

SÕPRUSE PST. 255 KORTERIÜHISTU ÜLDKOOSOLEKU PROTOKOLL NR 25

Aeg: 08. mai 2018, algus kell 19.00, lõpp kell 20.20

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

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

Koosoleku juhatajaks valiti Virgu Kirss ja protokollijaks Sirje Kaupmees.

Päevakord:

1. 2017. aasta majandusaasta aruanne
2. Audiitori aruanne
3. 2017. aasta majandusaasta ja audiitori aruande kinnitamine
4. 2018. aasta majandusaasta tegevuskava ja eelarve arutamine ja selle kinnitamine
5. Jooksvad küsimused:
 - kodukord
 - kommunaalmaksete tasumine
 - parkimine

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. 2017. aasta majandusaasta aruanne

Korteriühistu tegevjuht Hans Sims andis ülevaate eelmise majandusaasta s.o 01.01.2017-31.12.2017 kulutustest ja teostatud töödest. 2017. a jääk majandusaasta alguseks 19968 € ja internet 2098 €. Tulud olid 2017. aastal 35534 € ja internet 594 €. Kulud olid 33915 € ja internet 363 €. Aruandeaasta tulem oli 1619 € ja internet 231 €. Tulem 31.12.2017 oli 21587 € ja internet 2329 €.

H. Simsi selgitused eelmise majandusaasta aruande juurde:

- renditulused laekus majandusaastal plaani kohaselt;
- prügiveo kulud olid 2017. aastal veidi suuremad, sest prügiveofirma Ecovir tõstis aasta alguses hinda ca 100%, praegu on meil leping Tallinna Jäätmeäitluskeskusega, kelle prügiveo hinnad on poole väiksemad, kui olid Ecoviril;
- lifti hooldusele kulus planeeritud 1100 € asemel 920 €, mille sees on vastukaaluvedru vahetamise kulu 144 €;
- üldelektrit kulus pisut vähem (eelarve 2200 €, tegelik kulu 2120 €);
- töötasu koos maksudega – tegelik kulu 18054 € oli isegi veidi väiksem kui eelarves planeeritud 19000 €;
- Interneti püsühendus – kulud 363 €, praegu on teenusepakkujaks Elisa;

- vee kadu – kulus 627 €, veekao protsent kogu veetarbimisest on püsinud aastaid samal tasemel;
- maja kindlustus – eelarve oli 800 €, aga õnnestus jälle saada Ergo Kindlustuselt soodushinnaga kindlustus 530 €;
- koolitus, teabematerjalid, muud kulud – eelarve 350 €, kulus 330 €, selle eest sai ostetud arvuti (kasutatud) ja kuvar ühistu kontorisse, kaabel 4. korruse kaamerale, üldkoosoleku tarvis saali rentimine, kulud notarile, teabematerjalide paljundamine;
- tehnosüsteemide hooldus ja heakord – eelarves oli ette nähtud 2800 €, tegelikult kulus 2557 €, need on tööd, mida meile teevad OÜ Baltic Anur (elektritööd) ja OÜ Rosenkron (kütte-ja veesüsteemi hooldus);
- remonditööd – kulus 2388 €, selle eest sai paigaldatud küttesüsteemile kaks uut suuremat paisupaaki (882 €), värvitud prügikonteineri piirded ja parandatud välistreppi (426 €), tasakaalustustatud ja häälestatud küttepüstikuid (kulu 1080 € on oluliselt vähem planeeritud 2100 €-st);
- sidekulud ja kontoritarbed – eelarve 250 €, tegelik kulu 304 €, summa suurenemise põhjustasid kulud arhiivi hävitamisele;
- puhastus ja väikevahendid – eelarve 300 €, kulutasime 125 €;
- avariitööd ja ettenägematud kulud – eelarve 1600 €, tegelik kulu 1083 €, selle hulgas on nii 4. korruse kaamera paigaldus ja kaabeldus kui kanalisatsiooni ja vihmavee äravoolu lekete kõrvaldamisega seotud kulud;
- audiitorteenus – nagu eelarves planeeritud, kulus sellele 200 €;
- pangateenus - kulus 89 € eelarves planeeritud 100 €-st.

Aasta kulud kokku olid 33915 €. Aruandeaasta tulem oli 1619 €, lisaks 231 € interneti pealt.

Korteri 64 omanik küsis, miks igal aastal kulutame raha prügikonteineri piirde värvimisele ja trepi parandamisele. H. Sims selgitas, et piiret soditakse, korrektse ilme tagamiseks peab regulaarselt piiret üle värvima. Trepi paranduse tingis eelmisel aastal suure prügikonteineri paiknemise ajal tekkinud kahjustus (katteplaadid olid katki), ilmselt oli põhjuseks mõne majaaniku ettevaatamatus suurprügi käsitlemisel. Järgmisel aastal on plaan remontida treppi kapitaalsemalt. Rohkem küsimusi 2017a aastaaruande kohta polnud.

2. Audiitori aruanne

Kuna audiitor A. Lepik ise üldkoosolekule ei ilmunud, siis kandis audiitori aruande ette korteriühistu juhatuse liige Virgu Kirss.

Audiitor oli seisukohal, et vastavalt EV raamatupidamise seaduse nõuetele koostatud aruandes esitatud finantsinformatsioon, mis näitab 2017. a tulude ja kulude aruande tulemiks 1851 €, ei sisalda olulisi vigu ega ebatäpsusi ning põhineb audiitorile esitatud raamatupidamise arvestuse andmetel.

Küsimusi audiitori aruande kohta polnud.

3. 2017. aasta majandusaasta ja audiitori aruande kinnitamine

Koosoleku juhataja tegi ettepaneku panna hääletusele 2017. aasta majandusaasta aruande ja audiitori aruande kinnitamine.

Hääletamine – kinnitada 2017. a majandusaasta aruanne ja audiitori aruanne.

Hääletustulemused – 2017. a majandusaasta aruande ja audiitori aruande kinnitamise poolt hääletasid kõik koosolekul osalejad, vastuhääli ei olnud; erapooletuid ei olnud.

4. 2018. aasta majandusaasta tegevuskava ja eelarve arutamine

Korterühistu tegevjuht Hans Sims tutvustas 2018. aastaks planeeritud tulusid ja kulusid. Tulude suuruseks on planeeritud 38848 €, mis on suurem kui eelmisel aastal. Suurenemine on tingitud põhihooldustasu suuremisest. Põhihooldustasu määrad on muutumatuna püsinud viimased kümme aastat ja teenuste hinnatõusude tingimustes on põhihooldustasu määrade suurendamine hädavajalik. Korterühistu juhatus on arutanud ja esitab üldkoosolekule kinnitamiseks uued põhihooldustasu määrad alates 01.07.2018:

- põhihooldustasu suvekuudel (juuni, juuli, august, september) – 0,75 €/m².
Kuna uued määrad kehtestatakse alates juulist, siis 2018. a juunikuus on põhihooldustasu endise määraga 0,639 €/m².
- põhihooldustasu kütteperioodil (jaanuarist maini) – 0,60 €/m².
Kütteperioodi uus põhihooldustasu algab 2018. a oktoobrikuust.

Kulud on planeeritud 41013 €, mis on suurem kui eelmisel aastal. 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 tasemel;
- Interneti kulud on planeeritud eelmise aasta tasemel 363 €;
- vee kadu planeerime 600 €, 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 2800 €, st eelmise aasta tasemel;
- remonttöödeks 7400 €. Selle summa sees on maja seinääre ja trepi tihendamine 1040 €, prügikonteineri piirde värvimine ja trepi remont 460 € ning turvakaamerate paigaldus 3., 7. ja 8. korrusele 900 €. Samuti kavatsame alustada trepikodade värskendusremondiga, milleks sel aastal planeerime 5000 €. Trepikodade remondiga alustame liftide piirkonnas ja esimesel korrusel. Mida täpselt selle raha eest saame teha, see selgub ehitajate hinnapakumistest. Pikkade koridoride remont jääb edaspidiseks.
- sidekuludeks ja kontoritarveteks 300 €, summa on eelmise aasta kulude põhjal;
- puhastus- ja väikevahenditeks 300 €, sama summa nagu eelmisel aastal;
- avariitöödeks ja ettenägematuteks kulutusteks ka sama summa nagu eelmisel aastal 1600 €;
- audiitorteenusele sama summa nagu möödunud aastal 200 €;
- pangateenustele samuti sama nagu eelmisel aastal 100 €.

Kuludega läheme miinustesse 2165 €-ga.

Planeeritud tulek 31.12.2018 on 21751 €.

Koosoleku juhataja küsis, kas on küsimusi või ettepanekuid.

Küsimus (korter 36): kas on võimalik mingi osa tulemist paigutada tähtajalisele hoiusele, et teenida korteriühistule täiendavat tulu intressidena. Arutelu käigus tõid mitmed korteriühistu liikmed välja asjaolu, et Eesti Vabariigi ja Euroopa Liidu fondidega tagatud krediitiasutuste intressid on nii väikesed, et ei tasu selle alla raha kinni panna. Suuremaid intresse pakuvad hoiu-laenuühistud, kuid sinna meie raha panemine on riskantne.

Pika ja kirgliku arutelu lõpuks pani koosoleku juhataja hääletusele küsimuse, kas otsida võimalust panna osa ühistu rahast tähtajalisele deposiidile (või analoogsele finantstootetele) intresse teenima. Hääletuse tulemused – 4 poolt, 4 erapooletut, ülejäänud vastu. Seega otsustati, et selle küsimusega edasi ei tegeleta.

Küsimus (korter 14): kui suur on paigaldatavate turvakaamerate hooldustasu? V. Kirss selgitas, et hooldustasu pole, kuna turvafirmat seal taga pole, kui on probleeme, siis lahendame need oma jõududega. Kaamerate salvestused lähevad korteriühistu arvutisse, mitte avalikku internetti. Salvestusi kasutatakse vastavalt järelepärimisele (nt politseile). Turvakaamera kasutamisest majas teavitatakse inimesi juba majja sisenemisel, vastav kleebis on nähtaval kohal.

Küsimus (korter 14): kas on üldse vaja tellida suurt prügikonteinerit, kui see on seotud võimaliku kahjuga välistrepile. H. Sims ja V. Kirss selgitasid, et suure prügi konteiner on hädavajalik, muidu hakkavad elanikud oma suuremahulist prügi (nt mööbel) trepialusesse kuhjama, see jällegi on tuleohutuse seisukohalt lubamatu. Ka teised ühistu liikmed kinnitasid, et suure prügi konteineri tellimine vähemalt kord aastas on vajalik. H. Simsi sõnul maksab konteineri paigaldamine 120 € pluss 63 € iga tonni prügi eest. Senine kogemus on näidanud, et kokku tuleb maksumus ca 300 €.

Küsimus (korter 64): kas hakatakse vahetama ka küttesüsteemi torusid ja radiaatoreid? H. Sims ja V. Kirss selgitasid, et praegu pole seda kavas, kaebusi küttesüsteemi lekete vms kohta pole elanikelt tulnud. Kaks aastat tagasi paigaldati uus soojasõlm, paigaldajate sõnul oli torustik heas seisukorras. Kui keegi tahab oma kulul radiaatoreid vahetada, siis anda tingimata teada korteriühistu juhatusele, ilma küttespetsialisti juhusteta paigaldatud radiaatorid võivad kogu küttesüsteemi tasakaalust välja viia.

5. 2018. a majandusaasta tegevuskava ja eelarve kinnitamine

Koosoleku juhataja tegi ettepaneku panna hääletusele 2018. a majandusaasta eelarve kinnitamine.

Hääletamine – kinnitada 2018. a majandusaasta eelarve.

Hääletustulemused – 2018. a majandusaasta eelarve kinnitamise poolt hääletasid kõik koosolekul osalejad, vastuhääli ei olnud, erapooletuid ei olnud.

6. Jooksvad küsimused

- **Kodukord**

- Suure prügi konteiner tuuakse reedel 11.05.2018 hommikul. H. Sims pani südamele, et autosid ei pargitaks selleks ajaks trepi ette. Pikkades koridorides ja keldris on jäänud seisma remondimaterjale ja muud koli, asjade omanikud peavad need ise viima konteinerisse. Ühtlasi teavitas H. Sims sellest, mida võib ja mida ei või panna suure prügi konteinerisse.

- Hans Sims pani südamele, et elanikud oleksid ettevaatlikud rõdudel suitsetamisega ega loobiks konisisid aknast välja. Õnneks pole veel suitsevast konist tekkinud tuleõnnetust ega poe katuse katte vigastust. V. Kirss andis teada, et kui kellelgi pole rõdul suitsetades konisisid kusagile panna, siis anda teada juhatusesele ja ühistu annab sellele elanikule tühja purgi, kuhu saab konid visata.
Maja ees suitsetamise ja konide loopimise teemal tekkis elav mõttevahetus. Tehti ettepanek panna maja ette suitsetamist keelav märgistus. Üldkoosolek otsustas suitsu- ja alkoholivaba alana märgistada trepi esine ja piki maja kulgev katusealune ala. Juhatus kohustati asjaga tegelema.
- V. Kirss juhtis tähelepanu sellele, et poe katusel käimine on lubamatu, sest võib vigastada katuse katet ja põhjustada läbijooksu.
- H. Sims andis teada, et järgmisel nädalal hakatakse koridoride aknaid pesema, seetõttu elanikke palutakse eemaldada akende juurest jalgrattad jms, mis võib aknapesu segada.
- **Kommunaalmaksete tasumine**
 - H. Sims nentis, et üldiselt tasutakse kommunaalmakseid korralikult. Üldkoosoleku päeva seisuga on võlglaste: korter 16 – 163 €, korter 48 – 57 €, korter 69 – 140 €, korter 73 – 527 €, korter 84 – 246 €, H. Simsi sõnul ei tohiks olla nendega probleeme, maksavad ära. Korter 83, kellest oleme mitmel aastal rääkinud ja kelle võlg on suurim, praeguse seisuga 2300 €, likvideerib võlgnevust ja tasub ka korralikult jooksvaid arveid.
- **Parkimine**
 - H. Sims tuletas meelde, et parkimiskaardid oleksid asetatud autode armatuurlauale. Kui parkimiskaarti pole, siis pannakse tuuleklaasile hoiatav teade. Tänu pidevale jälgimisele on parkimisega asi enam-vähem korras.
- **Muud küsimused**
 - Korter nr 88 omanik teavitas, et vihmaga miskit soliseb katusel (tegemist on kõrgeima korruse korteriga) ja toa nurgasein on märg. Otsustati, et H. Sims läheb olukorraga tutvuma.

Koosoleku juhataja kuulutas koosoleku lõppenuks kell 20.20.

Protokollile lisatud: koosolekul osalenud ühistu liikmete nimekiri.

Koosoleku juhataja: Virgu Kiss

Protokollija: Sirje Kaupmees