

SÕPRUSE PST. 255 KORTERIÜHISTU ÜLDKOOSOLEKU PROTOKOLL NR 29

Aeg: 17. mai 2022, algus kell 19.00, lõpp kell 20.10

Koht: Tallinn, Sütiste tee 20, Tallinna Saksa Gümnaasium

Korterühistu üldkoosolek otsustas, et kuna koosolekule on kogunenud 38 hääleõiguslikku isikut või nende volitatud esindajat, siis on koosolek otsustusvõimeline.

Koosoleku juhatajaks valiti Virgu Kirss ja protokollijaks Sirje Kaupmees.

Päevakord:

1. 2021. aasta majandusaasta aruanne
2. Audiitori aruanne
3. 2021. aasta majandusaasta ja audiitori aruande kinnitamine
4. 2022. aasta majandusaasta tegevuskava ja eelarve arutamine
5. 2022. aasta majandusaasta eelarve kinnitamine
6. 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. 2021. aasta majandusaasta aruanne

Korterühistu tegevjuht Hans Sims andis ülevaate eelmise majandusaasta s.o 01.01.2021-31.12.2021 kulutustest ja teostatud töödest. 2021 a jääk majandusaasta alguseks 16995 €. Tulud olid 2021. aastal kokku planeeritud 41579 €, tegelik 41636 €. Kulud olid kokku 37179 €. Aruandeaasta tulem oli 4457 €. Tulem 31.12.2021 oli 21452 €.

H. Simsi selgitused eelmise majandusaasta aruande juurde:

- prügiveole kulus planeeritud 3900 € asemel 3543 €;
- lifti hooldus, plaanitud oli 1100 €, tegelikud kulud 794 €;
- üldelekter, eelarve 2400 €, kulud 2816 € suure elektri hinna tõusu tõttu;
- kulud töötasudele koos maksudega (20097 €) jäid samuti eelarve (21300 €) piiridesse;
- interneti püsühendusele kulud veidi vähenesid, eelarve 480 €, tegelik kulu 394 €;
- vee kaole oli planeeritud 400 €, tegelik kulu 79 €, mis on enneolematult väike, ei saagi aru, kuidas me nii tublid oleme olnud;

- maja kindlustus – eelarve oli 800 €, tegelik kulu 661 €;
- koolitus, teabematerjalid, muud kulud – eelarve 250 €, kulus 248 €;
- tehnosüsteemide hooldus ja heakord – eelarves oli ette nähtud 3500 €, tegelikult kulus 3386 €;
- remonditööd – kulus 3084 € planeeritud 1600 € asemel. Suurem ülekulu tekkis, kuna Tehnilise Järelevalve Amet tegi ettekirjutuse, et vaja on kontrollida kahe maja vahel olevate galeriide tehnilist seisundit, tellisime auditi, mille maksumus meile oli 2272 €. Audit tuvastas, et galeriide tehniline seisund üldiselt pole ohtlik, vaja on vaid teha hooldusremont. Veel kulus raha tormi lõhutatud pööninguakende parandamiseks 200 €, planeerisime selleks kokku 1000 €, kuid õnneks kindlustus maksis enamuse. Parkimisala asfaldi paranduseks planeerisime 600 €, tegelik kulu 612 €.
- sidekulud ja kontoritarbed – eelarve 350 €, tegelik kulu 257 €, selle põhiosa moodustasid kulud e-arvetele;
- puhastus- ja väikevahendid – eelarve 300 €, kulutasime 193 €, selle sees olid kulud koristajale ja majahoidjale;
- avariitööd ja ettenägematud kulud – eelarve 1600 €, tegelik kulu 1348 €, selle sees olid küttesüsteemile täiendava paisupaagi paigaldamine 860 €, lumekoristuse kulud (kolm korda), väikesed küttesüsteemi remonditööd;
- audiitorteenus – nagu eelarves planeeritud, kulus sellele 200 €;
- pangateenus - kulus 79 € eelarves planeeritud 100 €-st.

Aasta kulud kokku olid 37179 €. Aruandeaasta tulem oli 4457 €. Tulem 31.12.2021 oli 21452 €. Küsimusi 2021. a aruande 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 2021. a tulude ja kulude aruande tulemiks 4457 €, ei sisalda olulisi vigu ega ebatäpsusi ning põhineb audiitorile esitatud raamatupidamise arvestuse andmetel.

Küsimusi audiitori aruande kohta polnud.

3. 2021. aasta majandusaasta aruande ja audiitori aruande kinnitamine

Koosoleku juhataja tegi ettepaneku panna hääletusele 2021. aasta majandusaasta aruande ja audiitori aruande kinnitamine.

Hääletamine – kinnitada 2021. a majandusaasta aruanne ja audiitori aruanne.

Hääletustulemused – 2021. a majandusaasta aruande ja audiitori aruande kinnitamise poolt hääletasid kõik koosolekul osalejad, vastuhääli ei olnud; erapooletuid ei olnud.

4. 2022. aasta majandusaasta tegevuskava ja eelarve arutamine

Korterühistu tegevjuht Hans Sims tutvustas 2022. aastaks planeeritud tulusid ja kulusid. Tulude suuruseks on planeeritud 41583 €. H. Sims tuletas meelde, et nagu üldkoosolekul otsustati, on põhihooajastu kütteperioodil (jaanuar-mai ja oktoober-detsember) 0,60 €/m² ning suveperioodil (juuni-september) 0,75 €/m².

H. Simsi selgitused kulude kohta:

- prügiveokulud on planeeritud 3900 €, st sama palju kui eelmisel aastal;
- lifti hoolduseks planeerime 1100 €, summa on sama nagu eelmisel aastal;
- üldelektri kulud on planeeritud 3300 €, millised saavad kulud olema, on raske ennustada;
- töötasu koos maksudega on planeeritud 22000 €, mis on pisut suurem kui eelmisel aastal, eelmise aasta lõpus suurendati juhatuse otsusega majahoidja töötasu 100 € netos;
- interneti kulud on planeeritud 480 €, sama nagu eelmisel aastal;
- vee kadu planeerime 400 €, kui tuleb väiksem, on hea;
- maja kindlustuseks planeerime 800 €, mis on sama kui eelmisel aastal;
- koolitus, teabematerjalid ja muud kulud – 300 €;
- tehnosüsteemide hoolduseks ja heakorratöödeks 4000 €;
- remonttöödeks 5700 €, sellest tormis rebenenud katusepleki ja galerii akna paranduseks 200 € (mis on tegelikult omaosalus, kindlustus maksis ülejäänu), parkimisala joonimiseks 500 €; galerii konstruktsioonide remondiks planeerime 5000 €, milliseks kujuneb tegelik maksumus, on tänaste hinnatõusude taustal raske öelda, püüame leida võimalikult soodsat pakkumist;
- sidekuludeks ja kontoritarveteks 350 €, sama summa nagu eelmisel aastal;
- 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 44530 €, aruandeaasta tulemiga läheme 2947 €-ga miinusesse. Plaanitud tulem 31.12.2022 on 18505 €.

V. Kirss küsis, kas on küsimusi või ettepanekuid.

Küsimus – kas ja kuidas võiks kasutada ühistu vaba raha täiendava tulu saamiseks? V. Kirss selgitas, et see teema on ka varasemalt üldkoosolekutel jutuks tulnud (2018a, 2019a), asjakohased selgitused on ühistu liikmetele antud ja ühistu liikmed on üldkoosolekul teinud otsuse mitte vaba raha investeerida. Publikust tehti ettepanek mitte taaskord seda teemat arutada, sest tegu on niivõrd väikese summaga, oleks tegemist sadade tuhandete eurodega, siis võiks hakata asja kaaluma. Praegune väike summa on vaja hoida ühistu ettenägematuteks kuludeks. V. Kirss toonitas, et igaüks võib oma isiklikku raha investeerida kuhu tahab, aga ühistu vaba raha näol on tegemist meie kõigi ühise rahaga, millega tuleb targalt ümber käia ja kasutada seda meie ühise elukeskkonna parandamiseks.

Krt nr 41 omanik küsis, kas ja kuidas osaleb kauplus remondikulude katmises. V. Kirss selgitas, et kauplus osaleb neid puudutavate kulude katmises (näiteks välistrepi remont), kauplust mittepuudutavaid kulusid nad ei kannaks (näiteks trepikoja ja koridoride remont).

5. 2022. a majandusaasta tegevuskava ja eelarve kinnitamine

Koosoleku juhataja tegi ettepaneku panna hääletusele 2022. a majandusaasta eelarve kinnitamine. Hääletamine – kinnitada 2022. a majandusaasta eelarve.

Hääletustulemused – 2022. 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 raurikkumisi, vähemasti pole neist teada antud. Ka politsei väljakutseid pole teadaolevalt olnud;
- **Kommunaalmaksete tasumine**
 - H. Sims nentis, et üldiselt tasutakse kommunaalmakseid korralikult. Väiksemaid võlglasti on vahepeal olnud, kuid need võlad on kustutatud. Pidevalt on väikeses võlas kaks korterit, vajavad pidevat meeldetuletust, siis maksavad. Suurim võlglane on oma võlast enamuse tasunud, jätkab tasumist ja tasub ka korralikult jooksvaid arveid. Juhatus tegeleb võlglaste küsimusega pidevalt.
- **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 – kaupluse aknalaua on sageli tühje pudeleid, mida jätavad maha seal aega veetvad isikud. H. Sims selgitas, et seda ei juhtu palju, oma maja inimestele on asjakohane märkus tehtud ja need enam poe aknalaua ei istu, kui juhtub, et õhtul või öösel on seltskond seal olnud, siis majahoidja hommikul koristab pudelid ja konid ära.
 - Korterühistu liikmed kiitsid üksmeelselt H. Simsi eduka talvise lumetõrjega tegelemise eest, eriti tänulikud oldi talvel soetatud lumelabidate eest, iga autoomanik sai nüüd ise oma auto lumest „välja kaevata”.
 - V. Kirss palus ühistu liikmeid suhtuda majja ja selle ümbrusse heaperemehelikult ning arvestada naabritega (näiteks mitte suitsetada rõdul, mitte pissitada koeri meie ainsal pisikesel murulapil maja taga), see pole hotell vaid meie kodu; kui elanikel on küsimusi või probleeme, siis palutakse neist teada anda H. Simsile.

Koosoleku juhataja kuulutas koosoleku lõppenuks kell 20.10.

Protokollile lisatud: koosolekul osalenud ühistu liikmete nimekiri.

Koosoleku juhataja: Virgu Kirss

Protokollija: Sirje Kaupmees