

# J.KUNDERI 66 KORTERIOMANIKE ÜLDKOOSOLEKU PROTOKOLL

Koosoleku toimumise aeg 01.10.2021 ajavahemikul 18:00-18.45

Koosoleku toimumise koht J.Kunderi 66, Tallinn hoovis

## PÄEVAKORD

- 1. J.Kunderi 66 KÜ juhatuse liikmete avalduste rahuldamine ja juhatuse liikme volituste lõpetamine**
- 2. J.Kunderi 66 KÜ juhatuse uute liikmete valimine ja tasu määramine**

## ÜLDKOOSOLEKU OTUSTUSVÕIMELISUS

J.Kunderi 66 kortermajas on 100 korteriomanikku, kelle omandisse kuulub 100 korteriomandit. Igal korteriomanikul on 1 hääl (põhikirja p 2.2).

Korteriomanike koosolekul osales 75 korteriomanikku sh 20 volitatud esindajat, kellele kuulub 75% J.Kunderi 66 kaasomandis olevast kinnisasjast ja kellel kokku on 75 häält. Tuginedes eeltoodule oli korteriomanike koosolek otsustusvõimeline. Koosolekul osalejate registreerimisleht ja volikirjad on protokollis lahutamatuks lisadeks 1 ja 2.

## ÜLDKOOSOLEKU JUHATAJA JA PROTOKOLLIJA VALIMINE

J.Kunderi 66 KÜ juhatuse liige Juhan Kunder seadis koosoleku juhataja kandidaadiks enda kandidatuuri ja tegi ettepaneku valida koosoleku protokollijaks korteriomanik X ning seadis ettepaneku hääletamisele.

Otsuse vastuvõtmise POOLT on 75, VASTU ja ERAPOOLETUID ei olnud. Juhan Kunder ja korteriomanik X ei hääletanud.

**OTSUS – nimetada koosoleku juhatajaks Juhan Kunder ja koosoleku protokollijaks korteriomanik X.**

Koosoleku juhataja tegi ettepaneku kinnitada koosoleku päevakord. Koosoleku päevakorra kinnitamise poolt oli 75 korteriomanikku. Vastu- ja erapooletuid ei olnud.

**OTSUS - kinnitada koosoleku kutses nimetatud päevakord.**

## PÄEVAKORRA PUNKT NR 1

**J.Kunderi 66 KÜ juhatuse liikmete avalduste rahuldamine ja juhatuse liikmete volituste lõpetamine**

J.Kunderi 66 KÜ juhatuses on kolm korteriomanikku (põhikirja p X). Juhatuse liikmete volitused kehtivad kuni 3 aastat ja lõppevad 30.11.2021.a. J.Kunderi 66 KÜ juhatuse 2 liiget on esitanud juhatusele avalduse juhatuse volituste ennetähtajaliseks lõpetamiseks alates 15.10.2021. Seoses eeltooduga teeb koosoleku juhataja ettepaneku rahuldada esitatud avaldused ja kaks juhatuse liiget alates 15.10.2021 J.Kunderi 66 KÜ juhatusest tagasi kutsuda.

Otsuse vastuvõtmise POOLT on 70, VASTU on 3 ja ERAPOOLETUKS jäid 2 korteriomanikku.

*Juristi kommentaar – korteriomanikud võiksid enda jaoks läbi mõelda, kui suur juhatuse on mõistlik ja vajalik. Üldjuhul on lähtunud 3 liikmelisest juhatuse koosseisust ja seda põhjusel, et kui juhatuse peab mõne otsuse tegema siis otsuse poolt peab olema enamuse ehk siis antud juhul 2 juhatuse liiget. Korteriühistu puhul on aga juhatuse organiks, mis täidab korteriomanike*

*otsuseid ja seega ei ole ka kolm vajalik või miinimumkriteerium. Lihtsalt inimlikust seisukorrast oleks mõistlik, et juhatuses oleks vähemalt 2 liiget ja seda juhuks, et kui näiteks üks juhatuseliige haigestub ja ei saa näiteks koosolekut kokku kutsuda jms. Lisaks eeltoodule peaks olema ka juhatuseliikmete vastutusvaldkonnad ära jagatud ehk siis näiteks üks juhatuseliige tegeleb lepingute, üldkoosolekute kokkukutsumise jms ning teine juhatuseliige raamatupidamise ja korteriühistu finantsilise poolega. Siis on ka korteriomanikele teada, kelle poole millistes küsimustes pöörduda.*

**OTSUS – kutsuda alates 15.10.2021 J.Kunderi 66 KÜ juhatuses tagasi X ja Y.**

## **PÄEVAKORRA PUNKT NR 2**

### **J.Kunderi 66 KÜ juhatuseliikmete valimine**

Seoses kahe juhatuseliikme ennetähtajalise tagasikutsumisega on vaja valida kaks uut juhatuseliiget. Koosoleku juhataja esitas korteriomanikele küsimuse, kes soovib asuda juhatuseliikmeks? Kolm korteriomanikku seadsid üles enda kandidatuuri. Kuna juhatuseliikmete arv on põhikirja punkti X kohaselt piiratud kolme isikuga, siis tegi koosoleku juhataja ettepaneku hääletada iga kandidaadi poolt eraldi ja juhatuseliikmeteks valituks osutuvad enim poolthääli saanud kolm kandidaati.

#### **Kandidaat 1**

POOLT on 54, VASTU 10 ja ERAPOOLETUKS jäid 10 korteriomanikku. Kandidaat 1 ise hääletamises ei osalenud.

#### **Kandidaat 2**

POOLT on 25, VASTU 49 ja ERAPOOLETUKS jäid 0 korteriomanikku. Kandidaat 2 isehääletamises ei osalenud.

#### **Kandidaat 3**

POOLT on 41, VASTU 30 ja ERAPOOLETUKS jäid 3 korteriomanikku. Kandidaat 3 ise hääletamises ei osalenud.

**Kandidaat 4 (so olemasolev juhatuseliige Juhan Kunder, kelle volitused lõppevad 30.11.2021 ja kes on andnud nõusoleku jätkata juhatuseliikme kohustuste täitmisega).**

POOLT on 67, VASTU 4 ja ERAPOOLETUKS jäid 3 korteriomanikku. Kandidaat 4 ise hääletamises ei osalenud.

*Juristi kommentaar: Praktikast valitakse juhatuseliikmed korraga ehk siis on päevakorrapunkt „pikendada juhatuseliikmete volitusi“. Sellist otsust võib teha vaid siis kui ei ole uusi kandidaate juhatuseliikmeteks välja pakutud. Kui aga on välja pakutud veel täiendavalt juhatuseliikmeid siis tuleb iga liige eraldi hääletusele panna ja siis rohkem poolthääli saanud isikud osutuvad valituks.*

*Juhatuseliikmete volitusi pikendada vaid siis kui volitused ei ole valimiste hetkeks veel lõppenud. Kui volitused on lõppenud ehk siis juhatuseliikme volituste lõpptähtaeg oli näiteks 31.05.2021, siis 25.06.2021 toimival koosolekul ei saa enam õiguslikult rääkida juhatuseliikmete volituste pikendamisest, sest lõppenud volitusi ei saa nn pikendada. Antud olukorras saab valida juhatuseliikmed.*

*Üldjuhul saab isik enda poolt ka hääletada, kuid objektiivsuse huvides on mõistlik, et juhatuseliikmeks enda kandidatuuri üles seadnud isik enda hääletamisel ei osale ja kui osaleb siis tema häält ei võeta arvesse.*

**OTSUS – nimetada J.Kunderi 66 KÜ juhatusse uuteks liikmeteks Kandidaat 1 ja Kandidaat 3, volituste kehtivusega kuni kolm aastat alates 15.10.2021 – 14.10.2024 ja kandidaat 4 volituste kehtivusega kuni kolm aastat so 01.12.2021 – 14.10.2024. J.Kunderi 66 KÜ juhatusse liikmetele makstakse tasu juhatusse liikme kohustuste täitmise ajal X eurot kalendrikuus alates juhatusse liikme volituste saamisest. Juhul kui juhatusse liikme volitused algavad või lõppevad kalendrikuu keskel siis esimesel ja viimasel kalendrikuul makstakse tasu proportsionaalselt juhatusse liikme kehtivuse päevade eest **VÕI** J.Kunderi 66 KÜ juhatusse liikmele juhatusse liikme kohustuste täitmise eest tasu ei maksta.**

*Juristi kommentaar: Praktikas on väga levinud olukord, kus juhatusse liikmetele tasu ei maksta, mis ei ole aga mõistlik lähenemine põhjusel, et juhatusse liikme kohustuste täitmisega kaasnevad ka kohustused ja ei ole mitte ühtegi mõistlikku põhjust, miks juhatusse liikmeks ja oma vabast ajast juhatusse liikme kohustusi täitev isik peab võtma enda kanda seadusest tulenevaid kohustusi tasuta.*

Koosoleku juhataja selgitas, et kuna põhikirja kohaselt on juhatusse liikmete volituste kehtivuseks **kuni** kolm aastat siis on mõistlik, kui juhatusse kõikide liikmete volitused lõppevad ühel ja samal kuupäeval ja sellest tulenevalt on ka kolmanda juhatusse liikme volituste lõppkuupäev ühildatud juhatusse teiste liikmete volituste kehtivuse lõppkuupäevaga.

*Juristi kommentaar: väga sageli ehk siis üldjuhul on põhikirjades reguleeritud juhatusse liikmete volituste kehtivuse tähtaeg väga konkreetselt ajaliselt määratletud so näiteks kaks aastat või kolm aastat. Selline tingimus tekitab aga olukorra, kus juhul kui keegi olemasolevatest juhatusse liikmetest näiteks kolib ära ja juhatusse liikmete arv jääb alla põhikirjas kehtestatud miinimumnumbri, siis tuleb valida uus juhatusse liige. Kui põhikirja kohaselt on juhatusse liikme volituste kehtivus kaks aastat, siis tekib olukord, kus juhatusse liikmete volitused lõppevad erinevatel aegadel, mis on aga üsna ebamugav, sest pikendamiseks on ju vaja jälle kokku kutsuda korteriomanike koosolek. Selle vältimiseks on mõistlik lisada põhikirja punkt, mille kohaselt juhatusse liikme volitused kehtivad siis kas **kuni** kaks aastat või kolm aastat või mõni muu ajaline daatum (kindlasti mitte aga enam kui 5 aastat). Siis saab ka lisandunud juhatusse liikme volituste lõppemise ajatada teiste juhatusse liikmetega samale kuupäevale.*

### **Juhatusse liikmeks valitud isikute kinnitused**

Juhatusse liikmeteks valitud isikud so Kandidaat 1 (isikukood XXX), Kandidaat 2 (isikukood XXX) ja Kandidaat 4 (isikukood XXX) kinnitavad enda õigust olla juhatusse liikmed ja nendele teadaolevalt ei esine asjaolusid, mis keelavad neil täita J.Kunderi 66 KÜ juhatusse liikme kohustusi. Juhatusse liikmed kinnitavad eelnimetatud asjaolusid käesoleva protokolliga digitaalse allkirjastamisega.

**PS! Koosoleku allkirjastatud (juhataja ja protokollija) protokoll tuleb edastada korteriomanikele 14 päeva jooksul, pärast koosoleku toimumist.**

### **Koosolekul eriarvamusi ei esitatud.**

Üldkoosolek volitab juhatusse liiget Juhan Kunderit esitama äriregistrile avalduse juhatusse koosseisu muutmiseks läbi ettevõtjaportaali [www.rik.ee](http://www.rik.ee) ja tasuma kaasneva riigilõivu KÜ rahaliste vahendite arvelt.

(digitaalselt allkirjastatud)  
Koosoleku juhataja

(digitaalselt allkirjastatud)  
Koosoleku protokollija

(digitaalselt allkirjastatud)  
Kandidaat 1

(digitaalselt allkirjastatud)  
Kandidaat 2

(digitaalselt allkirjastatud)  
Kandidaat 4 Juhan Kunder