

SÕPRUSE PST. 255 KORTERIÜHISTU ÜLDKOOSOLEKU PROTOKOLL NR 35

Aeg: 12. mai 2026, algus kell 19.00, lõpp kell 19.55

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

Korterühistu üldkoosolek otsustas, et kuna korduskoosolekule on kogunenud 21 hääleõiguslikku isikut või nende volitatud esindajat, siis on korduskoosolek otsustusvõimeline.

Koosoleku juhatajaks valiti Arvi Jõudvald ja protokollijaks Sirje Kaupmees.

Päevakord:

1. 2025. aasta majandusaasta aruanne
2. Audiitori aruanne
3. 2025. aasta majandusaasta ja audiitori aruande kinnitamine
4. 2026. aasta majandusaasta tegevuskava ja eelarve arutamine
5. 2026. aasta majandusaasta eelarve kinnitamine
6. Jooksvad küsimused:
 - kodukord
 - kommunaalmaksete tasumine
 - parkimine
 - muud küsimused

Koosoleku juhataja informeeris üldkoosolekul osalejaid päevakorrast, toonitades, et kordusoleku päevakord on sama, mis esmasel koosolekul ning tegi ettepaneku päevakord kinnitada.

Hääletamine – üldkoosoleku päevakorra kinnitamine.

Hääletustulemused: päevakorra kinnitamise poolt hääletasid kõik koosolekul osalejad, vastuhääli ei olnud, erapooletuid ei olnud.

1. 2025. aasta majandusaasta aruanne

Korterühistu tegevjuht Hans Sims andis ülevaate eelmise majandusaasta s.o 01.01.2025-31.12.2025 kulutustest ja teostatud töödest. Jääk majandusaasta alguseks 26783 €. Tulud olid 2025. aastal kokku planeeritud 44575 €, tegelik 44578 €. Tuludest enamuse andis põhihooldustasu 44165 €, interneti püsiühendusest saadud tulu oli 402 € ja laekunud intressid ning viivised andsid 11 €. Kulud olid kokku 48985 €. Aruandeaasta tulem oli -4407 €. Tulem 31.12.2025 oli 22376 €.

H. Simsi selgitused eelmise majandusaasta aruande juurde:

- prügiveole kulus planeeritud 5200 € asemel 5384 €, ülekulu põhjuseks olid hinnatõusud;
- lifti hooldus, plaanitud oli 1200 €, tegelikud kulud 1109 €;
- üldelekter, eelarve 3900 €, kulud 3427 €;
- kulud töötasudele koos maksudega (20069 €) olid enam-vähem samad kui eelarves plaanitud (21000 €);
- interneti püsiühendus, eelarve 500 €, tegelik kulu 450 €;
- vee kaole oli planeeritud 450 €, tegelik kulu -92 €, arvestuslik miinus oli tingitud sellest, mõned ühistu liikmed ei esitanud õigeaegselt veearvesti näite ja hiljem maksid suurema summa;

- maja kindlustus – eelarve oli 1200 €, tegelik kulu 1265 €;
- muud kulud (ruumi tüür, akende pesu jms) – eelarve 300 €, kulud 1073 €, ülekulu suuremateks põhjusteks olid võtmete tellimine uutele tehnosüsteemide hooldajatele, muru niitmine, parkimisjooned prügikonteinerite juurde, valvekaamerad;
- tehnosüsteemide hooldus – eelarves oli ette nähtud 4000 €, tegelikult kulus 4752 €, ülekulu oli tingitud kanalisatsioonitrassi survepesust, soojatorustiku ja veetorustiku remontidest;
- remonditööd – kulus 3364 € planeeritud 3000 € asemel, seal hulgas elektritöödele kulus 1012 €, katuse remondiks 1902 € ja prügikasti piiretele 450 €;
- sidekulud ja kontoritarbed – eelarve 350 €, tegelik kulu 307 €;
- puhastus- ja väikevahendid – eelarve 300 €, kulutasime 52 €;
- avariitööd ja ettenägematud kulud – eelarve 1600 €, tegelik kulu 3654 €, sellest suurima osa 2700 € moodustas lifti remont, lisaks kulud galerii tormis purunenud akende remondile, lagede remondile 10.korrusel, katuse puhastusele;
- audiitorteenus – nagu eelarves planeeritud, kulus sellele 200 €;
- raamatupidamisteenus – nagu eelarves planeeritud, kulus 3900 €;
- pangateenus - kulus 67 € eelarves planeeritud 100 €-st.

Aasta kulud kokku olid 48985 €. Aruandeaasta tulem oli -4407 €. Tulem 31.12.2025 oli 22376 €.

Koosoleku juhataja küsis, kas on küsimusi 2025 aasta tulude ja kulude aruande kohta. Küsimusi polnud.

2. Audiitori aruanne

Kuna audiitor A. Lepik ise üldkoosolekule ei ilmunud, siis kandis audiitori aruande ette korteriühistu tegevjuht Hans Sims. Audiitor oli seisukohal, et vastavalt EV raamatupidamise seaduse nõuetele koostatud aruandes esitatud finantsinformatsioon, mis näitab 2025. a tulude ja kulude aruande tulemiks -4407 €, ei sisalda olulisi vigu ega ebatäpsusi ning põhineb audiitorile esitatud raamatupidamise arvestuse andmetel.

3. 2025. aasta majandusaasta aruande ja audiitori aruande kinnitamine

Koosoleku juhataja tegi ettepaneku panna hääletusele 2025. aasta majandusaasta aruande ja audiitori aruande kinnitamine.

Hääletamine – kinnitada 2025. a majandusaasta aruanne ja audiitori aruanne.

Hääletustulemused – 2025. a majandusaasta aruande ja audiitori aruande kinnitamise vastu polnud keegi, erapooletuid 1 hääl, ülejäänud koosolekul osalejad hääletasid poolt.

4. 2026. aasta majandusaasta tegevuskava ja eelarve arutamine

Korteriühistu tegevjuht Hans Sims tutvustas 2026. aastaks planeeritud tulusid ja kulusid. H. Sims tutvustas, et seoses rahalise jäägi pideva vähenemisega, hindade tõusuga ning remondifondi kogumisega otsustas juhatus tõsta haldustasu. 2026. aastal on haldustasu kütteperioodil jaanuarist maini (mai kaasa arvatud) 0,65 €/m², suveperioodil juunist septembrini (september kaasa arvatud)

1,20 €/m² ja kütteperioodil oktoobrist detsembrini (detsember kaasa arvatud) 0,70 €/m².

Aastaks 2026 on tulude suuruseks planeeritud 53986 €, millest 53274 € moodustab haldustasu, 612 € interneti püsiühendus ning 100 € laekunud intressid ja viivised.

H. Sims teavitas, et alates 01.06.2026 on kõik kulud (välja arvatud iga korteri veekulu, mis põhineb veemõõtjate näitudel) arvestuslikult ruutmeetri-põhised ja korteriomanike arvetel eraldi välja toodud vastavalt korteri suurusele.

H. Simsi selgitused kulude kohta:

- prügiveokulud on planeeritud 5500 €;
- lifti hoolduseks planeerime 1200 €;
- üldelektri kulud on planeeritud 3900 €;
- töötasu koos maksudega on planeeritud 21000 €;
- kulud interneti püsiühendusele on planeeritud 612 €, püsiühenduse kiirus on läinud suuremaks, ühendusega liitunud on kuutasu nüüd 2 €;
- üldvee kulu planeerime 150 €;
- maja kindlustuseks planeerime 1300 €, aga pideva hinnatõusu tingimustes ei saa välistada ülekulu;
- muud kulud (koristusvahendid, kontoritarbed, ruumide rent, lumetõrje, muru niitmine jne) 1200 €;
- tehnosüsteemide hoolduseks ja heakorratöödeks 4000 €;
- remonditöödeks 3000 €, seal hulgas katuse remondile 1500 € ja niiskuskahjude likvideerimiseks 1500 €;
- avariitöödeks ja ettenägematuteks kulutusteks ka sama summa nagu eelmisel aastal 1600 €;
- audiitorteenusele sama summa nagu möödunud aastal 200 €, aga kardetavasti läheb see summa suuremaks;
- raamatupidamisteenusele planeerime 3900 €, sama summa nagu eelmisel aastal;
- pangateenustele samuti sama nagu eelmisel aastal 100 €.

Kulud kokku on planeeritud 47662 €, aruandeaasta tulem 6324 €. Plaanitud tulem 31.12.2026 on 28700 €.

A. Jõudvald küsis, kas on küsimusi või ettepanekuid.

Küsimus: Miks meil audiitorteenust vaja on? Juhatuse liige M. Männik vastas, et nii nõuab meie põhikiri. A. Jõudvald lisas, et see annab ka meile endile kindluse, et raamatupidamine on korras.

5. 2026. a majandusaasta tegevuskava ja eelarve kinnitamine

Koosoleku juhataja tegi ettepaneku panna hääletusele 2026. a majandusaasta tegevuskava ja eelarve kinnitamine.

Hääletamine – kinnitada 2026. a majandusaasta tegevuskava ja eelarve.

Hääletustulemused – 2026. a majandusaasta tegevuskava ja eelarve kinnitamise vastu ei hääletanud keegi, erapooletuks jäi 1 osaleja, ülejäänud koosolekul osalejad hääletasid poolt.

6. Jooksvad küsimused

A. Jõudvald teavitas koosolekul osalejaid, et vastavalt seadusele igas elamus, mille suletud netopind on vähemalt 1200 m² tuleb võimalusel kohandada ruumid varjumiskohaks. Varjumiskoha projekt peab olema kinnitatud 01.07.2027, varjumiskoht ise peab olema loodud 2028 aasta 1. juuliks. Koht on meie majas keldri näol olemas, vaja on see teha tingimustele vastavaks. Seal peab olema iga elaniku kohta 0,75 m² pinda, ventilatsioon, tagavaraväljapääs, tualettruum. Varjumiskoha küsimusega juhatus tegeleb, ilmselt määrame ka varjumiskoha eest vastutava isiku.

- **Kodukord**

- Hans Sims teavitas, et olukord majas on olnud suhteliselt rahulik, pole olnud suuremaid rahurikkumisi, kord on majas;
- probleemiks on ühiskasutuses olevatesse ruumidesse (koridorid, kelder) jäetud asjad, elanikke on teavitatud kohustusest oma asjad ära viia; kui pole viidud, siis 15.-17.mail on maja ees suure prügi konteiner, kuhu viiakse laokile jäetud asjad;
- konisid loobitakse akendest välja vähe, poe katus on enam-vähem puhas;

- **Kommunaalmaksete tasumine**

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

- **Parkimine**

- parkimisega on kitsas poodide lahtioleku ajal, juhatus on parkimise teemat arutanud, kuid head lahendust probleemile pole leidunud. H. Sims tuletas meelde, et parkimiskaardid oleksid asetatud autode armatuurlauale. Kui parkimiskaarti pole, siis pannakse tuuleklaasile hoiatav teade. Tänu pidevale jälgimisele on siiski parkimisega asi enam-vähem korras.

- **Muud küsimused**

- H. Sims pani elanikele südamele mitte lasta majja võõraid inimesi. Kui fonolukust helistatakse, siis mitte lihtsalt avada uks, vaid ikka küsida, kes soovib siseneda. Vastasel juhul võivad majja sisse saada vargad, hulgused ja muu soovimatu kontingent.
- H. Sims tuletas veelkord meelde, et 15.-17.mail on maja ees suure prügi konteiner, seetõttu ei saa parkida maja trepi ette, vastavad teated on samuti majas väljas.

Koosoleku juhataja kuulutas koosoleku lõppenuks kell 19.55.

Protokollile lisatud:

Lisa 1 – koosolekul osalenud ühistu liikmete nimekiri.

Koosoleku juhataja: Arvi Jõudvald

Protokollija: Sirje Kaupmees