

KODUKORD

Käesolev kodukord reguleerib korteriühistu Karu 15 (edaspidi "KÜ") liikmete käitumist seonduvalt Tallinnas, Karu tn 15 asuva elamu ühiste (mõtteliste) osade kasutamise, majandamise ja korrashoiuga, samuti liikmete omavahelisi suhteid ning suhteid liikmete ja korteriühistu vahel.

1. ÜLDOSA

1.1 KÜ Karu 15 on asutatud 03.03.1997.a. ning põhikiri on registreeritud Tallinna Linnakohtu registris 09.12.1997 registrikoodi nr 80022263 all.

1.2 Käesolev kodukord põhineb eeldustel, et Karu tn 15 (edaspidi nimetatud "Elamu") on Ühistu liikmete ühine KODU ning KÕIK naabrid on samaväärsed elanikud.

2. LIIKMED

2.1 Ühistu liikmeteks on ilma sellekohast avaldust esitamata KÜ juriidilise isiku staatuse tekkimisest kõik Tallinnas, Karu tn 15 asuva elamu korteriomanikud (edaspidi "Omanikud").

2.2 Ühistu liikmelisuse tekkimine ja lõppemine on täpsustatud Põhikirjas.

3. ARVESTUS LIIKMETE ÜLE

3.1 Ühistu juhatus peab oma liikmete registrit, millesse kantakse Põhikirjas loetletud andmed.

3.2 Juhatusel on õigus kanda registrisse ka muid andmeid (näiteks üldpind, mõõtjate näidud ja seisukord, teenusetarbijate arv, ümberehituste kooskõlastused, jms.), mis on olulised KÜ tegevuse seisukohalt.

3.3 KÜ juhatus peab arvet laekunud osamaksude ja sihtotstarbeliste maksete laekumise ja kasutamise üle. Vajadusel väljastab KÜ oma liikmete nõudmisel tõendi ühistu ja tema liikmete varaliste õiguste ja kohustuste kohta.

4. LIIKMETE ÕIGUSED JA KOHUSTUSED

4.1 Ühistu liikmete õigused ja kohustused on sätestatud KÜ põhikirjaga ning Eesti Vabariigi seadusandlusega.

4.2 KÜ liige on kohustatud järgima ja täitma ka käesolevat kodukorda.

4.3 KÜ liige on kohustatud täitma tule-, gaasi-, elektriohutuse- ja sanitaarnõudeid.

4.4 KÜ liige vastutab enda ja oma perekonnaliikmete, samuti oma üürnike ja külaliste käitumise eest Elamus.

4.5 KÜ liige on kohustatud tasuma KÜ-le igakuiseid makse tähtajaliselt.

4.7 KÜ liikmel on õigus hallata ja vallata oma kinnisvara KÜ-sse kuuluva korteri näol.

5. LIIKMETE JA JUHATUSE INFOVAHETUS

5.1 KÜ liikmel on kohustus teavitada juhatust või majahaldurit avastatud rikkumistest ja esinevatest probleemidest. Teavitada võib telefoni, kirja või e-sidekanalite teel.

5.1.1 Juhatusel või majahalduril on kohustus saadud informatsioon vastu võtta ja asuda vastavalt info iseloomule liigselt viivitamata tegutsema, et probleemi lahendada.

5.2 KÜ üldkoosolekute ja juhatuse koosolekute otsused ning muu oluline informatsioon avaldatakse KÜ interneti koduleheküljel <http://karu15.ee> . Paber kandjal pannakse oluline teave välja trepikojas olevale teadetetahvlile.

5.3 KÜ elektronposti aadress on: karu15@karu15.ee .

5.4 KÜ liige võib soovi korral, juhatuse liikme nõusolekul saada teda huvitava KÜ tegevust puudutava dokumendi koopia (dokumendid, mida igakuiselt elanikele ei saadeta) paber kandjal.

5.5 Dokumendi saamiseks peab KÜ Liige tegema kirjalikult taasesitatavas vormis taotluse. Taotluse põhjendatuse ja dokumendi väljastamise otsustab juhatuse liige.

5.6 Dokument toimetatakse liikme postkasti või antakse üle (vastavalt kokkuleppele).

5.7 Üle 1 A4 formaadis lehe dokumendi koopia väljastamisel võib KÜ nõuda tasu kulumaterjali ulatuses.

6. ELAMU HOOLDUS- JA REMONDITÖÖDE KORRALDAMINE

6.1 Elamu mõtteliste osade ühist majandamist korraldab KÜ juhatuse elamute hooldus- ja remondieeskirjadest lähtuvalt. Kohustuste ja vastutuse jaotus korteriomanike ja KÜ vahel on määratud järgmiselt:

6.1.1 **Külmaveesüsteem** – korteriühistu teenindab külmaveesüsteeme kuni korteris asetseva sulgarmatuurini k.a.

6.1.2 **Soojaveesüsteem** – korteriühistu teenindab soojaveesüsteeme kuni korteris asuva sulgarmatuurini k.a.

6.1.3 **Kanaliseerimisüsteem** – kanalisatsioonipüstiku (vertikaalis) hooldamine on korteriühistu pädevuses, korterisisest kanalisatsioonitorustikku hooldab korteriomanik ise.

6.1.4 **Keskküttesüsteem** – kogu keskküttesüsteemi hooldab korteriühistu. Juhul, kui korteriomanik soovib vahetada radiaatoreid, siis peab ta selleks saama juhatuse kirjaliku nõusoleku, kusjuures paigaldatavate radiaatorite võimsus ja veevoolu takistus peavad vastama elamu projektile tasakaalustuse säilimiseks. Radiaatorite eemalduse, paigalduse ja vahetamisega seotud kulud kannab Ühistu liige.

6.1.5 **Elektrisüsteem** – korteriühistu teenindab elektrisüsteemi kuni korterikilbini või peakaitsmeni k.a.

6.2 Elamu **hooldus** on perioodiliselt teostatav plaaniliste tööde kompleks, mille eesmärgiks on säilitada elamu pidev kasutuskõlbulik seisukord. Tööde korraldamise aluseks on elamu ülevaatus tulemused, tehnosüsteemide eksploatatsiooni eeskirjad ja nõuded.

6.2.1 Lisaks plaanilistele hooldustöödele teostatakse **avariitöid** (plaanivälised hooldustööd) ja **elamu osade remonti**. Korteriomandi reaalosade hoolduse korraldab omanik kooskõlas KÜ põhikirja ja kodukorra nõuetega.

6.2.2 Mõtteliste osade hoolduse korraldab KÜ omanike üldkoosolekul kinnitatud majanduskava alusel.

6.2.3 Mõtteliste osade remondiks ja hooldamiseks sõlmib KÜ juhatuse vajalikud lepingud.

6.2.4 Vajalik teave hooldustööde teostajatest ning avariidest või avariolukordadest teatamise kohta on iga trepikoja teadetetahvilil.

6.2.5 Remonditööde ja suuremahuliste hooldustööde teostamiseks koostatakse nende tööde eelarve, finantseerimine toimub sihtotstarbelise kapitali kaudu, mille laekumise kohta peab juhatus eraldi arvestust.

6.2.6 KÜ juhatus võib kehtestada igakuiselt makstava avariiremonditööde reservkapitali. Reservkapitali kehtestamiseks on nõutav juhatuse ühehäälneline otsus.

7. ÜHISKASUTATAVTE RUUMIDE JA TERRITOOORIUMI KASUTAMISE KORD

7.1 Ühiskasutatavad ruumid jagunevad järgmiselt:

7.1.1 avatud ruumid (kõigile elanikele vabalt kasutamiseks mõeldud) - trepikojad, keldrid;

7.1.2 Tehnilised ruumid (kasutamiseks ainult tehnilise personali poolt juhatuse teadmisel) – elektrikilbi ruum, soojussõlm, veemõõdusõlm.

Juurdepääs toiminguteks keldri (trepikoja) kommunikatsioonidega on lubatud ainult juhatuse teadmisel.

7.2 Kõik elamu kasutajad on kohustatud kasutama üldkasutatavaid ruume ja alasid nende otstarbest lähtuvalt.

7.3 Sõiduki parkimisel peab kinni pidama liikluseeskirjast ja lähtuma ratsionaalsest parkimisruumi kasutamise põhimõttest.

7.4 Sõiduk tuleb parkida nii, et see ei takistaks teiste sõidukite, eriti aga operatiivsõidukite ligipääsu hoonele ja/või hoone territooriumile.

7.5 KÜ territooriumil on parkimise õigus ainult KÜ hoone kasutajatel.

7.6 KÜ Prügikastidesse võib panna vaid KÜ hoones/territooriumil tekkinud prügi ja vaid KÜ hoone kasutajad. Mujalt toodud prügi ladustamine on keelatud.

7.6.1 Paberikonteinerisse tuleb panna vaid paberit, pappkastid eelnevalt lahti lõhutada.

7.6.2 Kui prügikasti prügi toonud muu isik tuvastatakse, esitatakse prügiveoteenuse arve ühe konteineri ühe tühjenduskorra eest. Arve mittetasumisel võib KÜ pöörduda kohtutäituri poole.

7.7 Keelatud on viia juhatuse nõusolekuta prügikonteinerisse/selle kõrvale suuregabariitset prügi (asju, mis ei mahu konteinerisse), samuti ohtlikke jäätmeid.

7.8 Keelatud on omanikuta loomade ja lindude toitmine maja territooriumil.

8. ELAMU SISEKORD

8.1 Majaelanikud on kohustatud:

8.1.1. Kasutama elu-, abi- ja muid ruume sihipäraselt ja neid korras hoidma.

8.1.2 Tihendama soojusenergia kokkuhoiuks uksi ja aknaid.

8.1.3 Kuivatama pesu selleks ettenähtud kohtades.

8.1.4 Täitma sanitaar- ja hügieeninõudeid. Kui korteris peetakse koeri, kasse või teisi loomi, mitte laskma loomadel reostada trepikoda ja elamukrunti. Kui koduloomad on eelnimetatud kohti reostanud, on omanik kohustatud selle koheselt puhastama.

Kõik lemmikloomad peavad olema vaksineeritud marutõve vastu ning peale 01.08.2006.a sündinud koerad peavad olema varustatud kiibiga, mis määratleb looma kuuluvuse ja elukoha.

8.1.5 Lähtuma elamu kasutamisel KÜ põhikirjast, käesolevast kodukorrast ja muudest õigusaktidest.

8.1.6 Kui korteris on veemõõtjad, teatama iga kuu 1-ks kuupäevaks korteri veenäidud, märkides need paberilehele ja pannes selle trepikojas olevasse KÜ postkasti; või e-mailides karu15@karu15.ee.

8.1.7 Lubama juhatuse liikmel (või teama poolt volitatud isikul) sissepääsu korterisse veemõõtjate kontrollimiseks;

8.2 Eluruumi kasutajal on keelatud:

8.2.1 Tekitada häirivat müra ööpäevaringselt.

8.2.1.1. Mürarikaste masinatega on lubatud töötada ajavahemikul 9-20.

8.2.2 Hoida korterites ja üldkasutatavates kohtades õhku saastavaid ning ruumide sihtotstarbelist kasutamist takistavaid esemeid ja aineid.

8.2.3 Lasta kanalisatsiooni kergestisüttivaid vedelikke, toidujäätmeid, kaltse ning muid esemeid ja aineid, mis võivad torustikke ummistada.

8.2.4 Risustada rõdusid esemetega, mis ulatuvad üle piirde, sh kuivatada pesu rõdupiirdest ülevalpool.

8.2.5 Puhastada ja kloppida aknalt või rõdult otse õue vaipu, vooditarbeid jm. majapidamisesemeid.

8.2.6 Pidada korteris kasse, koeri ja teisi väikeloomi, kui seejuures ei täideta sanitaar- ja hügieeninõudeid.

8.2.7 Rikkuda ja kõrvaldada elektri, sooja- ja külmavee sulgemis- või mõõteseadmete paigaldatud plomme.

8.2.8 Muuta omavoliliselt elamu välisilmet, kinni ehitada rõdusid, trellitada aknaid, muuta trepikoja siseviimistlust ilma juhatuse kirjaliku loata.

8.2.9 Paigaldada katusele või elamu fassaadile individuaalseid raadio- ja TV-seadmeid ühistu juhatuse kirjaliku nõusolekuta.

8.2.10 Suitsetada või maha sülitada üldkasutatavates ruumides.

8.2.11 Lubada võõraid isikuid (sh tehniliste teenistuste teenindajaid) keldrisse ilma juhatuse nõusolekuta, v.a avariiteenistus- avarii likvideerimiseks.

9. ÜHISKASUTATAVATE RUUMIDE JA TERRITOOORIUMI KASUTAMISE KORRA JA SISEKORRA RIKKUMINE

9.1 Kui on tuvastatud punktides 7-8 toodud ühiskasutatavate ruumide ja territooriumi või elamu sisekorra oluline rikkumine, avalikustab KÜ korda rikkunud isiku nime (KÜ liikme külalise puhul ka KÜ liikme nime) ja rikkumise sisu trepikodade teadetetahvilil ja KÜ kodulehel. KÜ liiget teavitatakse tuvastatud rikkumisest kirja teel.

9.2 Kui tuvastatakse kolmas samaliigiline rikkumine, esitatakse KÜ liikmele juhatuse otsusel trahvinõue summas 50 kuni 1000 krooni.

9.3 Kui korda rikkus KÜ liikme külaline, esitatakse trahvinõue KÜ liikmele.

9.4 Trahvinõude mittetasumisel tähtjaks on KÜ õigus pöörduda sundtäitmise algatamiseks kohtutäituri poole. Kohtutäituri kulud tasub KÜ liige.

Käesolev kodukord on kinnitatud 19.märtsil 2008.a. toimunud üldkoosoleku otsusega.