

SÕPRUSE PST. 255 KORTERIÜHISTU ÜLDKOOSOLEKU PROTOKOLL NR 26

Aeg: 23. aprill 2019, algus kell 19.00, lõpp kell 20.30

Koht: Tallinnas, Sütiste tee 42, Tallinna 53. Keskkool

Korterühistu üldkoosolek otsustas, et kuna koosolekule on kogunenud 42 hääleõiguslikku isikut või nende volitatud esindajat, siis on koosolek otsustusvõimeline.

Koosoleku juhatajaks valiti Virgu Kirss ja protokollijaks Sirje Kaupmees.

Päevakord:

1. 2018. aasta majandusaasta aruanne
2. Audiitori aruanne
3. 2018. aasta majandusaasta ja audiitori aruande kinnitamine
4. 2019. aasta majandusaasta tegevuskava ja eelarve arutamine ja selle kinnitamine
5. 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. 2018. aasta majandusaasta aruanne

Korterühistu tegevjuht Hans Sims andis ülevaate eelmise majandusaasta s.o 01.01.2018-31.12.2018 kulutustest ja teostatud töödest. 2018 a jääk majandusaasta alguseks 23916 €. Tulud olid 2018. aastal kokku 39012 €. Kulud olid kokku 40552 €. Aruandeaasta tulem oli -1540 €. Tulem 31.12.2018 oli 22376 €.

H. Simsi selgitused eelmise majandusaasta aruande juurde:

- prügiveole kulus planeeritud 3900 € asemel 4078 €, kuna toonane prügiveofirma Ecovir tõstis jaanuaris oluliselt prügiveo hinda. Alates veebruarikuust prügiveo hind langes, sest vedajaks sai Tallinna Jäätmeäitluskeskus; lisaks pidime juurde ostma ühe paberikonteineri;
- lifti hooldus, plaanitud oli 1100 €, tegelikud kulud 728 €;
- üldelekter, kulud (2101 €) jäid eelarve (2200 €) piiridesse;
- kulud töötasudele koos maksudega (18769 €) jäid samuti eelarve (19000 €) piiridesse;
- interneti püsiühendusele kulud veidi suurenesid, eelarve 363 €, tegelik kulu 417 €;
- vee kaole oli planeeritud 600 €, tegelik kulu 431 €, õnneks on vee kadu püsinud mitmed aastad samal tasemel;
- maja kindlustus – eelarve oli 800 €, tegelik kulu 643 €;

- koolitus, teabematerjalid, muud kulud – eelarve 350 €, kulus 75 €, selle sees oli üldkoosoleku tarvis klassiruumi rentimine, teabematerjalide paljundamine;
- tehnosüsteemide hooldus ja heakord – eelarves oli ette nähtud 2800 €, tegelikult kulus 2587 €, need on tööd, mida meile teevad OÜ Baltic Anur (elektritööd) ja OÜ Rosenkron (kütte-ja veesüsteemi hooldus);
- remonditööd – kulus 9406 € planeeritud 7400 € asemel, ülekulu tekkis vajadusest korrastada elektrikilbid. Aastal 2016 toimunud elektrikontrolli ettekirjutuses juhiti tähelepanu, et elektrikilbid on vaja korrastada. Eelmisel aastal hakkas Tehnilise Järelevalve Amet (edaspidi TJA) nõudma, et kilbid on vaja korda teha, ähvardati lausa sunnirahaga. TJA nõustus meie ettepanekuga, et töid alustatakse 2018 a detsembris ja viiakse lõpule 2019 a esimeses kvartalis. Töid teostab meie lepinguline partner OÜ Baltic Anur. Detsembris tehti elektritöid 2161 € eest. Remondikulude sisse läks ka turvakaamerate paigaldus 3., 7. ja 8. korrusele 1178 € eest, trepikoja remont 4992 € eest ning prügikonteineri piirde värvimine koos trepi remondiga 257 € eest;
- sidekulud ja kontoritarbed – eelarve 300 €, tegelik kulu 296 €, selle sees olid kodulehe uuendamise kulud, kulud e-arvetele, telefonile, kontoritarvetele;
- puhastus- ja väikevahendid – eelarve 300 €, kulutasime 77 €, selle sees olid ainult kulud sisekoristajale, kulutusi väliskoristajale eelarveaastal polnud;
- avariitööd ja ettenägematud kulud – eelarve 1600 €, tegelik kulu 650 €, selle sees olid maja seinalt grafiti puhastamise kulud 165 €, ukse luku vahetus 82 € ja parkimisala ning suitsuvaba ala märgistus 403 €;
- audiitorteenus – nagu eelarves planeeritud, kulus sellele 200 €;
- pangateenus - kulus 94 € eelarves planeeritud 100 €-st.

Aasta kulud kokku olid 40552 €. Aruandeaasta tulem oli -1540 €. Tulem 31.12.2018 oli 22376 €. Küsimusi 2018. a aruande kohta polnud.

2. Audiitori aruanne

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

Audiitor oli seisukohal, et vastavalt EV raamatupidamise seaduse nõuetele koostatud aruandes esitatud finantsinformatsioon, mis näitab 2018. a tulude ja kulude aruande tulemiks -1540 €, ei sisalda olulisi vigu ega ebatäpsusi ning põhineb audiitorile esitatud raamatupidamise arvestuse andmetel.

Küsimusi audiitori aruande kohta polnud.

3. 2018. aasta majandusaasta aruande ja audiitori aruande kinnitamine

Koosoleku juhataja tegi ettepaneku panna hääletusele 2018. aasta majandusaasta aruande ja audiitori aruande kinnitamine.

Hääletamine – kinnitada 2018. a majandusaasta aruanne ja audiitori aruanne.

Hääletustulemused – 2018. a majandusaasta aruande ja audiitori aruande kinnitamise poolt hääletasid kõik koosolekul osalejad, vastuhääli ei olnud; erapooletuid ei olnud.

4. 2019. aasta majandusaasta tegevuskava ja eelarve arutamine

Korterühistu tegevjuht Hans Sims tutvustas 2019. aastaks planeeritud tulusid ja kulusid. Tulude suuruseks on planeeritud 41579 €. H. Sims tuletas meelde, et nagu eelmise aasta üldkoosolekul otsustati, on põhihooldustasu kütteperioodil (jaanuar-mai ja oktoober-detsember) 0,60 €/m² ning suveperioodil (juuni-september) 0,75 €/m².

Kulud on planeeritud 52020 €, 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 sama nagu eelmisel aastal;
- üldelektri kulud on planeeritud pisut suuremad kui eelmisel aastal 2400 €, sest pidevalt räägitakse, et elektri hind tõuseb;
- töötasu koos maksudega on planeeritud 21300 €, suurenemine on tingitud sisekoristaja brutopalka suurenemisest maksude tõttu, sisekoristaja netopalk isegi vähenes 5 € võrra;
- interneti kulud on planeeritud 420 €;
- vee kadu planeerime 600 €, kui tuleb väiksem, on hea;
- 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 – 250 €;
- tehnosüsteemide hoolduseks ja heakorratöödeks 3500 €, kallinemine võrreldes eelmise aastaga on tingitud sellest, et OÜ Rosenkron, kes tegeleb kütte- ja veesüsteemi hooldusega, tõstis kuutasu 100 €-lt 180 €-ni;
- remonttöödeks 15200 €. Selle summa sees on kulukaim töö lifti ajami vahetus 11700 €. Ajami vahetus on hädavajalik, sellele juhiti tähelepanu ka 2018.a detsembris toimunud liftiauditi otsuses. Hinnapakumised (sh koos liftikabiini ja palede uuendamisega) võeti AS-It Kone ja praeguselt lepinguliselt liftihoolduse firmalt Eesti Otis AS. Juhatus otsustas üldkoosolekule otsustamiseks tuua odavamaks osutunud Otise pakkumise. Esialgu vahetatakse lifti ajam, sest see töö on vaja teha esmajärjekorras. Liftikabiini ja palede uuendamine tehakse teises järjekorras. Kui nüüd üldkoosoleku otsus on positiivne, siis sõlmitakse Otisega vastav leping, Otis lubab ajami vahetada suvel enne kooliaasta algust. Liftikabiini ja palede uuendamine kokku läheb maksma samapalju kui uus ajam, umbes 12000 €, liftikabiini ja ainult esimesel korrusel palede uuendamine maksab 6960 €. Kogu uuenduse tegemiseks 2019. a ühistul raha ei jätku. H. Sims palus koosolekul osalejatel mõelda lifti renoveerimise lahenduse variantidele.
Katuse remondiks on planeeritud 1000 €, see on pisiremont, mõnes kohas on katusekatet vaja lappida, ventilatsioonishahtide juures on kate veidi lahti tulnud.
Elektrikilpide korrastuseks on 2500 €, see töö on juba tehtud. Inspecta on töö vastu võtnud, kilbid on nüüd täielikus vastavuses nõuetega, sertifikaat kehtib kümme aastat st järgmine kontroll on aastal 2029.
- sidekuludeks ja kontoritarveteks 350 €;
- 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 €.

Kulud on planeeritud 52020 €, aruandeaasta tulemiga läheme 10441 €-ga miinusesse.

V. Kirss küsis, kas on küsimusi või ettepanekuid, mida võiks veel teha.

Koosolekul osalejatel oli hulgaliselt küsimusi lifti uuendamise kohta. V. Kirss selgitas, et lifti elektrisüsteem ja töö loogika jääb samaks, liftikabiini karkass jääb ka samaks, kabiin kaetakse roostevaba matistatud pleki ja peegliatega, nupud saavad olema uued, šahti ukсед ja paled saavad olema uued.

V. Kirss küsis, kas hakata sel aastal kabiini ja palesid uuendama või piirduda ajami vahetusega ja jätta uuendused edaspidiseks. Tekkis pikk ja kirglik arutelu.

Koosoleku juhataja pani hääletusele küsimuse, kas üldse hakata sel aastal uuendama kabiini ja esimese korruse palesid.

Hääletamine – kas hakata 2019 aastal uuendama liftikabiini ja liftišahti esimese korruse palesid töö maksumusega 6960 €.

Hääletustulemused – liftikabiini ja liftišahti esimese korruse palede uuendamise poolt hääletas 39 koosolekul osalejat, vastuhääli ei olnud; erapooletuks jäi üks koosolekul osaleja, kaks koosolekul osalejat ei hääletanud.

Otsustati: renoveerida 2019. aastal liftikabiin ja liftišahti esimese korruse paled.

Edasi arutleti koosoleku juhataja eestvedamisel finantseerimise küsimust – kas leida see raha ühistu tuludest, kasutades võimalust viivitada küttearve maksmisega võimaliku lubatud tähtajani või küsida elanikelt lisaraha või võtta laenu. Arutelu tulemusena pani koosoleku juhataja hääletusele küsimuse, kas küsida ühistu liikmetelt lifti renoveerimiseks ühekordse maksena kuni 100 €.

Hääletustulemused – ühistu liikmetelt liftikabiini ja liftišahti esimese korruse palede uuendamise jaoks ühistu liikmetelt ühekordse makse küsimise poolt hääletasid kõik koosolekul osalejad, vastuhääli ei olnud; erapooletuid ei olnud.

Hääletuse tulemusena otsustati:

- 2019. aasta eelarvesse lisatakse liftikabiini ja liftišahti esimese korruse palede uuendamine maksumusega 6960 €;
- korjata ühekordse maksena ühistu liikmetelt lifti renoveerimiseks raha, eeldatavalt kuni 100 € korteri kohta. Juhatus täpsustab summa suuruse ja see lisatakse iga korteri juunikuu arvele, et lifti renoveerimine saaks toimuda juba suvekuudel.

5. 2019. a majandusaasta tegevuskava ja eelarve kinnitamine

Koosoleku juhataja tegi ettepaneku panna hääletusele 2019. a majandusaasta eelarve kinnitamine.

Hääletamine – kinnitada 2019. a majandusaasta eelarve.

Hääletustulemused – 2019. a majandusaasta eelarve kinnitamise poolt hääletasid kõik koosolekul osalejad, vastuhääli ei olnud, erapooletuid ei olnud.

6. Jooksvad küsimused

- **Kodukord**
 - 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;

- H. Sims juhtis tähelepanu, et koridorides on palju talvevarustust ja palus elanikel kelgud keldrisse viia. Jalgrattad võivad koridoris olla.
- **Kommunaalmaksete tasumine**
 - H. Sims nentis, et üldiselt tasutakse kommunaalmakseid korralikult. Üldkoosoleku päeva seisuga on võlglast: korter 15 – 113 €, korter 73 – 172 €. Korter 83, kellest oleme mitmel aastal rääkinud ja kelle võlg on suurim, praeguse seisuga 2000 €, 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 toa nurgasein on niiske ja nüüd on ka välisseinale tekkinud samasse kohta laik ja sein mureneb. Otsustati, et H. Sims läheb olukorraga tutvuma, esitab juhatajale sellest ülevaate ja ettepanekud olukorra lahendamiseks koos parandustööde eeldatava maksumusega.
 - V. Kirss rääkis pikemalt eelmisel aastal üldkoosolekul tõstatatud teemal kas ja kuidas võiks paigutada ühistu vaba raha, et see teeniks täiendavat tulu intressidena. V. Kirss andis põhjaliku ülevaate plussidest ja miinustest raha paigutamisel pankas või hoiu-laenuühistusse. Korter nr 36 omanik küsis, kuidas on teiste korteriühistute praktika selles küsimuses. V. Kirss vastas, et kuna me pole korteriühistute liidu liige, siis puudub ka asjakohane info. Korter nr 41 omanik nentis, et seoses lifti renoveerimisega on ära langenud ka probleem, kuhu paigutada ühistu vaba raha.
 - Korter nr 46 omanik teavitas, et juba pikemat aega on 7. korruse viimases vahes hunnik kola, peal on silt „Ära puutu, pole sinu oma”. Otsustati, et ühistu tegevdirektor püüab välja selgitada, kes on kola omanik. Kui see ei õnnestu, siis paneb peale sildi palvega võtta viivitamatult ühendust, vastasel juhul viiakse kola 10.05.2019 saabuvasse suure prügi konteinerisse.
 - Ühistu liikmed tõstsid üles teema, et maja taga poe laos katusel mängivad lapsed. Sellele katusele on juurdepääs ainult konterist nr 1. H. Sims lubas omanikuga sel teemal rääkida. V. Kirss lisas, et poe katusel käimine on kategooriliselt keelatud, sest võib vigastada katuse katet ja põhjustada läbijooksu.
 - Korter nr 11 omanik küsis, kas on võimalik, et veearveid ei peaks esitama iga kuu, vaid võiks maksta mingi keskmise alusel kuna nad suvekuudel elavad maal. Nii H. Sims kui V. Kirss vastasid, et see pole võimalik, raamatupidaja ei hakka iga korteri kohta pidama arvet keskmiste kohta. Veearvesti näidud palutakse esitada igal kuul.

Koosoleku juhataja kuulutas koosoleku lõppenuks kell 20.30.

Protokollile lisatud: koosolekul osalenud ühistu liikmete nimekiri.

Koosoleku juhataja: Virgu Kirss

Protokollija: Sirje Kaupmees