

Korteriühistu E. Vilde tee 52 KODUKORD

Kodukord reguleerib Korteriühistu E. Vilde tee 52 (edaspidi KÜ) liikmete käitumist Tallinnas E. Vilde tee 52 asuva elamu ühiste (mõtteliste) osade kasutamisel, majandamisel ja korrashoiul, samuti liikmete omavahelisi suhteid ning liikmete ja KÜ suhteid.

KÜ liikmed on sellekohast avaldust esitamata KÜ juriidilise isiku staatuse tekkimisest alates kõik Tallinnas E. Vilde tee 52 asuva elamu korteriomanikud.

1. ÜLDREEGLID JA MÕISTED

- 1.1. Maja, kus me elame, on meie ühine kodu.
- 1.2. Elame nii, et me ei häiri naabreid.
- 1.3. Suhtume üksteisesse tähelepanelikult ja heatahtlikult.
- 1.4. Ühiskasutatavad ruumid on:
 - avatud ruumid (vabaks kasutamiseks kõigile elanikele) – trepikojad, keldrid;
 - tehnilised ruumid (juhatuse teadmisel kasutab neid ainult tehniline personal) – elektrikilbi ruumid, katlamaja, veemõõdusõlm, liftišahtid. Juurdepääs toiminguteks keldri (trepikoja) kommunikatsioonidega on lubatud ainult juhatuse teadmisel.

2. KÜ LIIKMETE ÕIGUSED JA KOHUSTUSED

- 2.1. KÜ liikmete õigused ja kohustused on sätestatud KÜ põhikirja ning Eesti Vabariigi õigusaktidega.
- 2.2. KÜ liige on kohustatud täitma kohalike omavalitsuste kehtestatud eluruumide kasutamise eeskirju.
- 2.3. KÜ liige on kohustatud järgima ja täitma KÜ volikogu poolt kinnitatud kodukorda.
- 2.4. KÜ liige vastutab enda ja oma pereliikmete, samuti oma üürnike ja külaliste käitumise eest elamus.
- 2.5. KÜ liige on kohustatud kasutama eluruume sihipäraselt ja hoidma neid korras.
- 2.6. KÜ liige on kohustatud tihendama soojusenergia kokkuhoiuks oma korteri uksi ja aknaid ning tarbima soojusenergiat säästlikult.
- 2.7. KÜ liikmel on õigus hallata ja vallata oma kinnisvara KÜ-sse kuuluva korteri näol.
- 2.8. KÜ liige vastutab oma keldriboksi eest (ka siis, kui ta on volitanud selle kasutamise teisele inimesele).
- 2.9. KÜ liige on kohustatud teatama kohe ühistu juhatusele ja teadetetahvilil märgitud telefoninumbritel elamus (sealhulgas liftis) tekkinud rikestest või avariiohtlikust olukorrast ning rakendama võimalikke abinõusid avariikahjulike tagajärgede ärahoidmiseks.
- 2.10. KÜ liige on kohustatud täitma tuleohutus- ja sanitaarnõudeid.
- 2.11. KÜ liige on kohustatud tagama sissepääsu oma korterisse ühistu hallatavate torustike ja seadmete kontrollimiseks, parandamiseks ja vahetamiseks.
- 2.12. KÜ liige on kohustatud hoidma puhtust ja korda üldkasutatavates ruumides (koridorides, trepikodades, keldris jm) ning elamu territooriumil.
- 2.13. KÜ liige ei tohi panna mitte mingisugust prügi prügikastide ette, taha ega kõrvale.
- 2.14. KÜ liige on kohustatud korteri remondil tekkiva ehitusprahi ise ära vedama.

- 2.15. KÜ liige on kohustatud informeerima ühistu juhatust pikemaks ajaks kodust lahkumisest ja teatama kontaktisikud, kes kindlustavad korterisse sissepääsu võimaliku avarii korral.
- 2.16. KÜ liige on kohustatud täitma sanitaar- ja hügieeninõudeid, kui peetakse kasse, koeri ja muid väikeloomi. Loomad ei tohi reostada trepikoda, platse ega kõnniteid (tekitatud reostuse peavad koera- ja kassiomanikud kohe kõrvaldama).
- 2.17. KÜ liige, kes on väikeloomapidaja, peab tagama majaelanike ohutuse. Koerad ja kassid võivad viibida trepikojas ja õuealal suukorvi ja jalutusrihma otsas ainult koos omanikuga. Kõik lemmikloomad peavad olema vaktsineeritud marutõve vastu. Vaktsineerida tuleb igal aastal. Lemmiklooma omanik on kohustatud esitama loomakliiniku tõendi vaktsineerimise kohta KÜ juhatusele. Pärast 01.08.2006 sündinud lemmikloomad peavad olema varustatud kiibiga, mis määrab looma kuuluvuse ja elukoha.
- 2.18. KÜ liige on kohustatud hoidma elamu välisüksed, keldrid ja abiruumid lukus.
- 2.19. KÜ liige on kohustatud kasutama sihipäraselt korteri juurde kuuluvat keldriboksi. Iga korteri keldriboksile on kirjutatud vastav korterinumbr. Keldrisse uute bokside ehitamine või boksi pinna suurendamine tuleb kooskõlastada juhatusega.
- 2.20. KÜ liige on kohustatud kindlustama ligipääsu oma keldriboksis asuvatele üldkasutatavatele elektriseadmetele ja torustikule nende kontrollimiseks, parandamiseks ja vahetamiseks.
- 2.21. KÜ liige võib pesu kuivatada lodžal, kuid mitte kõrgemal lodža piirdest.
- 2.22. KÜ liige on kohustatud hüvitama elamu konstruktsioonide või osade ning elamusiseste ja elamu juurde kuuluvate tehnosüsteemide rikkumised, mis on tekkinud eluruumide kasutaja(te) süü tõttu. Kui süüdiolavaid isikuid ei ole võimalik kindlaks teha, jagatakse parandamise kulud kõigi korterite omanike vahel proportsionaalselt.
- 2.23. KÜ liige on kohustatud sõiduki parkimisel kinni pidama liikluseeskirjast ja lähtuma ratsionaalse parkimisruumi kasutamise põhimõttest. Sõiduk tuleb parkida nii, et see ei takistaks teiste sõidukite, eriti operatiivsõidukite ligipääsu hoonele, hoone välisustele ja territooriumile.
- 2.24. Ühistu territooriumil on parkimisõigus ainult ühistu hoone kasutajatel.
- 2.25. KÜ liige on kohustatud osa võtma tööst ja talgutest, mida üldkoosoleku, volinike koosoleku või juhatuse otsuse alusel tehakse elamu ja selle juurde kuuluva maatüki majandamiseks või korrastamiseks.
- 2.26. KÜ liige on kohustatud teatama iga jooksva kuu viimaseks kuupäevaks korteri veenäidu.

3. Ühistu juhatus ON KOHUSTATUD:

- 3.1. pidama oma liikmete registrit, millesse kantakse KÜ põhikirjas loetletud andmed. Juhatusel on õigus kanda registrisse ka muid andmeid (näiteks üldpind, mõõtjate näidud ja seisukord, teenuse tarbijate arv, ümberehituste kooskõlastused jms), mis on olulised KÜ tegevuse seisukohalt;
- 3.2. pidama arvet maksete, sealhulgas osamaksude ja sihtotstarbeliste maksete laekumise ja kasutamise kohta, rakendama viivist iga viivitatud päeva eest kuni 0,07 protsenti õigeaegselt tasumata summast;
- 3.3. väljastama KÜ liikmete nõudmisel tõendi KÜ ja tema liikmete varaliste õiguste kohta;
- 3.4. organiseerima avarii likvideerimise 72 tunni jooksul pärast info saamist.

4. KÜ liikmetel ON KEELATUD:

- 4.1. tekitada ööpäevaringselt naabreid häirivat müra, kella 23-st kuni kella 7-ni peab olema tagatud öörahu;
- 4.2. hoida korterites ja üldkasutatavates ruumides õhku saastavaid esemeid ja plahvatusohtlikke aineid ning vedelikke;
- 4.3. hoida trepikojas, koridoris ja keldri vahikäikudes ning muudes üldkasutatavates ruumides isiklikke asju;
- 4.4. hoida lodžal materjale ja esemeid, mis ulatuvad piirdest kõrgemale;
- 4.5. kloppida aknast ja lodžalt riideid, vaipu ja põrandariideid, puhastada trepikojas ja keldri vahikäikudes esemeid lõhnu tekitavate vahenditega;
- 4.6. visata lodžadelt ja akendest alla suitsukonisid ja muud prahti;
- 4.7. lasta kanalisatsiooni kergestisüttivaid vedelikke, toidujäätmeid või muid esemeid ja aineid, mis võivad seda ummistada;
- 4.8. kõrvaldada või rikkuda elektri, sooja- ja külmavee sulgemis- või mõõteseadmeid ning paigaldatud plomme;
- 4.9. viibida hoone tehnilistes ruumides (soojussõlm, kilbiruum jt) ja katusel, kui see pole tingitud hädavajadusest;
- 4.10. teha elu- ja keldriruumides töid, mis rikuvad ruume või häirivad teiste elanike normaalseid elutingimusi;
- 4.11. muuta omavoliliselt elamu välisilmet, kinni ehitada lodžasid, trellitada või ümber ehitada aknaid ühistu juhatuse kirjaliku loata;
- 4.12. ümber ehitada omavoliliselt keskküttesüsteeme ning vee- ja kanalisatsioonitorustikke, ümber paigutada elektrijuhtmestikku ilma KÜ juhatusega kooskõlastatud projektita ja juhatuse kirjaliku loata;
- 4.13. ümber planeerida eluruume, sealhulgas teha avasid vaheseintesse, ilma KÜ juhatusega kooskõlastatud projektita ja juhatuse kirjaliku loata.
- 4.14. paigaldada ja taadelda veearvesteid iseseisvalt ilma KÜ juhatusega kooskõlastatud eskiisprojektita ja juhatuse kirjaliku loata; kui veemõõtjaga korteris rohkem kui ühe kuu jooksul vett ei tarvitata, teatab korteriomanik veekulu õigeks arvestamiseks sellest juhatusele kirjalikult ette;
- 4.15. pidada korteris kasse, koeri ja teisi väikeloomi, kui ei täideta sanitaar- ja hügieeninõudeid;
- 4.16. visata prügi elamu territooriumile;
- 4.17. suitsetada, tarbida alkoholi ja narkootilisi aineid ning käituda ebasündsalt elamu ühiskasutatavates ruumides;
- 4.18. paigaldada katusele või fassaadile individuaalseid raadio- ja televisiooniseadmeid ühistu juhatuse kirjaliku nõusolekuta;
- 4.19. kasutada juhatuse kirjaliku nõusolekuta ühistule kuuluvaid ruume (näiteks sauna-, abi-, prügishahti- ja ventilatsiooniruume). Ruumide kasutamise korra kehtestab juhatuse;
- 4.20. sõita mootorsõidukiga murul;
- 4.21. toita linde ja omanikuta loomi maja territooriumil, nii lodžalt kui ka õues prügikastide juures.

5. KORTERIOMANIKEL (VÕI LIHKMETEL) ON ÕIGUS:

- 5.1. olla informeeritud ühistu juhatuse tegevusest ja ettevõtmistest, raamatupidamisseisust ning tehtud ja tehtavatest kulutustest;
- 5.2. saada soovi korral, juhatuse liikme nõusolekul KÜ tegevust puudutava dokumendi koopia paber kandjal. Dokument toimetatakse liikme postkasti või antakse talle üle isiklikult (vastavalt kokkuleppele). Suuremahuliste dokumentide koopia tasu on kaks krooni A4 lehekülge.

6. VASTUTUS KODUKORRA RIKKUMISE EEST

- 6.1. Kodukorra rikkumisega elamule või isikutele tekitatud kahju peab süüdlane heastama seaduses ja/või juhatuse määratud korras.
- 6.2. Kui on tuvastatud, et on suuresti rikutud ühiskasutatavate ruumide ja territooriumi või elamu kasutamise korda, avalikustab KÜ trepikodade teadetetahvlitel korda rikkunud isiku nime (KÜ liikme külalise korrarikkumise puhul ka KÜ liikme nime) ja rikkumise sisu. KÜ liiget teavitatakse tuvastatud rikkumisest kirja teel. Vajaduse korral esitatakse avaldus politseile ja süüdlane vastutab oma teo eest seadustes jt õigusaktides ettenähtud korras.

7. ELAMU HOOLDUS- JA REMONDITÖÖDE KORRALDAMINE

- 7.1. KÜ mõtteliste osade ühist majandamist korraldab KÜ juhatus. Hooldamise aluseks on üldkoosoleku otsusega kinnitatud majanduskava ning hooldustööde kohustuse jaotus korteriomaniku ja -ühistu vahel.
- 7.2. Kohustuse ja vastutuse jaotus korteriomanike ja liikmete vahel on määratud järgmiselt:
 - külm vesi – KÜ teenindab külmaveesüsteeme kuni korteris asuva sulgarmatuurini;
 - soe vesi – KÜ teenindab soojaveesüsteeme kuni korteris asuva sulgarmatuurini;
 - käterätikuivati – kuivati paigaldamiseks soojaveesüsteemile tuleb küsida luba juhatuselt, sest kuivati paigaldamine võib viia tasakaalust välja maja soojaveesüsteemi;
 - kanalisatsioonisüsteem – kanalisatsioonipüstikut (vertikaalset osa) hooldab KÜ, korterisisest kanalisatsioonitorustikku korteriomanik;
 - keskküttesüsteemi hooldab KÜ. Radiaatorite vahetamise korral peab paigaldatavate radiaatorite võimsus ja veevoolu takistus vastama elamu projektile. Radiaatorite vahetamise kulud kannab korteriomanik;
 - elektrisüsteem – KÜ teenindab elektrisüsteemi kuni korterikilbi peakaitsmeni. Korterirenoveerimisel tuleb elektriprojekt kooskõlastada juhatusega.
- 7.3. Elamu hooldus on perioodiline plaaniliste tööde kompleks, mille eesmärk on hoida elamut pidevalt kasutuskõlblikus seisukorras. Tööde korraldamise aluseks on elamu ülevaatuse tulemused, tehnosüsteemide eksploatatsiooni eeskirjad ja nõuded.
 - Avariitöid (plaanivälised hooldustöid) ja korteriomandi reaalosade hooldust korraldab omanik kooskõlas KÜ põhikirja ja kodukorra nõuetega.
 - Mõtteliste osade hooldust korraldab KÜ omanike üldkoosolekul kinnitatud majanduskava alusel.
 - Mõtteliste osade remondiks ja hoolduseks sõlmib KÜ juhatus vajalikud lepingud.
 - Teave hooldustööde teostajate ja avariide kohta pannakse iga trepikoja teadetetahvlile.
 - Remonditööde ja suuremahuliste hooldustööde tegemiseks koostatakse tööde eelarve, finantseerimine toimub sihtotstarbelise kapitali kaudu (remondifond), mille kohta juhatus peab eraldi arvestust.
- 7.4. Elamu konstruktsioonide või osade ning elamuiseste ja elamu juurde kuuluvate tehnosüsteemide rikkumised, mis on tekkinud eluruumide kasutaja(te) süü tõttu, parandatakse süüdlase kulul. Kui süüdiolavaid isikuid ei ole võimalik tuvastada, jagatakse parandamise kulud kõigi korteriomanike vahel proportsionaalselt.

Kodukord on kinnitatud 27. veebruaril 2008 toimunud volikogu koosoleku otsusega.