

SÕPRUSE PST. 255 KORTERIÜHISTU ÜLDKOOSOLEKU

PROTOKOLL NR 32

Aeg: 22. mai 2025, algus kell 19.00, lõpp kell 20.40

Koht: Tallinn, Sütiste tee 42, Tallinna 53. Keskkooli aula

Korteriühistu üldkoosolek otsustas, et kuna koosolekule on kogunenud 37 hääleõiguslikku isikut või nende volitatud esindajat, siis on koosolek otsustusvõimeline.

Koosoleku juhatajaks valiti Virgu Kirss ja protokolljaks Sirje Kaupmees.

Päevakord:

1. 2024. aasta majandusaasta aruanne
2. Audiitori aruanne
3. 2024. aasta majandusaasta ja audiitori aruande kinnitamine
4. 2025. aasta majandusaasta tegevuskava ja eelarve arutamine
5. 2025. aasta majandusaasta eelarve kinnitamine
6. Juhatuse liikmete valimine
7. Jooksvad küsimused:
 - kodukord
 - kommunaalmaksete tasumine
 - 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. 2024. aasta majandusaasta aruanne

Korteriühistu tegevjuht Hans Sims andis ülevaate eelmise majandusaasta s.o 01.01.2024-31.12.2024 kulutustest ja teostatud töödest. Jääk majandusaasta alguseks 27481 €. Tulud olid 2024. aastal kokku planeeritud 41583 €, tegelik 41779 €. Tuludest enamuse andis põhihooldustasu 41173 €, interneti püsiühendusest saadud tulu oli 408 € ja laekunud intressid ning viivised andsid 198 €. Kulud olid kokku 42477 €. Aruandeaasta tulem oli -698 €. Tulem 31.12.2024 oli 26783 €.

H. Simsi selgitused eelmise majandusaasta aruande juurde:

- prügiveole kulus planeeritud 5200 € asemel 4894 €;
- lifti hooldus, plaanitud oli 1200 €, tegelikud kulud 933 €;
- üldelekter, eelarve 3900 €, kulud 3220 €, kulude vähenemine on sellest, et oleme jätkuvalt börsipaketis;
- kulud töötasudele koos maksudega (17751 €) olid väiksemad kui eelarves plaanitud (18400 €), selle sees on tegevjuhi ning sise- ja väliskoristaja töötasu;
- interneti püsiühendus, eelarve 450 €, tegelik kulu 439 €;

- vee kaole oli planeeritud 450 €, tegelik kulu -49 €, arvestuslik miinus oli tingitud sellest, mõned ühistu liikmed ei esitanud õigeaegselt veearvesti näite ja hiljem maksid suurema summa;
- maja kindlustus – eelarve oli 1100 €, tegelik kulu 1131 €;
- muud kulud (ruumi üür, akende pesu jms) – eelarve 300 €, kulud 131 €;
- tehnosüsteemide hooldus – eelarves oli ette nähtud 4000 €, tegelikult kulus 4866 €, ülekulu oli tingitud detsembris tehtud kanalisatsioonitrassi survepesust;
- remonditööd – kulus 2423 € planeeritud 3000 € asemel. Enamuse summast moodustas valvekaamerate paigaldus;
- sidekulud ja kontoritarbed – eelarve 350 €, tegelik kulu 303 €, selle põhiosa moodustasid kulud e-arvetele ja kodulehe veebimajutusele;
- puhastus- ja väikevahendid – eelarve 300 €, kulutasime 167 €, selle sees olid koristusvahendite kulud koristajale ja majahoidjale;
- avariitööd ja ettenägematud kulud – eelarve 1600 €, tegelik kulu 2095 €, selle sees olid kulud lume koristusele, lifti remont, keldriukse luku remont, valvekaamerate ost, valvekaamerate jaotuskarp, värvimistööd 10.korrusel;
- audiitorteenus – nagu eelarves planeeritud, kulus sellele 200 €;
- raamatupidamisteenus – nagu eelarves planeeritud, kulus 3900 €;
- pangateenus - kulus 73 € eelarves planeeritud 100 €-st.

Aasta kulud kokku olid 42477 €. Aruandeaasta tulem oli -698 €. Tulem 31.12.2024 oli 26783 €.

Koosoleku juhataja küsis kas on küsimusi 2024 aasta tulude ja kulude aruande kohta.

Küsimused: krt 64 omanik küsis, kas koosolekul olivad on näinud majandusaasta aruannet, kas see on saadetud osalejatele ja kui seda pole tehtud, siis pole meil midagi arutada. Kõneleja heitis ette, et eelmine majandusaasta aruanne oli ainult 8 lehekülge ja tegevusaruanne oli puudulik. Koosoleku juhataja küsis kõnelejalt, mis oli sõnavõtu küsimus või ettepanek, kui praegu arutame 2024 aasta aruannet. Korter nr 64 omanik asus kirglikku sõnelusse koosoleku juhatajaga süüdistades juhatust tulude ja kulude aruande ebapiisavuses ja ebatäpsustes, kuid mööndes samas, et ta ise ei tegele raamatupidamisega. Koosoleku juhataja küsis, kas teistel koosolekul osalejatel on ka küsimusi 2024 aasta tulude või kulude kohta. Krt 64 omanik väitis, et kõigil on küsimusi selle kohta, millele koosolekul osalejad pahaselt reageerisid, et sõnavõtja rääkigu ainult enda eest.

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 2024. a tulude ja kulude aruande tulemiks -698 €, ei sisalda olulisi vigu ega ebatäpsusi ning põhineb audiitorile esitatud raamatupidamise arvestuse andmetel.

Krt 64 omanik võttis sõna ja süüdistas taas paljusõnaliselt ja kirglikult juhatust aruande paikapidamatuses. Koosoleku juhataja sõnul on audiitor raamatupidamise dokumendid üle kontrollinud ja pole põhjust kahelda nende paikapidavuses.

3. 2024. aasta majandusaasta aruande ja audiitori aruande kinnitamine

Koosoleku juhataja tegi ettepaneku panna hääletusele 2024. aasta majandusaasta aruande ja audiitori aruande kinnitamine.

Hääletamine – kinnitada 2024. a majandusaasta aruanne ja audiitori aruanne.

Hääletustulemused – 2024. a majandusaasta aruande ja audiitori aruande kinnitamise vastu oli 1 hää, erapooletuid 2 häält, ülejäänud koosolekul osalejad hääletasid poolt.

4. 2025. aasta majandusaasta tegevuskava ja eelarve arutamine

Korteriühistu tegevjuht Hans Sims tutvustas 2025. aastaks planeeritud tulusid ja kulusid. H. Sims tutvustas, et seoses rahalise jäägi pideva vähenemisega ning hindade pideva tõusuga otsustas juhatus tõsta põhihooldustasu. 2025. aastal on põhihooldustasu kütteperioodil jaanuarist maini (mai kaasa arvatud) 0,60 €/m², suveperioodil juunist septembrini (september kaasa arvatud) 0,85 €/m² ja kütteperioodil oktoobrist detsembrini (detsember kaasa arvatud) 0,65 €/m².

Aastaks 2025 on tulude suuruseks planeeritud 44575 €, millest 44167 € moodustab põhihooldustasu ja interneti püsiühendus 408 €.

H. Simsi selgitused kulude kohta:

- prügiveokulud on planeeritud 5200 €, selle summa sisse on juba läinud iga-aastane suure prügi kontaineri tellimine 500 €;
- lifti hoolduseks planeerime 1200 €;
- üldelektri kulud on planeeritud 3900 €, loodame, et elekter kallimaks ei lähe;
- töötasu koos maksudega on planeeritud 21000 € suurenemine võrreldes eelmise aastaga on tingitud sellest, juhatause otsusega tõsteti sise- ja väliskoristajal ning tegevjuhil töötasu sama protsendi võrra kui tõusis üksikisiku tulumaks;
- interneti kulud on planeeritud 500 €;
- vee kadu planeerime 450 €;
- maja kindlustuseks planeerime 1200 €, mis on suurem kui eelmise aasta eelarves;
- muud kulud (ruumi üür, heakord jne) 300 €;
- tehnosüsteemide hoolduseks ja heakorratöödeks 4000 €;
- remonditöödeks 3000 €, selle sees on lifti remondile juba kulunud 1100 € ning 10.korruse elektrikilbi ja juhtmete uuendusele kulunud 1000 €;
- 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 €;
- raamatupidamisteenusele planeerime 3900 €, sama summa nagu eelmisel aastal;
- pangateenustele samuti sama nagu eelmisel aastal 100 €.

Kulud kokku on planeeritud 47200 €, aruandeaasta tulemiga läheme 2625 €-ga miinusesse. Plaanitud tulem 31.12.2025 on 24158 €.

V. Kirss küsis, kas on küsimusi või ettepanekuid.

Küsimus – kas liftikaartidel on garantii? V. Kirss selgitas, et nagu igal uuel asjal on ka neil garantii.

Küsimus – kas 10.korruse ruumide kasutamise eest renti ka makstakse? V. Kirss selgitas, et on olemas kindel kuutasu, mida just äsja sai tõstetud. Kasutaja teeb ise oma kulu ja kirjadega remondi.

V. Kirss selgitas veel, et suuri plaane praegu pole, katsume igapäevaste asjadega hakkama saada.

Kuna raha jääk on pidevas langustendentsis, siis oleme nüüd sunnitud tõstma aastaid samal tasemel püsinud põhihooldustasu alates juunikuust.

Küsimus – vaatasin, et reservkapital on ≈ 900 €, peab olema 1/12 hoolduskuludest, seda on võimalik üle tõsta remondifondist, mida meil ei ole, mida nüüd teha? V. Kirss selgitas, et eraldi remondifondi meil pole (nagu me ei korja ka eraldi prügiveo või muid fonde), sest meil pole olnud suuri plaane suurteks kulutusteks, siiani on kulud katnud kas lõhkumise tekitaja või on kulud katnud kindlustus või oleme saanud hakkama oma vahenditega. V. Kirss küsis sõnavõtjalt mis on ettepanek, vastuseks oli, et on vaja moodustada remondifond ja reservkapital. See vastus vallandas koosolekul osalejate seas kirgliku vaidluse teemal kui palju peavad korteriomanikud hakkama rohkem maksma sellesse fondi ja kas on mõttekas lihtsalt niisama koguda raha arvele, teades, et selle raha väärtus ajas väheneb. Küsimuse esitaja mõõnis, et see on tõsi, kuid jäi kindlaks, et seaduses nõutud reservkapital peab olema. V. Kirss nentis, et see on otsustamise koht, kas hakata kohe rohkem raha korjama või on uuenenud juhatusel värsked mõtteid suurte plaanide osas. Siiani ettetulnud avariitööd ja ettenägematud kulud on kaetud põhihooldustasust (kust on kaetud ka näiteks prügivedu, töötasud ja muud kulud), kuigi seda pole nimetatud remondifondiks. Varasemalt (viimati 21.05.2024) on üldkoosolekul olnud arutlusel küsimus, millisel moel tulude ja kulude aruandlust ühistu liikmetele esitada, üldkoosolek otsustas toona, et jätkame samas vormis. Küsija jäi endale kindlaks, et aruandluse vormi tuleb muuta.

Rohkem küsimusi 2025. a majandusaasta tegevuskava ja eelarve kohta polnud.

5. 2025. a majandusaasta tegevuskava ja eelarve kinnitamine

Koosoleku juhataja tegi ettepaneku panna hääletusele 2025. a majandusaasta tegevuskava ja eelarve kinnitamine.

Hääletamine – kinnitada 2025. a majandusaasta tegevuskava ja eelarve.

Hääletustulemused – 2025. a majandusaasta tegevuskava ja eelarve kinnitamise vastu hääletas 1 osaleja, erapooletuks jäi 1 osaleja, ülejäänud koosolekul osalejad hääletasid poolt.

6. Juhatuse liikmete valimine

V. Kirss tegi lühikese kokkuvõtte olukorrast. Meie ühistu põhikirja kohaselt peab juhatuses olema vähemalt 5 liiget ja nad peavad olema ühistu liikmed. Siiani oli juhatuses 6 liiget. Kahjuks Enn Joasaare lahkus meie seast ja Dmitri Šved müüs oma korteri ära ning seega pole ta enam ühistu liige. Teisalt ei ole ühistus viimastel aastatel toimunud suuri investeeringuid, oleme nõ vaikselt tiksunud. Nüüd võiksid juhatussega liituda uued energilised ühistu liikmed, et teha meie maja, meie ühist kodu paremaks. V. Kirss küsis, kas on vabatahtlikke või on kellelgi soovitada tublisid ühistu liikmeid. Koosolekul osalejate seast tulid ettepanekud valida juhatusse Kersti Keller, Arvi Jõudvald ja Martin Männik.

Koosoleku juhataja pani esmalt hääletusele D. Švedi väljaarvamise korteriühistu juhatuses, kuna ta pole enam ühistu liige (D. Šved oli teinud juhatusse ka sellekohase avalduse). Kõik koosolekul

osalejad olid selle poolt, et arvata D. Šved välja korteriühistu juhatusest. Enn Joasaare väljaarvamist juhatusest hääletamisele ei pandud, sest isik arvatakse juhatusest välja seoses tema surmaga.

Edasi palus koosoleku juhataja uutel juhatuse liikmekandidaatidel end lühidalt tutvustada. Kandidaatide esinemisjärjekord oli vastavalt korterinumbri suurusele. Koosoleku juhataja toonitas, et juhatuse liikmed valitakse tähtajatult.

Esmalt sai sõna Martin Männik, kelle esinemine oli lühike ja sütitav. Küsimusi M. Männikule polnud.

Koosoleku juhataja pani hääletusele M. Männiku valimise juhatuse liikmeks.

Hääletustulemused: poolthääli oli 37, vastuhääli polnud, erapooletuid polnud.

Seega Martin Männik (isikukood 38011130229) sai valitud tähtajatult korteriühistu juhatuse liikmeks.

Järgmisena tutvustas end Arvi Jõudvald. Küsimusi A. Jõudvaldile polnud.

Koosoleku juhataja pani hääletusele A. Jõudvaldi valimise juhatuse liikmeks.

Hääletustulemused: poolthääli oli 37, vastuhääli polnud, erapooletuid polnud.

Seega Arvi Jõudvald (isikukood 36006010368) sai valitud tähtajatult korteriühistu juhatuse liikmeks.

Viimasena tutvustas end Kersti Keller. Küsimusi K. Kellerile polnud.

Koosoleku juhataja pani hääletusele K. Kelleri valimise juhatuse liikmeks.

Hääletustulemused: poolthääli oli 7. Siinkohal hääletusprotsess peatus, sest sekkus M. Männik, kes selgitas, et juriidiliselt piisab isikuvalimistel kasvõi ühest häälest, et isik saaks valitud, sest kohtade arv juhatuses pole piiratud. See tekitas koosolekul osalejate seas nõutust ja arusaamatust. Koosoleku juhataja siiski nõustus M. Männiku seisukohaga ja nentis, et loeme K. Kelleri juhatuse liikmeks valituks ning eraldi küsitakse juriidilist nõu antud küsimuses korteriühistu põhikirja ja seaduse tõlgendamise osas. Koosoleku juhataja arvas, et selguse huvides ja igaks juhaks võiks siiski hääletusprotsessi lõpuni viia. Hääletuse tulemusena selgus, et K. Kelleri vastu hääletas 25 koosolekul osalejat ja erapooletuks jäi 3 osalejat.

Lõplik hääletustulemus: poolthääli oli 7, vastuhääli oli 25, erapooletuid oli 3.

Seega Kersti Keller (isikukood 46104210243) sai valitud tähtajatult korteriühistu juhatuse liikmeks.

Koosoleku juhataja teavitas, et vastavalt seadusele algavad uute juhatuse liikmete Martin Männiku, Arvi Jõudvaldi ja Kersti Kelleri õigused ja kohustused kohe peale hääletust.

7. Jooksvad küsimused

- **Kodukord**

- Hans Sims teavitas, et olukord majas on olnud suhteliselt rahulik, pole olnud suuremaid rahunähtusi, kord on majas;
- konisid loobitakse akendest välja väheses koguses maja taha, poe katus on enam-vähem puhas, seal pole konisid;

- **Kommunaalmaksete tasumine**

- H. Sims nentis, et võlglastega on väga hea seis, suuri võlglasi pole, aeg-ajalt tekkivad väikesed võlad, kuna mõned omanikud pole kommunaalmakseid tähtajaks tasunud.

- **Muud küsimused**

- V. Kirss võttis üles revisjoni teema – siiani pole meil revisjonikomisjoni olnud, oleme kasutanud seadusest tulenevat võimalust kasutada audiitori teenust. Täna sel koosolekul ei saa me ka otsustada, kas valida revisjonikomisjon või jätkata audiitorteenusega, sest seda küsimust polnud päevakorras;
- K. Keller küsis, kas tegevjuhil on kinnisvarahalduri kutsetunnistus, kui seda pole siis pole tal õigust olla sellel ametikohal. V. Kirss selgitas, et tegevjuht on võetud tööle juhatuse otsusega. Kui sellega on mingeid probleeme, siis sellega hakkab tegelema uus juhatus.

Koosoleku juhataja kuulutas koosoleku lõppenuks kell 20.40.

Protokollile lisatud:

Lisa 1 – koosolekul osalenud ühistu liikmete nimekiri.

Koosoleku juhataja: Virgu Kirss

Protokollija: Sirje Kaupmees