

K O D U K O R D

Käesolev Kodukord reguleerib Sääse tn 1 KÜ (edaspidi KÜ) liikmete ja majaanike käitumist aadressil Sääse 1 asuva kinnistu ühiste (mõtteliste) osade kasutamisel, majandamisel ja korrashoiul, samuti liikmete omavahelisi suhteid ning liikmete ja KÜ suhteid.

1. ÜLDOSA

1.2 Käesolev kodukord 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, aadressil Sääse 1 asuva Kinnistu korteriomanikud (edaspidi "Omanikud").

2.2 Ühistu liikmelisuse tekkimine ja lõppemine on täpsustatud Põhikirjas.

3. KÜ LIIKMETE ÕIGUSED JA KOHUSTUSED

3.1 KÜ liikmete õigused ja kohustused on sätestatud KÜ põhikirja ning Eesti Vabariigi õigusaktidega.

3.2 KÜ Liikme ja majaaniku kohustused Kinnistu ja selle juurde kuuluva territooriumi korrashoiul

3.2.1 Kasutada eluruume ja kaasomandit selle sihtotstarbe järgi ning hoida need korras;

3.2.2 Kasutada kokkuhoidlikult maja vett ja elektrit (nn üldvesi ja -elekter);

3.2.3 Teatada Kinnistus tekkinud rikest, avariolukordadest kohe teadetahvlile märgitud telefoninumbritel, võttes ise tarvitusele abinõud kahju vähendamiseks.

3.2.4 Täita tuleohutuse eeskirju ja üldiseid nõudeid.

3.2.5 Hoida puhtust ja korda üldkasutatavates ruumides ja Kinnistu juurde kuuluval territooriumil.

3.2.6 Paigutada olmejäätmed ja prügi ainult prügikonteineritesse või selleks ette nähtud prügisahti. Mitte ladustada jäätmeid selleks mitte ette nähtud kohta. Korteriremondil tekkiva ehitusprahi veab korteriomanik ise ära, kui ühistu ei ole otsustanud teisiti. Prügikäitluses tuleb järgida Tallinna linna ja KÜ nõudeid.

- 3.2.7** Pikema äraoleku korral teatada ühistu esimehele või teisele juhatuse liikmele kontaktisik, kes kindlustab võimaliku avarii korral sissepääsu korterisse.
- 3.2.8** Jälgida, et lemmikloomad ei reostaks ega rikuks üldkasutatavaid ruume ja Kinnistu ümbrust ning oleksid teistele majaanikele ja nende lemmikloomadele ohutud.
- 3.2.9** Parkida sõidukit vastavalt ühistu poolt kehtestatud eeskirjadele või Tallinna linna parkimiskorra nõuetele.
- 3.2.10** Reklaamid või igasugused avaldused võivad olla paigutatud juhatuse nõusolekul ainult infotahvlile.
- 3.2.11** Pesu kuivatamine kõrgemal rõdu piirdest on keelatud.

3.3 KÜ liikme ja majaaniku kohustused Kinnistu hooldamise ja remondi kindlustamisel

- 3.3.1** Tagada sissepääs oma korterisse ühistu poolt hallatavate torustike ja seadmete (sealhulgas vee- ja gaasimõõdu punktide) kontrollimiseks, parandamiseks ja vahetamiseks.
- 3.3.2** lubama kaasomandi korrashoiuga seotud tööde tegemist korteris ja taluma oma korteris nimetatud töödega seotult tekitatud vältimatut kahju;

3.4 KÜ liikme ja majaaniku kohustused ohutuse ja ühiskondliku korra kindlustamisel

3.4.1 KÜ liikmed ja majaanikud ei tohi:

- 3.4.1.1.** tekitada korterites, üldkasutatavates ruumides ja selle ümbruses teisi majaanikke häirivat müra öhtul alates kella 23.00-st kuni hommikul kella 7.00-ni; puhkepäeviti 20.00-10.00
- 3.4.1.2** hoida korteris ning Kinnistu üldkasutatavates ruumides ja selle ümbruses plahvatus- ja tuleohtlikke esemeid ning mürgiseid õhku, vett ja loodust saastavaid aineid;
- 3.4.1.3** hoida trepikojas, koridoris ning muudes üldkasutatavates ruumides isiklikke esemeid;
- 3.4.1.4** puhastada rõdul, trepikojas ning muudes üldkasutatavates ruumides tolmu, prahti ja lõhnu tekitavaid esemeid;
- 3.4.1.5** kloppida rõdult riideid ja vaipu, visata neilt alla suitsukonisid ja muud prahti;
- 3.4.1.6** kahjustada sõidukitega või muul viisil muru;

3.4.1.7 suitsetada rõdul, korteri aknast;

3.4.1.8 jalutada lemmikloomadega KÜ territooriumil ja mängumurul;

3.4.1.9 läbi viia ehitustöid, millega kaasneb müra, kella 20.00-st kuni kella 8.00-ni;

3.5 KÜ liikme kohustused ühistu ees korteri remontimisel ja ümberehitamisel

3.5.1 Omavoliliselt, ilma kooskõlastamata ei tohi:

3.5.1.1 ümber ehitada korteris asuvat kütte-, vee- ja kanalisatsioonitorustikku

3.5.1.2 planeerida ümber korteris asuvaid ruume

3.5.1.3 muuta Kinnistu välisilmet, sh ehitada kinni rõdusid, muuta akende kuju jms

3.5.1.4 paigutada Kinnistu katusele ega fassaadile välisantenne.

3.6 KÜ liikmel on õigus:

3.6.1 olla informeeritud ühistu juhatuse tegevusest ja ettevõtmistest, raamatupidamisseisust ning tehtud ja tehtavatest kulutustest;

3.6.2 saada soovi korral juhatuse liikme nõusolekul KÜ tegevust puudutava dokumendi koopia paber kandjal/elektronkirjaga.

3.6 Ühistu juhatus on kohustatud:

3.6.1 pidama oma liikmete registrit, millesse kantakse KÜ põhikirjas loetletud andmed või muud andmed, millised on olulised KÜ tegevuse seisukohast;

3.6.2. pidama arvet maksete, sealhulgas osamaksude ja sihtotstarbeliste maksete laekumise ja kasutamise kohta. Viivitamisel on KÜ-l õigus rakendada viivist iga viivitatud päeva eest seaduses ette nähtud korras.

3.6.3. väljastama KÜ liikmete nõudmisel tõendi KÜ ja tema liikmete varaliste õiguste/kohustuste kohta;

4. KINNISTU HOOLDUS- JA REMONTITÖÖDE KORRALDAMINE

4.1 Kinnistu mõtteliste osade ühist majandamist korraldab KÜ juhatus. Kohustuste ja vastutuse jaotus korteriomanike ja KÜ vahel on määratud järgmiselt:

4.1.1 Külma veesüsteem – korteriühistu teenindab külma veesüsteeme kuni korteris asetseva sulgarmatuurini k.a.

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

4.1.3 Kanalisatsioonisüsteem – kanalisatsioonipüstiku (vertikaalis) hooldamine on korteriühistu pädevuses, korterisisest kanalisatsioonitorustikku hooldab korteriomanduse omanik.

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

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

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

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

4.2.2 Mõtteliste osade hoolduse korraldab KÜ üldkoosolekul kinnitatud majanduskava alusel.

4.2.3 Mõtteliste osade remondiks ja hooldamiseks sõlmib KÜ juhatus vajalikud lepingud.

4.2.4 Vajalik teave hooldustööde teostajatest ning avariidest või avariiolukordadest teatamise kohta on iga trepikoja teadetahvil.

4.2.4 Remonditööde ja suuremahuliste hooldustööde teostamiseks koostatakse nende tööde eelarve.

5. TEENUSTE EEST ARVELDAMINE

5.1. Vee tarbimine arvestatakse seadmete elektroonilise kauglugemise teel.

5.1.1. Omaniku omavolilise veemõõtjate mahavõtmise või plommide rikkumise korral on ühistul õigus arvestada Omaniku veekulu 7 m³/inimesekohta/kuus alates viimasest plommide kontrollimise päevast.

5.1.2. Veemõõtjate taatlemine, remont ja vahetus toimuvad Omaniku kulul.

5.1.3. Põhjendamatult veemõõtjate taatlemisest keeldumise korral otsustab tarbitud vee eest maksmise KÜ juhatus.

5.1.4. Veemõõtjate näitudega tingitud KÜ poolse järelkontrolli eest, tasub Omanik ebaõigete näitude avastamise korral tasu läbiviidud kontrolli eest p. 5.1.1. suuruses.

Hooldustasu

5.2. Iga Omanik tasub hooldustasu vastavalt kinnitatud "Majanduskavale".

Prügivedu

5.3. Iga Omanik tasub jäätmekonteineri rendi- ja prügi vedamise eest prügimäele vastavalt tegelikele kuludele või vastavalt "Majanduskavale".

Kindlustus

5. 4. Iga Omanik tasub Hoone (Kinnistu) kindlustusmaksed vastavalt "Majanduskavale"

Üldelekter

5.5. Iga ühistu liige tasub üldelektri eest vastavalt "Majanduskavale"

5.5.1. Elektrienergia varguse korral maja elektrisüsteemist on ühistul õigus nõuda tarbijalt kompensatsiooni juhatuse poolt kinnitatud arvestuslikel alustel alates viimasest elektrisüsteemide kontrollimisest.

Soojusenergia

5.6. Iga ühistu liige tasub soojusenergia eest vastavat esitatud arvele.

Parkimine

5.7. Parkimine ühistu poolt hallatavalt territooriumil toimub vastavalt KÜ poolt kehtestatud eeskirjadele.

Valvekaamerad

5.8. Valvekaamerate haldamine ja info kogumine/edastamine toimub vastavalt KÜ poolt kehtestatud eeskirjadele.

Muud teenused

5.9. Muud teenused, mis ei ole märgitud käesolevas kodukorras, tasutakse vastavalt teenust osutava ettevõttega sõlmitud lepingule.

5.10. Mitteeluruumide väljaehitamise ja rendile andmise otsustab KÜ juhatus kooskõlastatult Kinnistu trepikoja enamuse korteriomanikega.

6. LIIKMETE JA JUHATUSE INFOVAHETUS

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

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

- 6.3 KÜ elektronposti kontaktid on saadaval kodulehel ja/või trepikodade infostendil.
- 6.4 KÜ liige võib soovi korral, juhatuse liikme nõusolekul saada teda huvitava KÜ tegevust puudutava dokumendi koopia (dokumendid, mida igakuiselt elanikele ei saadeta) paber kandjal.
- 6.5 Dokumendi saamiseks peab KÜ Liige tegema kirjalikus vormis taotluse. Taotluse põhjendatuse ja dokumendi väljastamise otsustab juhatuse liige.
- 6.6 Dokument toimetatakse ühistu liikme postkasti või antakse üle (vastavalt kokkuleppele).

7. VASTUTUS KODUKORRA RIKKUMISE EEST

- 7.1 Kodukorra rikkumisega ühistule, teis(t)ele isku(te)le süülise käitumisega tekitatud kahju hüvitab süüdlane.
- 7.2 Korteriomanniku, kes korduvalt rikub kohustusi teiste korteriomannike suhtes võidakse kohustada võõrandada korteriomand.
- 7.3 Kodukorra rikkujaid karistatakse seadusega ettenähtud korras.
- 7.4 Üürnike, külaliste jt. isikute poolt kodukorra rikkumise eest kannab vastutust korteriomannik.
- 7.5 Korteriomannikud, kelle suhtes korteriühistu juhatus on sunnitud rakendama tasulist majandus- ja õiguselast teenust korterimaksете võlgnevuse sissenõudmiseks on kohustatud lisaks võlgnevusele tasuma ka nimetatud teenuste kasutamisega – võlgnevuse sissenõudmisega seotud kulud.
- 7.6 Kodukorra rikkumine on kvalifitseeritav KarS § 262 alusel, kui avaliku korra rikkumine, mis näeb ette rahatrahvi kuni 100 trahviühikut või aresti.

Käesolev kodukord on kinnitatud 06.05.2019 Korterühistu üldkoosolekul