

SÕPRUSE PST. 255 KORTERIÜHISTU ÜLDKOOSOLEKU PROTOKOLL NR 28

Aeg: 29. juuni 2021, algus kell 19.05, lõpp kell 19.50

Koht: Tallinnas, Sõpruse pst 253a, KÜ Kuru garaaž ruumides

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. 2020. aasta majandusaasta aruanne
2. Audiitori aruanne
3. 2020. aasta majandusaasta ja audiitori aruande kinnitamine
4. 2021. 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. 2020. aasta majandusaasta aruanne

Korteriühistu tegevjuht Hans Sims andis ülevaate eelmise majandusaasta s.o 01.01.2020-31.12.2020 kulutustest ja teostatud töödest. 2020 a jääk majandusaasta alguseks 14248 €. Tulud olid 2020. aastal kokku 41665 €. Kulud olid kokku 38918 €. Aruandeaasta tulem oli 2747 €. Tulem 31.12.2020 oli 16995 €.

H. Simsi selgitused eelmise majandusaasta aruande juurde:

- prügiveole kulus planeeritud 3900 € asemel 3488 €;
- lifti hooldus, plaanitud oli 1100 €, tegelikud kulud 766 €;
- üldelekter, kulud (1820 €) jäid eelarve (2400 €) piiridesse;
- kulud töötasudele koos maksudega (19901 €) jäid samuti eelarve (21300 €) piiridesse;
- interneti püsühendusele kulus 396, eelarve 480 €;
- vee kaole oli planeeritud 500 €, tegelik kulu 247 €;
- maja kindlustus – eelarve oli 800 €, tegelik kulu 658 €;
- koolitus, teabematerjalid, muud kulud – eelarve 250 €, kulus 159 €;

- tehnosüsteemide hooldus ja heakord – eelarves oli ette nähtud 3500 €, tegelikult kulus 3311 €;
- remonditööd – kulus 6706 € planeeritud oli 6800 €, sellest lifti ajami vahetusele kulus 2520 € (ülejäanud liftiga seotud kulutused jäid 2019 aastasse). Välistrepi remondile kulus 1800 €. Katuse remondiks oli planeeritud 2400 €, tegelik kulu 2386 €, mille eest tehti korda kanalisatsiooni õhutuse väljaviigud.
- sidekulud ja kontoritarbed – eelarve 350 €, tegelik kulu 260 €, selle sees on kulud interneti kodulehele, e-arvetele, telefonile, kontoritarvetele;
- puhastus- ja väikevahendid – eelarve 300 €, kulutasime 43 €, selle sees olid kulud koristajale ja majahoidjale;
- avariitööd ja ettenägematud kulud – eelarve 1600 €, tegelik kulu 870 €, suurem osa sellest (618 €) kulus uute lukusüdamike tellimisele pikkade koridoride ustele ja välisuksele;
- audiitorteenus – nagu eelarves planeeritud, kulus sellele 200 €;
- pangateenus – kulus 93 € eelarves planeeritud 100 €-st.

Aasta tulud kokku olid 41665 €, kulud kokku olid 38918 €. Aruandeaasta tulem oli 2747 €. Tulem 31.12.2020 oli 16995 €.

Küsimus 2020. a aruande kohta – kuhu on kadunud renditulu. H.Sims selgitas, et renditulud, mis oma olemuselt on hooldustasud, on audiitori soovitusel juba teist aastat viidud põhihooldustasude alla.

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 2020. a tulude ja kulude aruande tulemiks 2747 €, ei sisalda olulisi vigu ega ebatäpsusi ning põhineb audiitorile esitatud raamatupidamise arvestuse andmetel.

Küsimusi audiitori aruande kohta polnud.

3. 2020. aasta majandusaasta aruande ja audiitori aruande kinnitamine

Koosoleku juhataja tegi ettepaneku panna hääletusele 2020. aasta majandusaasta aruande ja audiitori aruande kinnitamine.

Hääletamine – kinnitada 2020. a majandusaasta aruanne ja audiitori aruanne.

Hääletustulemused – 2020. a majandusaasta aruande ja audiitori aruande kinnitamise poolt hääletasid kõik koosolekul osalejad, vastuhääli ei olnud, erapooletuid ei olnud.

4. 2021. aasta majandusaasta tegevuskava ja eelarve arutamine

Korteriühistu tegevjuht Hans Sims tutvustas 2021. aastaks planeeritud tulusid ja kulusid. Tulude suuruseks on planeeritud 41579 €. H. Sims tuletas meelde, et põhihooldustasu on kütteperioodil (jaanuar-mai ja oktoober-detsember) 0,60 €/m² ning suveperioodil (juuni-september) 0,75 €/m². Kulud on planeeritud 38280 €.

H. Simsi selgitused kulude kohta:

- prügiveokulud on planeeritud 3900 €;
- lifti hoolduseks planeerime 1100 €;
- üldelektri kulud on planeeritud samapalju kui eelmisel aastal 2400 €;
- töötasu koos maksudega on planeeritud 21300 €, mis on sama kui eelmisel aastal;
- interneti kulud on planeeritud 480 €;
- vee kadu planeerime 400 €;
- maja kindlustuseks planeerime 800 €;
- koolitus, teabematerjalid ja muud kulud – 250 €;
- tehnosüsteemide hoolduseks ja heakorratöödeks 3500 €, mis on sama kui eelmisel aastal
- remonttöödeks 1600 €. Juba on tehtud pööningu akende parandus maksumusega 1000 €. Maja ees asfaldi parandustööde maksumus selgub 5.07.2021, kui firma esindaja tuleb kohale. Korterite 23 omanik küsis, kas kolm hinnapakumist on ikka võetud. H. Sims selgitas, et seda on võimatu teha, sest suuremad firmad ei võta nii väikeste töödega jutule, hea, et üldse leidsime firma, kes oli nõus seda tegema;
- sidekuludeks ja kontoritarveteks 350 €;
- puhastus- ja väikevahenditeks 300 €;
- 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 38280 €, aruandeaasta tulem 3299 €. Plaaniitud aruandeaasta tulem on 20294 €.

V. Kirss küsis, kas on küsimusi või ettepanekuid.

Korterite nr 64 omanik tegi ettepaneku loobuda audiitorteenusest ja luua revisjonikomisjon. V. Kirss küsis, kas on ettepanekuid revisjonikomisjoni koosseisu osas. Pika ja kirgliku arutelu tulemusena otsustati, et kuna seda küsimust peab otsustama üldkoosolek ja sellist punkti päevakorras pole, siis praegu kasutada audiitori teenust ning jätta 2021. a eelarvesse vastav rida. Küsimus revisjonikomisjoni moodustamisest ja audiitorteenusest loobumisest tuleb arutlusele järgmisel üldkoosolekul.

5. 2021. a majandusaasta tegevuskava ja eelarve kinnitamine

Koosoleku juhataja tegi ettepaneku panna hääletusele 2021. a majandusaasta eelarve kinnitamine. Hääletamine – kinnitada 2021. a majandusaasta eelarve.

Hääletustulemused – 2021. a majandusaasta eelarve kinnitamise poolt hääletasid kõik koosolekul osalejad, vastuhääli ei olnud, erapooletuid ei olnud.

6. Jooksvad küsimused

- **Kodukord**
Hans Sims teavitas, et olukord majas on olnud suhteliselt rahulik pole olnud suuremaid rahurikkumisi. Rõdudel suitsetamist ja konide aknast väljaloopimist on õnneks vähemaks jäänud, poe katus on peaaegu puhas.

V. Kirss pani südamele, et kuigi rõdudel suitsetamine pole seadusega keelatud (rõdu on korteri osa), siis palume olla mõistvad naabrite suhtes ja mitte rõdul suitsetada, sest suits tungib naabrite korteritesse.

- **Kommunaalmaksete tasumine**

H. Sims nentis, et üldiselt tasutakse kommunaalmakseid korralikult. Paar korterit on valulapsed, kes üritavad viivitusega maksta. Üks korter, kellel oli väga suur võlg, maksab väga korralikult, ca 3500-eurosest võlast on jäänud maksta 1000 €. Lausvõlglasti, kellega peaks pidevalt tegelema, õnneks pole.

- **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**

Küsimus saalist – kas ei saaks midagi teha maja sissesõiduteel pidevalt seisvate väikebussidega? H. Sims selgitas, et juhatus on probleemist teadlik, parkivad sõidukid häirivad ka näiteks prügiautode liikumist, aga see on linna maa ja seal korraldab parkimist linn. Probleemiga on tegeletud, kuid eriolukorra ja puhkusteperioodi tõttu on asi veninud. Kui linn lubab sissesõiduteele paigaldada peatumist keelavad märgid, siis juuli lõpus peaks asi ilmselt lahenema.

Korteri nr 64 omanik tegi ettepaneku paigaldada välistrepi ette lillekastid. Grillipood olevat samuti nõus lillepottidega. Arutluse tulemusena otsustati, et kui on inimene, kes lillekastide eest hoolt kannab, siis võiks kastid välisukse ees olla. Korteri nr 64 omanik oli nõus lilli hooldama. Ühistu poolt on potid, muld ja lilled. Potid võiksid olla toekamad, mitte kergest plastist.

Arutlusele tuli ka probleem, et koeraomanikud lasevad oma koertel pissida välistrepi ette ja piiretele. Otsustati, et ühistu ei saa teha muud, kui panna teadetetahvlile teavitus koeraomanikele.

Küsimus rahva hulgast: lifti ukсед liiguvad aeglaselt. H. Sims selgitas, et lifti sisenedes tuleks oodata kaks sekundit ja siis vajutada nupule. V. Kirss nentis, et lift liigub korralikult, lähiajal pole plaanis lifti vahetama hakata.

V. Kirss andis ühistu liikmetele selgitusi majaneti kohta, praegu on teenusepakkujaks Elisa, peale valguskaabli paigaldust on majaneti allalaadimiskiiruseks 500 Mbit/s ja üleslaadimiskiiruseks samuti 500 Mbit/s.

Koosoleku juhataja kuulutas koosoleku lõppenuks kell 19.50.

Protokollile lisatud: koosolekul osalenud ühistu liikmete nimekiri.

Koosoleku juhataja: Virgu Kirss

Protokollija: Sirje Kaupmees