

KUIDAS ASUTADA KORTERIÜHISTUT

1. Moodustage korteriomanikest koosnev initsiatiivgrupp, kelle esmaseks ülesandeks on välja selgitada kui suur osa korteriomanikest on valmis ühistut moodustama, kui valmisolekut väljendavad rohkem kui pooled, siis tuleb hakata ettevalmistama asutamiskoosolekut.

2. Asutamiskoosoleku ettevalmistamine:

- Koostage korteriühistu (edaspidi KÜ) põhikirja projekt (võib võtta aluseks mõni näidispõhikiri). Põhikirja projekti tutvustage võimalikult kõigile korteriomanikele, kooskõlastage see omavahel.
- Viimistlege asutamiskoosolekule kinnitamiseks esitatav põhikiri ja olge valmis, et koosolek võib põhikirja veel muuta.
- Saatke laiali koosoleku kutsed. Kutse koos põhikirja projektiga ja päevakorraga, kus on täpselt kirjas mis hakkab toimuma, peaks olema korteriomanikul käes vähemalt nädal enne koosoleku toimumist.
- Paar päeva enne koosolekut uurige, kas kõik on kutse kätte saanud ja kas nad on tulemas. Juhul, kui keegi, kes kindlasti sooviks osaleda, ei saa oma tööülesannete tõttu kohal viibida, kasutage volitamist (volitus tuleks kirjutada vabas vormis, näit: mina Juhan Tuhane (isikukood), korteri nr 6 omanik, aadressil Pargi 1, Oksa külas, volitan end esindama ja enda nimel hääletama hr Rein Rebast (isikukood). Kuupäev ja allikri). Soovitav on volitada kas korteriomaniku abikaasa, täisealine perekonnaliige, korteri kaasomanik või mõni asutajaliige. Samas, seadus ei keela korteriomanikul end volitada mistahes teist isikut.

- Püüdke tagada, et kohal oleks võimalikult palju korteriomanikke, sest koosolek on otsustusvõimeline vaid siis kui kohal on 50%+1 korteriomanikest kelledele kuulub rohkem kui pool kaasomandist

3. Asutamiskoosolek:

- 3.1. kirjalik registreerimine: ees- ja perekonnanimi. Osalejatel peab kaasas olema isikut tõendav dokument. Kontrollige **Kinnistusraamatu** andmete väljavõttest, kas tegemist on ikka omanikuga.
- 3.2. valitakse koosoleku juhataja ja protokollija
- 3.3. otsustatakse KÜ asutamine. Asutamise poolt peab hääletama üle poolte kõigist korteriomanikest selles majas (50%+1), kelledele korteriomandi eseme mõtteliste osade kaudu kuulub suurem osa elamust ja maatükist
- 3.4. koostatakse KÜ liikmete nimekiri, mis peab sisaldama korteriomanike nimesid, liikmeks astumise aega, isikukoodi (Eesti isikukoodi puudumisel sünnipäeva, - kuud ja – aastat), korteri numbrit, üldpinna suurust, liikmele kuuluvat häälte arvu, tema osamaksu suurust ja selle tasumise aega
- 3.5. valitakse KÜ-le nimi
- 3.6. võetakse vastu KÜ põhikiri
- 3.7. valitakse juhatus või juhataja
- 3.8. valitakse revisjonikomisjon või revident
- 3.9. kehtestatakse KÜ asutamiskulude katmiseks ühekordne sisseastumismaks (see on mõeldud riigilõivu tasumiseks ja muudeks kuludeks, mis võivad ühistu moodustamisega kaasneda)
- 3.10. kehtestatakse osakapital, mis moodustatakse ühistu liikmete osamaksudest ning mis ei või olla väiksem KÜ asutamise aasta majandustegevuse aastakava ühe kuu eeldatavatest kuludest

Kindlasti tuleks protokollida, mis ajaks kokkulepitud maksud tasutud on.

- 3.11. kõik ülal toodu peab kajastuma kindlast asutamiskoosoleku protokollis
- 3.12. asutamiskoosoleku protokollile kirjutavad alla koosoleku juhataja ja protokollija.

4. Järgmise sammuna tuleb hooneregistrist asutamiskoosoleku protokollil alusel võtta tõend elamus asuvate korterite ja mitteiluruumide kuuluvuse kohta. Kinnistatud korterite kohta tuleb võtta kinnistusraamatu kande ära kiri korteriomandi kuuluvuse kohta.
5. Seejärel tuleb notari juurde panna kinni aeg. Kohale peavad minema kõik juhatuse liikmed koos isikut tõendavate dokumentidega.
6. Notar koostab asukohajärgse kohtu registriosakonna mittetulundusühingute ja sihtasutuste registrile avalduse, mis peab sisaldama KÜ nime, asukohta, aadressi, juhatuse liikmete nimesid, elukohti, isikukode ja juhatuse liikmete ühise esindusõiguse reegleid ning põhikirja kinnitamise aega. Samas saab need toimingud teha ka elektrooniliselt, kui kõikidel juhatuse liikmetel on ID-kaart olemas.
7. Avaldusele lisatakse:
 - asutamiskoosoleku protokoll
 - KÜ liikmete nimekiri
 - Kinnistusraamatu kande ära kiri korteriomandi kuuluvuse kohta
 - KÜ asutajaliikmete poolt allkirjastatud KÜ põhikirja
 - Juhatuse liikmete notariaalselt tõestatud allkirjade näidised
 - Andmed KÜ juhtimis-, järelevalve- ja kontrollorganite kohta (nimed, isikukoodid, elukohad)
 - Andmed juhatuse sidevahendite kohta
 - Tõend riigilõivu tasumise kohta
 - Registrisse kandmise avaldusele kirjutavad kõik juhatuse liikmed alla

Kui ühistu on registrisse kantud, siis tuleb avada pangas arveldusarve ja teatada see korteriomani keelele, et nad oma asutamisel kokkulepitud maksud saaksid üle kanda.