

SÕPRUSE PST. 255 KORTERIÜHISTU ÜLDKOOSOLEKU PROTOKOLL NR 24

Aeg: 25. aprill 2017, algus kell 19.00 lõpp kell 20.40

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

Korteriühistu üldkoosolek otsustas, et kuna koosolekule on kogunenud 34 hääleõiguslikku isikut või nende volitatud esindajat, siis on koosolek otsustusvõimeline.

Koosoleku juhatajaks valiti Dmitri Šved ja protokollijaks Sirje Kaupmees.

Päevakord:

1. 2016 aasta majandusaasta aruanne
2. Audiitori aruanne
3. 2016 aasta majandusaasta ja audiitori aruande kinnitamine
4. 2017 aasta majandusaasta tegevuskava ja eelarve arutamine
5. 2017 aasta eelarve kinnitamine
6. Korteriühistu uue põhikirja arutelu
7. Korteriühistu uue põhikirja kinnitamine
8. Võlgnevuse viivise määra ja korra kehtestamine
9. Jooksvad küsimused:
 - kodukord
 - kommunaalmaksete tasumine
 - parkimine
 - muud küsimused

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

Hääletamine – üldkoosoleku päevakorra kinnitamine.

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

1. 2016 aasta majandusaasta aruanne

Korteriühistu tegevjuht Hans Sims andis ülevaate eelmise majandusaasta s.o 01.01.2016-31.12.2016 kulutustest ja teostatud töödest. 2016. a jääk majandusaasta alguseks 19115 € ja internet 1876 €. Tulud olid 2016 aastal 34177 € ja internet 800 €. Kulud olid 33324 € ja internet 579 €. Aruandeaasta tulem oli 853 € ja internet 221 €. Tulem 31.12.2015 oli 19 968 € ja internet 2097 €.

H. Simsi selgitused eelmise majandusaasta aruande juurde:

- renditulused laekus majandusaastal plaanitust vähem, sest eelmine rentnik lahkus 2015a lõpus ja uue rentniku saime alles juunikuus;

- prügiveo kulud olid 2016 aastal veidi väiksemad, sest me ei tellinud suure prügi konteinerit, kavatsime selle tellida sel aastal;
- töötasu koos maksudega – tegelik kulu 18676 € oli isegi veidi väiksem kui eelarves planeeritud 20500 €;
- üldelektrit kulus rohkem (eelarve 2200 €, tegelik kulu 2309 €), sest rentniku puudumise tõttu pidime aasta algul kütma ka rendipinda;
- Interneti püsühendus – kulud 579 €, kuna paigutasime uued ruuterid kahele korrusele;
- maja kindlustus – eelarve oli 800 €, aga õnnestus jälle saada Ergo Kindlustuselt soodushinnaga kindlustus 496 €. Ergolt on õnnestunud viimasel kahel aastal saada kindlustus soodushinnaga;
- koolitus, teabematerjalid, muud kulud – eelarve 350 €, kulus veidi vähem 325 €, selle eest sai ostetud reklaamialus, linnaarhiivist võtsime kütteprojekte, üldkoosoleku tarvis saali rentimine, kulud notarile, teabematerjalide paljundamine;
- tehnosüsteemide hooldus ja heakord – eelarves oli ette nähtud 2800 €, tegelikult kulus 2699 €, need on tööd, mida meile teevad OÜ Baltic Anur (elektritööd) ja OÜ Rosenkron (kütte-ja veesüsteemi hooldus);
- remonditööd – kulus 2282 €, selle eest sai tehtud 5. ja 9. korrusel kahele lõunapoolsele lodzale varikatused ja remonditud rõdu sillused, värvisime maja eest välisseina, parandasime trepiastme, värvisime üle prügikonteineri piirde, soojustasime peakilbiruumi lae; kulutamata jäi eelarvesse plaanitud 3000 € küttepüstikute tasakaalustuseks ja häälestuseks;
- sidekulud ja kontoritarbed – eelarve 250 €, tegelik kulu 243 €, selle all on Starmani telefon, kodulehe veebimajutus ja Omnivale e-arved;
- puhastus ja väikevahendid – eelarve 300 €, kulutasime 35 €, need olid ainult sisekoristajatele vajalikud puhastusvahendid, väliskoristajale töövahendeid sel eelarveaastal ei ostetud, sest vajadust polnud;
- avariitööd ja ettenägematud kulud – eelarve 1600 €, tegelik kulu 980 €, mis kulus lumekoristusele ja enne uue rentniku tulekut rendipinnal remonttööde tegemiseks;
- audiitorteenus – nagu eelarves planeeritud, kulus sellele 200 €;
- pangateenus - kulus 89 € eelarves planeeritud 100 €-st.

Aasta kulud kokku olid 33324 €. Aruandeaasta tulem 853 €, lisaks 221 € interneti pealt.

H. Sims lisas veel et, suurt kasu oleme saanud kütte- ja veesüsteemide eraldamisest Sõpruse 253 korteriühistust. Küttekulud on oluliselt väiksemad. Veekadu vähenes lausa 30%.

Küsimusi 2016a aastaaruande kohta polnud.

2. Audiitori aruanne

Kuna audiitor A. Lepik ise üldkoosolekule ei ilmunud, siis kandis audiitori aruande ette korteriühistu tegevjuht Hans Sims.

Audiitor oli seisukohal, et vastavalt EV raamatupidamise seaduse nõuetele koostatud aruandes esitatud finantsinformatsioon, mis näitab seisuga 31.12.2016. a bilansi mahuks 34641 € ning tulude ja kulude aruande tulemiks 1074 € ei sisalda olulisi vigu ega ebatäpsusi ning põhineb audiitorile esitatud raamatupidamise algdokumentatsioonil.

Küsimusi audiitori aruande kohta polnud.

3. 2016 aasta majandusaasta ja audiitori aruande kinnitamine

Koosoleku juhataja tegi ettepaneku panna hääletusele 2016. a majandusaasta aruande ja audiitori aruande kinnitamine.

Hääletamine – kinnitada 2016.a majandusaasta aruanne ja audiitori aruanne.

Hääletustulemused – 2016. a majandusaasta aruande ja audiitori aruande kinnitamise poolt hääletasid kõik koosolekul osalejad, vastuhääli ei olnud; erapooletuid ei olnud.

4. 2017 aasta majandusaasta tegevuskava ja eelarve arutamine

Korterühistu tegevjuht Hans Sims tutvustas 2017. aastaks planeeritud tulusid ja kulusid. Tulude suuruseks on planeeritud 35516 €. Interneti tuludest – juhatus 09.03.2017 koosolekul otsustati, et kuna meil juba kogunenud küllalt raha ja plaanis midagi välja vahetada pole, siis alates 01.07.2017 on interneti makse 1 € kuus. Sellega vähenevad interneti tulud 600 €-ni.

Kulud on planeeritud 36000 €. H. Simsi selgitused kulude kohta:

- prügiveokulud on planeeritud 3900 €, st sama palju kui eelmisel aastal. Tänavu tellime taas suure prügi konteineri.
- lifti hoolduseks planeerime 1100 €, summa on eelmise aasta kulude põhjal.
- üldelektri kulud on planeeritud jätta eelmise aasta tasemele 2200 €.
- töötasu koos maksudega on planeeritud 19000 €, mis on eelmise aasta tegeliku kulu järgi.
- Interneti kulud on planeeritud eelmise aasta tasemel 420 €.
- vee kadu planeerime 500 €, mis on eelmise aasta tegeliku kulu põhjal.
- maja kindlustuseks planeerime 800 €. Kui saab sellelgi aastal Ergo Kindlustusest soodsamalt, siis on kulu väiksem, aga planeerida soodushinda ei julge.
- koolitus, teabematerjalid ja muud kulud – 350 €.
- tehnosüsteemide hoolduseks ja heakorratöödeks planeerime 2800 €, st samal tasemel, kui eelmisel aastal.
- remonttöödeks planeerime 2900 €. Selle summa sees on küttesüsteemile täiendavate paisupaakide paigaldus, töö on juba tehtud, maksumus 800 €. Küttepüstikute tasakaalustuseks ja häälestuseks on planeeritud 2100 €.
- sidekuludeks ja kontoritarveteks planeerime 250 €, sama summa nagu eelmisel aastal.
- puhastus- ja väikevahenditeks planeerime 300 €, jällegi sama summa nagu eelmisel aastal.
- avariitöödeks ja ettenägematuteks kulutusteks ka sama summa nagu eelmisel aastal 1600 €. Vähem ei julge planeerida, äkki tuleb lumerikas talv ja siis on lumelükkamise kulud suured. Samuti võib tekkida vajadus äkki remondipinnal midagi remontida.
- audiitorteenusele planeerime sama summa nagu möödunud aastal 200 €.
- pangateenustele samuti sama nagu eelmisel aastal 100 €.

Kuludega läheme miinustesse 484 €-ga, aga loodetavasti hoiame kusagilt mujalt kokku, et majandusaasta lõpuks nulli jõuda.

Põhihooldustasu 0,511 €/m² kütteperioodil ja 0,639 €/m² suvel (juuni kuni september) on viimase piiri peal. Kui renditulu poleks, siis langeksime miinustesse.

5. 2017 aasta eelarve kinnitamine

Koosoleku juhataja tegi ettepaneku panna hääletusele 2017. a majandusaasta eelarve kinnitamine.

Hääletamine – kinnitada 2017.a majandusaasta eelarve.

Hääletustulemused – 2017. a majandusaasta eelarve kinnitamise poolt hääletasid kõik koosolekul osalejad, vastuhääli ei olnud, erapooletuid ei olnud.

6. Korteriühistu uue põhikirja arutelu

Korteriühistu uue põhikirja projekt oli juba mitu kuud tagasi saadetud kõigile ühistu liikmetele tutvumiseks ja ettepanekuete tegemiseks.

Juhatus liige V. Kirss selgitas pikalt, miks oli vaja uut põhikirja – uuest aastast hakkab kehtima uus korteriühistute seadus ning vajadus täpsustada juhatuse liikmete õigusi korteriühistu nimel lepingute sõlmimisel. V. Kirss teavitas, et aluseks on võetud korteriühistute liidus välja töötatud näidispõhikiri, mida kohandati meie ühistule ja juhatuses korduvalt arutati. Põhikiri püüti koostada võimalikult arusaadavas keeles, erilist tähelepanu pöörati sellele, et nii ühistu liikmete kui juhatuse õigused ja kohustused oleksid võimalikult täpselt ja üheselt arusaadavalt sõnastatud.

V. Kirss selgitas samuti põhilisi erinevusi vana ja uue põhikirja vahel – hääletused ja ühistu nimel lepingute sõlmimine.

Uue põhikirja ettevalmistustöö käigus sai juhatus ühistu liikmetelt kaks parandusettepanekut. Esimene neist puudutas ühistu liikmete teavitamise kanaleid. Juhatus leidis selle ettepaneku olevat mõistliku ja nii lisati põhikirja täiendus, et ühistu liikmeid teavitatakse üldkoosolekust lisaks paberkanaljale ka elektroonilisi kanaleid pidi.

Teine parandusettepanek puudutas viivise kehtestamist üürivõlglastele. Ettepanek oli fikseerida viivise määr põhikirjas. Juhatus arutas ettepanekut ja leidis, et see pole otstarbekas – viivise määra muutumisel (juhul kui muudetakse võlaõigusseadust või vastavat eurodirektiivi), siis tuleb muuta ühistu põhikirja, mis on üsna vaevaline protsess. Mõistlik on jätta viivise määra üle otsustamine üldkoosoleku pädevusse – ühistu liikmete üldkoosolek, mis koguneb kord aastas, otsustab, kas üldse ja millises määras viivis kehtestada. Juhatusel jääb õigus otsustada erandkorras viivise mitterakendamine.

Küsimusi V. Kirsile ei olnud.

7. Korteriühistu uue põhikirja kinnitamine

Koosoleku juhataja tegi ettepaneku panna hääletusele korteriühistu uue põhikirja kinnitamine.

Hääletamine – kinnitada Sõpruse pst. 255 Korteriühistu uus põhikiri.

Hääletustulemused – Sõpruse pst. 255 Korteriühistu uue põhikirja kinnitamise poolt hääletasid kõik koosolekul osalejad, vastuhääli ei olnud, erapooletuid ei olnud.

8. Võlgnevuse viivise määra ja korra kehtestamine

Juhatus liige V. Kirss selgitas, et praegu kehtiva seaduse kohaselt tohib maksimaalne viivise määr olla 0,07% päevas. Uuest aastast kehtima hakkav korteriomandi- ja korteriühituseadus viitab viivise määramisel võlaõigusseadusele, mis ütleb, et maksimaalne viivise määr võib olla Euroopa Keskpanga põhirefinantseerimisoperatsioonidele kohaldatav viimane intressimäär (mida määratakse poolaasta kaupa enne iga aasta 1. jaanuari ja 1. juulit ja mis praegu on null), millele lisandub kaheksa protsenti aastas. See teeb umbes 0,02% päevas, mis tähendab, et viivis läheb ca kolm korda „odavamaks”.

Juhatus ettepanek üldkoosolekule on kehtestada võlgnevuse viivise määraks 8% aastas ja et viivist hakatakse arvestama alates 01.07.2017a. Viivise arvestuse hõlbustamiseks saab alates järgmisest kuust olema arve maksmise lõppkuupäevaks kuu viimane päev (varasema 20. kuupäeva asemel). Viivise arvestus algab maksmise kuule järgneva kuu esimesest kuupäevast.

J. Pilt esitas küsimuse, kas on võimalik saada arve ka meilitsi. V. Kirss selgitas, et see võimalus on juba ammu olemas, tuleb vaid kodulehe kaudu esitada korteriühitule vastav taotlus.

Koosoleku juhataja tegi ettepaneku panna hääletusele küsimus viivise määramisest.

Hääletamine - kinnitada viivise määr 8% aastas alates 01.07.2017.

Hääletustulemused – määrata viivis 8% aastas alates 01.07.2017, kinnitamise poolt hääletasid kõik koosolekul osalejad, vastuhääli ei olnud, erapooletuid ei olnud.

9. Jooksvad küsimused

• Kodukord

- Korteriühistu tegevjuht Hans Sims pani südamele, et elanikud oleksid ettevaatlikud rõdulel suitsetamisega ega loobiks konisisid aknast välja. Õnneks pole veel suitsevast konist tekkinud tuleõnnetust ega poe katuse katte vigastust.
- Korter 1 lapsed jooksevad poe katusel, see on lubamatu, H. Sims on sellele ka korteriomaniku tähelepanu juhtinud. Lisaks on oht, et lapsed kukuvad üle katuse serva maha.
- Koridori oma korteri ukse taha palutakse mitte prügikotte panna. Need on vaja kohe viia prügikonteinerisse, mitte jätta koridori haisema. Või panna oma rõdule.
- Kui tulete oma koridori või väljute sealt, siis on vaja vaadata, et koridori uks ikka sulguks korralikult. See hoiab ära võimaluse, et vargad saavad tulla koridori. Sama ka maja välisuksega. Kui lukk on korrast ära või vedru ei tööta, siis palutakse teatada sellest kohe korteriühistu tegevjuhile.
- Mitte lubada lastel hüppata liftis. Kuna lifti põrand on liikuv, siis võib hüppamine põrandas asuvad andurid rivist välja viia. Samuti ei tohi sõidu ajal lifti uksi lahti kangutada, see rikub samuti andureid.
- Koeraomanikel (eriti puudatab see isaste koerte omanikke) mitte lubada koertel jalga tõsta välisukse ees vastu majaseina või lausa vastu ust. Majja sisenemisel on üsna tuntav hais. Asja jälgitakse, et süüdlastele jälile saada.
- Kas kellelgi on veel rõdud klaasimata? Korter 19 keeldub jätkuvalt rõdude klaasimisest. Maja fassaad ei ole selle tõttu ühtlane.

- **Kommunaalmaksete tasumine**

- Hans Sims nentis, et üldiselt tasutakse kommunaalmakseid korralikult. Paar „valulast” on majas – korter 73, kelle võlg on praeguse seisuga 426 € ja korter 69, kellel on ühe kuu võlg. Korter 83, kellest oleme mitmel aastal rääkinud ja kelle võlg on suurim, praeguse seisuga 2950 €, on asunud võlgnevust likvideerima ja tasub ka korralikult jooksvaid arveid. Kui korteriomanik esitab asjakohase taotluse, siis hakkab juhatus arutama, kas ja millises suuruses nii suure võlgnevuse pealt hakkame viivist arvestama.

- **Parkimine**

- Palume panna parkimiskaardid esiklaasile. Kui autosid vahetatakse, siis teatage korteriühistu tegevjuhile.

- **Muud küsimused**

- Juhatusel laekus ettepanek korteri 64 omanikult Kersti Kellerilt sooviga võtta oma kasutusse 7.korrusel trepist üles tulles paremal asuva kasutama ala. K. Keller soovib kasutamata ala eraldada tellisseinaga ja paigaldada raudukse. H. Sims selgitas, et kuna tegemist on üldkasutatava pinnaga, siis peab loa andma üldkoosolek, aga kogu ehituse kulud kannab kasutaja. K. Keller selgitas üldkoosolekule, et soovib eelnimetatud alale paigutada oma trenaažöörid. H. Sims selgitas, et sellele alale tuleks paigaldada oma voolumõõtja ja elektrivalgustus. H. Sims lisas ka, et kindlasti peaks kasutusleping olema tähtajaline. Tekkis vaidlus koosolekul osalejate vahel kas võiks sinna hoopis teha üldkasutatav võre piiratud lukustatud ala majaelanike lapsevankrite ja jalgrataste hoidmiseks.

Koosolekul osalejate pika ja kirgliku arutelu järel otsustati panna küsimus osa 7. korruse üldpinna K. Kellers kasutusse andmiseks hääletusele.

Hääletamine – kas lubada 7. korruse trepimademe valgusšahti pind tähtajaliselt Kersti Kellers kasutusse anda koos kogu investeeringu tegemisega kasutuselevõtja poolt ja volitada juhatus kasutuslepinguga tegelema.

Hääletamise tulemus – 15 poolt, 8 vastu, ülejäänud erapooletud.

Kuna poolt oli vähem kui pool kohal olnud ühistu liikmetest, siis otsustati mitte anda nimetatud pinda K. Kellers kasutusse. Otsustati, et ühistu liikmed vajavad veel mõtlemisaega.

- Korteri nr 2 omanik esitas küsimuse maja otsaseinte soojustamise kohta. H. Sims vastas, et maja otsaseinte soojustamist ei tule, see otsus on juba vastu võetud. Küsimus lahendatakse küttesüsteemi seadistusega ja vajadusel paigaldatakse otsakorterite radiaatoritele lisaribid.

Koosoleku juhataja kuulutas koosoleku lõppenuks kell 20.40.

Protokollile lisatud: koosolekul osalenud ühistu liikmete nimekiri.

Koosoleku juhataja: Dmitri Šved

Protokollija: Sirje Kaupmees