

Tulundusühistu Balti Kinnisvara Arendamise ühistu PÕHITINGIMUSED

1. Ühistu liik, eesmärk ja tähtaeg

- 1.1. Ühistu on tulundusühistu.
- 1.2. Ühistu eesmärgiks on toetada ja soodustada oma liikmete majanduslike huve läbi ühise majandustegevuse, milles liikmed osalevad ühistu hüvede kasutajatena. Ühistu tegeleb kinnisvara ostmisega, arendamisega ja haldusega.
- 1.3. Ühistu on asutatud määramata tähtajaks.

2. Ühistu vastutus

- 2.1. Ühistu vastutab oma kohustuste eest oma varaga.
- 2.2. Ühistu liige ei vastuta isiklikult ühistu kohustuste eest.

3. Ühistu liikmed

- 3.1. Ühistu liikmeks võivad olla füüsilised või juriidilised isikud, kes vastavad põhikirjas ja seaduses toodud tingimustele.
- 3.2. Ühistu liikmeteks on asutamislepingu sõlminud isikud ja pärast registrisse kandmist vastuvõetud uued isikud.
- 3.3. Liikmeks vastuvõtmiseks peab isik esitama kirjaliku avalduse, milles peab muu hulgas kinnitama vastavust ühistu põhikirjaga liikmele kehtestatud nõuetele.
- 3.4. Liikmeks vastuvõtmine ja liikmeks vastuvõtmisest keeldumine on juhatuse pädevuses. Juhatus vaatab liikmeks astumise avalduse läbi kahe (2) nädala jooksul, arvates avalduse esitamise päevast. Juhatusel on õigus nõuda avalduse esitanud isikult tõendeid, mis kinnitavad avalduse esitanud isiku vastavust ühistu põhikirjaga liikmele kehtestatud nõuetele. Juhatus annab nimetatud tõendite esitamiseks mõistliku tähtaja.
- 3.5. Liikmeks vastuvõtmisest võib keelduda mõjuvatel põhjustel, milleks on eelkõige järgmised asjaolud:
 - 3.5.1. isik ei vasta käesoleva põhikirjaga liikmele kehtestatud nõuetele;
 - 3.5.2. ühistu ei suuda tagada ega soodustada olemasolevast suurema arvu liikmete majanduslike huve;
 - 3.5.3. isik on varem ühistust välja arvatud käesoleva põhikirja p-des 4.10. nimetatud põhjusel.
- 3.6. Liikmeks vastuvõtmisest keeldumise otsuse tegemisel peab juhatus saatma isikule tema vastuvõtmisest keeldumise otsuse ära kirja. Ära kiri tuleb saata ühe (1) nädala jooksul otsuse tegemisest arvates. Nimetatud otsuses peab olema näidatud vastuvõtmisest keeldumise põhjendus.
- 3.7. Liikmeks vastuvõtmisest keeldumise otsusele võib isik esitada kaebuse üldkoosolekule kahe (2) nädala jooksul otsuse ära kirja saamise päevast. Kaebus esitatakse kirjalikult juhatuse kaudu. Üldkoosolek teeb esitatud kaebuse kohta otsuse kaebuse saamisele järgneval koosolekul ja tehtud otsuse ära kiri saadetakse isikule ühe (1) nädala jooksul otsuse tegemisest arvates. Üldkoosoleku tehtud keeldumise otsuse võib vaidlustada maakohtus kolme (3) kuu jooksul otsuse ära kirja saamise päevast arvates. Maakohtusse pöördumine ilma üldkoosolekule kaebust esitamata ei ole lubatud.
- 3.8. Liikmetus ühistus lõpeb:
 - 3.8.1. liikme väljaastumisel ühistust;
 - 3.8.2. liikme ühistust välja arvamisel;
 - 3.8.3. liikme väljaarvamisel võlausaldaja nõudel;
 - 3.8.4. juriidilisest isikust liikme lõppemisel.
- 3.9. Ühistust väljaastumiseks peab liige esitama juhatusele kirjaliku avalduse. Avaldus tuleb esitada vähemalt kolm (3) kuud enne väljaastumist.
- 3.10. Liikme võib arvata ühistust välja mõjuval põhjusel, milleks on:
 - 3.10.1. seaduse või käesoleva põhikirja nõuete oluline rikkumine;
 - 3.10.2. üldkoosoleku, juhatuse või nõukogu otsuste oluline täitmata jätmine;
 - 3.10.3. ühistu maine või hüvide oluline kahjustamine;

- 3.10.4. osamaksu ja /või liikmemaksu ja/või muu maksu tähtaegne tasumata jätmine;
- 3.10.5. asjaolu, et liige ei vasta enam käesoleva põhikirjaga liikmele kehtestatud nõuetele ja see mittevastavus on kestnud katkematult vähemalt ühe (1) majandusaasta jooksul.
- 3.11. Ühistu liikme väljaarvamise otsustab juhatus.
- 3.12. Liikmele tuleb väljaarvamise otsusest teatada kirjalikult kahe (2) nädala jooksul, arvates vastava otsuse tegemisest. Teates peab olema märgitud ühistust väljaarvamise põhjus ja alus. Välja arvamise peale võib edasi kaevata üldkoosolekule kahe (2) nädala jooksul, arvates väljaarvamise teate kättesaamisest. Kaebus esitatakse kirjalikult juhatuse kaudu. Üldkoosolek teeb esitatud kaebuse kohta otsuse kaebuse saamisele järgneval koosolekul ja tehtud otsuse ära kiri saadetakse isikule ühe (1) nädala jooksul otsuse tegemisest arvates. Väljaarvamise otsuse peale, mille on teinud üldkoosolek, võib liige edasi kaevata maakohtusse ühe (1) kuu jooksul, arvates üldkoosoleku otsusest edastamisest.
- 3.13. Juhatus peab ühistu liikmete nimekirja seaduses sätestatud korras.
- 3.14. Ühistu liikmel on õigus:
 - 3.14.1. osaleda üldkoosolekul;
 - 3.14.2. saada ühistu kulul üldkoosoleku protokoll või selle osa ära kirja;
 - 3.14.3. saada juhatuselt üldkoosolekul teavet ühistu tegevuse kohta;
 - 3.14.4. tutvuda ühistu dokumentidega üldkoosoleku otsusel, kui see ei kahjusta ühistu majanduslike huve;
 - 3.14.5. võtta osa ühistu tegevusest;
 - 3.14.6. astuda ühistust välja;
 - 3.14.7. kasutada muid seadusest ja käesolevast põhikirjast tulenevaid liikme õigusi.
- 3.15. Ühistu järgib liikmete võrdse kohtlemise põhimõtet.

4. Osamaksu suurus ja tasumise kord

- 4.1. Ühistu liikme liikmemaksu suurus on viiskümmend (50) eurot. Ühistu liikme osamaks on viissada (500) eurot.
- 4.2. Osamaksu ja liikmemaksu võib tasuda üksnes rahas.
- 4.3. Ühistu liige on kohustatud tasuma liikmemaksu ja osamaksu ühistu arvelduskontole kolme (3) tööpäeva jooksul arvates ühistu liikmeks vastuvõtmisest.
- 4.4. Ühistu liikmel võib olla mitu osamaksu.
- 4.5. Ühe (1) kuu jooksul liikmesuse lõppemisest tagastatakse liikmele tema poolt tasutud osamaks. Liikmemaksu ei tagastata.
- 4.6. Osamaksude maksimaalse arvu ühe (1) liikme kohta otsustab üldkoosolek.

5. Liikmetele lisakohustuste määramise kord

- 5.1. Liikmetele võib määrata lisakohustusi:
 - 5.1.1. üldkoosoleku otsusega;
 - 5.1.2. liikme ja ühistu vahel sõlmitava liikmelepinguga, mille tüüptingimused kinnitab juhatus;
 - 5.1.3. Liikmed peavad, juhul kui ühistu netovara on vähem kui pool osakapitalist, tasuma üldkoosoleku otsusel lisa sissemaksed võrdeliselt liikmete osamaksude suurusga. Üldkoosolek ei või määrata majandusaasta jooksul tasumisele kuluvaid lisa sissemaksid suuremas summas kui liikme osamaksu suurus.

6. Üldkoosolek

- 6.1. Üldkoosolek on ühistu kõrgeim organ.
- 6.2. Üldkoosoleku pädevus on toodud seaduses ja käesolevas põhikirjas.
- 6.3. Üldkoosolek on korraline või erakorraline.
- 6.4. Korraline üldkoosolek toimub üks (1) kord aastas. Juhatus kutsub korralise üldkoosoleku kokku majandusaasta aruande kinnitamiseks kuue (6) kuu jooksul majandusaasta lõppemisest arvates.
- 6.5. Erakorralise üldkoosoleku kutsub juhatus kokku oma äranägemise järgi, samuti seaduses sätestatud juhtudel.

- 6.6. Juhatus saadab üldkoosoleku toimumise teate kõigile liikmetele. Teade saadetakse liikmete nimekirja kantud aadressil. Kui ühistu teab või peab teadma, et liikme aadress erineb liikmete nimekirja kantust, tuleb teade saata ka sellel aadressil. Teade peab olema saadetud selliselt, et see jõuaks saaja aadressile tavalise edastamise korral vähemalt üks (1) nädal enne üldkoosoleku toimumist. Teates tuleb näidata üldkoosoleku läbiviimise aeg, koht ja päevakord, samuti muud koosolekuga seonduvalt tähtsust omavad asjaolud. Kui üldkoosolekul muudetakse põhikirja, tuleb teates näidata kavandatud muudatuste olemus. Kui pärast üldkoosoleku kokkukutsumise teate saatmist muudetakse päevakorda liikmete nõudel, tuleb päevakorra muutmisest teatada enne üldkoosoleku toimumist samas korras ja sama tähtaja jooksul nagu üldkoosoleku kokkukutsumise teate saatmisel.
- 6.7. Üldkoosolek võib vastu võtta otsuseid, kui kohal või esindatud on üle poole ühistu liikmetest. Kui üldkoosolekul ei ole kohal või esindatud nimetatud arv liikmeid, kutsub juhatus kolme (3) nädala jooksul, kuid mitte varem kui seitsme (7) päeva pärast, kokku uue koosoleku sama päevakorraga. Uus üldkoosolek on pädev vastu võtma otsuseid, sõltumata koosolekul viibivate või esindatud liikmete arvust.
- 6.8. Üldkoosoleku korraldamise kulud kannab ühistu. Kui üldkoosolek kutsutakse kokku liikmete nõudel või nad kutsuvad selle ise kokku, võib üldkoosoleku otsusega jätta kulud üldkoosoleku kokku kutsumist taotlenud või kokku kutsunud liikmete kanda.

7. Juhatus

- 7.1. Juhatus on ühistu juhtorgan, mis esindab ja juhib ühistut.
- 7.2. Juhatusel liikmed valib ja kutsub tagasi üldkoosolek.
- 7.3. Juhatusel on üks (1) kuni neli (4) liiget. Kui juhatusel on üle kahe (2) liikme, valivad juhatusel liikmed endi hulgast juhatusel esimehe, kes korraldab juhatusel tegevust.
- 7.4. Ühistu võib kõikide tehingute tegemisel esindada iga juhatusel liige.
- 7.5. Juhatusel liikmed on ühistu nimel tehingute tegemisel kohustatud ühistu suhtes järgima põhikirjas ettenähtud või üldkoosoleku, nõukogu või juhatusel kehtestatud piiranguid.

8. Audiitor ja revident

- 8.1. Ühistu raamatupidamise ja aruandluse õigsust kontrollib ühistu revident ja seaduses sätestatud isikud oma pädevuse piires.
- 8.2. Revident ei või olla Ühistu juhatusel liige, raamatupidaja, nende abikaasa, laps, vend, õde või vanem.
- 8.3. Revident kontrollib, kas majandusaastaruanne vastab raamatupidamisele ja kajastab ühistu majandustegevust ja finantsseisu õigesti ja õiglaselt, samuti ühistu juhtimist ja liikmete nimekirja pidamise õigsust.
- 8.4. Revidendil on õigus ja kohustus kontrollida Ühistu vara, arvelduskontosid, raamatupidamisdokumente, nõuda selgitusi ja muud abi oma ülesannete täitmisel.
- 8.5. Revidendil on õigus tutvuda ühistu kõigi dokumentidega. Juhatus peab andma revidendile teavet ühistu tegevuse ja muude andmete kohta.
- 8.6. Revidendil on õigus võta osa juhatusel koosolekust hääleõiguseta.
- 8.7. Kontrolli tulemuste kohta koostab revident aruande ja esitab selle üldkoosolekule kinnitamiseks.
- 8.8. Revidendi volituste tähtaeg on üks kuni kolm (3) aastat.
- 8.9. Ühistul on audiitor, kui ühistu raamatupidamise aastaruande audiitorkontrolli kohustus tuleneb audiitoritegevuse seadusest.
- 8.10. Audiitori nimetab üldkoosolek, kes määrab ka audiitori tasustamise korra. Audiitori võib nimetada ühekordse audiitorkontrolli tegemiseks või tähtajaga kuni kolm (3) aastat.

9. Kasumi jaotamine ja kahjumi katmine

- 9.1. Ühistu kasum arvutatakse raamatupidamise eeskirjade järgi ja kantakse liikmete vahel jagamisele mittekuluvasse reservidesse.
- 9.2. Kasumi jaotamisel määratakse vähemalt kaksümmend (20) protsenti reservkapitali.
- 9.3. Dividendideks makstava kasumiosa suuruse otsustab üldkoosolek juhatusel ettepanekul.
- 9.4. Liikmele makstakse dividendi vastavalt tema osalemisele ühistu tegevuses.

- 9.5. Üldkoosoleku otsusega võidakse dividende mitte maksta ning jätta osa kasumist või kogu kasum jaotamata.
- 9.6. Majandusaasta kahjum kaetakse eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt või reservkapitalist. Kui reservkapitalist ei jätku, võidakse kahjum katta osakapitali arvel.

10. Ühistu lõpetamine

- 10.1. Ühistu lõpetatakse:
- a. üldkoosoleku otsuse alusel;
 - b. kohtulahendiga;
 - c. ühistu pankroti väljakuulutamisega;
 - d. ühistu pankrotimenetluse raugemisega enne pankroti väljakuulutamist;
 - e. kui ühistusse kuulub vähem kui kaks (2) liiget;
 - f. teistel seadusega ettenähtud alustel.
- 10.2. Lõpetamisotsus on vastu võetud, kui selle poolt hääletab vähemalt kolm neljandikku (3/4) üldkoosolekul osalenud liikmetest.
- 10.3. Ühistu lõpetamisel toimub selle likvideerimine.
- 10.4. Likvideerijad valitakse üldkoosoleku otsusega, välja arvatud sundlõpetamise korral. Likvideerijatel on juhatuse õigused ja kohustused, mis ei ole vastuolus likvideerimise eesmärgiga.
- 10.5. Likvideerijad lõpetavad ühistu tegevuse, nõuavad sisse võlad, müüvad vara ja rahuldavad võlausaldajate nõuded. Pärast võlausaldajate kõigi nõuete rahuldamist tagastatakse ühistu liikmetele nende tasutud osamaksud. Vara, mis jääb alles pärast põhikirjaga lubatud osamaksude tagastamist, jaotatakse liikmete vahel vastavalt nende osamaksu suurusele.
- 10.6. Pärast likvideerimise lõppemist esitavad likvideerijad avalduse ühistu registrist kustutamiseks.

Põhitingimused on kinnitatud 30.04.2015.a.