

**KÜ AKADEEMIA TEE 42**  
**Korduva üldkoosoleku protokoll**

- Aeg ja koht:** 30.12.2024 kell 19:00 –20:32, Akadeemia tee 42 maja fuajees.
- Osavõtjad:** Koosolekul osales 31 korteriomanikku:
- kohal 9 liiget
  - volikirja alusel 22 liiget.
- Koosoleku juhataja:** Kristi Kons (korteriomanik 159, juhatuse liige)  
Koosoleku juhataja valiti üldkoosolekul osalejate poolt ühehäälselt.
- Protokollija:** Kristi Kons (korteriomanik 159, juhatuse liige)  
Koosoleku protokollija valiti üldkoosolekul osalejate poolt ühehäälselt.

**Päevakord:**

1. Ülevaade tehtust 2024. aastal ja edasised tegevused
2. Finantsülevaade (lühiversioon)
3. Tsiviilasi nr 2-24-4231
4. Ülevaade korduva erakorralise üldkoosoleku 25.07.2024 otsuste täitmistest
5. Fondide tariifid
6. 2024. majandusaasta aruande revideerimine
7. Muud küsimused

**Koosolekul käsitletu:**

**1: Ülevaade tehtust 2024. aastal ja edasistest tegevustest**

KÜ Akadeemia tee 42 üldkoosolekud:

- 12.01.2024. Kvoorum puudumise tõttu jäi üldkoosolek ära.  
19.01.2024. Korduv üldkoosolek.  
20.06.2024. Kvoorum puudumise tõttu jäi üldkoosolek ära.  
27.06.2024. Korduv üldkoosolek.  
18.07.2024. Kvoorum puudumise tõttu jäi erakorraline üldkoosolek ära.  
25.07.2024. Korduv erakorraline üldkoosolek.  
16.12.2024. Kvoorum puudumise tõttu jäi üldkoosolek ära.  
30.12.2024. Korduv üldkoosolek.

Püstaku torulekked:

- 1) 15.02.2024. Korter 160 tasapinnas püstaku kuumaveetoru lekke santehnilised tööd.
- 2) 15.03.2024. Korter 159 tasapinnas kuumaveetoru lekke santehnilised tööd, kahjusumma hüvitas korteriühistu kindlustus ERGO.
- 3) 06.05.2024. Korter 142 tasapinnas külmaveetoru lekke santehnilised tööd, kahjud hüvitas antud korteri kindlustus.
- 4) 07.08.2024. Korterite 86 ja 46 tasapinnas kuumaveetoru lekke santehnilised tööd, kahjud tekkisid korterile 6. Korterühistu kindlustus ERGO hüvitas tekkinud kahjusumma korterile 6.
- 5) 03.10.2024. Korterite 86 ja 126 tasapinnas kuumaveetoru lekke santehnilised tööd.
- 6) 18.10.2024. Korterite 87, 47, ja 7 tasapindades kuumaveetoru lekke santehnilised tööd. Kahjud esitati korteriühistu kindlustusele If P&C Insurance AS ning kahjusummad hüvitati korteritele 87 ja 47 ning korteris 7 toimuvad kindlustuse ehituspartneri poolt ehitustööd, samuti hüvitati kaasomandile tekkinud kahjusumma.
- 7) 20.10.2024. Korterite 123, 83, ja 43 tasapindades püstaku kuumaveetoru lekke santehnilised tööd. Kahjud esitati korteriühistu kindlustusele If P&C Insurance AS ning

kahjud hüvitati korterile 123, korter 83 ei ole avaldanud soovi kahjuhüvitiseks. Samuti hüvitati kaasomandile tekkinud kahjusumma.

Remonttööd ja renoveerimine:

- 1) Kontrollerite akude ja toiteploki vahetus korruse koridoride uste jaoks.
- 2) Trepiplaatide parandustööd.
- 3) Keldri uksehingede remonttöö.
- 4) Korruse koridori ukse remonttöö (deformatsioon).
- 5) Korruse koridoride uste renoveerimised.
- 6) Rõdude uste renoveerimised.
- 7) Kleebised korruse koridori ustele.
- 8) Santehnilised tööd korterites tihendite vahetusteks: korter 133, korter 16.
- 9) Duširuumi lae renoveerimised korterites ripplaena: korter 133, korter 16, korter 83.
- 10) Radiaatori nupu vahetused korterites termostaadi vastu: korter 163, 159.
- 11) Videovalve sildid ja nende paigaldus.
- 12) Äärisplaadi paigaldus ja viimistlustöö fuajees.
- 13) Lisanduvate suitsuandurite paigaldus korruste koridoridesse.

Haljastustööd:

- 1) Projekti roheline õu toetus vabaajaala/iluala korrastuseks (materjal).
- 2) Pihlaka puu ümberistutamine.

Kindlustuslepingud:

ERGO Insurance SE 04.09.2023 – 03.09.2024.  
If P&C Insurance AS 04.09.2024 – 03.09.2025.

Segaolmejäätmete prügiveo probleemid:

- 21.03.2024. Prügivedu takistas keelualas parkiv sõiduk.
- 10.06.2024. Prügivedu oli tegemata, korteriühistu teavitas jäätmevedajat.
- 23.08.2024 ja 30.10.2024. Prügivedu oli tegemata, põhjuseks toodi jäätmeveadaja poolt ligipääsu puudumine, kuigi antud põhjustel oleks pidanud toimuma prügivedu.
- 09.12.2024 ja 11.12.2024. Prügivedu oli tegemata, korteriühistu teavitas jäätmevedajat.

Korteriühistu on teavitanud mittetoimunud prügiveodest ka Tallinna Linnavalitsust ja Tallinna Strateegiakeskust.

Tulekahju oht:

11.05.2024. Tulekahju oht korteris 15, sekkus Päästeamet, Politsei ja Kiirabi.

Kütteperiood:

Kütteperiood lõpetati 14. mail seoses saabunud soojade ilmadega ning kütteperioodi alustati 28. septembril seoses jahedamate ilmadega.

Ohutus:

- 1) Igakuiselt on kontrollitud ja tagatud suitsuandurite korrashoid kaasomandi pindadel.
- 2) Igakuiselt on kontrollitud ja tagatud evakuatsioonivalgustite korrashoid.
- 3) Riskianalüüs Tööinspektsioonile (KÜ Akadeemia tee 42 töötaja kohta).

Muud tegevused:

- 1) Soojussõlmes toorvee kontroll Utilitas AS poolt.
- 2) Soojussõlmes küttemõõdikute kontroll Utilitas Eesti AS poolt.
- 3) Kortermaja peaveearvesti vahetus ettevõtte Tallinna Vesi AS poolt.
- 4) Imbala korrastamine prügikastide ala ja alajaama juures järgneval 2025. aastal Tallinna Keskkonna -ja Kommunaalameti poolt.

## 2: Finantsülevaade (lühiversioon)

1) Sihtotstarbelised tasud seisuga 30.11.2024 ehk 11 kuud.

Remondifondi tariif: 0,53 EUR/m<sup>2</sup>,

Hooldusfondi tariif: 1,35 EUR/m<sup>2</sup>.

<b>(Rahaühik EUR)</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>Saadud</b>	<b>Tulu/kulu</b>	<b>30.11.2024</b>
Remondifond	74 953,50	14 966,16	-12 565,93	77 353,73
Hooldusfond	-1 008,25	40 815,01	-61 155,96	-21 349,20
<b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>	<b>73 945,25</b>	<b>55 781,17</b>	<b>-73 721,89</b>	<b>50 004,53</b>

2) Kommunaalmaksete võlgnevuste kogusumma seisuga 30.11.2024 on 2 558,43 eurot.

Korteriühistu juhatuse liige on võlgnikele edastanud teated meeldetuletusena võlgnevuse tasumiseks. Võlgnevuse summad esitatakse välja nõudmiseks maksekäsu kiirmenetlusse, millele lisanduvad kulud kannab võlgnik.

3) Raha pangaarvel seisuga 30.11.2024

Rahaühik: euro	<b>30.11.2024</b>
Swedbank	7 218,80
Swedbank deposiit	10 220,11
Coop Pank	2,14
Coop Pank deposiit	52 526,71
<b>KOKKU</b>	<b>69 967,76</b>

## 3: Tsiiviilasi nr 2-24-4231

KÜ Akadeemia tee 42 (hageja) esitas 14.03.2024 Harju Maakohtule hagi OÜ CAPITAL KINNISVARA (kostja) vastu ruumide ebaseaduslikust valdusest väljanõudmise, kahju hüvitamise ja viivise nõudes. Harju Maakohtus on tsiiviilasi nr 2-24-4231 käsitlemisel.

## 4: Ülevaade korduva erakorralise üldkoosoleku 25.07.2024 otsuste täitmistest

Otsused:

1) Võtta teadmiseks 2024. aasta plaaniliste remondi- ja hooldustööde peatamine vastavalt majandustegevuskavas toodud töödele kortermajas tulenevalt korteri 31 elaniku (üürniku) ohtlikust käitumisest meie kortermajas vägivallana. Vägivald ei ole õigustatud korteriühistu juhatuse liikme ja objektil töötavate töömeeste vastu. Prioriteet number üks on inimeste tervis ja ohutus elule. Plaanilised tööd on peatatud, alates 02.07.2024 ja töödega saab edasi minna, kui korteri 31 elanik (üürnik) on meie majast lahkunud või on kasutusele võetud abinõud, mis võimaldavad kortermajas turvaliselt edasi minna planeeritud majandustegevuskava töödega.

*Otsus on täidetud: korteriühistu ei ole edasi läinud tulenevalt vastavast ohust plaaniliste töödega.*

- 2) Korterit 41 omanikul tuleb tellida kahjuritõrje firmast tõrje prussakatele (märgtõrje ja geeltõrje ehk kombineeritud tõrje) ning esitada tehtud tööde kohta korteriühistu juhatuse liikmele tehtud tööde akt hiljemalt 15.08.2024. Tulemusena peavad olema korterist likvideeritud kõik prussakad.  
*Otsus on täidetud: korter 41 omanik esitas akti Astrades OÜ poolt korteris tehtud prussakate tõrjeks 09.08.2024.*
- 3) KÜ Akadeemia tee 42 arvestab, et korteri 31 omaniku poolt lõpetatakse üürisuhe elanikuga (üürnikuga) hiljemalt 10.10.2024 ning elanik (üürnik) ei omaks edaspidiselt meie majas korterit omanikuna, üürisuhet ega külalise staatust seoses vägivaldse käitumisega meie kortermajas. Vastasel korral on korteriühistel õigus tellida mehitatud turvateenus korteriomaniiku kuluna, ohjamaks vägivaldset käitumist 24/7/365, et tagada kortermajas kokkulepitud tegevuste elluviimine.  
*Otsus on täidetud: korteri 31 elanik (üürnik) on lahkunud Akadeemia tee 42 majast 13.11.2024.*

## 5: Fondide tariifid

Sihtotstarbelised tasud seisuga 30.11.2024 ehk 11 kuud.

Remondifondi tariif: 0,53 EUR/m<sup>2</sup>,

Hooldusfondi tariif: 1,35 EUR/m<sup>2</sup>.

<b>(Rahaühik EUR)</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>Saadud</b>	<b>Tulu/kulu</b>	<b>30.11.2024</b>
Remondifond	74 953,50	14 966,16	-12 565,93	77 353,73
Hooldusfond	-1 008,25	40 815,01	-61 155,96	-21 349,20
<b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>	<b>73 945,25</b>	<b>55 781,17</b>	<b>-73 721,89</b>	<b>50 004,53</b>

Hooldusfond on negatiivse jäägiga ja jäetakse negatiivseks seoses tsiviilasja nr 2-24-4231 käsitlemisega kuni on jõutud kohtus lahendini.

2025. aastal on töötasu alammäär kuus täistööajaga töötamise korral 886 eurot. Oleme varasemalt arvestanud, et juhatuse liikmele makstav tasu oleks võrdne töötaja töötasu alammääraga.

Ettepanek: Võtta vastu 2025. aastaks alljärgnevad hooldus- ja remondifondi tariifid:

- Hooldusfondi tariif 1,38 EUR/m<sup>2</sup>
- Remondifondi tariif 0,53 EUR/m<sup>2</sup>

Poolt hääli: 31 (kõik on poolt)

Vastu hääli: -

Erapooletuid: -

Otsus: 2025. aasta hooldus- ja remondifondi tariifid on alljärgnevad:

- Hooldusfondi tariif 1,38 EUR/m<sup>2</sup>
- Remondifondi tariif 0,53 EUR/m<sup>2</sup>.

## 6: 2024. majandusaasta aruande revideerimine

KÜ Akadeemia tee 42 liikme, Kristi Kons poolt on küsitud revisjoniteenuse hinnapakkumised üheteistkümnelt ettevõttelt.

Pakkumised KÜ Akadeemia tee 42 majandusaasta aruande 2024 revideerimiseks:

Revideerimise firma nimi	Hind (EUR)	Käibemaks	Lõppsumma (EUR)	Märkus
Kermarc Raamatupidamis-teenused OÜ <a href="mailto:info@kermarc.ee">info@kermarc.ee</a>	Ei paku revideerimisteenust			
Hansa Ariteenuste OÜ <a href="mailto:info@ariteenused.ee">info@ariteenused.ee</a>	<i>Pakkumist ei esitatud</i>			
My Property <a href="mailto:info@myproperty.ee">info@myproperty.ee</a>	<i>Pakkumist ei esitatud</i>			
Vallaste ja Partnerid OÜ <a href="mailto:post@vjap.ee">post@vjap.ee</a>	200,00 EUR	44,00 EUR	244,00 EUR	Asukoht: Tallinn
K&T Projekt OÜ <a href="mailto:kjatprojekt@gmail.com">kjatprojekt@gmail.com</a>	<i>Pakkumist ei esitatud</i>			
Revisjon OÜ <a href="mailto:marizakaubisch@gmail.com">marizakaubisch@gmail.com</a>	<i>Pakkumist ei esitatud</i>			
REVIDENT MTÜ <a href="mailto:info@revident.ee">info@revident.ee</a>	Täname päringu eest. Jätame pakkumise tegemata			
Juntson Haldus OÜ <a href="mailto:info@juntson.ee">info@juntson.ee</a>	<i>Pakkumist ei esitatud</i>			
En-Pro Invest OÜ <a href="mailto:haldusweb@haldusweb.ee">haldusweb@haldusweb.ee</a>			600,00 EUR	Asukoht: Harku
Reiting PR OÜ <a href="mailto:marju@reiting.ee">marju@reiting.ee</a>			549,00 EUR	Asukoht: Tallinn
RUUT & PARTNERID AUDIITORBÜROO OÜ <a href="mailto:info@ruutaudit.ee">info@ruutaudit.ee</a>	<i>Pakkumist ei esitatud</i>			

Varasematel aastatel KÜ Akadeemia tee 42 majandusaasta aruannete revideerijad:  
Majandusaasta aruande 2023 revideerija: Vallaste ja partnerid OÜ (hind 237,90 eurot)  
Majandusaasta aruande 2022 revideerija: Vallaste ja partnerid OÜ (hind 237,60 eurot)  
Majandusaasta aruande 2021 revideerija: Vallaste ja partnerid OÜ (hind 180 eurot)  
Majandusaasta aruande 2020 revideerija: Vallaste ja partnerid OÜ (hind 198 eurot)  
Majandusaasta aruande 2019 revideerija: Vallaste ja partnerid OÜ (hind 150 eurot)  
Majandusaasta aruande 2018 revideerija: Vallaste ja partnerid OÜ (hind 138 eurot)  
Majandusaasta aruande 2017 revideerija: Vallaste ja partnerid OÜ (hind 138 eurot)  
Majandusaasta aruande 2016 revideerija: Revisjon OÜ (hind 255 eurot)  
Majandusaasta aruande 2015 revideerija: MTÜ Revident (hind 349 eurot).

Majandusaasta aruande revideerija valikul lähtume majandusaasta tegevuskavas olevatest üldpõhimõtetest ehk hinna ja kvaliteedi suhtest ning ühistu raha otstarbekast ja säästlikust kasutamisest.

Ettepanek: Valida firma Vallaste ja Partnerid OÜ teostama KÜ Akadeemia tee 42 majandusaasta aruande 2024 revideerimist.

Poolt hääli: 19 (kõik koosolekul kohal olnud osalejad on nõus va juhatuse liige, kes hääletas erapooletult)

Vastu hääli: -

Erapooletuid hääli: 12 (Juhatus liige Kristi Kons ei anna poolt ega vastu häält revideerimisfirma valimisel, et tagada erapooletus oma korterile kuuluva häälega ning teda volitanud korteriomanike häälele osas. Seega ei ole juhatuse liige mõjutanud

revideerimisfirma valikut ning koosolekul osalenud korteriomanikud on teinud valiku juhatuse liikmest sõltumata)

Otsus: KÜ Akadeemia tee 42 majandusaasta aruande 2024 revideerija on firma Vallaste ja Partnerid OÜ.

## 7: Muud küsimused

### KÜ Akadeemia tee 42 juhatuse liikme tasu 2025. aastal.

Korduval üldkoosolekul 30.12.2024 osalenud liikmed tegid ettepaneku juhatuse liikmele, Kristi Kons tasu määramiseks järgnevas aastaks.

Ettepanek: Määrata juhatuse liikmele, Kristi Kons 2025. aastal igakuine tasu summas 886 eurot (bruto), alates 01.01.2025.

Poolt hääli: 19 (kõik koosolekul kohal olnud osalejad on nõus va juhatuse liige, kes hääletas erapooletult)

Vastu hääli: -

Erapooletuid hääli: 12 (Juhatus liige Kristi Kons ei anna poolt ega vastu häält juhatuse liikme tasu määramisel, et tagada erapooletus oma korterile kuuluva häälega ning teda volitanud korteriomanike häälte osas. Seega ei ole juhatuse liige mõjutanud juhatuse liikmele tasu määramist ning koosolekul osalenud korteriomanikud on teinud ettepaneku juhatuse liikmest sõltumata)

Otsus: KÜ Akadeemia tee 42 üheliikmelise juhatuse liikmele, Kristi Kons määrati 2025. aastaks igakuine tasu summas 886 eurot (bruto).

KÜ Akadeemia tee 42 juhatuse liikmega, Kristi Kons sõlmib juhatuse liikme lepingu lisa KÜ Akadeemia tee 42 poolelt korteri Akadeemia tee 42 korteri(te) 21, 35, 69, 104, 139, 157 omanik, Conductio OÜ vastavalt MTÜS §19 lg1 p4.

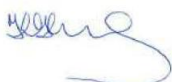
### Otsused:

- 1) 2025. aasta hooldus- ja remondifondi tariifid on alljärgnevad:
  - Hooldusfondi tariif 1,38 EUR/m<sup>2</sup>
  - Remondifondi tariif 0,53 EUR/m<sup>2</sup>.
- 2) KÜ Akadeemia tee 42 majandusaasta aruande 2024 revideerija on firma Vallaste ja Partnerid OÜ.
- 3) KÜ Akadeemia tee 42 üheliikmelise juhatuse liikmele, Kristi Kons määrati 2025. aastaks igakuine tasu summas 886 eurot (bruto).  
KÜ Akadeemia tee 42 juhatuse liikmega, Kristi Kons sõlmib juhatuse liikme lepingu lisa KÜ Akadeemia tee 42 poolelt korteri Akadeemia tee 42 korteri(te) 21, 35, 69, 104, 139, 157 omanik, Conductio OÜ vastavalt MTÜS §19 lg1 p4.

Lisa:

1. Koosolekul osalejate korteriomanike ja volitatud isikute nimekiri
2. Korteriomanike volitused
3. Üldkoosoleku 30.12.2024 kutse
4. Akadeemia 42-41 korteri prussakate tõrje akt 09.08.2024.

Juhatus liige:



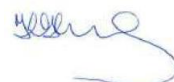
Kristi Kons

Koosoleku juhataja:



Kristi Kons

Protokollija:



Kristi Kons