

SÕPRUSE PST. 255 KORTERIÜHISTU ÜLDKOOSOLEKU

PROTOKOLL NR 23

Aeg: 10. mai 2016, algus kl 19.00 lõpp kl 20.30

Koht: Tallinnas, Sütiste tee 42, Tallinna 53. Keskkooli klassiruum

Korteriühistu üldkoosolek otsustas, et kuna koosolekule on kogunenud 36 hääleõiguslikku isikut või nende volitatud esindajat, siis on koosolek otsustusvõimeline.

Koosoleku juhatajaks valiti Dmitri Šved ja protokollijaks Sirje Kaupmees.

Koosoleku juhataja informeeris osalejaid, et korteriühistu tegevjuht Hans Sims ei saa tervislikel põhjustel koosolekust osa võtta.

Üldkoosoleku päevakord:

1. 2015a majandusaasta aruanne
2. Audiitori aruanne
3. 2015a majandusaasta aruande ja audiitori aruande kinnitamine
4. 2016a majandusaasta eelarve ja tegevuskava arutamine ja selle kinnitamine
5. Maja otsaseinte soojustamine (informatsiooni edastamine)
6. Juhatuse liikme vabastamine.
7. Jooksvad küsimused:
 - kodukord
 - kommunaalmaksete tasumine
 - parkimine

Koosoleku juhataja informeeris üldkoosolekul osalejaid päevakorrast ja tegi ettepaneku päevakord kinnitada.

Hääletamine – üldkoosoleku päevakorra kinnitamine.

Hääletustulemused: Otsuse poolt hääletasid kõik koosolekul osalejad, vastuhääli ei olnud, erapooletuid ei olnud.

1. 2015. a majandusaasta aruanne

Korteriühistu juhatuse liige Virgu Kirss andis ülevaate eelmise majandusaasta s.o 01.01.2015-31.12.2015 kulutustest ja teostatud töödest. 2015. a alguses oli 2014. a majandusaasta jääk 20 754 € ja internet 1459 €. Tulud olid 2015 aastal 35 516 € ja internet 816 €. Kulud olid 37 155 € ja internet 399 €. Aruandeaasta tulem oli -1639 € ja internet 417 €. Tulem 31.12.2015 oli 19 115 € ja internet 1876 €.

V. Kirsi selgitused eelmise majandusaasta aruande juurde:

- kulutused prügiveole suurenesid veidi, sest 2015. a juunikuust otsustati tellida prügikonteineri tühjendamine kolm korda nädalas varasema kahe korra asemel. Nädalas kahe prügi äraveo korral olid prügikastid pidevalt kuhjaga täis, mis häiris silma ja lindudel

oli võimalus prügi laiali tassida. Nüüd tühjendatakse prügikonteinerit iga nädal esmaspäeval, kolmapäeval ja reedel.

- remonditöödele kulus 9030 €, suurima summa 8625 € võttis veemöödusõlme ümberehitus koos külmaveetrassi ehituse ja kuulkraanide vahetusega. Nüüdsest on eraldi veemöödjad meie korteriühistul, Sõpruse 253 korteriühistul, garaažiühistul ja kauplusel. Maksame ainult oma tarbitud vee eest.
- puhastus- ja väikevahenditele kulus 339 €, millest suurema osa 268 € moodustas kaasaegse koristuskäru (koos tarvetega) ost sisekoristajale.

2. Audiitori aruanne

Kuna audiitor A. Lepik koosolekul osaleda ei saanud, luges audiitori aruande ette V. Kirss. Audiitor on seisukohal, et vastavalt EV raamatupidamise seaduse nõuetele koostatud aruandes esitatud finantsinformatsioon, mis näitab seisuga 31.12.2015. a bilansi mahuks 37 155 € ning tulude ja kulude aruande negatiivseks tulemiks –1639 € ei sisalda olulisi vigu ega ebatäpsusi ning põhineb audiitorile esitatud raamatupidamise algdokumentatsioonil.

Audiitori aruande kohta küsimusi ei esitatud.

3. 2015. a majandusaasta aruande ja audiitori aruande kinnitamine

Koosoleku juhataja tegi ettepaneku panna hääletusele 2015. a majandusaasta aruande ja audiitori aruande kinnitamine.

Hääletamine – kinnitada 2015.a majandusaasta aruanne ja audiitori aruanne.

Hääletustulemused – 2015. a majandusaasta aruande ja audiitori aruande kinnitamise poolt hääletasid kõik koosolekul osalejad, vastuhääli ei olnud, erapooletuid ei olnud.

4. 2016.a majandusaasta eelarve ja tegevuskava arutamine ja selle kinnitamine

Korteriühistu juhatuse liige Virgu Kirss tutvustas 2016. aastaks planeeritud tulusid ja kulusid. Tulude suuruseks on planeeritud 34 641 €. Renditulu on võrreldes möödunud aastaga väiksem, sest eelmine rentnik lõpetas rendilepingu aasta lõpus ja uue rentniku leidmine võttis aega. Uue rentnikuga sõlmiti rendileping alates 16.04.2016.

Kulud on planeeritud 39 600 €. Selgitused kulude kohta:

- prügiveokulud on planeeritud 3900 €, mis on suurem, kui eelmise aasta prügiveo kulu ja on tingitud üleminekust kolmele prügi äraveo korrale eelmise aasta kahe korra asemel.
- kulud töötasudele on planeeritud suuremaks, kui eelmisel aastal, koos tööjõumaksudega 20 500 €. Kulude suurenemise aluseks on juhatuse 17.12.2015 otsus suurendada alates 01.01.2016 sisekoristaja kuutöötasu (bruto) 40 € võrra ja tegevdirektori kuutöötasu (bruto) 42€ võrra. Raamatupidajale on arvestatud preemia ühe kuupalga ulatuses.
- kindlustustasu on arvestatud suurem – eelmisel aastal oli soodushind 507 €, pole teada, kas õnnestud saada ka 2016. aastal soodushinda, seetõttu on arvestatud maja kindlustuseks 800 €.
- remonditöödeks on 2016. aastal planeeritud 5000 €. Värvimistööd ja välistrepi paranduseks on planeeritud 1000 €, suurem osa töödest on juba tehtud. Vaja on teha 5. ja 9. korruse rõdude varikatuste ehituse ja silluse remont, sest vastasel korral hakkavad sadeveed kahjustama maja konstruktsioone. Tööde vajalikkust on arutatud juhatuse 17.12.2015 koosolekul, võetud on hinnapakumised. Tööde maksumuseks on

planeeritud 1000 €. Küttepüstikute tasakaalustuseks ja häälestuseks on planeeritud 3000 €. V. Kirss selgitas, et tegemist on maja otsaseinte püstikutesse suurema soojahulga suunamisega, et saavutada kõigi korterite ühtlasem temperatuur. Senini on maja otstesse jäävates korterites temperatuur madalam, kuna neis korterites on oluliselt suurem välisseinte pind.

- sidekuludeks ja kontoritarvete kuludeks on planeeritud 250 €. Puhastus- ja väikevahenditele planeeritud 300 €. Avariitööde kuludeks on planeeritud 1 600 €.

Koosoleku juhataja tegi ettepaneku panna hääletusele 2016. a majandusaasta eelarve kinnitamine.

Hääletamine – kinnitada 2016.a majandusaasta eelarve.

Hääletustulemused – 2016. a majandusaasta eelarve kinnitamise poolt hääletasid kõik koosolekul osalejad, vastuhääli ei olnud, erapooletuid ei olnud.

5. Maja otsaseinete soojustamine (informatsiooni edastamine)

Juhatuse liige V. Kirss selgitas pikalt maja otsaseinte soojustamisega seonduvat. Kuna korteriühistu 26.05.2014 üldkoosoleku otsusega kohustati juhatus selle küsimusega tegelema, siis on juhatus seda korduvalt oma koosolekutel arutanud. Hinnapakkumised on võetud kolmelt pakkujalt. Soojustustööde pakutavad hinnad jäävad vahemikku 65 000-85 000 €, mis teeb iga korteri osamaksuks 1 000-1 500 €, see on aga üsna suur summa. Proovime esialgu teha soojasüsteemi dimensioneerimise nii, et otsaseinte korteritesse läheks rohkem sooja.

M. Leemets korterist nr 14 esitas üldkoosolekule avalduse arutada soojasüsteemi ümberehituse võimalust kahetorusüsteemiks. Juhatuse liige V. Kirss selgitas koosolekul osalejatele lühidalt, mida see endast kujutab. Otsustati, et juhatus võtab hinnapakkumised.

Kuna korteri nr 14 põrand on väga külm, siis võtab juhatus päevakorda kilbiruumi lae (mis on 14. korteri all) soojustamise küsimuse.

J. Pilt tegi ettepaneku vahetada välja korterites radiaatorite juures olevad ventiilid uuetüübiliste vastu. Otsustati, et juhatus võtab ventiilide vahetusele hinnapakkumised.

6. Juhatuse liikme vabastamine

Juhatuse liige Mare Tomingas on teinud avalduse juhatus liikme kohalt vabastamiseks, kuna ta vahetas elukohta.

Koosoleku juhataja tegi ettepaneku panna hääletusele M. Tominga juhatus liikmest väljaarvamise.

Hääletamine – arvata M. Tomingas välja Sõpruse pst. 255 korteriühistu juhatus liikmete hulgast.

Hääletustulemused – M. Tominga juhatus liikmest väljaarvamise poolt hääletasid kõik koosolekul osalejad, vastuhääli ei olnud, erapooletuid ei olnud.

7. Jooksvad küsimused

- Kodukord
Juhatus liige V. Kirss pani südamele, et elanikud oleksid ettevaatlikud rõdudel suitsetamisega. Suitsuhais läheb naabri rõdu kaudu naabri korterisse ja see pole

meeldiv. Suitsukonide allalooipimine on lubamatu – lõpuni kustutamata koni võib põhjustada tulekahju, kui langeb alumisele rõdule, lisaks on konidega reostatud majaümbrus inetu.

- **Kommunaalmaksete tasumine**

Juhatus liige V. Kirss rääkis kommunaalmaksete tasumisest. Ta nentis, et võlglasti on praeguse seisuga viis: korter 42 (180 €), korter 48 (72 €), korter 69 (33€) ja korter 73 (742€). Kõige suurem võlg korter 83 omanikul (3 628,12€). Korteri üks kaasomanikest Priit Mandra on korduvalt käinud juhatuses koosolekul aru andmas. Temaga on korduvalt sõlmitud kokkuleppeid maksmise osas, kuid korteriomanik sõlmitud kokkuleppeid ei ole täitnud. Viimati kutsuti Priit Mandra juhatuses 29.03.2016 koosolekule, kuhu ta aga ei ilmunud. Samal koosolekul otsustas juhatus anda võla menetlemine inkassofirmale. Juhatus pöördus Julianus Inkassosse, kust soovitati anda võla väljamõistmine kohtusse, kuna võlgniku senine käitumine on näidanud, et tal puudub igasugune soov võlga tagasi maksta hoolimata korduvatest kokkulepetest. Korteriühistu juhatuses poolt on võlg antud kohtusse Maksekäsu kiirmenetlusse.

- **Parkimine**

V. Kirss tuletas meelde, et parkimiskaardid oleksid asetatud autode armatuurlauale.

- **Muud küsimused**

Küsimus: kas köögiakna pleki vahetuse ja kinnitamise organiseerib korteriühistu?

Vastus: aknapleki vahetus ja muu sellega seonduv on korteriomaniku teha.

Küsimus: kas akende vahetusega tegeleb korteriühistu? Vastus: korteriaknaid vahetab korteriomanik ise, vaja on vaid, et uued aknad järgiksid maja ühtset välimust.

E. Joasaare märkus – pikkadest koridoridest tuleb korteriomanikul eemaldada mittevajalikud asjad (nt kelgud suveperioodil, ehitusplaadid 4.korrusel).

V. Kirsi märkus – keldri trepialusesse mitte panna vana mööblit ja muid suuri jäätmeid, need peab iga korteriomanik ise viima jäätmejaama.

Koosoleku juhataja kuulutas koosoleku lõppenuks kell 20.30.

Protokollile on lisatud koosolekul osalenud Sõpruse pst. 255 korteriühistu liikmete nimekiri.

Koosoleku juhataja: Dmitri Šved

Protokollija: Sirje Kaupmees