

SÕPRUSE PST. 255 KORTERIÜHISTU ÜLDKOOSOLEKU PROTOKOLL NR 30

Aeg: 16. mai 2023, algus kell 19.00, lõpp kell 20.40

Koht: Tallinn, Sütiste tee 20, Tallinna Saksa Gümnaasium

Korterühistu üldkoosolek otsustas, et kuna koosolekule on kogunenud 40 hääleõiguslikku isikut või nende volitatud esindajat, siis on koosolek otsustusvõimeline.

Koosoleku juhatajaks valiti Virgu Kirss ja protokollijaks Sirje Kaupmees.

Päevakord:

1. 2022. aasta majandusaasta aruanne
2. Audiitori aruanne
3. 2022. aasta majandusaasta ja audiitori aruande kinnitamine
4. 2023. aasta majandusaasta tegevuskava ja eelarve arutamine
5. 2023. aasta majandusaasta eelarve kinnitamine
6. Maja renoveerimise arutelu
7. 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. 2022. aasta majandusaasta aruanne

Korterühistu tegevjuht Hans Sims andis ülevaate eelmise majandusaasta s.o 01.01.2022-31.12.2022 kulutustest ja teostatud töödest. Jääk majandusaasta alguseks 21452 €. Tulud olid 2022. aastal kokku planeeritud 41583 €, tegelik 42795 €. Kulud olid kokku 37431 €. Aruandeaasta tulem oli 5364 €. Tulem 31.12.2021 oli 26816 €.

H. Simsi selgitused eelmise majandusaasta aruande juurde:

- prügiveole kulus planeeritud 3900 € asemel 3480 €;
- lifti hooldus, plaanitud oli 1100 €, tegelikud kulud 866 €;
- üldelekter, eelarve 3300 €, kulud 3882 € suure elektri hinna tõusu tõttu;
- kulud töötasudele koos maksudega (16653 €) olid väiksemad kui eelarves plaanitud (22000 €), sest raamatupidaja töötasu enam pole;
- interneti püsiühendusele kulud veidi vähenesid, eelarve 480 €, tegelik kulu 422 €;
- vee kaole oli planeeritud 400 €, tegelik kulu 305 €;
- maja kindlustus – eelarve oli 800 €, tegelik kulu 863 €, sest hind tõusis veidi;

- muud kulud (ruumi üür, akende pesu jms) – eelarve 300 €, kulus 278 €;
- tehnosüsteemide hooldus – eelarves oli ette nähtud 4000 €, tegelikult kulus 3223 €;
- remonditööd – kulus 1791 € planeeritud 5700 € asemel. Üks suurem töö jäi ära, kuna 2022 aastal ei jõutud kokkuleppele, milline firma teeb galeriide hooldusremondi. Remonditööde maksumuse hulka läks katuse remondi raha 1328 €. Parkimisala joonimiseks planeerisime 500 €, tegelik kulu 463 €;
- sidekulud ja kontoritarbed – eelarve 350 €, tegelik kulu 386 €, selle põhiosa moodustasid kulud e-arvetele ja kodulehe veebimajutus, lisaks printerikassetid ja paber;
- puhastus- ja väikevahendid – eelarve 300 €, kulutasime 388 €, selle sees olid koristusvahendite kulud koristajale ja majahoidjale, osteti üks uus kaamera ja uus majalipp, biojäätmete konteineritele osteti uued filterkaaned;
- avariitööd ja ettenägematud kulud – eelarve 1600 €, tegelik kulu 1326 €, selle sees olid kulud muru niitmisele ja lume koristusele, suurim kulu oli akende hooldus 10. korrusel;
- audiitorteenus – nagu eelarves planeeritud, kulus sellele 200 €;
- raamatupidamisteenusele kulus 3300 €, eelarves seda teenustasu polnud, sest varasemalt töötas raamatupidaja töölepinguga ning tema töötasu kajastus eelarve real Töötasu koos maksudega;
- pangateenus - kulus 68 € eelarves planeeritud 100 €-st.

Aasta kulud kokku olid 37431 €. Aruandeaasta tulem oli 5364 €. Tulem 31.12.2022 oli 26816 €. Küsimus publikust: milline elektripakett meil praegu on? H. Simsi sõnul on meil praegu börsipakett.

Rohkem küsimusi 2022a 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 2022. a tulude ja kulude aruande tulemiks 5364 €, ei sisalda olulisi vigu ega ebatäpsusi ning põhineb audiitorile esitatud raamatupidamise arvestuse andmetel.

Küsimusi audiitori aruande kohta polnud.

3. 2022. aasta majandusaasta aruande ja audiitori aruande kinnitamine

Koosoleku juhataja tegi ettepaneku panna hääletusele 2022. aasta majandusaasta aruande ja audiitori aruande kinnitamine.

Hääletamine – kinnitada 2022. a majandusaasta aruanne ja audiitori aruanne.

Hääletustulemused – 2022. a majandusaasta aruande ja audiitori aruande kinnitamise poolt hääletasid kõik koosolekul osalejad, vastuhääli ei olnud; erapooletuid ei olnud.

4. 2023. aasta majandusaasta tegevuskava ja eelarve arutamine

Korteriühistu tegevjuht Hans Sims tutvustas 2023. aastaks planeeritud tulusid ja kulusid. Tulude suuruseks on planeeritud 41583 €. H. Sims tuletas meelde, et nagu üldkoosolekul otsustati, on

põhihooldustasu kütteperioodil (jaanuar-mai ja oktoober-detsember) 0,60 €/m² ning suveperioodil (juuni-september) 0,75 €/m².

H. Simsi selgitused kulude kohta:

- prügiveokulud on planeeritud 5000 €, oluliselt rohkem kui eelmisel aastal. Meil on uus prügiveofirma Tallinna Jäätmete Taaskasutuskeskus AS, kes prügiveo hinda oluliselt ei tõstnud, kuid nõuab alates 01.10.2023 suure prügikonteineri asendamist väiksematega, seega meil tuleb kulutada raha, et praegune suur metallkonteiner vahetada nelja väiksema 1100m³ standartkonteineri vastu, mis lähevad kokku maksma 1250 €;
- lifti hoolduseks planeerime 1100 €, summa on sama nagu eelmisel aastal;
- üldelektri kulud on planeeritud 3900 €, millised saavad kulud olema, on raske ennustada;
- töötasu koos maksudega on planeeritud 18400 €, raamatupidaja töötasu enam seal sees pole;
- interneti kulud on planeeritud 430 €, vähem kui eelmisel aastal;
- vee kadu planeerime 400 €, kui tuleb väiksem, on hea;
- maja kindlustuseks planeerime 900 €, mis on suurem kui eelmisel aastal;
- muud kulud (koolitus, teabematerjalid jne) – 300 €;
- tehnosüsteemide hoolduseks ja heakorratöödeks 4000 €;
- remonttöödeks 7000 €, mis läheb galerii konstruktsioonide remondiks, milliseks kujuneb tegelik maksumus, on tänaste hinnatõusude taustal raske öelda, püüame leida võimalikult soodsat pakkumist;
- raamatupidamisteenusele planeerime 3575 €;
- 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 47555 €, aruandeaasta tulemiga läheme 5972 €-ga miinusesse. Plaanitud tulem 31.12.2023 on 20844 €.

V. Kirss küsis, kas on küsimusi või ettepanekuid.

Küsimus – galeriid on kahe maja vahel, kas ja kui palju panustab naabermaja galeriide remonti?

V. Kirss selgitas, et see on ainult meie maja probleem, galeriide näol on tegemist tulekahju korral meie maja turvväljapääsuga, ka kindistu joonistel ja maja tehnilises dokumentatsioonis kuuluvad galeriid meie maja juurde.

Küsimus – kas galerii ukсед ka tegelikult on tulekahju korral avatavad? V. Kirss selgitas, et praegu on ukсед galeriidesse suletud, tulekahju korral saab ukse avada võtmega, mis asub ukse kõrval seinal.

Küsimus – kuidas avada tulekahju korral galeriist naabermajja minevaid ukseid? V. Kirss selgitas, et praegu on naabermajja viivad ukсед lukus ja häda korral saab need purustada, aga ilmselt oleks mõttekas panna sinna väändenuuga lukk. H. Sims hakkab sellega tegelema.

5. 2023. a majandusaasta tegevuskava ja eelarve kinnitamine

Koosoleku juhataja tegi ettepaneku panna hääletusele 2023. a majandusaasta eelarve kinnitamine. Hääletamine – kinnitada 2023. a majandusaasta eelarve. Hääletustulemused – 2023. a majandusaasta eelarve kinnitamise poolt hääletasid kõik koosolekul osalejad, vastuhääli ei olnud, erapooletuid ei olnud.

6. Maja renoveerimise arutelu

V. Kirss rääkis lühidalt renoveerimise teema ajaloost. Teema tõusetus juba 2013a, renoveerimise projekt tehti 2014a. Võeti hinnapakkumised, arvatati iga korteri osalus ja projekti tasuvusaeg. Kuna tasuvusaeg osutus ülemäära pikaks – rohkem kui 30 aastat – siis toona otsustati üldkoosolekul, et teemaga ei jätkata.

Nüüd on aeg edasi läinud, on tulnud uusi elanikke ja juhatus otsustas, et oleks aeg uueks aruteluks maja renoveerimise teemal. Vanad projektid on olemas, aga võibolla on uusi ideid, mida ja kuidas renoveerida. On tulnud uusi energialahendusi (nt päikesepaneelid), aga ka tehnilised nõuded renoveerimisele on ajaga muutunud.

V. Kirss toonitas, et praegu pole niivõrd otsustuse koht vaid avatud diskussioon, kas üldse teha. Võiks moodustada initsiatiivgrupi, kes selgitaks välja, mida ja kuidas me üldse tahame renoveerida.

Pika ja emotsionaalse arutelu tulemusena otsustasid üldkoosolekul osalejad, et renoveerimise mõttega ollakse päri ja initsiatiivgrupi loomine oleks mõistlik. Majaelanikel on vaja aega mõtelda ja naabritega arutada, kes võiksid olla initsiatiivgrupis. Hääletamise tulemusena otsustati, et 30. juuniks 2023. a annavad elanikud teada, kes soovib osaleda initsiatiivgrupi töös. Osalemise soovist võib teada anda kas ühistu meilile või helistada H. Simsile.

7. Jooksvad küsimused

• Kodukord

- Hans Sims teavitas, et olukord majas on olnud suhteliselt rahulik, pole olnud suuremaid raurikkumisi, kord on majas. Siiski häirib silma mõnede elanike komme hoida oma prügikotti koridoris korteri ukse taga. Palun seda mitte teha, oma prügikotti peab ikka hoidma oma korteris;
- konide akendest välja loopimist on vähemaks jäänud, rohkem visatakse konisid maja taha;
- Vabariigi aastapäeval kutsuti majja tuletõrje koridore täitva suitsu tõttu, tulekollet ei tuvastatud, ilmselt mõni elanik kõrvetas toidu põhja ja pärast tuulutas toa ära. Kui mõni elanik veel toitu raskelt põhja kõrvetab, siis palun, elanik, anna sellest teada, et tuletõrjujaid ei peaks asjatult välja kutsuma;

• Kommunaalmaksete tasumine

- H. Sims nentis, et võlglastega on väga hea seis, kõik suured võlglased on oma võlad tasunud, tänase päeva seisuga on üleval ca 700 € s.t. mõned omanikud pole kommunaalmakse tähtajaks tasunud.

- **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**

- H. Sims teavitas koosolekul viibijaid, et esimesel korrusel tühjadesse poeruumidesse soovis eelmise aasta lõpus end sisse seada loomakliinik. Sellise soovi laekumisel kogunes juhatus koheselt asja arutama ja ühehäälselt otsustas juhatus mitte nõustuda loomakliinikuga meie majas. Koosolekul viibijad reageerisid H. Simsi jutule heakskiitva pominaga.
- Samuti teavitas H. Sims koosolekul viibijaid, et uuskasutuskeskus soovis paigutada maja juurde õhksoojuspumbad, et jahutada suvel kaupluse ruume. Juhatus on kaupluse pakutud variante arutanud ja pole nendega nõus olnud, sest soojuspumbad tekitavad müra ja vibratsiooni, mis häirib majaanikke. Kuna soojuspumpade teema tundus juhatusel oluline, siis otsustati küsimus tuua üldkoosolekule.
Hääletamine: kas lubada paigaldada õhksoojuspumpasid maja fassaadile või lähiümbrusse.
Hääletamise tulemused: poolt ei olnud keegi, erapooletuid kaks, kõik ülejäänud olid vastu, et lubada paigaldada õhksoojuspumpasid.
- H. Sims teavitas koosolekul viibijaid, et ühel elanikul lõhuti maja ees auto ja elanik soovis, et parklasse pandaks valvekaamerad. Elanik oli valmis panema selle oma akna külge. H. Sims selgitas, et oma akna külge ei tohi mingil juhul panna, see on käsitletav eraviisilise järelevalvetegevusena. Ka valvekaamera maja külge kinnitamisel peab olema kõigi ühistu liikmete nõusolek. V. Kirss lisas, et ilmselt peaks kaamerad olema vähemalt kaks, et haarata kogu parkla ala. Lisaks ei taga kaamerad, et kõik salvestuks (nt öisel ajal).
Hääletamine: kas lubada paigaldada parkla valvekaamerad.
Hääletuse tulemused: poolt neli, vastu pole, kõik ülejäänud jäid erapooletuks. Otsustati, et juhatus küsib igalt ühistu liikmelt kirjaliku seisukoha parklasse valvekaamerate paigaldamiseks.
- Korterühistu liikmed kiitsid üksmeelselt H. Simsi tubli töö eest, probleemidega tegelemine on kiire ja konstruktiivne, asjaajamine mõistlik. Koosolekul osalejad tänasid H. Simsi aplausiga.
- V. Kirss tuletas meelde, et elanikud annaksid tagasisidet renoveerimise initsiatiivgrupi võimalike liikmete osas.

Koosoleku juhataja kuulutas koosoleku lõppenuks kell 20.40.

Protokollile lisatud: koosolekul osalenud ühistu liikmete nimekiri.

Koosoleku juhataja: Virgu Kirss

Protokollija: Sirje Kaupmees