, ning selle osaks oleva hoone, omamisel ja valitsemisel, võimaldades hooneühistu liikmetel hoone kindlaksmääratud osade ainukasutust.
5. Ühistu majandusaasta algab 01. jaanuaril ja lõpeb 31. detsembril.
6. Kinnisasi koos selle oluliste osadega kuulub hooneühistule. Hoone osad, mis on vajalikud hoone kindlustamiseks või ohutuse tagamiseks, samuti ühiseks kasutamiseks (katus, torud, sise- ja välisseinad ja jne.) jäävad ühistu käsutusse ka juhul kui mõni osa on garaazis ühistu liikme individuaal kasutuses(toru, sisemine sein ja jne.)
7. Hooneühistu kohustuste eest vastutab hooneühistu (juriidiline isik).Hooneühistu liikmed ei vastuta hooneühistu kohustuste eest.

Liikmesus

8. Ühistu liige on isik, kellel kuulub ühistule kuuluva hoone osa (garaaziboks) ainukasutusõigus (ja sellega seotud õigused ja kohustused).
9. Liikmeks olekuga kaasnevate õiguste ja kohustuste kogumit nimetatakse liikmesuseks. Liikmesus on seotud hoonejaotusplaanis liikmele kasutamiseks kindlaksmääratud omaette kasutamist võimaldava hooneosaga (garaaziboks)
10. Liikmesused on nummerdatud. Ainukasutuses olevad hooneosad (garaaziboks) on hoonejaotusplaanil tähistatud numbritega. Ühe hoonejaotusplaanil numbriga tähistatud hooneosaga (garaaziboks) on seotud üks liikmesus. Liikmesuse number on selle liikme ainukasutuses oleva hoone osa (garaaziboks) number.
11. Ühele isikule (liikmele) võib kuuluda mitu liikmesust, kui talle kuulub mitme hoonejaotusplaanil eraldi numbriga tähistatud hooneosa(garaaziboks) ainukasutusõigus.
12. Liikmesus võib kuuluda ühiselt mitmele isikule, kuid liikmesusest tulenevate õiguste ja kohustuste teostamiseks peavad ühised omanikud määrama endale ühe esindaja.

A. Võleik

13. Ühistu liige võib hoone osa (garaaziboks) ainukasutuseõiguse ja sellega seotud õigused võõrandada. Liikmesuse võõrandamise leping peab olema sõlmitud notariaalselt tõestatud vormis.
14. Liikme surma korral läheb liikmesus pärijale.
15. Liikmesuse võõrandamisel ja pärimisel saab liikkmesuse omandaja liikmeks liikmesuse üleminekuga ilma liikmeks vastuvõtmise menetlusets. Liikme õigused ja kohustused tekivad liikmesuse võõrandamise lepingu sõlmimise hetkest, kui lepingus ei ole sätestatud teisiti.
16. Liikmel on erandkorras kasutada teisi isikuid välistavalt hoone osa(garaaziboks), mis on temale kasutamiseks kindlaks määratud hoonejaotusplaanis.
17. Liikme ainukasutuses oleva mitteiluruumi hulka kuuluvad hooneosad, mida on võimalik eraldi kasutada ning mida saab muuta, kõrvaldada või lisada kinnisasja ning teise liikme õigusi kahjustamata või hoone välist kuju muutmata.
18. Kinnisasi ehk maatükk ning hoone osad ja seadmed, mis on vajalikud hoone püsimiseks, ohutuse tagamiseks või ühiseks kasutamiseks, on liikmete ühiskasutuses. Nimetatud osad on liikmete ühiskasutuses ka siis, kui need asuvad hooneühistu liikme ainukasutuses oleva hooneosa(garaaziboks) piires.
19. Hoonejaotusplaani on põhikirja lisa. Hoonejaotusplaani muutmiseks on vaja nende isikute nõusolekut, kelle õigusi muutmine kahjustab. Kahjustatud isikuteks on eelkõige ühistu liikmed, kelle ainukasutuses oleva hooneosa (garaaziboks) piire hoonejaotusplaani muutmise tõttu muudetakse. Muus osas toimub hoonejaotusplaani kui põhikirja osa muutmine põhikirja muutmist reguleerivate sätete kohaselt.
20. Ühistu liikmeks saamise päevast arvates ühe kuu jooksul kohustub ühistu juhatus andma uuele liikmele(või tema esindajale) allkirja vastu ära kirja ühistu põhikirjast. Pärast juhatuselt põhikirja saamist ei saa liige kasutada vastuväidet, et ta ei ole teadlik põhikirja sisust.

Osamaks ja liikmemaks

21. Ühistu osakapitali miinimum on 40 000 krooni.
22. Liikmeks astumisel tuleb liikmeks saamise päevast tasuda ühistule osamaks, mille suurus on 10 000 krooni. Liikmesuse võõrandamisel ja pärimise korral osamaksu tasuda ei tule .
23. Liikmeks astumisel võõrandamise kaudu tuleb liikmeks saamise päevast tasuda ühistule sisseastumismaks üldkoosoleku otsusega ettenähtud suurus. Liikmelisuse pärimise korral sisseastumismaksu tasuda ei tule.
24. Ühistust väljastumise korral lahkuvale liikmele tema poolt tasutud osamaksu ei tagastada.
25. Liikmemaksu kogutakse ühiskasutuses olevate kinnisasja osade korrashoiu ja valitsemisega seotud kulutuste katmiseks. Nimetatud kulutused määratakse kindlaks üldkoosoleku otsusega. Ühistu liige ei ole kohustatud hüvitama ühistukasutuses olevate kinnisasja osade korrapäraseks korrashoiuks vajalikest kulutustest suuremaid kulutusi, millega ta üldkoosolekul, kus kulutuste kohta vastu võeti, ei nõustunud.
26. Ühistu liige maksab liikmemaksu vastavalt üldkoosoleku otsusega kehtestatud liikmemaksumääradele ja korrale. Liikmemaksu tasutakse 1 kord kvartalis.
27. Liikmemaksumäär ühe liikmesuse kohta on proportsionaalne liikme ainukasutuses oleva hooneosa (garaaziboks) pindalaga.

A. Oskik

21-08-2006

Liikme õigused ja kohustused

28. Liikmel on õigus anda tema ainukasutuses olev hooneosa (garaaziboks) üürile. Üürileandmisest ja lepingu tähtajast peab liige juhatust viivitamata kirjalikult teavitama. Liikmemaksu nõuetekohase tasumise eest vastutab ühistu ees ühistu liige, kes tema ainukasutuses oleva hooneosa (garaaziboks) üürile andis.
29. Liikmele ei maksta dividende ega tehta muid väljamakseid puhaskasumi arvel. Hooneühistu puhaskasumit kasutatakse üksnes ühistu eesmärgi saavutamiseks.
30. Liikme ainukasutuses olev hoonesosa (garaaziboks) piiresse jäävate hoone konstrukstioonide ja tehnosüsteemide ümberehitamiseks, vahetamiseks ja muutmiseks on liige kohustatud eelnevalt taotlema ühistu juhatuse kirjalikku nõusolekut. Nõusoleku taotlemiseks tuleb juhatusele kirjalikult esitada kvandavate tööde detailne kirjeldus.
31. Punktis 29 nimetatud muudatuste tegemisel ja juhatuse poolt loa andmisel tuleb lähtuda üldkoosoleku poolt kehtestatud ümberehituste tegemise eeskirjast vastavalt käesoleva põhikirja punktile 17.
32. Liikmel ei ole õigust nõuda ühistult tema ainukasutuses oleva garaaziboksi ja selle hulka kuuluvate punktis 17 nimetatud hooneosade remontimiseks või parandamiseks tehtud kulutuste hüvitamist.
33. Juhul, kui ühistu liige viivitab maksete tasumisega, võib juhatus nõuda ühistu liikmelt iga viivitatud kalendrikuu eest viivist kuni 0,07 % viivitatud summalt, arvestades majandusaasta lõppemisest järgneva kuu esimesest kuupäevast.
34. Ühistu liikmele võrreldes teiste ühistu liikmetega suuremate või täiendavate kohustuste paneku üle otsustab üldkoosolek. Liikmele lisakohustuse määramiseks on vajalik tema kirjalik nõusolek.
35. Ühistu liikmetele täiendavate rahaliste ja mitterahaliste, nt tööde tegemise, kohustuste paneku üle otsustab üldkoosolek. Lisakohustuse määramise otsus on vastu võetud, kui selle poolt hääletas 2/3 koosolekul osalenud liikmetest. Rahaliste lisakohustuste puhul kehtib punktis 24 sätestatud klausel.

Ühistu juhtimine

36. Hooneühistu organid on üldkoosolek, juhatus ja revident. Hooneühistul ei ole nõukogu. Kui ühistu osakapital on üle 400 000 krooni, peab ühistul olema ka audiitor, kelle ülesanded on sätestatud tulundusüistuseaduses.

Üldkoosolek

37. Üldkoosolek on ühistu kõrgeim organ.
38. Üldkoosolek on korraline või erakorraline.
39. Korraline üldkoosolek toimub üks kord aastas. Juhatus kutsub korralise üldkoosoleku kokku majandusaasta aruande kinnitamiseks teise kvartali esimese kuu jooksul majandusaasta lõppemisest arvates.
40. Juhatus teavitab üldkoosoleku toimumisest kõiki liikmeid vähemalt kaks nädalat enne koosoleku toimumist. Teated pannakse ühistu teadete tahvlile.
41. Teates tuleb näidata üldkoosoleku läbiviimise aeg, koht ja päevakord, samuti muud koosolekuga seonduvalt tähtsust omavad asjaolud.

A. Eelä

24-08-2006

42. Küsimustes, mida ei ole üldkoosoleku kokkukutsumise teates näidatud, ei või üldkoosoleku otsuseid vastu võtta, välja arvatud juhul, kui üldkoosolekul on esindatud kõik ühistu liikmed.
43. Iga ühistu liikmel on üldkoosolekul üks hääl. Kui liikmelisus kuulub mitmele isikule ühiselt, on neil üldkoosolekul kokku 1 hääl. Kui ühele isikule kuulub mitme hooneosa (garaaziboks) ainukastusõigus, on tal üldkoosolekul siiski ainult 1 hääl.
44. Üldkoosolek on otsustusvõimeline, kui sellest võtab osa üle poole ühistu liikmetest või nende esindajatest. Kui üldkoosolekule ei ilmunud nõutav arv liikmeid, tuleb koosolek uuesti kokku kutsuda sama päevakorraga hiljemalt kolme nädala jooksul. Teistkordsel kokkukutsutud üldkoosolek on otsustusvõimeline sõltumata kohalolevate liikmete arvust kui kohal oli vähemalt kolm ühistu liiget.
45. Üldkoosoleku otsus on vastu võetud, kui selle poolt hääletab üle poole üldkoosolekul esindatud ühistu liikmetest. Põhikirja muutmise ja lisakohustuste määramise otsus on vastu võetud, kui selle poolt hääletab vähemalt 2/3 üldkoosolekul esindatud ühistu liikmetest.
46. Kui üks liikmesus kuulub üheaegselt mitmele isikule (ühine omand), arvestatakse kvoorumil arvestamisel ühiseid omanikke ühe liikmena.
47. Ühistu liige ei või hääletada, kui otsutatakse tema või tema abikaasa, õe, venna, lapse või vanemaga lepingu sõlmimise või nimetatute vastu nõude esitamise üle. Kvoorumil arvestamisel ei arvestata sel juhul ühistu liiget, kellega seotud küsimuse üle otsutatakse.
48. Üldkoosolekul protokollil lisana koostatakse osalevate liikmete nimekiri, millesse kantakse üldkoosolekul osalevate liikmete nimi, esindaja puhul ka tema nimi. Nimekirjale kirjutavad alla koosoleku juhataja ja protokollija, samuti iga üldkoosolekul osalenud liige või tema esindaja.

49. Üldkoosoleku pädevuses on:

1. põhikirja (sh hoonejaotusplaani) muutmine,
2. juhatuse liikmete, prokuristi, revidendi ja audiitori valimine ja tagasikutsumine;
3. juhatuse liikmetele tasu maksmise ja suuruse otsustamine,
4. juhatuse liikme või ühistu liikme vastu nõude esitamise, samuti juhatuse liikmega tehningu tegemise ja tehingutingimuste otsustamine ning selles nõudes või tehingus ühistu esindaja määramine,
5. majandusaasta aruande kinnitamine ja kahjumi jaotamine,
6. majanduskava kinnitamine,
7. ühistu ühinemise, jagunemise ja lõpetamise otsustamine,
8. ühistule kuuluva kinnisasja või selle osa võõrandamise ja koormamise üle otsustamine,
9. ühistule varaliste kohustuste võtmine, mille suurus ületab ühe aasta kõikidest liikmemaksudest laekuvat summat,
10. muu ühistu või liidu liikmeks astumise otsustamine,
11. liikmete poolt ühistule kuuluva kinnisasja ja selle osade kasutamise korra, sh tuleohutuse ja ümberehituste ja paranduste tegemise, kohta eeskirjade kehtestamine.

A. Oksa

21-08-2006

Juhatus

50. Hooneühistu igapäevast majandustegevust korraldab ning ühistule kuuluvat kinnisasja valitseb juhatus.
51. Juhatus on 3-liikmeline. Juhatusel liikme volituste tähtaeg on kolm aastat.
52. Üldkoosolek valib juhatuse liikmed ja juhatuse esimehe, kes korraldab juhatuse tegevust.
53. Juhatusel liikmeks ei või olla pankrotivõlgnik ega muu isik, kellel on seaduse alusel ära võetud õigus olla ettevõtja. Juhatusel liikmeks ei või olla ka revevidendi abikaasa, õde, vend, laps ega vanem.
54. Juhatus võtab otsuseid vastu koosolekul. Juhatusel koosolekud toimuvad vastavaõlt vajadusele, kuid mitte harvem kui üks kord poolaasta jookusl.
55. Juhatusel koosoleku kutsub kokku juhatuse esimees. Koosoleku toimumisest tuleb juhatuse liikmetele teatada vähemalt 7 päeva ette.
56. Juhatus on pädev otsuseid vastu võtma, kui koosolekul osaleb üle poole juhatuse liikmetest. Otsused võetakse vastu lihthäälteenamusega. Häälte võrdse jagumise korral on määravaks juhatuse esimehe hääl.
57. Juhatusel liige ei või hääletada, kui osustakse tema või tema abikaasa, õe, venna, lapse või vanemaga lepingu sõlmimise või nimetatute vastu nõude esitamise üle. Kvoorumi arvestamisel ei arvestata sael juhuljuhatuse liiget, kellega seotud küsimuse üle otsustatakse.
58. Juhatusel otsused koos hääletamise tulemusega vormistatakse kirjalikult. Otsusele kirjutavad alla koosolekul osalenud juhatuse liikmed.
59. Juhatusel liikmed võivad otsuseid vastu võtta koosolekut kutsumata, kui sellega on nõus kõik juhatuse liikmed. Seljuhul koostab juhatuse esimees juhatuse otsuse projekti ning esitab selle kõikidele juhatuse liikmetele. Iga juhatuse liige peab kas aktsepteerima otsust otsusele allkirja andmisega või lisama otsusega mittenõustumise kohta otsuse projektile eriarvamuse. Kui otsuse projekti suhtes ei ole kasvõi üks juhatuse liige kirjeldatud viisil arvamust avaldanud, loetakse, et otsustamist ei ole toimunud.
60. Juhatusel liikmed vastutavad juhatuse pädevusse kuuluvate otsuste vastuvõtmise või vastuvõetud otsuste täitmata jätmise tagajärjel ühistule või selle liikmele tekitatud varalise kahju eest solidaarselt.

Ühistu kontrollorgan

61. Ühistu kontrollorgan on revident.
62. Revidendi nimetamiseks on vajalik tema kirjalik nõusolek. Revident nimetatakse kolmeks majandusaastaks.
63. Revidendiks ei või olla juhatuse liige ega raamatupidaja, samuti nende abikaasa, lapsed, õed, vennad ega vanemad.
64. Revidendil on õigus kontrollida ühistule kuuluvate arveldusarvete käsutamist, raamatupidamisdokumente, ühistule kuuluva vara kasutamise ja käsutamise kohta sõlmitud lepinguid ning nõuda juhatusest kirjalikke selgitusi.

Majanduskava ja majandusaasta aruanne

65. Ühistu juhatus koostab majandusaastaks majanduskava, milles sisalduvad järgmised andmed:

A. Põhik

1. ülevaade hooneühistule kuuluva kinnisasja ja selle osaks olevate hoonete seisukorrast,
 2. ülevaade kinnisasja ja selle osaks olevate hoonete korrashoiuks ja valitsemiseks kavandavatest toimingutest,
 3. ülevaade kinnisasja ja selle osaks olevate hoonete korrashoiuks ja valitsemiseks sõlmitavatest lepingutest,
 4. kinnisasja valitsemiseks kavandatud sissetulekud ja väljaminekud,
 5. hooneühistu liikmete kohustused kinnisasja valitsemiskulude kandmisel vastavalt liikmemaksumääradele
 6. reservkapitali tehtavate makste suurus.
66. Hooneühistu majandusaasta majanduskava kinnitab üldkoosolek. Majanduskava esitatakse üldkoosolekule kinnitamiseks teise kvartali esimese kuu jooksul arvates majandusaasta algusest. Põhjendatud vajaduse korral võib juhatus majandusaasta kestel esitada üldkoosolekule ettepaneku majanduskava muutmiseks. Ettepanekule tuleb lisada majanduskava muutmise põhjus.
67. Juhatus esitab teise kvartali esimese kuu jooksul arvates majandusaasta algusest üldkoosolekule kinnitamiseks lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruande ja tegevusaruande. Aruannetele tuleb lisada revidendi arvamused.
68. Majandusaasta aruanne ja majanduskava esitatakse vähemalt 10 päeva enne üldkoosoleku toimumist ühistu asukohas liikmetele tutvumiseks

Hooneühistu lõetamine ja vara jaotamine

69. Hooneühistu lõpetamise otsus on vastu võetud, kui selle poolt hääletavad kõik hooneühistu liikmed. Ühistu lõpetamisel osamaksud tagastatakse..
70. Kui hooneühistu lõpetatakse seoses kinnisasja jagamisega korteriomandiks, on hooneühistu lõpetamise otsus vastu võetud, kui selle poolt hääletab vähemalt 2/3 üldkoosolekul esindatud liikmetest.
71. Kui hooneühistu lõpetatakse seoses kinnisasja graaziomanditeks jagamisega ning graaziomandid võõrandatakse neid liikmesuse alusel kasutatavatele hooneühistu liikmetele, ei tagastata liikmetele osamakse. Sel juhul antakse ühistu vara, mis jäi likvideerimisel peale võlausaldajate kõigi nõuete rahuldamist ning vajaliku summa deponeerimist alles, üle loodavale ühistule.

Kahjumi katmise kord

72. Ühistu kahjum kaetakse reservkapitali arvelt, kui üldkoosolek ei otsusta, et kahjumi katmine on võimalik ja otstarbekas muude ühistu vahendite arvelt.

Üleminekusäte

73. Ühistu osakapital moodustub ühistule kuuluvast varast. Ühistu praegused liikmed ei pea tasuma osamaksu.

Hooneühistu põhikiri on kinnitatud üldkoosoleku otsusega 10.05.2006 a.

Juhatusel liige:

A. O'Brien