

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2025

aruandeaasta lõpp: 31.12.2025

ärinimi: Tallinn, Akadeemia tee 42 korteriühistu

registrikood: 80199406

telefon: +372 55607919

e-posti aadress: akadeemia42@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	50
Bilanss	50
Tulemiaruanne	51
Raamatupidamise aastaaruande lisad	52
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	52
Lisa 2 Raha	52
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	53
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	53
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	54
Lisa 6 Võlad tarnijatele	55
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	55
Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	55
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	56
Lisa 10 Muud tulud	56
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	56
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	57
Lisa 13 Tööjõukulud	58
Lisa 14 Seotud osapooled	58
Lisa 15 Kommunaalteenuste vahendamine	58
Korteriomandite majandamiskulud	60
Aruande allkirjad	65

KÜ Akadeemia tee 42 tegevusaruanne 2025



Korterühistu Akadeemia tee 42 on asutatud 09.03.2004.
Majandusaasta periood on 01.01.2025-31.12.2025

Korterühistu tegevuse eesmärgiks on elamu Akadeemia tee 42 ja selle juurde kuuluva maa majandamine ning korteriühistu liikmete esindamine.

Korterühistu majandab elamumaad suurusega 1 770 m², millest ehitusalune maa on 969 m². Kinnistul asub nelja- viiekorruseline korterelamu elamispinnaga 2 567 m². Elamus on 183 korterit.

Korterühistu tööd korraldab üheliikmeline juhatus.
Juhatuse liige on Kristi Kons. Juhatuse liikme volitused kehtivad kuni 18.01.2027.

VISIOON

Terviklik ja nutikatel lahendustel toimiv kortermaja.

MISSIOON

Elamu majandamine parimal võimalikul viisil, tõstes elanike elukvaliteeti ja säilitades kinnisvara väärtuse.

JAGATUD VÄÄRTUSED

Professionaalsus

Elamu majandamine toimub kompetentselt, jätkusuutlikult ning kooskõlas kehtivate õigusaktidega.

Usaldusväärsus

Ausus suhtlemises, tehtud kokkulepped ja antud lubadused on need, millest peame kinni.

Avatus

Infovahetus juhatuse ja elanike vahel on kiire ja praktiline kodulehe vahendusel.


Tulemuslik koostöö

Väärtustame head koostööd juhatuse, elanike, töötajate ja partnerite vahel.

Koduleht

KÜ Akadeemia tee 42

Esileht
Lepingupartnerid
Dokumendid
Võlgnikud
Veenäidud
Infokirjad
Uus korteriomanik
More ▾



Hea kodu on see, kus ollakse õnnelik
KODU - See on tunne ...

KÜ Akadeemia tee 42
 Asutatud: 09.03.2004
 Registrikood: 80199406
 Aadress: Akadeemia tee 42, Tallinn 12611
 e-post: akadeemia42@gmail.com
 Juhatus: Kristi Kons
 Põhitegevusala: Elamu Akadeemia tee 42 ja selle juurde kuuluva maa majandamine ning liikmete esindamine.

Kodukord
Tähtsad teated!
Juhatus & töötajad
Infrastruktuur
Päikesekaart
Õhukvaliteedi seire
Korteriomanike ideetahendused korterites

Kodukord reguleerib korteriühistu Akadeemia tee 42 liikmete käitumist seonduvalt elamu ühiste (mõtteliste) osade kasutamise, majandamise ja korrashoiuga.
 Samuti liikmete omavahelisi suhteid ning suhteid liikmete ja korteriühistu vahel.
 Korteriühistu Akadeemia tee 42 kodukord (kinnitatud 12.06.2018)

*Koduleht on loodud 2016. aasta mais juhatus liikme, Kristi Kons poolt

KÜ Akadeemia tee 42 koduleht: <https://akadeemia42.zohosites.com>

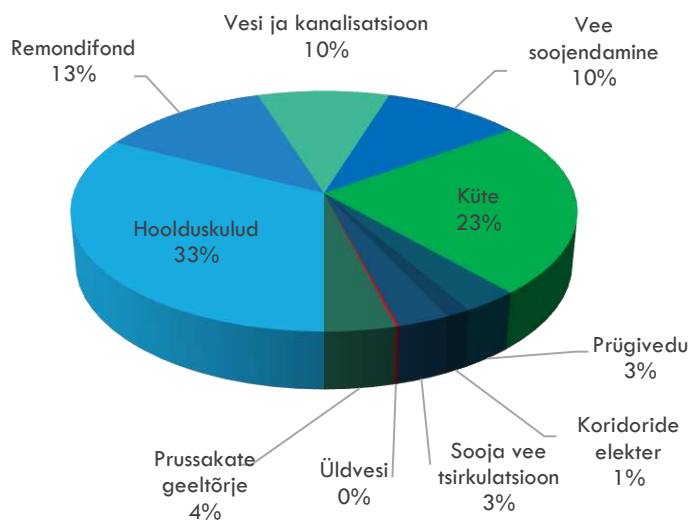
Koduleht annab ülevaate elamus toimuvast, võimaldades kiiremat, lihtsamat ja tulemuslikumat suhtlemist juhatus ja korteriomanike vahel. KÜ Akadeemia tee 42 kodulehel on ülevaade järgnevast: tähtsad teated, juhatus & töötajad, kodukord, päikesekaart, infrastruktuur, õhukvaliteedi seire, võlgnikud, veenäidud, infokirjad, lepingupartnerid, dokumendid (üldkoosoleku protokollid, majandustegevuskavad, majandusaasta aruanded, maja dokumendid), uus korteriomanik, jalgratta hoidla.

Fondide tariifid

Fondide tariifid 2025. aastal

Fondid	Kulu kuus (EUR/m ²)
Remondifond	0,53
Hoolduskulud	1,38
KOKKU (EUR/m²)	1,91

Hoolduskulude ja remondifondi tariif on aasta lõikes igakuiselt sama.



Graafik: Remondi- ja hoolduskulude osa 2025. aasta näidis kuludest

Fondide ülevaade 2025. aastal

Fond	31.12.2024	Laekunud	Tulu/kulu	31.12.2025
Remondifond	81 721 €	20 326 €	-58 417 €	43 630 €
Hooldusfond	-22 362 €	57 126 €	-48 030 €	-13 266 €
Kokku (EUR)	59 359 €	77 452 €	-106 447 €	30 364 €

Hooldusfondi negatiivne jääk on seotud käimasoleva kohtuvaidlusega OÜ Capital Kinnisvara vastu. Kuludeks on riigilõivud, juriidilised kulud, kohtutäituri kulu ning kinnisvara hinnangu arvamuse kulu.

Ülevaade tehtust

Üldine korraldus ja dokumentatsioon:

Juhatus ja igapäevane juhtimine

- Juhatus korraldas korteriühistu igapäevast tegevust vastavalt seadustele ja üldkoosoleku otsustele.
- Juhatus tegeles hooldus- ja remonditööde korraldamisega, tehnosüsteemide töökindluse tagamisega ning kaasomandi korrashoiuga.
- Juhatus liige Kristi Kons omab kinnisvarahooldaja kutsetunnistust (tase 4).

Koduleht

KÜ Akadeemia tee 42 koduleht: <https://akadeemia42.zohosites.com>

Kodulehe on varasemalt loonud juhatuse liige, Kristi Kons ning samuti toimub jätkuvalt juhatuse liikme poolt igakuiselt info andmine ülevaadetena meie majas tehtud töödest ja muust vajalikust.

KÜ Akadeemia tee 42 üldkoosolekud

- KÜ Akadeemia tee 42 üldkoosolek 16.06.2025 ei olnud otsustusvõimeline, kuna ei kogunenud otsustamiseks vajalikku kvoorumi.
- KÜ Akadeemia tee 42 toimus uus üldkoosolek 27.06.2025.
- KÜ Akadeemia tee 42 üldkoosolek 18.12.2025 ei olnud otsustusvõimeline, kuna ei kogunenud otsustamiseks vajalikku kvoorumi.
- KÜ Akadeemia tee 42 uus üldkoosolek 29.12.2025.

Finantsdistipliin ja võlgnevused

Korteriühistu majandustegevuse käigus esines korteriomanikel võlgnevusi korteriühistu esitatud arvete tasumisel. Võlgnevuste sissenõudmiseks algatati maksekäsu kiirmenetlused järgmiste korterite suhtes: korter 41, korter 86, korter 51 ja korter 81. Korteriomaniku võlgnevuse täitemenetlus oli kohtutäituri menetluses: korter 81.

Lisaks algatati maksekäsu kiirmenetlus kahju tekitamisest tuleneva omavastutuse sissenõudmiseks: korter 51.

Kindlustuslepingud

Korteriühistel on sõlmitud järgmised kindlustuslepingud:

- If P&C Insurance AS
varakindlustus (poliis nr EV180953817) ja vastutuskindlustus (poliis nr VK180957109) perioodiks 04.09.2024 – 03.09.2025.
- AAS "BTA Baltic Insurance Company Eesti Filiaal"
vastutuskindlustus poliis nr EE25-L4-00000754-2 ja varakindlustus poliis nr EE25-40-00000944-6 perioodiks 04.09.2025-03.09.2026.

Majandusaasta aruanne 2024 ja revisjon

- 2024. majandusaasta aruande revisjon viidi läbi Vallaste ja Partnerid OÜ poolt vastavalt 30.12.2024 üldkoosoleku otsusele.
- Majandusaasta aruanne esitati 30.06.2025 elektrooniliselt Tartu Maakohtu registriosakonnale (e-äriregister).

Kodukord – käitumine

Korterühistu juhatus tegeles aasta jooksul korra tagamisega ning reageeris olukordadele, kus elanike käitumine või tegevus ei vastanud kodukorras sätestatule.

Tehniline hooldus ja infrastruktuur:

Suitsuandurite ja evakuaatsioonivalgustite igakuine kontroll

- Teostati tuleohutusvahendite ülevaatus (suitsuandurid, evakuaatsioonivalgustid).
- Vajadusel teostati hooldus- ja vahetustöid, et tagada süsteemide nõuetekohane toimimine.

Elektrisüsteemide ja tehnosüsteemide kontroll

- Teostati elektrikilbi visuaalne kontroll.
- Teostati ventilatsioonisüsteemi kontroll.

Kütteperiood

- Kütteperiood lõpetati 24. mail seoses saabunud soojade ilmadega.
- Kütteperioodi alustati 28. septembril seoses jahedamate ilmadega.

Segaolmejäätmete prügiveo mittetoimumised

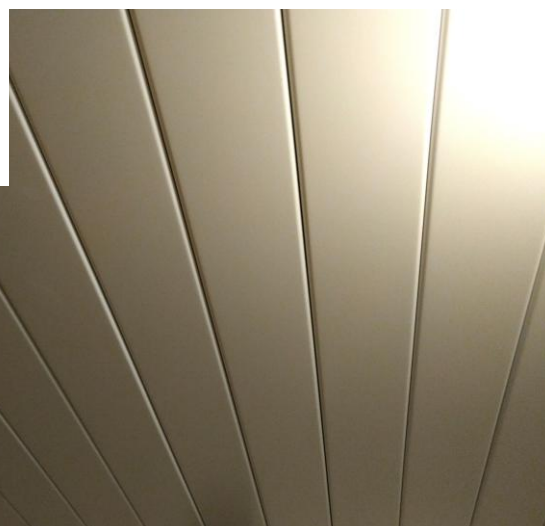
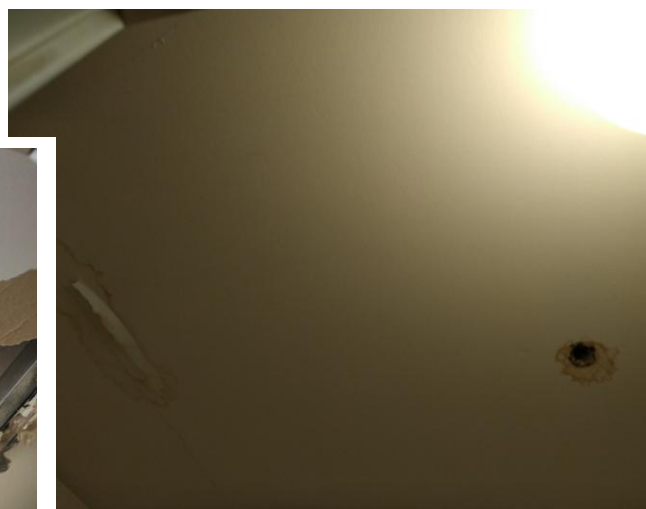
- 27.01.2025 prügivedu ei toimunud, teostati järgneval päeval.
- 21.07.2025 prügivedu ei toimunud, teostati järgneval päeval.
- 15.10.2025 prügivedu ei toimunud, teostati järgneval päeval.
- 17.10.2025 prügivedu ei toimunud.

Muud tegevused ja korraldused:

- 24.03.2025 toimus Utilitas AS poolt kell 13:00–21:00 soojusvarustuse mitteplaaniline katkestus (küte ja soe vesi).
- Mustamäe Linnaosa Valitsus viis läbi deratiseerimise väliterritooriumil rottide arvukuse vähendamiseks.
- Tallinna Linnavalitsuse korraldusel tehti prügikastide ala juurde asfaltpinna teekatemärgis (parkimiskeelu ala), et tagada jäätmeveokile parem ligipääs prügiveoks.
- 11.10.2025 ladustati võõra sõiduki poolt Akadeemia tee 42 prügikastialale (linnaaale) suur külmik ja boiler. Korterühistu juhatuse liige teavitas juhtunust Tallinna Munitsipaalpolitseid ning esemed eemaldati seejärel sõiduki kasutajate poolt.
- 18.12.2025 Tallinna Vesi AS sulges veeühenduse Akadeemia tee 42 kinnistul veeavarii tõttu ajavahemikus kell 09:30–13:00. Sel perioodil ei olnud tarbevett.
- 31.12.2025 – 01.01.2026 toimus Tallinna Vesi AS-i teatel erakordsetest ilmastikuoludest (nn nõiapäev) tingitud linnaülene veevarustuse häire, mille tulemusel katkes Akadeemia tee 42 kinnistul tarbeveevarustus täielikult 31.12.2025 kell 20:00 ning taastus 01.01.2026 varahommikuks. Tallinna Vesi AS teatas, et veevarustus oli hommikuks taastunud kõigis Tallinna piirkondades ning kraanivesi vastas joogivee kvaliteedinõuetele.

Remonditööd:

Korterite tasapindade vahelised ja korteris tehtud remonditööd



Korterites tekkisid vee tilkumised duširuumi lae osas seoses ülemise korteri dušitrapi kanalisatsioonitoru ühenduskohtadega (tihendid). Sanitaartechniliste tööde käigus on vahetatud kõik tihendid ja vee lekkimise kohad on peatatud. Korterite duširuumi ala laed on renoveeritud ripplaena.

Santehnilised tööd korterites (tihendite vahetused): 73, 88, 125. Ehitustöödena ripplae paigaldus korteris: 88.



Radiaatorite hooldus- ja reguleerimistööd

Radiaatori nuppude vahetused termostaatide vastu korterites: 78, 151, 61, 36, 62, 48, 168, 178, 81, 88, 63, 77, 30, 29, 71, 24, 55, 72, 74.

Püstaku veetorude lõhkemised (kindlustusjuhtumite välised)

Juhtum I: Püstaku kuumaveetoru leke 27.04.2025 korterite 79 ja 39 tasapinnas.

Santehniliste töödega peatati veeleke. Korterites ja kaasomandi pinnadel ei tekkinud kahjusid. Korterühistu kuluks on santehnilised tööd.

Juhtum II: Püstaku kuumaveetoru leke 07.06.2025 korteri 164 tasapinnas.

Sanitaartechniliste töödega peatati veeleke. Korterites ja kaasomandi pindadel ei tekkinud kahjusid. Korterühistu kuluks on sanitechnilised tööd.

Juhtum III: Püstaku kuumaveetoru leke juuli 2025 Capital Kinnisvara OÜ poolt hõivatud keldripinnal.

Ligipääs hõivatud keldripinnale võimaldati kohtumääruse alusel kohtutäituri poolsel korraldusel ja juuresolekul.

Sanitaartechniliste töödega peatati veeleke. Korterites ei tekkinud kahjusid. Kaasomandi pinnale tekkisid kahjud seina- ja põrandapinnale. Korterühistu kuluks on sanitaartechnilised tööd, kohtumenetlusega seotud juriidilised kulud ja riigilõivu kulu ning kohtutäituriga seotud kulu. Juuli kuus on antud sündmusest tulenevalt veekadu kortermajas 47 m³.



Juhtum IV: Püstaku kuumaveetoru leke 04.09.2025 korteri 163 tasapinnas.

Sanitaartechniliste töödega peatati veeleke. Korterites ja kaasomandi pindadel ei tekkinud kahjusid. Korterühistu kuluks on sanitechnilised tööd.

Kahju tekitamine (kindlustusjuhtum)

Kindlustusjuhtum: Korterühistu vara lõhkumine 02.06.2025 (nr E42257239V).

Korteri 51 ühisomaniku poolt lõhuti väliskse ja teise korruse koridori uste läbipääsusüsteeme ning kahjustati uksi, eemaldati välisukse infosildid. Kindlustus hüvitas kahjud, välja arvatud omavastutuse osa. Vastavalt KÜ Akadeemia tee 42 üldkoosoleku 27.06.2025 otsusele nõudis korteriühistu kahjutekitajalt välja antud kahjujuhtumi korral oleva kindlustuslepingujärgse summa omavastutusena 320 eurot. Kuna nõuet vabatahtlikult ei tasutud, pöördus korteriühistu nõude sissenõudmiseks kohtusse maksekäskiirmenetluse korras. Maksekäskiirmenetlus lõpetati 07.10.2025, kuna nõue tasuti täielikult.

Seina- ja laeparanduse osalised tööd (korruse koridorid, trepikoda, kelder, fuajee).

Teostati seina- ja laepindade osalised parandustööd korruste koridorides, trepikojas, keldris ja fuajees. Korruse koridorides tehti seinapindadele ettevalmistustöid ning teostati värvimine; lisaks parandati varasemast veekahjustusest mõjutatud laepindu. Trepikojas teostati samuti osaline seinapindade ettevalmistus ja värvimine. Tööd olid suunatud ühiskasutatavate pindade tehnilise seisukorra ja visuaalse korrashoiu tagamisele.

Videovalvesüsteemi switchi vahetus

Kortermaja videovalvesüsteemis esines tõrkeid, mille tõttu osa kaameraid ei olnud töökorras. Soetati uue võrgu switch, et asendada mittetöötav seade. Samuti teostati vajalikud seadistustööd, mille tulemusel on videovalvesüsteem taastatud ja töötab nõuetekohaselt.

Kontrolleri remont

Keldri ukse kontrolleri toiteplokk lakkas töötamast, mille tõttu ei saanud üks elektritoidet ning jäi avatuks. Turvalisuse tagamiseks oli keldri uks ajutiselt suletud tabalukuga. Paigaldati uus toiteplokk, mille järel on keldri uks taas töökorras ning tagatud on ukse toimimine nii elektritoitega kui ka elektrikatkestuse korral akutoitel.

Veerennide tilgpleki ja äravoolutorude renoveerimine (maja ida ja lääne külg)

Vihmaveerennide ja nende liitekohtade amortiseerumise tõttu esines lekkeid, mille tagajärjel tekkisid hoone fassaadile vihmaveest põhjustatud veekahjustused. Teostati vihmaveerennide, äravoolutorude ja tilgpleki täielik renoveerimine hoone nendel külgedel, kus paiknevad vihmaveerennid. Olemasolevad rennid ja äravoolutorud eemaldati ning paigaldati uued, varasemale tilgplekile paigaldati uus tilgplekk. Vihmaveerennid paigaldati võimalikult liitevabalt, et vähendada lekkekohtade tekkimise riski. Lisaks muudeti äravoolutorude pikkusi ja asukohti, suunates vihmavee madalamale maapinnale ning nihutades ühe äravoolu asukoha fuajee välisnurgast eemale, et parandada vee ärajuhtimist ja vähendada hoone fassaadi märgumist.



Varikatuse eemaldamine

Korter 1 ebaseadusliku sissepääsu kohalt eemaldati tehniliselt mittekorras olnud varikatus, mis oli paigaldatud korteri esmase omaniku poolt. Varikatuse eemaldamise käigus teostati fassaadipinna puhastus ning varikatuse kinnituskohad viimistleti fassaadimaterjaliga, taastades fassaadi visuaalse ja tehnilise korrasoleku.

Uste nutisüsteemi akude vahetus (keldri uks)

Korterimaja nutiühendusega uksesteemis tuvastati keldri uks kontrolleri aku tühenemine. Soetati uus aku (12 V, 7,2 Ah), mis on varasemast (12 V, 4 Ah) vastupidavam. Pärast aku vahetust on keldri uks töökorras ja avatav ning tagatud on süsteemi toimimine ka elektrikatkestuse korral akutoitena.

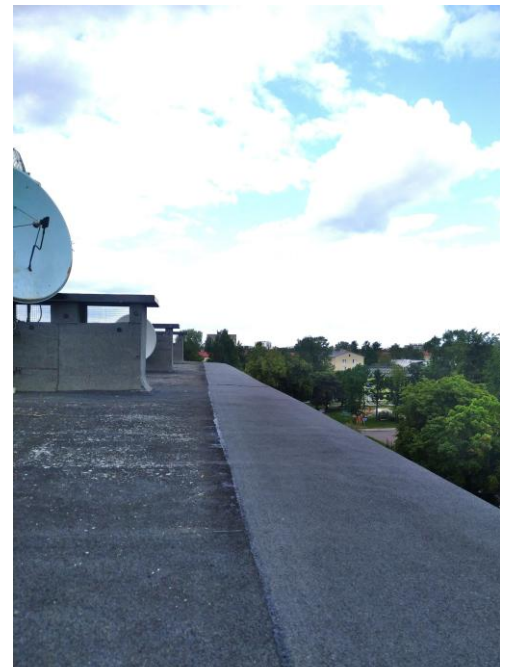


Kanalisatsioonituulutite renoveerimine

Katusel paiknevad kanalisatsioonituulutid lühendati, lihviti ja värviti. Lisaks teostati kanalisatsioonituulutite survepesu ja puhastustööd, et tagada kanalisatsioonisüsteemi nõuetekohane õhutus ja toimimine.

SBS-katte tööd katusel (veerennide ääred)

Korterimaja katusekatte kahjustused olid tekkinud varasemate tööde käigus, mil jääpurikate eemaldamiseks kasutati terariistu, mille tulemusel tekkisid SBS-katusekattele augud. Nende kaudu pääses vihmavesi räästaaladesse, põhjustades ehitusmaterjalide niiskuskahjustusi vee läbijooksuna. Kahjustuste likvideerimiseks teostati katusekatte parandustööd, mille käigus paigaldati uus SBS-kate. SBS-kate paigaldati ida küljes kogu paani laiuses ning lääne küljes poole paani laiuses, ristisuunalise lahendusena, mis tagab katusekatte vajaliku veekindluse ning käesoleval aastal paigaldatud tilgapleki korrektse ja töökindla katmise.



Videovalvesüsteemi kaamerate ja teavitussiltide paigaldus

Korterimaja välisperimeeter on kaetud videovalvesüsteemiga lõuna- ja lääneküljel. Varasemalt hoone välisküljel paiknenud kaamerad paigutati ümber nimetatud külgedele ning põhja- ja idapoolsele küljele paigaldati uued kaamerad. Lisaks täiendati videovalvesüsteemi väliskülje mõlemal küljel paiknevate kaameratega. Korterimaja välisseintele paigaldati videovalve olemasolu tähistavad teavitussildid lõuna- ja lääneküljele.

Välisrepi ja trepikoja katkiste plaatide asendamine

Välisrepi tuvastati mitmete põrandaplaatide purunemine ning ulatuslik pragunemine. Tööde käigus eemaldati amortiseerunud plaadid ning paigaldati uued plaadid välisrepi esimesse ritta (paralleelselt kõnniteega) ning teise rea kahjustatud plaatide asemele. Kokku vahetati välja 38 plaati. Lisaks tihendati välisrepi ja kõnnitee vaheline serv, et takistada vihmavee pääsu konstruktsioonidesse.

Trepikojas vahetati trepiastmetel kaks katkist põrandaplaati uute vastu, taastades trepiala ohutuse ja kasutuskõlblikkuse.

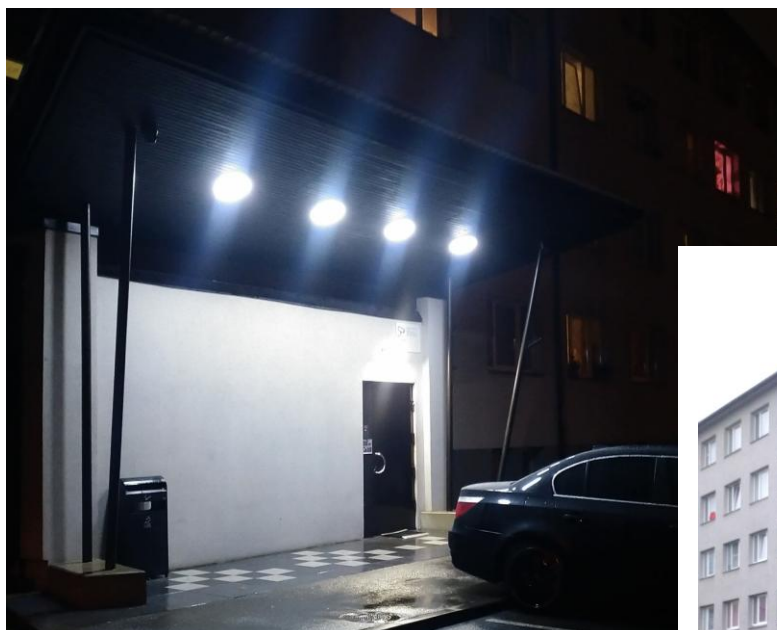
LED lampide vahetused

Korterimaja viiekorruselise majapoolse viiendal korrusel tuvastati ühe laelambi mittetöötamine ning samuti ei töötanud välisrepi kohal asuv valgusti. Tööde käigus demonteeriti rikkis valgustid ning paigaldati nende asemele uued LED-lambid.



Välisrepi varjualuse LED lambid

Välisrepi varjualusele on paigaldatud LED-lambid, mis aktiveeruvad hämaral ajal liikumisanduri toimetel. Valgustid tagavad piisava valgustuse välisrepi kasutamisel ning parandavad ala ohutust pimedal ajal.



Soojussõlme ruumi renoveerimine

1) Soojussõlme renoveerimine (tarbevee ja küttesüsteemi sõlm)



Soojussõlmes teostati põhjalikud renoveerimistööd tarbevee- ja küttesüsteemi sõlmele. Senine soojussõlme lahendus koos kõigi olemasolevate komponentidega demonteeriti täielikult.

Uue soojussõlme tööde maht hõlmas:

1. Soojamüüja tehniliste tingimuste täitmist vastavalt Utilitas AS poolt kehtestatud nõuetele.
2. Uue soojussõlme projekti koostamist.
3. Renoveerimistööde teostamist vastavalt koostatud projektile.

Lisaks paigaldati generatori toitepistik, mis tagab valmisoleku avariitoite ühendamiseks.



2) Seinte ja põranda parandus- ja viimistlustööd

Soojussõlme ja koristusala ruumides teostati renoveerimistööde käigus seinte ja põranda parandus- ning viimistlustööd, sealhulgas:

- seinte parandustööd, ettevalmistus värvimiseks ja seinte värvimine;
- põranda parandustööd ning lokaalne plaatimine.

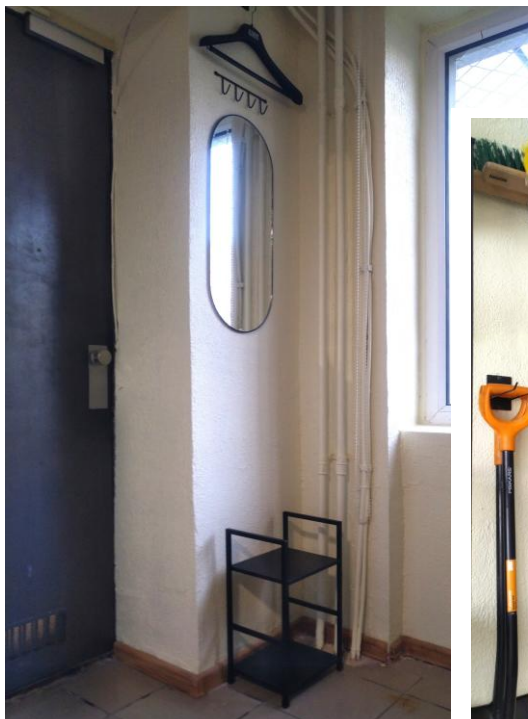
3) Koristusala

(santehnilised tööd, tarvikud)

Soojusõlme ruumis paiknesid koristusvahendid ja -tarvikud varem hajutatult ruumipuuduse tõttu, kuna ladustamispinna olid hõivanud vanad kapid ebavajaliku sisuga. Vanad kapid eemaldati, koristusala seinapind värviti ning paigaldati uued metallriiulid hoiukastidega ja seinakinnitused, millega loodi korrastatud ja selgelt piiritletud koristusvahendite ning -tarvikute ladustamisala. Lisaks valmistati soojusõlmes elaniku mittevajalikust kapist väikese ehitustööna laud.

Soojusõlmes teostati ka sanitaartechnilised tööd, sealhulgas paigaldati uus kraanikauss ning segisti viidi uude asukohta koos vajalike torutöödega. Samuti vahetati välja vana lõhnalekkelise WC-poti lõõsttoru.

Lisaks paigaldati põrandale uus avariitrap, mis tagab võimaliku veelekkete korral vee efektiivse äravoolu.



Soojussõlme surveproov

Uuele soojussõlmele on teostatud surveproov.

Töö sisu: Soojussõlme primaarpoole (kaugkütte pealevoolu) surveproovi läbiviimine

Kuupäev: 25.06.2025

Surveproovi parameetrid:

* Rõhk: 10 atm

* Kestus: 10–15 minutit

Tulemus: Surveproov on vastu võetud.

Sõlme akt: 25.06.2025 nr 25SA51304

Järgnev surveproov: teostada 2028. aastal.



Soojussõlme proovikütmine

Uue soojussõlme töökorrasoleku kontrollimiseks teostas korteriühistu juhatuse liige käsijuhtimise režiimis proovikütmine. Proovikütmise eesmärk oli veenduda radiaatorküttesüsteemi toimimises nii korterites kui ka kaasomandi pindadel.



Kontrolli tulemusel kinnitati süsteemi nõuetekohane töökorrasolek ning korteriühistu Akadeemia tee 42 sai tellijana uue soojussõlme töövõtjalt vastu võtta.

Hooldustööd:

Umbrohutõrje

Teostati umbrohutõrje maja seinäärsetel aladel, sõidukite parkimisala ääristes ning prügikastide ümbruses. Eemaldati isetekkelised taimed ja umbrohi, et vältida niiskuse kogunemist hoone konstruktsioonidele ning säilitada korrastatud ja esteetiline välisilme.

Samblatõrje välisseintele ja katusele

Teostati sambliku ja muu bioloogilise kasvu eemaldamine hoone välisseintel ja katusel. Töö eesmärk oli vähendada niiskuskahjustuste riski ning ennetada ehitusmaterjalide enneaegset lagunemist.

Akende pesu

Pesti üldkasutatavate ruumide aknad (korruse koridoride välispinnad ning trepikoja kõrgeima tasapinna sisepinnad). Tööde eesmärk oli parandada valgusläbivust ja tagada puhas visuaalne keskkond.



Fassaadipesu

Teostati fuajee välispinna fassaadipesu (esikülg ja parempoolne külg). Eemaldati saaste ja mustus, mis pikendab fassaadimaterjali eluiga ning parandab hoone üldilmet.

Tuleohutusvahendite ülevaatus

Teostati tuleohutusvahendite kontroll korruse koridorides, trepikodades, fuajees ja keldris. Kontrolliti suitsuandurite ja evakuatsioonivalgustite olemasolu ja töökorda.

Elektrikilbi visuaalne kontroll

Teostati elektri peakilbi visuaalne ülevaatus elektrikilbiruumis. Kontrolliti kilbi üldist seisukorda, ligipääsetavust, märgistust ning nähtavaid puudusi või ohte.

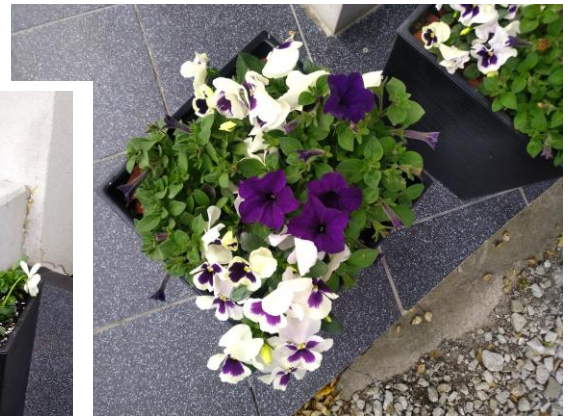


Ventilatsioonisüsteemi kontroll

Kontrolliti ventilatsioonisüsteemi toimimist üldkasutatavates ruumides (koridorid, trepikojad, fuajee, kelder). Hinnati õhuliikumist, tõmmet ja nähtavat puhtust.

Hoovi ja haljastuse hooldus

Teostati regulaarne hoovi ja haljastuse hooldus, sh taimede kastmine, lillede hooldamine, haljastuse korrastamine ning vajadusel haljastusmaterjali uuendamine.



Sise- ja välikoristus (üldpuhastus)

Teostati sise- ja välikoristus üldpuhastuse mahus korruse koridorides, trepikodades, keldris, fuajees, rõdudel ja väliterritooriumil. Koristus toimus hommikuti kuni kuus korda nädalas ning ei olnud ööpäevaringne teenus.

Majapidamiskaubad sise- ja välikoristuseks

Hangiti vajalikud majapidamis- ja koristustarvikud sise- ja välikoristuse teostamiseks ning puhtuse säilitamiseks üldkasutatavates ruumides ja väliterritooriumil.

Videovalvesüsteemi hooldus

Teostati videovalvesüsteemi hooldus ja töökorrasoleku kontroll. Kontrolliti kaamerapilti, salvestusseadmete tööd ja ühendusi, vahetati võrguseade (switch), paigaldati täiendavad valvekaamerad ning paigaldati videovalvest teavitavad sildid hoone välisseintele.

Väiketarvete ost ja üldine haldus

Teostati igapäevaseks halduseks vajalike väiketarvete ja teenuste hankimine ning korraldati korteriühistu üldist majandustegevust.

Lisanduvad hooldus- ja haldustööd

Tegeleti lisanduvate hooldus- ja haldustöödega, mis tulenesid korteriomanike, elanike või nende külaliste tegevusest. Vastavad kulud kanti vastutava korteri arvele vastavalt kehtestatud määradele (lisakoristus, jäätmekäitus, elektri taastamine, võlgnevuse teatised).

Pihlakapuu järelhooldus

Teostati pihlakapuu istutusjärgne järelhooldus: regulaarne kastmine, toestuse seisukorra jälgimine, võraaluse istutusringi hooldus, vigastatud okste eemaldamine, tüvekaitsete kontroll ning võra kujundamine.



Murupind ja igihaljas haljastus

Neljakorralise majapoolse esisele alale rajati uus murupind ja igihaljas haljastus. Eemaldati isetekkelise lillepeenra taimestik ja ohtlikud kiviäärised, tasandati pinnas, külvati muruseeme ning istutati igihaljad lookjad mägimännid (5 tk). Rajatud ala toimib ka vihmavee imalahendusena.



Kahjuritõrje

Lisaks on teostatud kahjuritõrje (prussakate geeltõrje) vastavalt korteriühistu üldkoosoleku 27.06.2025 otsusele.

Korteriühistu juhatuse liikme, Kristi Kons poolt on tehtud alljärgnevad tööd:

- 1) Väiksemad seinapindade remondid fuažees, trepikojas ja korruse koridorides seinte pahteldamise, lihvimise ja värvimisena.
- 2) Keldri uksemagneti kinnitused.
- 3) Välisukse, trepikoja ukse ja korruse koridoride uste hooldustööd - hingede õlitamised, reguleerimised.
- 4) Võlgnevuste teadetega tegelemine korteriomanikele, kellel on korteri osas kommunaalmakse võlgnevus.
- 5) Lisanduvate hooldus- ja haldustegevustega tegelemine ja kulude määramine korteriomanikele.
- 6) Prügikasti ette parkivate sõidukite kohta info edastamine Munitsipaalpolitseile.
- 7) Suitsuandurite ja evakuatsioonivalgustite igakuine testimine.
- 8) Korteriites veemõõtjate kontroll.
- 9) Vabaaja/ ilu alal pidev haljastuse korrastamine.
- 10) Maja fassaadi ja katuse puhastamine samblikust (tõrje).
- 11) Soojussõlme hooldus- ja haldus: regulaatorite ja rõhumõõdikute kontroll, kütte reguleerimine.
- 12) Läbipääsusüsteemi võtmete haldus (süsteemi lisamine ja eemaldamine).
- 13) Välisukse ja korruse koridoride uste kaugavamine Politsei- ja Piirivalveametile ja Kiirabile.
- 14) KÜ Akadeemia tee 42 juhatuse liige Kristi Kons on tegelenud majandustegevuskavas esitatud tegevustele sobilike ideeliste lahenduste väljatöötamisega, lähteülesannete koostamisega, hangete korraldamisega tööde elluviimiseks.
- 15) Korteriühistu juhatuse liige, Kristi Kons on pidevalt tegelenud kaasomandi pinnal korra tagamisega, et elanike käitumine ja nende tegevus oleks kohane kodukorras vastu võetule.
- 16) Muud igapäevased juhatuse tööd hõlmavad tegevused, tagamaks meie maja korrasolek ja jätkusuutlik toimimine. Suuremateks probleemideks on meie majas suitsetamine ja prügi ladustamine mitte ettenähtud kohtades ning lisakoristuste teostamine.

Kokkuvõte

KÜ Akadeemia tee 42 on 2025. aastal ellu viinud kõik majandustegevuskavas kavandatud tööd ning täitnud ka üldkoosoleku 27.06.2025 otsuse. Aasta jooksul teostati ulatuslikke remont- ja renoveerimistöid, hooldus- ja haljastustöid, tehnosüsteemide uuendusi ning mitmeid ohutus- ja turvalisusalaseid tegevusi.

Samuti lahendati torustiku rikked, kindlustusjuhtum, prügiveoga seotud katkestused ning korteriomanike võlgnevused maksekäsu- ja täitemenetluse kaudu. Erakorralise sündmusena lahendati juulis keldri tasapinnal tekkinud püstakuleke (Capital Kinnisvara OÜ hõivatud pinnal), millega kaasnesid juriidilised kulud kohtus ja kohtutäituri kulud ning ajutised vee- ja sooja vee katkestused neljakorruselises majapooles.

Kõik tegevused kokku parandasid hoone tehnilist seisukorda, tõstsid ohutust, suurendasid töökindlust ning tagasid korteriühistu jätkusuutliku toimimise.

Edasised tegevused:

- 1) Majandusaasta aruande 2025 ülevaatamine, tegevusaruande koostamine ja revideerimiseks vajaliku dokumentatsiooni esitamine.
- 2) Majandustegevuskava 2026 koostamine.
- 3) Muud igapäevased tegevused, tagamaks ühistus jätkusuutlikkus vastavalt majandustegevuskavas pikaajalisemate plaanide täitmiseks.

Remondifond

Üldkoosoleku 27.06.2025 otsusega võeti vastu 2025. aasta majandustegevuse kava ning selle lisana 2025. aasta remonditööde kava. Kogu tegevus remondifondi kasutamisel on toimunud vastavalt majandustegevuskava remonditööde nimekirjale.

Remondifondi 2025. aastal laekunud sihtotstarbelised tasud koosnevad korteriomanike igakuistest maksetest vastavalt kinnitatud tariifile ning kindlustusjuhtumiga seotud hüvitistest ja kahjutekitaja poolt tasutud omavastutusest kogusummas 20 325,65 eurot.

2025. aastal teostatud sihtotstarbeliselt finantseeritud remonditööde kulud olid järgmised.

Suuremad tehtud remonditööd:

- 1) Soojussõlme ja koristusala renoveerimine (I–III etapp)
Teostati soojussõlme täielik renoveerimine koos uue projektiga vastavalt soojamüüja tehnilistele tingimustele. Vana süsteem demonteeriti ning paigaldati uus tarbevee- ja küttesüsteemi sõlm. Paigaldati generaatori toitepistik avariitoite valmiduse tagamiseks ning internetiühendus automaatika kaugjuhtimiseks. Uuele süsteemile teostati surveproov. Koristusala korrastati (riiulid, hoiulahendused, san tehnilised tööd) ning tehti seinte ja põranda parandus- ja viimistlustööd.
Kogumaksumus: 21 488,65 eurot
- 2) Veerennide, tilgaleki ja äravoolutorude täielik renoveerimine (ida ja lääne külg)
Amortiseerunud vihmaveesüsteem eemaldati ning paigaldati uued vihmaveerennid ja äravoolutorud. Paigaldati uus tilgalekk. Muudeti äravoolutorude pikkusi ja ühe toru asukohta, et suunata sadevesi hoonest eemale ning vähendada fassaadi märgumist.
Kogumaksumus: 16 427,28 eurot
- 3) Videovalvesüsteemi laiendamine ja uuendamine
Hoone lõuna- ja läänepoolseid kaeti videovalvega, olemasolevad kaamerad paigutati ümber ning põhja- ja idaküljele paigaldati uued kaamerad. Täiendati ka fuajee väliskülgede jälgimist.
Kogumaksumus: 6 968,80 eurot
- 4) SBS-katusekatte parandustööd (veerennide ääred)
Veerennide tilgaleki ääred ja auklikule varasemale SBS-katte osale paigaldati uus kattematerjal ida pool kogu paani laiuses ja lääne pool poole paani laiuses ristisuunas, tagamaks veetihedus ja kestvus.
Kogumaksumus: 3 000,00 eurot
- 5) Radiaatorite termostaatide paigaldamine korterites
Enne kütteperioodi vahetati avariilised ja mittetöötavad radiaatorite nupud termostaatide vastu. Tööd teostati mitmes korteris, parandades küttesüsteemi töökindlust ja energiatõhusust.
Kogumaksumus: 3 013,88 eurot

2025. aastal teostati remonditööd kogusummas 58 416,72 eurot.

Jrk nr	KÜ Akadeemia tee 42 majanduskavas oleva remonditööde nimekirja tegevus	Töö asukoht	Tehtud remonditööde sisu	Summa (EUR)
2025. aasta majandustegevuskava remonditööd				
1	Korterite tasapindade vahelised remonditööd ehk kindlustusjuhtumite välised remonditööd	Korterite vahelised tasapinnad (duširuum)	Santehnilised tööd kanalisatsioonitorude tihendite vahetuseks korterites: 73, 88, 125	113,10
			Ehitustööna ripplae paigaldus korteris: 88	268,40
2	Võimalikud kahjujuhtumid ehk kindlustusjuhtumite välised remonditööd	korteriühistu haldusala	Juhtum I: Püstaku kuumaveetoru leke 27.04.2025 korterite 79 ja 39 tasapinnas Santehniliste töödega peatati veeleke. Korterites ja korteriühistu haldusalas ei tekkinud veekahjusid, kuna veelekk kohast valgus vesi mööda toru välispinda keldripõrandale ega põhjustanud varakahju. Korteriühistu kuluks on santehnilised tööd.	128,70

			Juhtum II: Püstaku kuumaveetoru leke 07.06.2025 korteri 164 tasapinnas Santehniliste töödega peatati veeleke. Korterites ja korteriühistu haldusalas ei tekkinud veekahjusid. Korteriühistu kuluks on santehnilised tööd.	110,00
			Juhtum III: Püstaku kuumaveetoru lekked keldri tasapinnas (neljakorruseline majapool) Santehniliste töödega peatati veeleke. Korterites ja korteriühistu haldusalas ei tekkinud veekahjusid. Korteriühistu kuluks on santehnilised tööd.	358,00
			Juhtum IV: Püstaku kuumaveetoru leke 04.09.2025 korteri 163 tasapinnas Santehniliste töödega peatati veeleke. Korterites ja korteriühistu haldusalas ei tekkinud veekahjusid. Korteriühistu kuluks on santehnilised tööd.	238,90
3	Võimalikud kahjujuhtumid ehk kindlustusjuhtumitest tulenevad remonditööd	korteriühistu haldusala	Kindlustusmaksete 2025. aasta periodiseeritud kulud. Lepingud: * If P&C Insurance AS kindlustus 04.09.2024 - 03.09.2025 ja * AAS "BTA Baltic Insurance Company Eesti Filiaal" kindlustus 04.09.2025 - 03.09.2026 Kahjujuhtum: Korteriühistu vara lõhkumine ja kahjustamine 02.06.2025 korteri 51 kaasomaniku poolt (välisukse ja korruse koridori ukse kahjustamine, läbipääsusüsteemide lõhkumine, välisukse ja korruse koridori ukse sildid) Kindlustusjuhtumi number E42257239V. Kindlustusjuhtumi raames teostati järgmised taastustööd: I osa – läbipääsusüsteemide taastamine (591,70 eurot) Taastati välisukse ja korruse koridori ukse läbipääsusüsteemid. II osa – uste renoveerimine (900,00 eurot) Teostati välisukse ja korruse koridori uste renoveerimistööd. III osa – uste sildid (140,30 eurot) Taastati ja paigaldati välisukse ning korruse koridori uste sildid. Kokkuvõte: Korteriühistu nõudis kahjutekitajalt kindlustuslepingu järgse omavastutuse summas 320 eurot, mis on tasutud. Tekkinud kulud kaeti kindlustushüvitise ja omavastutuse laekumise arvelt täies ulatuses.	720,18 1 632,00
4	Mittetöötavate LED-lampide vahetused	korruse koridorid, välistrepp	Mittetöötavad LED-lambid on asendatud samasuguste LED-lampidega	144,60
5	Seina- ja laeparandustööd	korruse koridorid, trepikoda, fuajee	Seina- ja laekahjustuste remonditööd korruse koridorides, trepikojas, keldris ja fuajees	425,00
6	Uste nutisüsteemi akude vahetus	korteriühistu haldusala	Kortermaja nutiühenduse süsteemis kontrolleri aku vahetus (keldri uks)	29,00
7	Videovalvesüsteemi switchi vahetus	korteriühistu haldusala	Videovalve süsteemis mittetöötava switchi vahetus	81,63
8	Kontrolleri remont	korteriühistu haldusala	Kortermaja nutiühenduse süsteemis kontrolleri toiteploki vahetus (keldri uks)	137,85
9	Ruumi renoveerimine: soojussõlm ja koristusala (I etapp, II etapp, III etapp)	soojussõlm	I etapp: Koristusala renoveerimine Koristustarvikute hoidmiseks on tagatud metallriulid ja hoiukastid ning kinnitused koristustarvikute hoiustamiseks seintel. Samuti on tehtud santehnilised tööd (kraanikausi ja WC-poti ühendused ning kanalisatsiooni trapp) II etapp: Soojussõlme renoveerimine ja surveproovi tagamine Soojussõlmes on teostatud renoveerimistööd tarvevee- ja küttesüsteemi sõlmele. Senine soojussõlme mehhanism koos kõikide varasemate osadega demonteeriti täielikult. Uue soojussõlme tööde sisu: 1. Soojamüüja tehnilised tingimused vastavalt Utilitas AS-i poolt väljastatud nõuetele. 2. Soojussõlme uus projekt. 3. Renoveerimistööde teostamine vastavalt projektile. Lisaks on paigaldatud generaatori toitepistik, mis tagab valmisoleku avariitoite ühendamiseks. Samuti on tagatud interneti kaabli ühendus automaatika juhtimiseks kaugühendusena. Uuele soojussõlmele on teostatud surveproov. III etapp: Seinte ja põranda parandus- ja viimistlustööd Seina parandustööd ja ettevalmistustööd värvimiseks ning värvimine. Samuti on tehtud põranda parandustööd ja kohtplaatimine.	964,15 19 724,50 800,00
10	Kanalisatsiooni-tuulutite renoveerimine	katus, kanalisatsioonipüstakud	I etapp: Kanalisatsioonituulutite lühendamine ja värvimine	400,00
			II etapp: Kanalisatsioonituulutite survepesu ja töö puhastusvahendiga terviküsteemi õhutuse tagamiseks	400,00

11	Veerennide, tilgapeki ja äravoolutorude renoveerimine	maja ida ja lääne külg	Vihmaveerennid olid enne renoveerimist amortiseerunud ning liitekohtadest esines vihmavee läbijookse. Mitmes vihmaveerennis olid ka läbivad augud. Läbijooksude tagajärjel tekkisid hoone fassaadile veekahjustused. Teostati vihmaveesüsteemi täielik renoveerimine nendel hoone külgedel, kus paiknevad vihmaveerennid. Renoveerimise käigus eemaldati olemasolevad vihmaveerennid ja äravoolutorud ning paigaldati uued. Senisele tilgapekile paigaldati uus tilgapekk. Uued vihmaveerennid on paigaldatud võimalikult pikkade ja väheste liitekohtadeta, et vähendada lekkekohtade tekkimise riski ning tagada parem veetihedus. Võrreldes varasema lahendusega on muudetud ka äravoolutorude pikkusi – need on viidud võimalikult maapinna lähedale, et vähendada vihmavee pritsmeid ning vältida hoone seina märgumist. Lisaks on ühe äravoolutoru asukohta muudetud: see on viidud hoone fuajee välisnurgast mõne meetri võrra eemale, et suunata vihmavesi imbalale ning vähendada vee kogunemist hoone vahetus läheduses.	16 427,28
12	SBS-katte tööd (veerennide ääred)	katus	Katusekatte kahjustused olid tekkinud varasemate jää eemaldustööde käigus, mil jääpurikaid eemaldati terariistadega (kirkadega). Tööde tulemusena vigastati SBS-katusekatet, millesse tekkisid augud. Nende kaudu pääses vihmavesi räästaaladesse ning põhjustas seal ehitusmaterjalide niiskuskahjustusi vee läbijooksudena. Kahjustuste kõrvaldamiseks teostati katusekatte parandustööd. Parandamisel kasutati uut SBS-katet, mis paigaldati ida pool kogu paani laiuses ristisuunas ning lääne pool poole paani laiuses. Valitud paigalduslahendus tagab katusekatte nõuetekohase veetiheduse ja kestvuse.	3 000,00
13	Videokaamerate paigaldus	Väliterrituum (maja lõuna ja lääne külg ning fuajee välisküljed)	Korterimaja lõuna- ja läänepool on kaetud videovalvesüsteemiga. Hoone välisküljel varasemalt paiknenud kaamerad on ümber paigutatud nimetatud külgedele. Põhja- ja idaküljele on paigaldatud uued valvekaamerad. Lisaks on kaamerasüsteemi täiendatud fuajee mõlemal välisküljel, et tagada parem ala jälgitavus. Korterimaja välisseintele paigaldati videovalve olemasolu tähistavad teavitussildid lõuna- ja läänepool.	6 968,80
14	Varikatuse eemaldamine	maja	Korteri 1 baseadusliku sissepääsu kohalt on eemaldatud katkine varikatus. Varikatuse eemaldamise käigus puhastati fassaadi pind ning endised kinnituskohad viimistleti fassaadimaterjaliga, et taastada ühtne ja korrektne välisilme.	150,00
15	LED valgustus välitrepi varjualusele	maja	Välitrepi piirkonnas oli öhtusel ja öisel ajal ebapiisav valgustus. Välitrepi varjualusele on paigaldatud LED lambid, mis valgustavad hämaruses liikumisega.	535,00
16	Välitrepi katkiste plaatide asendamine	maja	Välitrepiil olid mitmed plaadid täielikult purunenud ning suur osa plaatidest pragunenud. Tööde käigus eemaldati kahjustatud plaadid ja paigaldati uued plaadid välitrepi esimesse ritta (paralleelselt kõnniteega) ning teise rea nende plaatide asemele, mis olid möranenud. Kokku vahetati välja 38 plaati. Lisaks tihendati välitrepi ja kõnnitee vaheline serv, et takistada vihmavee pääsu trepikonstruktsiooni ning ennetada niiskuskahjustuste teket.	700,00
17	Ettenägematud jooksivad remondi- ja hooldustööd	maja siseosa, maja välisosa	Videovalvesüsteemi remont	815,75
			Trepikojas katkiste põrandaplaatide vahetused	130,00
			Radiaatori nuppude vahetused termostaatide vastu Korterimajas on vahetatud enne kütteperioodi korterites avariilised radiaatorite nupud termostaatide vastu. Uued termostaadid on järgnevates korterites: 78, 151, 61, 36, 62, 48, 168, 178, 81, 88, 63, 77, 30, 29, 71, 24, 55, 72, 74.	3 013,88

KOKKU (EUR): 58 416,72

2025. aastal teostatud remonditööd olid suunatud hoone tehnosüsteemide töökindluse parandamisele, hoone konstruktsioonide säilitamisele ning turvalisuse suurendamisele. Suurimaks investeeringuks oli soojussõlme täielik renoveerimine.

Remondifondi kasutamine toimus vastavalt kinnitatud majandustegevuskavale ja üldkoosoleku otsustele.

Hooldusfond

Üldkoosoleku 27.06.2025 otsusega võeti vastu 2025. aasta majandustegevuse kava ning selle lisana hooldustööde kava, mille alusel teostati aasta jooksul mitmeid hoone ja väliterritooriumi korrashoiu ning haldamisega seotud tegevusi.

Hooldusfondi 2025. aastal laekunud tasud koosnesid korteriomanike igakuistest maksetest vastavalt üldkoosoleku poolt kinnitatud tariifile ning muudest majandustegevusega seotud laekumistest. Täiendavad laekumised hõlmasid: kohtumenetluse käigus tagastatud tagatissummat; töötaja töölevõtmisega seotud palgatoetust, maksekäsu kiirmenetluste menetluskulude ja riigilõivude hüvitisi, keldris asuva jalgrattahoidla kasutustasusid, korteriomanikele väljastatud võlgnevuse teatiste tasusid, võtmete tasusid, prussakatõrje geeli tasusid, lisakoristuste tasusid, prügi konteinerite ümbrusse ladustatud esemete jäätmekäitluse kulude hüvitisi. Nimetatud hooldustasudest ja muudest majandustegevusega seotud laekumistest moodustus 2025. aastal kokku 57 126,81 eurot.

2025. aastal teostatud hooldustööde kulud olid järgmised.

Tegevused hõlmasid muu hulgas:

- hoone ja väliterritooriumi korrashoidu, sh sise- ja välikoristus, umbrohu- ja samblatõrje, muruhooldus ning haljastus ja selle järelhooldus;
- hoone välis- ja sisepindade hooldust, sh akende pesu ning fassaadipesu;
- tehnosüsteemide regulaarset kontrolli ja hooldust, sh ventilatsioonisüsteemi kontroll, elektri peakilbi visuaalne ülevaatus ning videovalvesüsteemi hooldus;
- tuleohutusvahendite regulaarset ülevaatus, sh suitsuandurite ja evakuatsioonivalgustite kontrolli;
- majandamise ja igapäevase haldusega seotud tegevusi, sh majapidamis- ja väiketarvete soetamine ning haldusteenused;
- lisanduvaid hooldus- ja haldustöid, mis tulenesid korteriomanike, elanike või nende külaliste tegevusest.

Kõik hooldustööd viidi läbi vastavalt kinnitatud majandustegevuskavale ning olid suunatud hoone heakorra, ohutuse ja kasutusmugavuse tagamisele.

Hoolduskulude jaotus

Hoolduskulud jaotuvad alljärgnevalt:

- 1) Mitmesugused tegevuskulud
- 2) Tööjõukulud.

Mitmesugused tegevuskulud

Mitmesugused tegevuskulud Akadeemia tee 42 maja majandamiseks:

Nimetus	Summa (EUR)
Akende pesu	400,00
Fassaadipesu	158,60
IT teenused (KÜ Akadeemia tee 42 kodulehe keskkond)	305,52
Juriidilised teenused (kohtuprotsess sh juriidilised teenused, kohtutäituri tasu, kinnisvara eksperthinnang)	9 066,14
Riigilõiv (kohtuprotsess)	140,00
Printimine	84,85
Riigilõiv (maksekäsu kiirmenetlused)	125,00
Jäätmete transport	280,00
Majapidamiskaubad	757,62
Muld, haljastus (haljastustöö neljakorruelise majapoole ees)	1 307,80
Kütus (muruniitmine)	37,17
Pangateenused	208,13
Raamatupidamine	3 220,00
Revisjoniteenus	244,00

Kohtuprotsessiga seotud kulud

Korteriomanikelt on saadud antud summad tagasi tuluna.

KOKKU (EUR): 16 334,83 eurot

2025. aasta muud tegevuskulud olid summas 16 334,83 eurot, sh 9 206,14 eurot olid seotud kohtuprotsessiga.

Tööjõukulud

Tööjõukulud maja Akadeemia tee 42 majandamiseks:

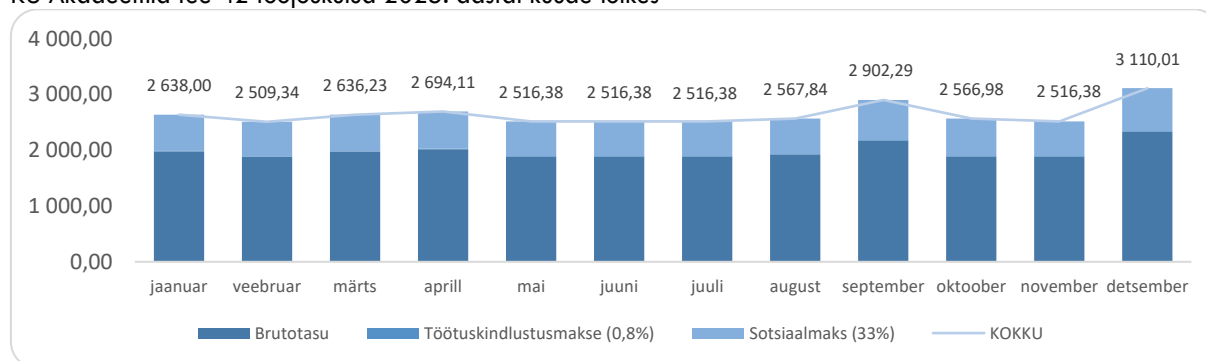
- koristaja-majahoidja (töötaja, igakuine tasu)
- korteriühistu juhatuse liige (igakuine tasu)

KÜ Akadeemia tee 42 üheliikmelise juhatuse liikmele, Kristi Kons määrati üldkoosoleku 30.12.2024 otsuse alusel 2025. aastaks igakuine tasu summas 886 eurot (bruto).

2025. aasta tööjõukulude summa oli 31 695,02 eurot:

- Palgakulu, sh puhkusetasu (brutotasu) – 23 710,60 eurot
- Sotsiaalmaks (33%) – 7 875,09 eurot
- Töötuskindlustusmaks (0,8%) – 109,33 eurot
(sh töötuskindlustuse makse korrigeerimine 2025. aastal summas 4,70 eurot)

KÜ Akadeemia tee 42 tööjõukulud 2025. aastal kuude lõikes



Täpsem tööjõukulude ülevaade töökohtade lõikes kuude jaotuses.

jaanuar 2025

	Inimeste arv	Brutotasu	Töötuskindlustusmaks (0,8%)	Sotsiaalmaks (33%)	KOKKU
Koristaja (sh lõpparve)	1	511,36	4,09	168,75	684,20
Koristaja	1	409,09	3,27	135,00	547,36
Juhatuse liige	1	886,00		292,38	1 178,38
Koristaja (ajutine)	1	170,45	1,36	56,25	228,06
KOKKU	4	1 976,90	8,72	652,38	2 638,00

veebruar 2025

	Inimeste arv	Brutotasu	Töötuskindlustusmaks (0,8%)	Sotsiaalmaks (33%)	KOKKU
Koristaja	1	994,74	7,96	328,26	1 330,96
Juhatuse liige	1	886,00		292,38	1 178,38
KOKKU	2	1 880,74	7,96	620,64	2 509,34

märts 2025

	Inimeste arv	Brutotasu	Töötuskindlustusmaks (0,8%)	Sotsiaalmaks (33%)	KOKKU
Koristaja (sh lõpparve)	1	756,24	6,05	249,56	1 011,85
Juhatuse liige	1	886,00		292,38	1 178,38
Koristaja (ajutine)	1	333,33	2,67	110,00	446,00
KOKKU	3	1 975,57	8,72	651,94	2 636,23

aprill 2025

	Inimeste arv	Brutotasu	Töötuskindlustusmaks (0,8%)	Sotsiaalmaks (33%)	KOKKU
Koristaja	1	894,74	7,16	295,26	1 197,16
Juhatuse liige	1	886,00		292,38	1 178,38
Koristaja (ajutine)	1	238,10	1,90	78,57	318,57
KOKKU	3	2 018,84	9,06	666,21	2 694,11

mai 2025

	Inimeste arv	Brutotasu	Töötuskindlustusmakse (0,8%)	Sotsiaalmaks (33%)	KOKKU
Koristaja	1	1 000,00	8,00	330,00	1 338,00
Juhatuse liige	1	886,00		292,38	1 178,38
KOKKU	2	1 886,00	8,00	622,38	2 516,38

juuni 2025

	Inimeste arv	Brutotasu	Töötuskindlustusmakse (0,8%)	Sotsiaalmaks (33%)	KOKKU
Koristaja	1	1 000,00	8,00	330,00	1 338,00
Juhatuse liige	1	886,00		292,38	1 178,38
KOKKU	2	1 886,00	8,00	622,38	2 516,38

juuli 2025

	Inimeste arv	Brutotasu	Töötuskindlustusmakse (0,8%)	Sotsiaalmaks (33%)	KOKKU
Koristaja	1	1 000,00	8,00	330,00	1 338,00
Juhatuse liige	1	886,00		292,38	1 178,38
KOKKU	2	1 886,00	8,00	622,38	2 516,38

august 2025

	Inimeste arv	Brutotasu	Töötuskindlustusmakse (0,8%)	Sotsiaalmaks (33%)	KOKKU
Koristaja	1	960,00	7,68	316,80	1 284,48
Juhatuse liige	1	886,00		292,38	1 178,38
Koristaja (asendaja)	1	78,46	0,63	25,89	104,98
KOKKU	3	1 924,46	8,31	635,07	2 567,84

september 2025

	Inimeste arv	Brutotasu	Töötuskindlustusmakse (0,8%)	Sotsiaalmaks (33%)	KOKKU
Koristaja (puhkuse tasu)	1	333,87	2,67	110,18	446,72
Koristaja	1	954,55	7,64	315,00	1 277,19
Juhatuse liige	1	886,00		292,38	1 178,38
KOKKU	3	2 174,42	10,31	717,56	2 902,29

oktoober 2025

	Inimeste arv	Brutotasu	Töötuskindlustusmakse (0,8%)	Sotsiaalmaks (33%)	KOKKU
Koristaja	1	666,67	5,33	270,60	942,60
Juhatuse liige	1	886,00		292,38	1 178,38
Koristaja (puhkuse asendaja)	1	333,33	2,67	110,00	446,00
KOKKU	3	1 886,00	8,00	672,98	2 566,98

november 2025

	Inimeste arv	Brutotasu	Töötuskindlustusmakse (0,8%)	Sotsiaalmaks (33%)	KOKKU
Koristaja (sh haiguspäev)	1	960,00	7,68	316,80	1 284,48
Juhatuse liige	1	886,00		292,38	1 178,38
Koristaja (haiguspäeval asendus)	1	40,00	0,32	13,20	53,52
KOKKU	3	1 886,00	8,00	622,38	2 516,38

detsember 2025

	Inimeste arv	Brutotasu	Töötuskindlustusmakse (0,8%)	Sotsiaalmaks (33%)	KOKKU
Koristaja (sh puhkus)	1	1 067,00	8,54	352,11	1 427,65
Juhatuse liige	1	886,00		292,38	1 178,38
Koristaja (puhkuse asendaja)	1	166,67	1,33	55,00	223,00
Koristaja (lisakoristused)	1	210,00	1,68	69,30	280,98
KOKKU	4	2 329,67	11,55	768,79	3 110,01

2025. aasta tööjõukulud olid summas 31 695,02 eurot.

Aastakulud meie maja väiksema ja suurema korteri kohta

Ülevaade meie maja kommunaalmakse aastakuludest väiksema ja suurema korteri kohta, arvestusega igakuise sooja ja külma vee tarbimisega.

Väiksema korteri aastakulud

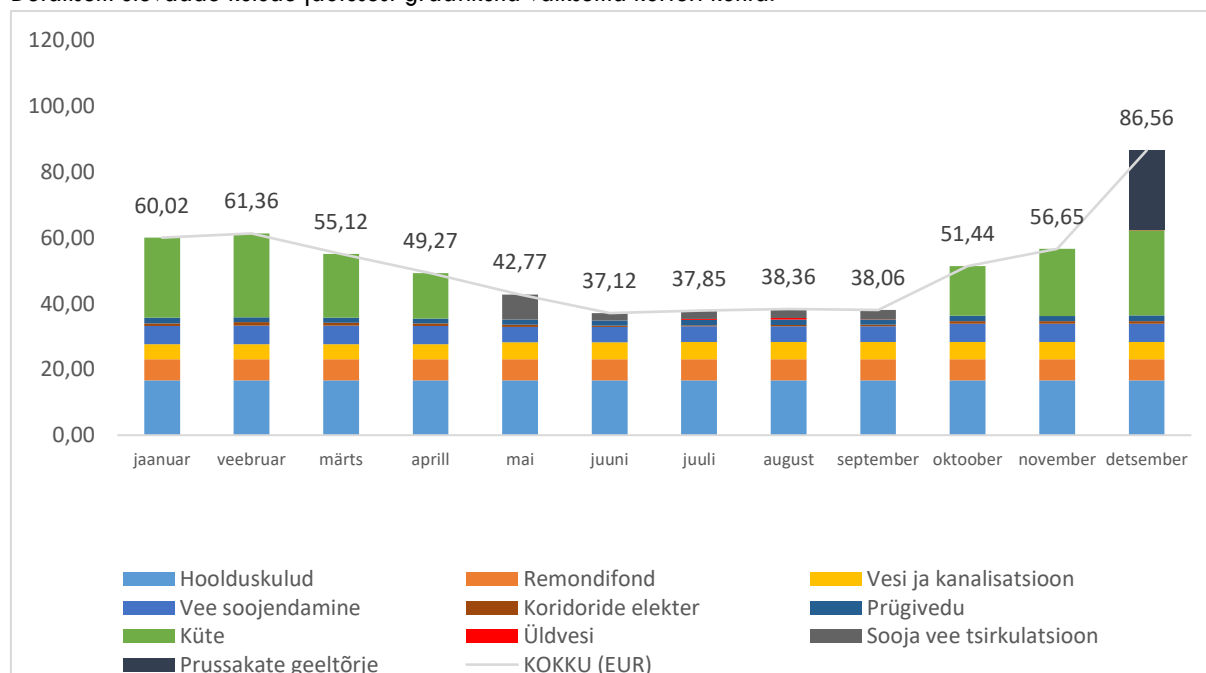
Väiksem korter: 12,1 m².

Arvestusega igakuine vee tarbimine: soe vesi 1 m³, külm vesi 1 m³.

Kulude jaotus nimetustena kuude lõikes.

Nimetus	jaanuar	veebruar	märts	aprill	mai	juuni	juuli	august	september	oktoober	november	detsember	KOKKU (EUR)
Hoolduskulud	16,70	16,70	16,70	16,70	16,70	16,70	16,70	16,70	16,70	16,70	16,70	16,70	200,38
Remondifond	6,41	6,41	6,41	6,41	6,41	6,41	6,41	6,41	6,41	6,41	6,41	6,41	76,96
Vesi ja kanalisatsioon	4,51	4,51	4,51	4,51	5,12	5,12	5,21	5,21	5,21	5,21	5,21	5,21	59,55
Vee soojendamise	5,56	5,70	5,70	5,60	4,67	4,67	4,75	4,75	4,75	5,54	5,54	5,54	62,75
Küte	24,30	25,50	19,39	13,79						15,13	20,46	25,82	144,40
Prügivedu	1,69	1,46	1,57	1,51	1,60	1,57	1,63	1,62	1,49	1,63	1,51	1,73	19,03
Koridoride elekter	0,83	1,08	0,84	0,74	0,67	0,35	0,32	0,46	0,52	0,81	0,82	0,83	8,28
Sooja vee tsirkulatsioon					7,60	2,29	2,51	2,77	2,95				18,12
Üldvesi							0,32	0,45	0,03				0,83
Prussakate geeltõrje												24,28	24,28
KOKKU (EUR)	60,02	61,36	55,12	49,27	42,77	37,12	37,85	38,36	38,06	51,44	56,65	86,56	614,57

Detailsem ülevaade kulude jaotusest graafikuna väiksema korteri kohta.



2024. aasta kogukulu oli 586,50 € ning 2025. aasta kogukulu 614,57 €.

Aastane kogukulu suurenes 28,07 € ehk ~ +4,6%.

2024. aasta keskmine kuukulu oli 48,88 € ja 2025. aastal 51,21 €.

2025. aastal kajastus ühekordse kuluna m² arvestuse põhiselt prussakate geeltõrje summas 24,28 €, mida 2024. aastal ei olnud. Kui see kulu arvestusest välja jätta, oleks 2025. aasta kogukulu olnud praktiliselt sama eelneva aastaga.

Suurema korteri aastakulud

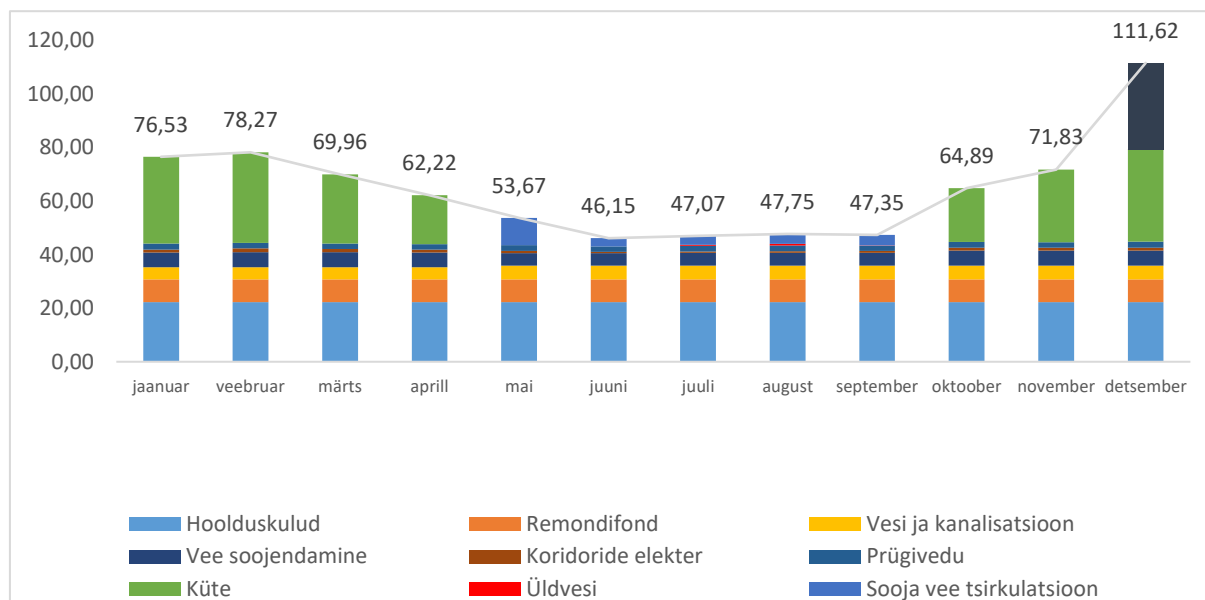
Suurem korter: 16,1 m².

Arvestusega igakuine vee tarbimine: soe vesi 1 m³, külm vesi 1 m³.

Kulude jaotus nimetustena kuude lõikes.

Nimetus	jaanuar	veebruar	märts	aprill	mai	juuni	juuli	august	september	oktoober	november	detsember	KOKKU (EUR)
Hoolduskulud	22,22	22,22	22,22	22,22	22,22	22,22	22,22	22,22	22,22	22,22	22,22	22,22	266,62
Remondifond	8,53	8,53	8,53	8,53	8,53	8,53	8,53	8,53	8,53	8,53	8,53	8,53	102,40
Vesi ja kanalisatsioon	4,51	4,51	4,51	4,51	5,12	5,12	5,21	5,21	5,21	5,21	5,21	5,21	59,55
Vee soojendamise	5,56	5,70	5,70	5,60	4,67	4,67	4,75	4,75	4,75	5,54	5,54	5,54	62,75
Küte	32,34	33,93	25,80	18,35						20,14	27,23	34,35	192,13
Prügivedu	2,25	1,94	2,09	2,02	2,13	2,09	2,17	2,16	1,99	2,17	2,01	2,31	25,32
Koridoride elekter	1,11	1,43	1,12	0,98	0,89	0,46	0,43	0,61	0,69	1,08	1,09	1,11	11,01
Sooja vee tsirkulatsioon					10,11	3,05	3,34	3,68	3,93				24,11
Üldvesi							0,42	0,59	0,04				1,10
Prussakate geeltõrje												32,31	32,31
KOKKU (EUR)	76,53	78,27	69,96	62,22	53,67	46,15	47,07	47,75	47,35	64,89	71,83	111,62	777,30

Detailsem ülevaade kulude jaotusest graafikuna suurema korteri kohta.



2024. aasta kogukulu oli 743,37 € ning 2025. aasta kogukulu 777,30 €.

Aastane kogukulu suurenes 33,93 € ehk ~ +4,6%.

2024. aasta keskmine kuukulu oli 61,95 € ja 2025. aasta keskmine kuukulu oli 64,78 €.

2025. aastal kajastus ühekordse kuluna m² arvestuse põhiselts prussakate geeltõrje summas 32,31 €, mida 2024. aastal ei olnud. Kui see kulu arvestusest välja jätta, oleks 2025. aasta kogukulu olnud praktiliselt sama eelneva aastaga.

Kokkuvõte

2024. aastal oli hoolduskulude tariif 1,35 €/m² ja remondifondi tariif 0,53 €/m². 2025. aastal tõusis hoolduskulude tariif 1,38 €/m², samas kui remondifondi tariif jäi eelneva aastaga võrreldes samaks ehk 0,53 €/m².

Kululiikide võrdluses jäi remondifond muutumatuks. Vee- ja kanalisatsioonikulu suurenes 19,5%, hoolduskulud 2,2%, prügivedu 1,7% ning vee soojendamine 0,9%. Üldvesi suurenes, kuid selle mõju kogukulule on minimaalne. Samal ajal vähenes koridoride elektrikulu 8,5% ning küttekulu 16,9%.

2025. aastal lisandus ühekordse kuluna m² arvestuse prussakate geeltõrje, mida 2024. aastal ei olnud.

Seega on püsikulude tegelik kasv olnud väga väike ning kogukulu suurenemine tuleneb peamiselt ühekordsest lisakulust.

Ülevaade elektrienergia, soojusenergia ja vee kasutamise kuludest perioodil 2016-2025

Elektrienergia

Ülevaade elektrienergia ja võrguteenuse (elektri edastamine päev ja öö, kuutasu, taastuvenergia tasu, elektriaktsiis) kasutamisest ning hindadest ja ühikuhindadest.

ELEKTRI-ENERGIA 2016	1.kuu	2.kuu	3.kuu	4.kuu	5.kuu	6.kuu	7.kuu	8.kuu	9.kuu	10.kuu	11.kuu	12.kuu
Elektrienergia kogus (kWh)	2360	2097	2210	1968	1532	1409	1775	1830	1794	1806	1842	1731
Elektrienergia ühikuhind, sh marginaal senti/kWh (km-ta)	4,51	4,54	4,55	4,53	4,53	4,55	4,52	4,55	4,54	4,51	4,55	4,55
Elektrienergia maksumus EUR (km-ga)	127,80	114,12	120,53	101,62	83,17	76,84	96,25	99,94	97,70	97,76	100,61	94,50
Võrguteenuse maksumus EUR (km-ga)	132,65	119,32	126,12	106,49	87,49	81,36	100,66	105,12	102,62	102,08	105,85	99,53
Hind EUR (km-ga)	260,45	233,44	246,65	208,11	170,66	158,20	196,91	205,06	200,32	199,84	206,46	194,03

ELEKTRI-ENERGIA 2017	1.kuu	2.kuu	3.kuu	4.kuu	5.kuu	6.kuu	7.kuu	8.kuu	9.kuu	10.kuu	11.kuu	12.kuu
Elektrienergia kogus (kWh)	1706	1516	1490	1084	741	595	608	607	695	1014	976	1011
Elektrienergia ühikuhind, sh marginaal senti/kWh (km-ta)	3,49	3,68	3,23	3,30	3,23	3,24	3,61	3,81	3,89	3,51	3,54	3,37
Elektrienergia maksumus EUR (km-ga)	71,40	66,91	57,73	42,89	28,74	23,17	26,32	27,74	32,41	42,73	41,45	40,91
Võrguteenuse maksumus EUR (km-ga)	99,53	88,90	88,22	63,76	45,29	36,78	36,78	37,21	41,48	58,25	55,38	56,51
Hind EUR (km-ga)	170,93	155,81	145,95	106,65	74,03	59,95	63,10	64,95	73,89	100,98	96,83	97,42

ELEKTRI-ENERGIA 2018	1.kuu	2.kuu	3.kuu	4.kuu	5.kuu	6.kuu	7.kuu	8.kuu	9.kuu	10.kuu	11.kuu	12.kuu
Elektrienergia kogus (kWh)	1032	910	1014	943	679	651	671	674	723	1038	1089	1060
Elektrienergia ühikuhind, sh marginaal senti/kWh (km-ta)	3,90	4,51	4,70	4,14	4,05	4,95	5,58	5,72	5,25	4,83	5,46	5,50
Elektrienergia maksumus EUR (km-ga)	48,26	49,25	57,14	46,86	33,01	38,70	44,89	46,21	45,50	60,08	71,34	70,00
Võrguteenuse maksumus EUR (km-ga)	56,54	50,14	55,20	51,91	39,00	37,22	38,28	38,69	40,50	57,04	59,86	57,26
Hind EUR (km-ga)	104,80	99,39	112,34	98,77	72,01	75,92	83,17	84,90	86,00	117,12	131,20	127,26

ELEKTRI-ENERGIA 2019	1.kuu	2.kuu	3.kuu	4.kuu	5.kuu	6.kuu	7.kuu	8.kuu	9.kuu	10.kuu	11.kuu	12.kuu
Elektrienergia kogus (kWh)	1 131	961	1 031	999	834	670	696	692	805	1 027	994	1 027
Elektrienergia ühikuhind, sh marginaal senti/kWh (km-ta)	5,84	4,93	4,18	4,39	4,44	4,56	5,09	5,10	5,11	4,95	4,75	4,09
Elektrienergia maksumus EUR (km-ga)	79,32	56,90	51,69	52,60	44,46	36,61	42,52	42,41	49,35	60,98	56,64	50,39
Võrguteenuse maksumus EUR (km-ga)	55,60	47,51	50,04	49,13	41,93	34,36	36,01	35,64	40,43	50,44	48,65	50,20
Hind EUR (km-ga)	134,92	104,41	101,73	101,73	86,39	70,97	78,53	78,05	89,78	111,42	105,29	100,59

ELEKTRI-ENERGIA 2020	1.kuu	2.kuu	3.kuu	4.kuu	5.kuu	6.kuu	7.kuu	8.kuu	9.kuu	10.kuu	11.kuu	12.kuu
Elektrienergia kogus (kWh)	1 031	929	1 036	997	968	670	689	689	812	1 027	1 044	1 004
Elektrienergia ühikuhind, sh marginaal senti/kWh (km-ta)	5,54	6,11	2,58	2,54	2,71	3,97	3,20	4,30	4,10	3,96	4,31	4,77
Elektrienergia maksumus EUR (km-ga)	68,53	68,09	32,10	30,41	31,48	31,96	26,40	35,55	39,94	49,60	51,90	59,42
Võrguteenuse maksumus EUR (km-ga)	46,86	43,06	51,68	50,14	44,29	32,75	33,54	33,16	38,44	47,68	46,01	47,77
Hind EUR (km-ga)	115,39	111,15	83,78	80,55	75,77	64,71	59,94	68,70	78,38	97,28	97,91	107,19

ELEKTRI-ENERGIA 2021	1.kuu	2.kuu	3.kuu	4.kuu	5.kuu	6.kuu	7.kuu	8.kuu	9.kuu	10.kuu	11.kuu	12.kuu
Elektrienergia kogus (kWh)	1 031	929	1 039	1015	957	712	743	740	899	1 118	1 077	1 147
Elektrienergia ühikuhind, sh marginaal senti/kWh (km-ta)	5,54	6,11	4,53	4,54	5,04	7,36	8,59	8,90	12,5	10,79	11,95	20,43
Elektrienergia maksumus EUR (km-ga)	68,53	68,09	56,48	55,33	57,91	62,90	76,45	79,07	135,11	144,72	154,42	281,22
Võrguteenuse maksumus EUR (km-ga)	46,86	43,06	47,82	46,74	43,87	34,46	35,51	35,42	42,05	33,37	32,59	34,57
Hind EUR (km-ga)	115,39	111,15	104,30	102,07	101,78	97,36	111,96	114,49	177,16	178,09	187,01	315,79

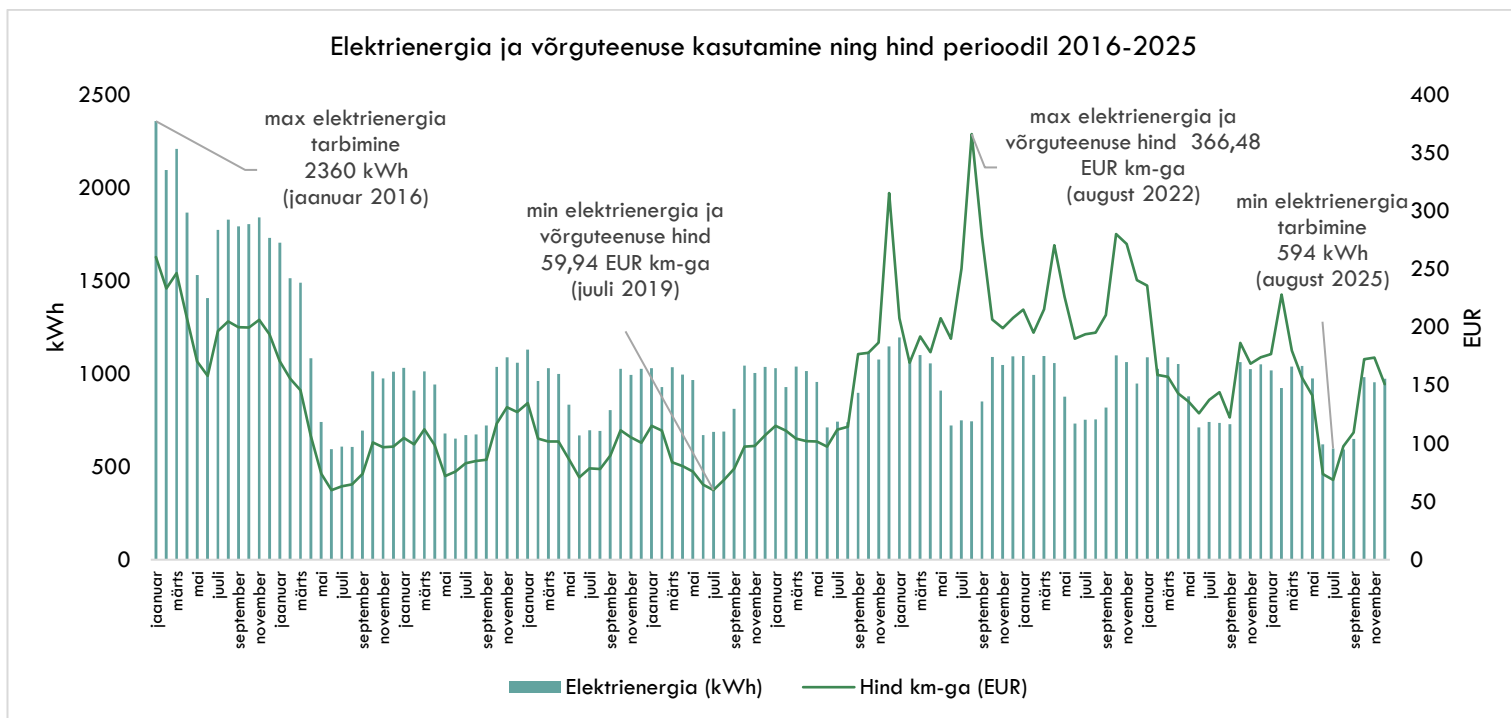
ELEKTRI-ENERGIA 2022	1.kuu	2.kuu	3.kuu	4.kuu	5.kuu	6.kuu	7.kuu	8.kuu	9.kuu	10.kuu	11.kuu	12.kuu
Elektrienergia kogus (kWh)	1 196	1 068	1 101	1057	911	722	749	744	851	1 092	1 049	1 095
Elektrienergia ühikuhind, sh marginaal senti/kWh (km-ta)	14,3	10,7	15,4	10,3	15,1	17,7	23,6	36,7	22,9	16,6	16,6	16,6
Elektrienergia maksumus EUR (km-ga)	172,29	137,38	158,57	130,24	165,03	152,92	212,06	327,55	234,40	152,27	146,28	152,78
Võrguteenuse maksumus EUR (km-ga)	35,57	32,23	33,66	48,50	42,92	37,42	38,69	38,93	43,58	54,43	53,18	55,32
Hind EUR (km-ga)	207,86	169,51	192,23	178,82	207,95	190,34	250,75	366,48	277,98	206,70	199,46	208,10

ELEKTRI-ENERGIA 2023	1.kuu	2.kuu	3.kuu	4.kuu	5.kuu	6.kuu	7.kuu	8.kuu	9.kuu	10.kuu	11.kuu	12.kuu
Elektrienergia kogus (kWh)	1 096	994	1 097	1 058	877	732	753	755	819	1 099	1 064	947
Elektrienergia ühikuhind, sh marginaal senti/kWh (km-ta)	16,6	16,6	16,6	16,6	16,6	16,6	16,6	16,6	16,6	16,6	16,6	16,6
Elektrienergia maksumus EUR (km-ga)	152,91	138,66	152,97	211,15	174,98	146,05	150,27	150,71	163,41	219,44	212,18	188,99
Võrguteenuse maksumus EUR (km-ga)	62,33	56,88	62,80	59,48	51,47	44,14	43,97	44,68	47,29	61,09	59,62	51,77
Hind EUR (km-ga)	215,23	195,54	215,76	270,64	226,45	190,18	194,24	195,39	210,71	280,54	271,80	240,76

ELEKTRI-ENERGIA 2024	1.kuu	2.kuu	3.kuu	4.kuu	5.kuu	6.kuu	7.kuu	8.kuu	9.kuu	10.kuu	11.kuu	12.kuu
Elektrienergia kogus (kWh)	1 090	1 027	1 090	1 053	879	712	742	736	730	1 063	1 025	1 052
Elektrienergia ühikuhind, sh marginaal senti/kWh (km-ta)	13,2	8,1	7,3	6,6	8,0	9,7	10,3	11,2	8,9	9,7	8,8	9,0
Elektrienergia maksumus EUR (km-ga)	175,42	101,18	97,72	84,14	85,51	84,19	93,34	100,82	79,15	125,79	110,30	115,47
Võrguteenuse maksumus EUR (km-ga)	60,51	57,94	59,69	59,02	50,65	41,99	44,42	43,54	43,30	60,94	58,54	58,69
Hind EUR (km-ga)	235,93	159,12	157,41	143,16	136,17	126,18	137,75	144,37	122,45	186,73	168,84	174,17

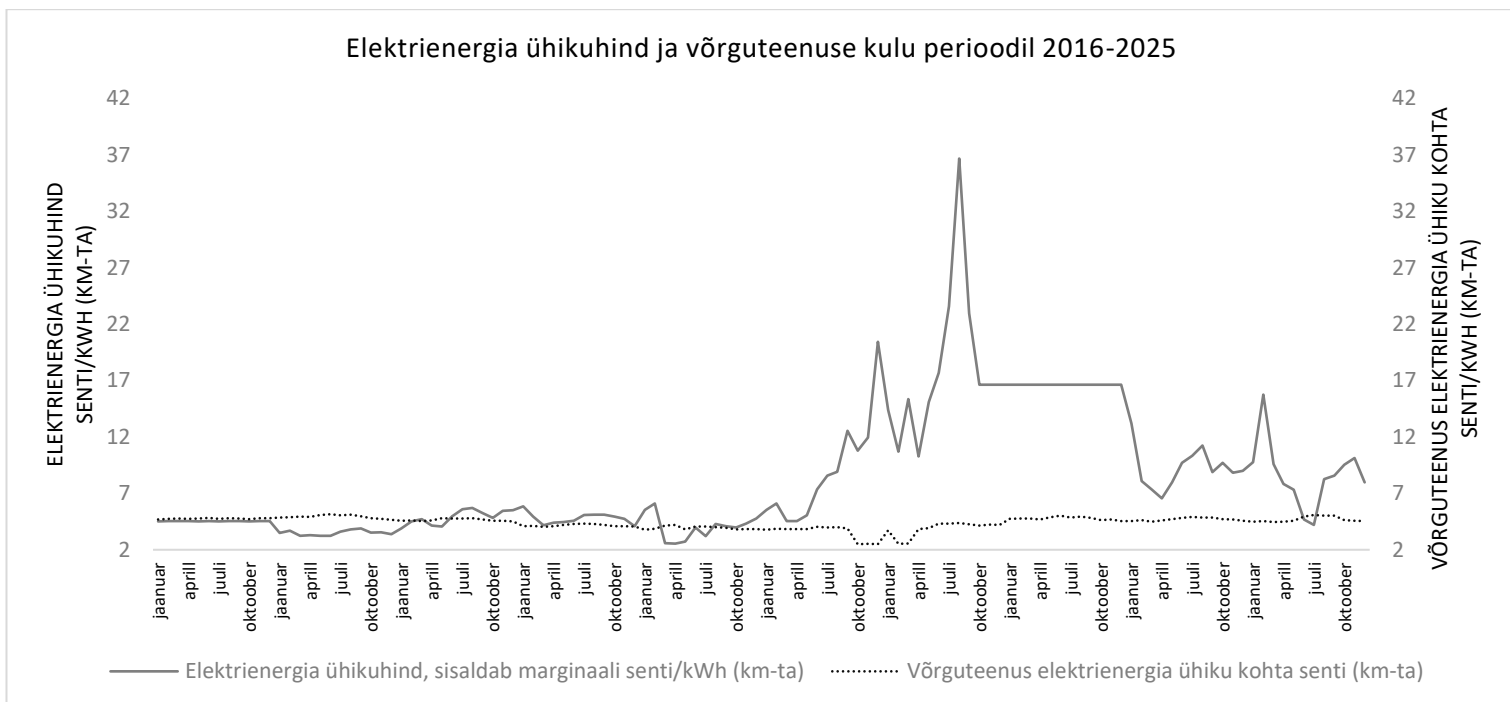
ELEKTRI-ENERGIA 2025	1.kuu	2.kuu	3.kuu	4.kuu	5.kuu	6.kuu	7.kuu	8.kuu	9.kuu	10.kuu	11.kuu	12.kuu
Elektrienergia kogus (kWh)	1 018	923	1 040	1 042	976	620	599	594	650	983	955	975
Elektrienergia ühikuhind, sh marginaal senti/kWh (km-ta)	9,8	15,8	9,6	7,8	7,3	4,7	4,2	8,3	8,6	9,5	10,1	8,0
Elektrienergia maksumus EUR (km-ga)	121,35	177,41	123,63	99,47	87,13	36,27	31,11	60,86	69,08	116,13	119,99	96,24
Võrguteenuse maksumus EUR (km-ga)	55,77	50,98	56,35	57,05	54,29	37,39	37,68	36,91	40,40	56,38	54,15	54,94
Hind EUR (km-ga)	177,12	228,39	179,98	156,52	141,42	73,66	68,79	97,77	109,48	172,51	174,14	151,18

Elektrienergia ja võrguteenus perioodil 2016-2025



Elektrienergia kasutamine on meie majas vähenenud, alates LED liikumisanduritega valgustite kasutuselevõtust. LED liikumisanduritega valgustid paigaldati fuajeesse detsember 2016, trepikotta jaanuar 2017, korruse koridori desse jaanuar kuni märts 2017 ning soojussõlme. Samuti on välisukse juures valgustiks LED valgusti, mis valgustab hämaruse saabumisel. Evakuatsioonivalgustid on samuti LED valgustid, mis paigaldati detsember 2018. Seega on meie majas kaasomandi pinnal täielikult üle mindud LED valgustusele.

Kütteperioodil on elektrienergia tarbimine suurem seoses soojussõlmes kasutatava elektritoitel töötava küttepumbaga, mis tagab küttevee ringluse korterites asuvasse radiaatoritesse. 2025. aasta suvel renoveeriti soojussõlm ning paigaldatud uus küttepump aitab vähendada elektrienergia tarbimist.



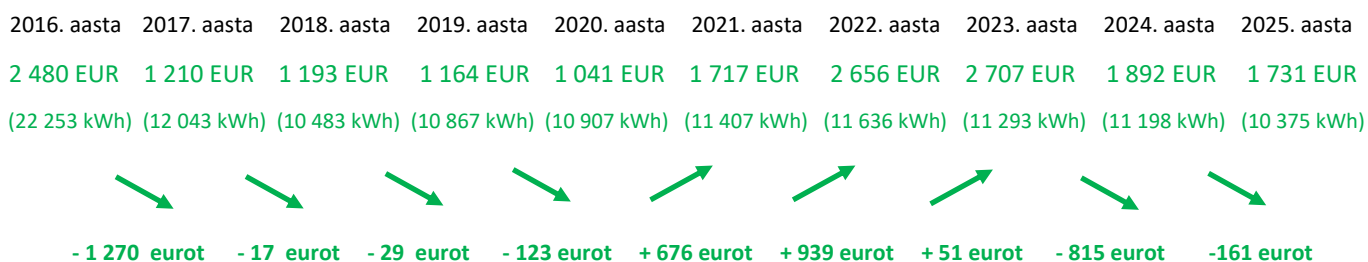
2024. aasta lõpuks oli elektrienergia ostu ühikuhind börsipaketi alusel 9,00 senti/kWh km-ta.

Varasemalt on elektrienergia ostu keskmine ühikuhind olnud 2016. aastal 4,53 senti/kWh km-ta. Alates 2017. aastast on vahetatud elektrimüüjat ning valiti turu soodsaim elektripakett, keskmine ühikuhind antud aastal on 3,49 senti/kWh km-ta, mis on oluliselt madalam, kui 2016. aastal. 2018. aastast alates hakkas elektri hind taas tõusma, eriti aasta teisel poolel ning aasta keskmine hind kujunes 4,88 senti/kWh km-ta. 2019. aastal tõusis elektrienergia ostu ühikuhind jaanuaris 5,84 senti/kWh km-ta, kuid seejärel langes, viies aasta keskmise tasemele 4,79 senti/kWh km-ta. 2020. aastal registreeriti kõrgeim elektrienergia ostu ühikuhind veebruaris 6,11 senti/kWh km-ta ja madalaim aprillis 2,54 senti/kWh km-ta ning aasta keskmine hind oli 4,01 senti/kWh km-ta. 2021. aasta madalaim hind oli märtsis 4,53 senti/kWh km-ta, kuid alates septembrist toimus kiire hinnatõus: septembrist novembrini oli keskmine hind 11,75 senti/kWh km-ta ning detsembris kasvas hind järsult 20,43 sendini/kWh km-ta, aasta keskmine hind oli 8,86 senti/kWh km-ta. 2022. aasta madalaimad hinnad olid elektrienergia ostul ühikuhindades veebruaris ja aprillis 10,26 senti/kWh km-ta. Ülejäänud aasta jooksul püsis hind kõrgel, vahemikus 15,1–23,59 senti/kWh km-ta, saavutades haripunkti augustis 36,67 senti/kWh km-ta börsipaketi alusel. 2023. aasta viimases kvartalis mindi üle universaalteenusele, mille elektrienergia ostu fikseeritud ühikuhind oli 16,625 senti/kWh km-ta jäi keskmisest börsihinnast madalamaks. Seda lahendust kasutati kuni 2023. aasta lõpuni. 2024. aastal osteti elektrit taas börsipaketiga, kõrgeim ühikuhind oli jaanuaris 13,20 senti/kWh km-ta ja madalaim aprillis 6,55 senti/kWh km-ta ning aasta keskmine elektrienergia ostu ühikuhind oli 9,24 senti/kWh km-ta. 2025. aastal osteti elektrit börsipaketiga, kõrgeim ühikuhind oli veebruaris 15,75 senti/kWh km-ta ja madalaim juulis 4,19 senti/kWh km-ta ning aasta keskmine elektrienergia ostu ühikuhind oli 8,63 senti/kWh km-ta.

Võrguteenuse keskmine arvestuslik ühikuhind elektrienergia tarbimise kohta on: 2016. aastal on 4,76 senti/kWh km-ta; 2017. aastal on 4,93 senti/kWh km-ta; 2018. aastal on 4,64 senti/kWh km-ta; 2019. aastal on 4,15 senti/kWh km-ta; 2020. aastal on 3,95 senti/kWh km-ta; 2021. aastal on 3,55 senti/kWh km-ta; 2022. aastal 3,86 senti/kWh km-ta; 2023. aastal 4,78 senti/kWh km-ta; 2024. aastal 4,70 senti/kWh km-ta. Võrguteenuse ühikuhind saavutas kõrgeima taseme 2017. aasta juuni kuus 5,15 senti/kWh km-ta ning edaspidiselt on olnud aastate lõikes langevas trendis ning saavutanud 2022. aasta jaanuaris korraks tõusva trendi ja märtsikuust saavutanud kasvu kuni 2023. aasta juuni kuuni 5,02 senti/kWh km-ta ning langenud edasiselt.

Riik kompenseeris elektrikulu perioodil 2022. aasta oktoober kuni 2023. aasta märts.

Elektri ja võrguteenuse aastakulu ja selle muutus EUR (km-ga)



Soojusenergia

Ülevaade soojusenergia kasutamisest ja hindadest ning ühikuhindadest.

SOOJUS-ENERGIA 2016	1.kuu	2.kuu	3.kuu	4.kuu	5.kuu	6.kuu	7.kuu	8.kuu	9.kuu	10.kuu	11.kuu	12.kuu
Soojusenergia kogus (MWh)	81,99	57,66	58,54	47,31	19,15	13,04	12,38	12,74	14,73	44,56	62,78	65,78
Soojusenergia ühikuhind EUR/MWh (km-ta)	51,27	50,60	49,52	48,48	48,48	48,48	48,48	48,48	48,48	48,48	48,48	48,48
Hind EUR (km-ga)	5 044,37	3 501,13	3 478,68	2 752,32	1 114,08	758,63	720,23	741,17	856,93	2 592,32	3 652,28	3 826,81

SOOJUS-ENERGIA 2017	1.kuu	2.kuu	3.kuu	4.kuu	5.kuu	6.kuu	7.kuu	8.kuu	9.kuu	10.kuu	11.kuu	12.kuu
Välisõhu temperatuur °C (intervalli keskmine)	-1,8	-2,3	+1,0	+2,9	+9,2	+13,1	+15,4	+16,1	+12,1	+5,6	+3,0	+1,1
Soojusenergia kogus (MWh)	75,59	68,34	58,92	39,85	20,81	14,45	13,76	13,04	17,31	48,81	57,01	66,09
Soojusenergia ühikuhind EUR/MWh (km-ta)	49,88	49,88	49,88	49,88	49,88	49,88	49,88	49,88	49,88	49,88	49,88	49,88
Hind EUR (km-ga)	4 524,52	4 090,56	3 526,72	2 385,26	1 245,60	864,92	823,62	780,53	1 036,10	2 921,57	3 412,39	3 955,88

SOOJUS-ENERGIA 2018	1.kuu	2.kuu	3.kuu	4.kuu	5.kuu	6.kuu	7.kuu	8.kuu	9.kuu	10.kuu	11.kuu	12.kuu
Välisõhu temperatuur °C (intervalli keskmine)	-1,7	-6,4	-3,1	+5,7	+14,4	+14,9	+20,2	+18,2	+13,9	+7,6	+3,5	-1,5
Soojusenergia kogus (MWh)	76,73	82,80	76,08	36,06	16,64	14,49	13,48	12,27	15,23	37,65	52,94	74,78
Soojusenergia ühikuhind EUR/MWh (km-ta)	49,96	49,96	49,96	49,96	49,96	49,96	49,96	49,94	49,94	52,72	54,51	54,51
Hind EUR (km-ga)	4 600,12	4 964,30	4 561,15	2 161,87	997,60	868,70	808,15	735,31	912,71	2 381,89	3 462,91	4 891,51

SOOJUS-ENERGIA 2019	1.kuu	2.kuu	3.kuu	4.kuu	5.kuu	6.kuu	7.kuu	8.kuu	9.kuu	10.kuu	11.kuu	12.kuu
Välisõhu temperatuur °C (intervalli keskmine)	-4,1	+0,3	+1,0	+6,5	+10,2	+17,6	+16,9	+16,6	+12,3	+7,1	+3,0	+2,5
Soojusenergia kogus (MWh)	78,80	56,76	60,31	35,55	23,33	14,13	13,79	13,33	18,78	38,64	54,69	60,82
Soojusenergia ühikuhind EUR/MWh (km-ta)	54,19	52,66	52,40	52,40	47,60	47,60	47,60	47,60	47,60	47,60	48,39	49,00
Hind EUR (km-ga)	5 124,21	3 586,78	3 792,29	2 235,38	1 332,61	807,11	787,68	761,41	1 072,71	2 207,12	3 175,74	3 576,22

SOOJUS-ENERGIA 2020	1.kuu	2.kuu	3.kuu	4.kuu	5.kuu	6.kuu	7.kuu	8.kuu	9.kuu	10.kuu	11.kuu	12.kuu
Välisõhu temperatuur °C (intervalli keskmine)	+3,0	+1,5	+2,2	+4,6	+8,8	+16,9	+16,0	+16,6	+13,8	+9,3	+5,3	+0,2
Soojusenergia kogus (MWh)	62,34	59,06	57,85	43,79	26,13	14,09	13,83	13,74	18,37	36,66	50,59	70,15
Soojusenergia ühikuhind EUR/MWh (km-ta)	49,00	50,14	50,14	49,46	47,80	47,80	47,80	47,80	47,80	47,80	47,80	49,46
Hind EUR (km-ga)	3 750,87	3 553,52	3 433,51	2 511,79	1 498,82	808,20	793,29	788,13	1 053,73	2 102,82	2 901,84	4 163,54

SOOJUS-ENERGIA 2021	1.kuu	2.kuu	3.kuu	4.kuu	5.kuu	6.kuu	7.kuu	8.kuu	9.kuu	10.kuu	11.kuu	12.kuu
Välisõhu temperatuur °C (intervalli keskmine)	-2,7	-5,2	+0,3	+4,4	+10,2	+18,8	+20,9	+15,5	+10,6	+8,5	+3,1	-4,2
Soojusenergia kogus (MWh)	79,82	80,13	69,93	49,92	24,92	12,99	11,14	13,86	23,93	41,49	63,44	90,28
Soojusenergia ühikuhind EUR/MWh (km-ta)	46,98	46,95	46,95	46,95	46,95	46,95	46,95	46,95	46,95	50,14	50,14	83,00
Hind EUR (km-ga)	4 499,93	4 514,52	3 939,86	2 812,49	1 403,99	731,86	627,63	780,87	1 348,22	2 496,37	3 817,06	8 991,89

SOOJUS-ENERGIA 2022	1.kuu	2.kuu	3.kuu	4.kuu	5.kuu	6.kuu	7.kuu	8.kuu	9.kuu	10.kuu	11.kuu	12.kuu
Välisõhu temperatuur °C (intervalli keskmine)	-1,6	-0,3	+0,9	+3,5	+9,5	+16,9	+17,9	+19,9	+10,2	+8,8	+2,8	-2,8
Soojusenergia kogus (MWh)	79,73	67,25	58,30	40,11	20,64	14,71	12,95	12,55	20,19	41,61	61,68	78,14
Soojusenergia ühikuhind EUR/MWh (km-ta)	83,00	97,15	97,15	97,15	97,15	97,15	97,15	97,15	97,15	97,15	97,15	97,15
Riigipoolne hüvitis Hind EUR (km-ta)		- 2 055,20	- 1 781,70							- 570,89	- 846,25	- 1 072,10
Hind EUR (km-ga)	7 942,10	5 373,82	4 658,63	4 676,02	2 406,22	1 714,90	1 509,71	1 463,08	2 353,75	4 165,82	6 175,15	7 823,06

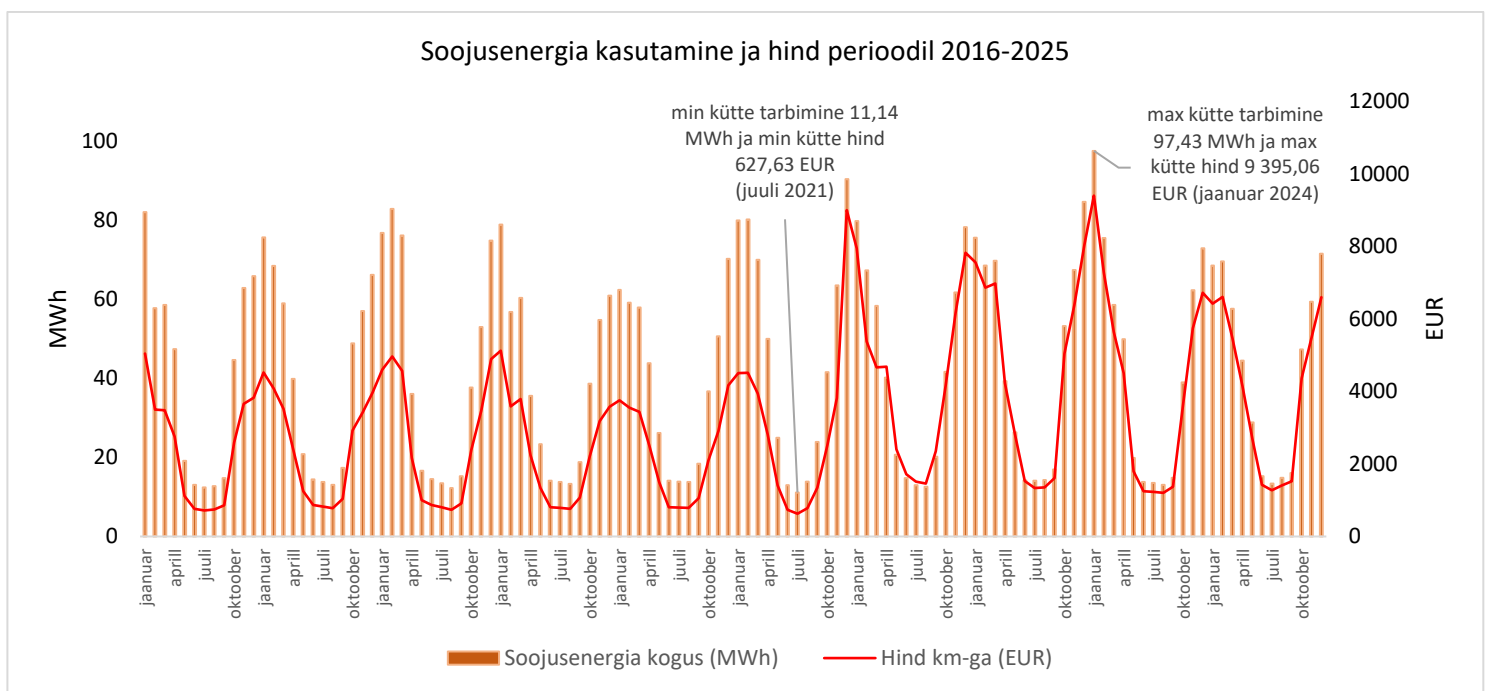
SOOJUS-ENERGIA 2023	1.kuu	2.kuu	3.kuu	4.kuu	5.kuu	6.kuu	7.kuu	8.kuu	9.kuu	10.kuu	11.kuu	12.kuu
Välisõhu temperatuur °C (intervalli keskmine)	-1,0	-1,0	+0,2	+5,8	+10,4	+16,3	+16,2	+17,7	+15,1	+5,8	+1,0	-2,9
Soojusenergia kogus (MWh)	75,51	68,47	69,70	39,29	26,34	14,22	14,11	14,30	16,93	53,18	67,30	84,55
Soojusenergia ühikuhind EUR/MWh (km-ta)	97,15	97,15	97,15	89,68	89,68	89,68	79,04	79,04	79,04	79,04	79,04	79,04
Riigipoolne hüvitis Hind EUR (km-ta)	- 1 036,00	- 939,41	- 956,28									
Hind EUR (km-ga)	7 559,76	6 854,94	6 978,10	4 228,23	2 834,61	1 530,30	1 338,31	1 356,33	1 605,78	5 044,02	6 383,27	8 019,40

SOOJUS-ENERGIA 2024	1.kuu	2.kuu	3.kuu	4.kuu	5.kuu	6.kuu	7.kuu	8.kuu	9.kuu	10.kuu	11.kuu	12.kuu
Välisõhu temperatuur °C (intervalli keskmine)	-6,2	-1,3	+2,0	+4,8	+13,6	+16,4	+18,7	+17,7	+15,4	+8,8	+4,4	+1,4

Soojusenergia kogus (MWh)	97,43	75,42	58,51	49,88	19,84	13,80	13,50	13,06	14,86	38,95	62,22	72,85
Soojusenergia ühikuhind EUR/MWh (km-ta)	79,04	79,04	79,04	74,06	74,06	74,06	74,62	75,34	75,58	75,58	75,58	75,58
Hind EUR (km-ga)	9 395,06	7 272,66	5 642,05	4 506,82	1 792,61	1 246,87	1 228,99	1 200,36	1 370,20	3 591,49	5 737,16	6 717,32

SOOJUS-ENERGIA 2025	1.kuu	2.kuu	3.kuu	4.kuu	5.kuu	6.kuu	7.kuu	8.kuu	9.kuu	10.kuu	11.kuu	12.kuu
Välisõhu temperatuur °C (intervalli keskmine)	+0,5	-2,1	+3,0	+6,1	+9,3	+14,1	+19,2	+15,5	+14,4	+7,4	+4,1	+2,5
Soojusenergia kogus (MWh)	68,44	69,54	57,50	44,44	28,82	15,22	13,38	14,84	16,04	47,25	59,33	71,44
Soojusenergia ühikuhind EUR/MWh (km-ta)	76,87	77,82	77,82	76,54	76,54	76,54	76,54	76,54	76,54	74,47	74,47	74,47
Hind EUR (km-ga)	6 418,15	6 602,16	5 459,07	4 149,76	2 691,17	1 421,23	1 269,90	1 408,45	1 522,35	4 363,20	5 478,70	6 596,97

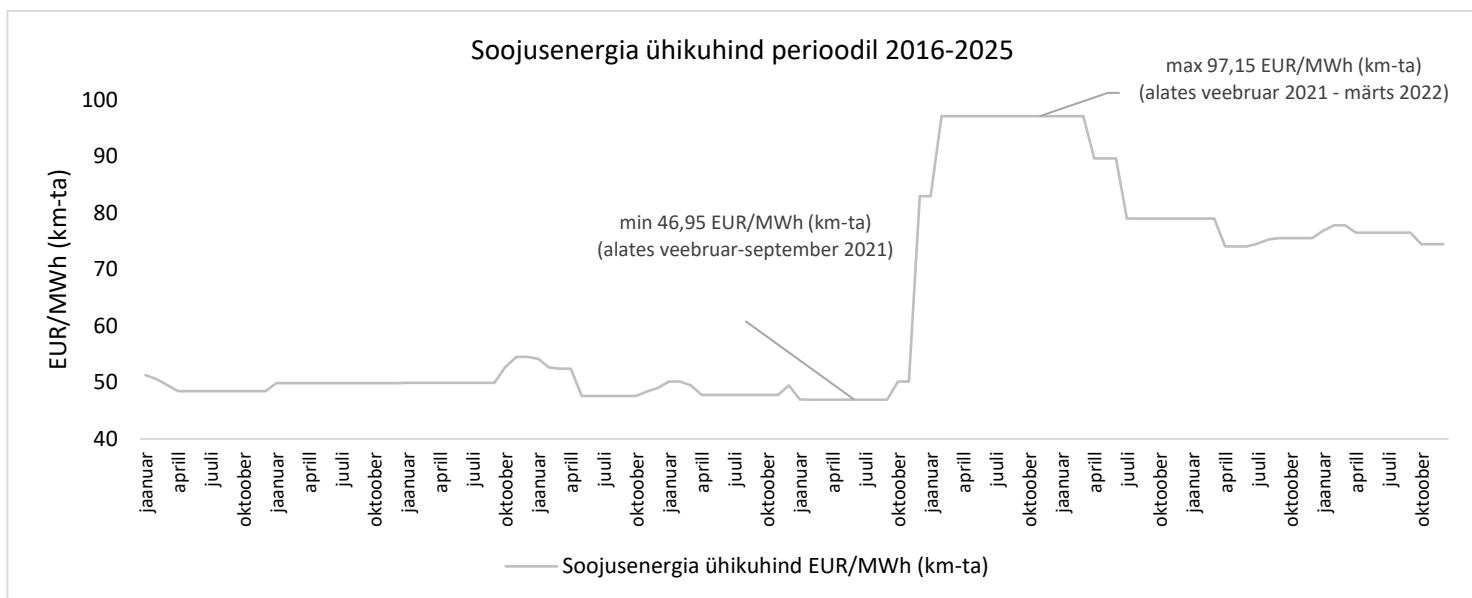
Soojusenergia kasutamine ja hind perioodil 2016-2025



Kütteperioodil on soojusenergia kasutamine suurem seoses korterites olevate radiaatorite küttega ning aastaringse tarbevee küttega. Suveperioodil on ainult tarbevee soojendamise kulu.

Perioodil 2016-2025 on olnud madalaim soojusenergia tarbimine 11,14 MWh juulis 2021 summas 627,63 eurot ning kõrgeim tarbimine 97,43 MWh jaanuar 2024 summas 9 395,06 eurot.

2022. aastal oli tagatud küttekulude osaliseks katteks riigipoolne hüvitis perioodidel veebruar ja märts ning oktoober kuni detsember ning 2023. aasta jaanuar kuni märts.



2016. aastal oli soojusenergia keskmine ühikuhind 48,98 EUR/MWh km-ta. Alates 2017. aastast kuni 2018. aasta septembrini püsis ühikuhind stabiilsena tasemel 49,88 EUR/MWh. 2018. aasta oktoobris tõusis hind ning novembriks-detsembriks kujunes uueks tasemeks 54,51 EUR/MWh km-ta. 2019. aasta esimeses kvartalis langes hind ajutiselt tasemele 47,60 EUR/MWh km-ta, mis püsis kuus kuud ning aasta lõpuks, detsembris, tõusis ühikuhind tasemele 49,00 EUR/MWh km-ta. 2020. aastal oli soojusenergia ühikuhind jaanuaris ja veebruaris 50,14 EUR/MWh km-ta, märtsist novembrini hind langes ja püsis tasemel 47,80 EUR/MWh km-ta, detsembris tõusis see veidi, saavutades tasemeks 49,46 EUR/MWh km-ta. 2021. aasta jaanuarist septembrini oli soojusenergia ühikuhind 46,95 EUR/MWh km-ta, oktoobris ja novembris saavutas taseme 50,14 EUR/MWh km-ta ning detsembris toimus järsk hinnatõus, mille tulemusena kerkis ühikuhind 83,00 EUR/MWh km-ta ehk ligi 1,8-kordne tõus võrreldes aasta algusega. 2022. aasta veebruarist kuni 2023. aasta märtsini oli hind 97,15 EUR/MWh km-ta, aprillist juunini langes tasemeni 89,68 EUR/MWh km-ta ning alates juulist alanes ühikuhind veelgi tasemeni 79,04 EUR/MWh km-ta kuni 2024. aasta I kvartali lõpuni. 2024. aasta II kvartal alanes soojusenergia ühikuhind veelgi tasemeni 74,06 EUR/MWh km-ta ning seejärel tõusis juulis ja augustis tasemele 74,62 EUR/MWh km-ta ning seejärel kuni aasta lõpuni 75,58 EUR/MWh km-ta. 2025. aasta I kvartalis tõusis soojusenergia ühikuhind 77,82 EUR/MWh (km-ta). 2025. aasta II ja III kvartalis jätkus hinnalangus, stabiliseerudes tasemel 76,54 EUR/MWh (km-ta), ning 2025. aasta IV kvartalis langes ühikuhind edasi 74,47 EUR/MWh (km-ta).

Soojusenergia aastakulu ja selle muutus EUR (km-ga)

2016. aasta	2017. aasta	2018. aasta	2019. aasta	2020. aasta	2021. aasta	2022. aasta	2023. aasta	2024. aasta	2025. aasta
29 039 EUR	29 568 EUR	31 346 EUR	28 459 EUR	27 360 EUR	35 965 EUR	50 262 EUR	53 733 EUR	49 702 EUR	47 381 EUR
(491 MWh)	(494 MWh)	(509 MWh)	(469 MWh)	(467 MWh)	(562 MWh)	(508 MWh)	(544 MWh)	(530 MWh)	(506 MWh)
	+ 529 eurot	+ 1 778 eurot	- 2 887 eurot	- 1 099 eurot	+ 8 605 eurot	+ 14 297 eurot	+ 3 471 eurot	- 4 031 eurot	- 2 321 eurot

Vesi

Ülevaade vee kasutamisest ja hindadest ning ühikuhindadest

Varasemalt, ajavahemikus 2016-2019, püsisid veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuste ühikuhinnad muutumatuna – vastavalt 0,95 EUR/m³ km-ta ja 0,78 EUR/m³ km-ta. 2019. aasta detsembris langes veevarustuse ühikuhind tasemele 0,51 EUR/m³ km-ta ja heitvee ärajuhtimise ühikuhind 0,76 EUR/m³ km-ta. 2020. ja 2021. aastal jäid ühikuhinnad samale tasemele: veevarustus 0,51 EUR/m³ km-ta ja heitvee ärajuhtimine 0,76 EUR/m³ km-ta. 2021. aasta oktoobrist tõusid hinnad: veevarustuse ühikuhind 0,63 EUR/m³ km-ta ja heitvee ärajuhtimise hind 0,93 EUR/m³ km-ta. Need hinnad püsisid muutumatuna kogu 2023. aasta ning kuni 2024. aasta juuni lõpuni. 2024. aasta juulist tõusis veevarustuse ühikuhind tasemeni 0,85 EUR/m³ km-ta ning heitvee ärajuhtimise hind 0,99 EUR/m³ km-ta. 2024. aasta novembrist on heitvee ärajuhtimise ühikuhind tõusnud 1,00 EUR/m³-le km-ta. 2025. aasta mai kuust on veevarustuse ühikuhind tasemel 1,06 EUR/m³ km-ta ja heitvee ärajuhtimise ühikuhind tõusnud 1,04 EUR/m³ km-ta.

VESI 2016	1.kuu	2.kuu	3.kuu	4.kuu	5.kuu	6.kuu	7.kuu	8.kuu	9.kuu	10.kuu	11.kuu	12.kuu
Vee kogus (m ³)	513	481	484	509	509	447	442	441	563	478	527	504
Veevarustuse ühikuhind EUR/m ³ (km-ta)	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Heitvee ärajuhtimise teenuse ühikuhind EUR/m ³ (km-ta)	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78
Hind EUR (km-ga)	1 064,99	998,56	1 004,78	1 056,68	1 056,68	927,97	917,59	915,52	1 168,79	992,33	1 094,05	1 046,30

VESI 2017	1.kuu	2.kuu	3.kuu	4.kuu	5.kuu	6.kuu	7.kuu	8.kuu	9.kuu	10.kuu	11.kuu	12.kuu
Vee kogus (m ³)	446	518	547	524	532	489	475	486	491	483	478	499
Veevarustuse ühikuhind EUR/m ³ (km-ta)	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Heitvee ärajuhtimise teenuse ühikuhind EUR/m ³ (km-ta)	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78
Hind EUR (km-ga)	925,90	1 075,37	1 135,57	1 087,83	1 104,43	1 015,16	986,10	1 008,94	1 019,32	1 002,71	992,33	1 035,93

VESI 2018	1.kuu	2.kuu	3.kuu	4.kuu	5.kuu	6.kuu	7.kuu	8.kuu	9.kuu	10.kuu	11.kuu	12.kuu
Vee kogus (m ³)	466	469	467	493	500	483	492	467	532	548	503	500
Veevarustuse ühikuhind EUR/m ³ (km-ta)	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Heitvee ärajuhtimise teenuse ühikuhind EUR/m ³ (km-ta)	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78
Hind EUR (km-ga)	967,42	973,64	969,49	1 023,47	1 038,00	1 002,71	1 021,40	969,49	1 104,43	1 137,65	1 044,23	1 038,00

VESI 2019	1.kuu	2.kuu	3.kuu	4.kuu	5.kuu	6.kuu	7.kuu	8.kuu	9.kuu	10.kuu	11.kuu	12.kuu
Vee kogus (m ³)	518	487	576	564	545	480	518	451	436	515	469	441
Veevarustuse ühikuhind EUR/m ³ (km-ta)	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,51
Heitvee ärajuhtimise teenuse ühikuhind EUR/m ³ (km-ta)	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,76
Hind EUR (km-ga)	1 075,37	1 011,01	1 195,78	1 170,86	1 131,42	996,48	1 075,37	936,28	905,14	1 069,14	973,64	672,08

VESI 2020	1.kuu	2.kuu	3.kuu	4.kuu	5.kuu	6.kuu	7.kuu	8.kuu	9.kuu	10.kuu	11.kuu	12.kuu
Vee kogus (m ³)	463	455	541	529	532	512	498	531	535	559	537	511
Veevarustuse ühikuhind EUR/m ³ (km-ta)	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Heitvee ärajuhtimise teenuse ühikuhind EUR/m ³ (km-ta)	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76
Hind EUR (km-ga)	705,61	693,42	824,48	806,20	810,77	780,29	758,95	809,24	815,34	851,92	818,39	778,76

VESI 2021	1.kuu	2.kuu	3.kuu	4.kuu	5.kuu	6.kuu	7.kuu	8.kuu	9.kuu	10.kuu	11.kuu	12.kuu
Vee kogus (m ³)	486	438	539	488	516	500	497	495	501	591	527	509
Veevarustuse ühikuhind EUR/m ³ (km-ta)	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Heitvee ärajuhtimise teenuse ühikuhind EUR/m ³ (km-ta)	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76
Hind EUR (km-ga)	740,66	667,51	821,44	743,71	786,38	762,00	757,43	754,38	763,52	900,68	803,15	775,72

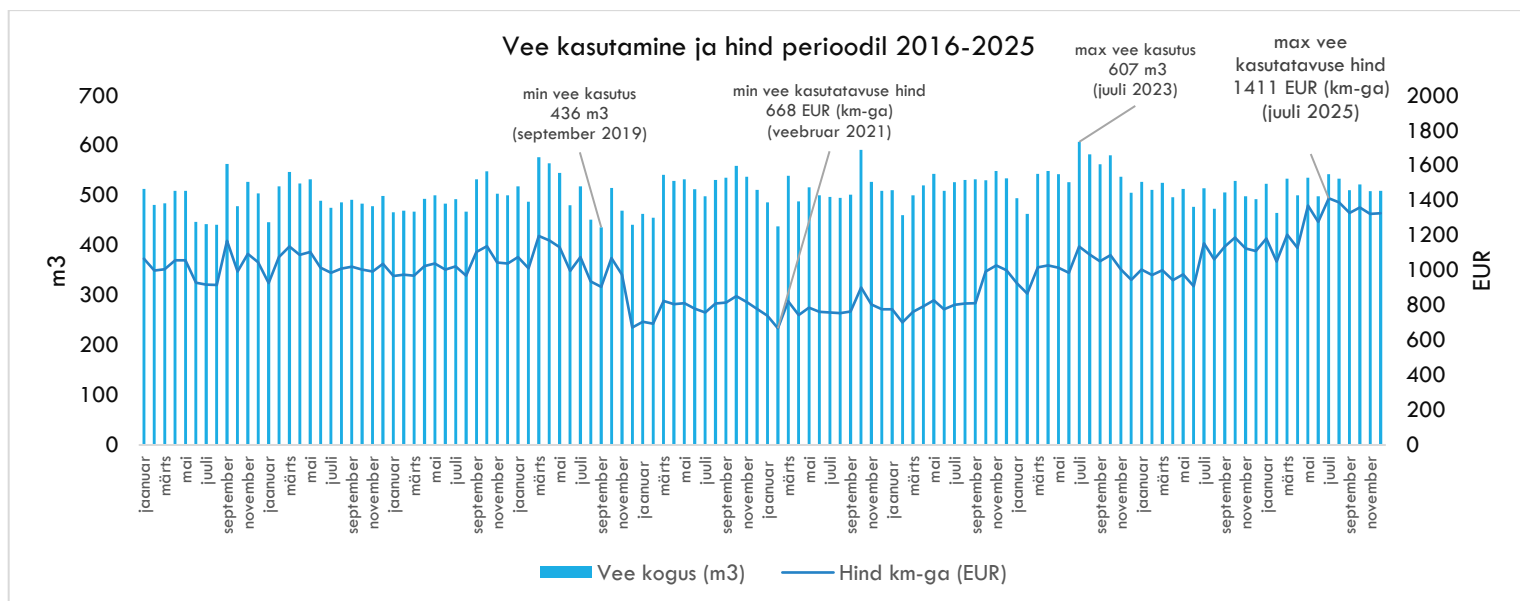
VESI 2022	1.kuu	2.kuu	3.kuu	4.kuu	5.kuu	6.kuu	7.kuu	8.kuu	9.kuu	10.kuu	11.kuu	12.kuu
Vee kogus (m ³)	510	460	500	520	543	509	526	531	532	530	549	534
Veevarustuse ühikuhind EUR/m ³ (km-ta)	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,63	0,63	0,63
Heitvee ärajuhtimise teenuse ühikuhind EUR/m ³ (km-ta)	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,93	0,93	0,93
Hind EUR (km-ga)	777,24	701,04	762,00	792,48	827,53	775,72	801,62	809,24	810,77	992,16	1 027,73	999,65

VESI 2023	1.kuu	2.kuu	3.kuu	4.kuu	5.kuu	6.kuu	7.kuu	8.kuu	9.kuu	10.kuu	11.kuu	12.kuu
Vee kogus (m ³)	494	463	543	549	542	526	607	582	562	580	537	505
Veevarustuse ühikuhind EUR/m ³ (km-ta)	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63
Heitvee ärajuhtimise teenuse ühikuhind EUR/m ³ (km-ta)	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93
Hind EUR (km-ga)	924,77	866,74	1 016,50	1 027,73	1 014,62	984,67	1 136,30	1 089,50	1 052,06	1 085,76	1 005,26	945,36

VESI 2024	1.kuu	2.kuu	3.kuu	4.kuu	5.kuu	6.kuu	7.kuu	8.kuu	9.kuu	10.kuu	11.kuu	12.kuu
Vee kogus (m ³)	527	511	525	496	513	477	514	473	506	529	498	492
Veevarustuse ühikuhind EUR/m ³ (km-ta)	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Heitvee ärajuhtimise teenuse ühikuhind EUR/m ³ (km-ta)	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,99	0,99	0,99	0,99	1,00	1,00
Hind EUR (km-ga)	1 002,99	972,54	999,18	943,99	976,34	907,83	1 153,83	1 061,79	1 135,87	1 187,50	1 123,99	1 110,44

VESI 2025	1.kuu	2.kuu	3.kuu	4.kuu	5.kuu	6.kuu	7.kuu	8.kuu	9.kuu	10.kuu	11.kuu	12.kuu
Vee kogus (m ³)	523	465	533	500	535	498	542	533	510	522	508	509
Veevarustuse ühikuhind EUR/m ³ (km-ta)	0,85	0,85	0,85	0,85	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06
Heitvee ärajuhtimise teenuse ühikuhind EUR/m ³ (km-ta)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04
Hind EUR (km-ga)	1 180,41	1 049,51	1 202,98	1 128,50	1 370,67	1 275,88	1 411,37	1 387,93	1 328,04	1 359,29	1 322,83	1 325,44

Veekasutus vastavalt meie maja vee tarbimisele 2016-2025



Tsiviilasi (14.03.2024 nr 2-24-4231)

KÜ Akadeemia tee 42 üldkoosoleku otsused

KÜ Akadeemia tee 42 üldkoosoleku 28.12.2022 otsus:

- Capital Kinnisvara OÜ peab vabastama hõivatud valduse ruumidena Akadeemia tee 42 kortermaja viiekorruselise majapoole esimesel korrusel asuvad ruumid tähistega 3A ja 5A hiljemalt 29.03.2023 (kolme kuu jooksul) ning andma üle ruumide 3A ja 5A uste võtmed.
- Capital Kinnisvara OÜ peab vabastama hõivatud valduse Akadeemia tee 42 kortermaja neljakorruselise majapoole kaasomandi eseme keldripinna ruumid hiljemalt 29.03.2023 (kolme kuu jooksul) ning andma üle keldriuste võtmed.

KÜ Akadeemia tee 42 üldkoosoleku 19.01.2024 otsus:

- Korteriühistu juhatus peab aktiivselt tegelema, s.o. võtma kasutusele mistahes vajalikud meetmed, Akadeemia tee 42 viiekorruselise majapoole esimese korruse ruumide 3A ja 5A ning neljakorruselise majapoole keldrikorruse valduse vabastamiseks ning ruumide valduse andmiseks korteriomani ke kaasvaldusesse või korteriühistu valdusesse.
- Korteriühistu juhatusel esitada kahju hüvitamise nõue, mis on tekkinud ebaseadusliku valdamise või alternatiivselt üürimakse tasumata jätmisest.

Kohtumenetlused

Harju Maakohus

Menetluse liik: Kohtu I astme menetlus

Menetluse kategooria: hagimenetlus

Hageja: KÜ Akadeemia tee 42

Kostja: Capital Kinnisvara OÜ

Kohtuasja pealkiri: Tallinn, Akadeemia tee 42 korteriühistu hagi OSAÜHING CAPITAL KINNISVARA vastu ruumide ebaseaduslikust valdusest väljanõudmise, asjast saadud kasu väljaandmise ja viivise nõudes

Asja alguskuupäev ja number: 14.03.2024 nr 2-24-4231

Menetlev asutus: Harju Maakohus

Menetluse seisund: lõpplahend kuulutatud

KÜ Akadeemia tee 42 esitas 14.03.2024 hagi Harju Maakohusse tsiviilasjas nr 2-24-4231. Korteriühistut esindab Advokaadibüroo Lextal OÜ (alates nimevahetusest Widen OÜ).

Kohtumenetluse käigus on korteriühistul tekkinud järgmised kulud:

- juriidilised kulud,
- riigilõiv,
- kohtutäituri tasu,
- kinnisvara eksperthinnangu kulu.

KÜ Akadeemia tee 42 esitas 29.04.2025 taotluse eelistungi aja määramiseks Harju Maakohtule. Kohtuistung peeti 08.12.2025 ning kohtuotsus kuulutati välja 19.12.2025. KÜ Akadeemia tee 42 jaoks on kohtuotsus ühistu jaoks positiivne.

Tallinna Ringkonnakohtus

Menetluse liik: Apellatsioonimenetlus

Menetluse kategooria: hagimenetlus

Hageja: KÜ Akadeemia tee 42

Kostja: Capital Kinnisvara OÜ

Kohtuasja pealkiri: Tallinn, Akadeemia tee 42 korteriühistu hagi OSAÜHING CAPITAL KINNISVARA vastu ruumide ebaseaduslikust valdusest väljanõudmise, asjast saadud kasu väljaandmise ja viivise nõudes

Asja alguskuupäev ja number: 14.03.2024 nr 2-24-4231

Menetlev asutus: Tallinna Ringkonnakohtu Tsiviilkolleegium

Menetluse seisund: menetluses

Capital Kinnisvara OÜ esitas 19.01.2026 apellatsiooni Tallinna Ringkonnakohtule, mis on Tallinna Ringkonnakohtu menetluses.

Seisuga 28.02.2026 ei ole menetlus lõppenud.

Tsiviilasi (24.09.2024 nr 2-24-14420)

Harju Maakohtus

Menetluse liik: Kohtu I astme menetlus

Menetluse kategooria: hagita menetlus

Avaldaja: Tammiku Valdused OÜ

Asjast puudutatud isik: KÜ Akadeemia tee 42

Kohtuasja pealkiri: Tammiku Valdused OÜ avaldus Tallinn, Akadeemia tee 42 korteriühistu vastu Tallinn, Akadeemia tee 42 korteriühistu korduva erakorralise üldkoosoleku 25.07.2024 otsuste tühisuse tuvastamiseks või kehtetuks tunnistamiseks

Asja alguskuupäev ja number: 24.09.2024 nr 2-24-14420

Menetluse seisund: menetluses

Asja lahendamiseks on määratud Harju Maakohtu poolt kohtuistung 30.04.2026.

Seisuga 28.02.2026 ei ole menetlus lõppenud.

Majandusaasta aruanne 2025

Bilanss

31.12.2025 seisuga oli bilansimaht 61 116 eurot.

31.12.2024 seisuga oli bilansimaht 89 175 eurot.

Bilansimaht vähenes 28 059 euro võrra.

Varad

Varad vähenesid võrreldes eelneva aastaga 89 175 eurolt 61 116 eurole.

Käibevara

Raha pangakontodel on vähenenud 73 586 eurolt 40 387 eurole ehk 33 199 euro võrra. Vähenemine tuleneb peamiselt remondifondi vahendite kasutamisest 2025. aastal teostatud tööde finantseerimiseks.

Nõuded ja ettemaksed on suurenenud 15 589 eurolt 20 729 eurole ehk 5 140 euro võrra.

Nõuete suurenemine tulenes:

- detsembris 2025 korteriomanikele esitatud arvete suuremast mahust;
- aruandeaasta lõpu seisuga tasumata arvete summast,
- kindlustusmakse ettemaksest 2026. aasta perioodiks.

Kohustised ja netovara

Kohustised

Kohustised on vähenenud 75 597 eurolt 45 522 eurole ehk 30 075 euro võrra.

Võlad ja ettemaksed on vähenenud 16 238 eurolt 15 158 eurole ehk 1 080 euro võrra.

Sealjuures:

- võlad tarnijatele suurenesid võrreldes eelneva aastaga,
- võlad töövõtjatele, maksuvõlad, muud võlad ning saadud ettemaksed on vähenenud.

Sihotstarbelised tasud (remondifond ja hooldusfond) vähenesid 59 359 eurolt 30 364 eurole ehk 28 995 euro võrra. Vähenemine tuleneb 2025. aastal remondifondist finantseeritud tööde tegemisest, mis viidi ellu vastavalt kinnitatud majandustegevuskavale.

Netovara

Netovara suurenes 13 578 eurolt 15 594 eurole.

- Reservkapital seisuga 31.12.2025 on 17 568 eurot.
- Eelmiste perioodide akumulieritud tuleml on - 3 990 eurot.
- Aruandeaasta tuleml on 2 016 eurot

Netovara kujuneb reservkapitalist, eelmiste perioodide akumulieritud tulemist ja aruandeaasta tulemist.

Kokkuvõtvalt vähenes 2025. aastal bilansimaht peamiselt:

- **aktiiva poolel** raha jäägi vähenemise tõttu, mis oli seotud remondifondi vahendite kasutamisega,
- **passiiva poolel** sihtotstarbeliste tasude (remondi- ja hooldusfondi) vähenemise tõttu.

Korterühistul puudusid 31.12.2025 seisuga lühi- ja pikaajalised laenukohustused.

Kõik 2025. aastal teostatud remonditööd ja hooldustegevused finantseeriti liikmetelt kogutud vahenditest.

Tulemiaruanne

2025. aasta aruandeaasta tulem on 2 016 eurot

2024. aasta aruandeaasta tulem on 1 254 eurot

Lähemalt 2025. aasta tulemist:

Tulud

- **Liikmetelt saadud tasud**

Hooldus- ja remonditasud kajastatakse tuluna hetkel, kui tasu muutub sissenõutavaks ning tasuga seotud tingimused on täidetud. Liikmetelt saadud tasusid on käesoleval aastal kajastatud summas 106 447 eurot, sh hooldustasud 48 030 eurot, remonditasud 58 417 eurot.

- **Muud tulud**

Muude tulude summa on 93 eurot ning see koosneb korteriomanikele esitatud arvete viivistest.

Kulud

- **Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud**

Remonditööde kulu moodustas 58 417 eurot.

- **Mitmesugused tegevuskulud**

Mitmesugused tegevuskulud hõlmavad ühistu majandamisega seotud kulusid (sh kohtumenetlusega seotud kulud), välja arvatud tööjõukulud. Mitmesugused tegevuskulud on 16 334 eurot.

- **Tööjõukulud**

Tööjõukulud hõlmavad hooldustegevusega seotud töötajate tasusid ning juhatuse liikme tasusid kogusummas 31 695 eurot.

Muud finantstulud ja -kulud

Võrreldes eelneva aastaga on finantstulud suurenenud 1 152 eurolt 1 922 eurole. Ühistu pangakontol olev raha, mis ei ole aktiivses kasutuses, paigutatakse tähtajalisele hoisele, millelt teenitakse intressitulu.

Tulude kokkuvõte:

Võrreldes eelneva aastaga on hooldustasudes kajastatud tulu väiksem ning remonditasudes kajastatud tulu suurem seoses 2025. aastal teostatud suuremahuliste remonditöödega. Muud tulud on vähenenud seoses korteriomanikele esitatud viivisenõuete väiksema mahuga.

Kulude kokkuvõte:

Mitmesugused tegevuskulud on vähenenud, muu hulgas kohtumenetlusega seotud tagatise tagastamise tõttu. Samuti on vähenenud tööjõukulud.

Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud on võrreldes eelneva aastaga suuremad, kuna 2025. aastal teostatud remonditööde kogumaht oli suurem.

Aruandeaasta tulem

Aruandeaasta tulemi kujunemisel oli peamine mõju ühistu raha paigutamisest tähtajalisele hoisele teenitud intressitulul. Väiksemas osas mõjutas tulemit korteriomanikelt saadud viivisetulu.

2025. aasta majandusaasta aruande revideerimine

KÜ Akadeemia tee 42 üldkoosoleku 29.12.2025 otsusega valiti esitatud pakkumiste hulgast 2025. aasta majandusaasta aruande revideerijaks ettevõtte Vallaste ja Partnerid OÜ.

Olulisemad näitajad

Nimetus	2025	2024	2023	2022	2021	Graafik
1. Finantsseis ja likviidsus						
💰 Raha aasta lõpus (EUR)	40 387	73 586	86 375	74 170	65 872	
🏠 Aruandeaasta tulem (EUR)	2 016	1 254	851	413	1 482	
📊 Netovara (EUR)	15 594	13 578	12 324	11 473	11 060	
💧 Likviidsuskordaja (Käibevara/ Lühiajalised kohustised)	1,34	1,18	1,14	1,14	1,15	
🏠 Völakordaja (Kohustised/ vara)	0,75	0,85	0,88	0,87	0,87	
📄 Liikmete võlgnevused (EUR)	1 602	1 967	1 553	1 299	1 100	
2. Tasud ja fondid						
Hooldustasu (EUR/m ²)	1,38	1,35	1,1	1,1	0,78	
Remondifond (EUR/m ²)	0,53	0,53	0,78	0,78	1,1	
Remondifondi laekumised (EUR)	20 326	19 334	31 376	24 026	33 884	
Hooldusfondi laekumised (EUR)	57 126	44 181	35 579	35 941	25 361	
3. Kulude struktuur						
🏠 Remondikulud (EUR)	58 417	12 566	19 792	7 262	34 619	
📄 Muud tegevuskulud (EUR)	16 334	29 419	5 137	6 766	4 386	
👷 Tööjõukulud (EUR)	31 695	36 116	32 078	26 750	23 258	
4. Kommunalaalteenuste maht						
Küte ja soe vesi (EUR)	47 381	49 702	53 733	50 262	35 965	
Vesi ja kanalisatsioon (EUR)	15 343	12 442	12 152	10 077	9 286	
Üdelekter (EUR)	1 735	1 892	2 727	2 656	1 717	
Prügivedu (EUR)	4 036	3 970	3 825	3 056	3 134	
Kokku (EUR):	68 495	68 006	72 437	66 051	50 102	
5. Struktuur						
Korteriomandite arv (kinnistusraamat)	181	181	181	181	181	
Liikmeid kokku:	181	181	181	181	181	
* füüsilisi isikuid	125	128	122	133	137	
* juriidilisi isikuid	56	53	59	48	44	
Juhatusel liikmete arv	1	1	1	1	1	
Töötajate arv	1	1	1	1	2	

2025. aastal paranes korteriühistu finantsseis jätkuvalt ning säilis tugev maksevõime. Aasta lõpu rahajääk oli 40 387 eurot ning majandusaasta lõpetati positiivse tulemiga 2 016 eurot. Likviidsuskordaja oli 1,34, mis näitab ühistu head võimet täita oma lühiajalisi kohustisi. Netovara suurenes võrreldes eelneva aastaga ning võlakoorumus vähenes võrreldes eelnevate aastatega. Aasta jooksul teostati mahukad planeeritud remonditööd, mis finantseeriti ühistu vahenditest. Korteriühistul puuduvad laenukohustused.

Kokkuvõte

1. Üldandmed

Nimi: KÜ Akadeemia tee 42
Registrikood: 80199406
Asutatud: 09.03.2004
Põhikiri kinnitatud: 03.09.2008
Aadress: Akadeemia tee 42, Tallinn 12611
Põhitegevus: Elamu ja maa majandamine ning korteriomanike huvide esindamine
Majandusaasta: 01.01.2025 – 31.12.2025
Juhatus: Kristi Kons (volitused kuni 18.01.2027; kutsetunnistus: kinnisvaraholdaja, tase 4)
Kontakt: akadeemia42@gmail.com

2. Tegevuse kokkuvõte 2025. aastal

Korteriühistu Akadeemia tee 42 on korteriomanike mittetulundusühing, mille eesmärk on hoone ja selle juurde kuuluva maa mõtteliste osade ühine majandamine ning korteriomanike ühiste huvide esindamine. Korteriühistu peamisteks eesmärkideks on hoone ja kaasomandi korrashoid, tehnosüsteemide töökindluse tagamine ning elukeskkonna kvaliteedi hoidmine ja parendamine.

Korteriühistu tegevus oli kooskõlas korteriomandi- ja korteriühistuseaduse, mittetulundusühingute seaduse, ühistu põhikirja ning korteriomanike üldkoosoleku otsustega. Majandustegevus tugines üldkoosoleku poolt kinnitatud majandustegevuskavale ning lähtus säästliku, läbipaistva ja jätkusuutliku majandamise põhimõtetest.

Korteriühistul Akadeemia tee 42 on üheliikmeline juhatus, mille liikmeks on Kristi Kons. Aruandeperioodil korraldas juhatus korteriühistu juhtimist ning juhatuse liige vastutas igapäevase majandustegevuse eest, sealhulgas tööde tellimise, järelevalve ja vastuvõtmise eest, tagades kulude kontrolli ja tööde nõuetekohase kvaliteedi. Korteriühistu majandamisel ei ole kasutatud haldusfirma teenuseid.

Aruandeaastal toimus kaks üldkoosolekut. Kuupäeval, 16.06.2025 väljakuulutatud üldkoosolek ei olnud otsustusvõimeline kvorumi puudumise tõttu. Uus üldkoosolek toimus 27.06.2025, kus kinnitati majandusaasta aruanne, majandustegevuskava ning remondi- ja hooldustööde kava ning võeti vastu vajalikud otsused. Samuti kuupäeval, 18.12.2025 väljakuulutatud üldkoosolek ei olnud otsustusvõimeline kvorumi puudumise tõttu. Uus üldkoosolek toimus 29.12.2025 ning võeti vastu vajalikud otsused.

2025. aasta oli korteriühistule majanduslikult tasakaalukas ja tegevuslikult tulemuslik. Remonditööde kogumaht oli aasta kohta viimase viie aasta suurim.

3. Majandustegevus ja finantsinfo

Bilanss seisuga 31.12.2025:

Varad

Käibevarad:

- Raha pangakontodel: 40 387 €
- Nõuded ja ettemaksed: 21 729 €

Kokku varad: 61 116 €

Kohustised ja netovara

Kohustised

- Võlad ja ettemaksed: 15 158 €
- Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused: 30 364 €

Netovara

- Reservkapital: 17 568 €
- Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem: - 3 990 €
- Aruandeaasta tulem: 2 016 €

Kokku kohustised ja netovara: 61 116 €.

Tulud ja kulud:

Tulud:

- Liikmetelt saadud tasud: 106 447 eurot (hooldustasud 48 030 €, remonditasud 58 417 €)
- Muud tulud: 93 eurot (viivised)

Kulud:

- Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud: -58 417 €
- Mitmesugused tegevuskulud: -16 334 €
- Tööjõukulud: -31 695 €

Muud finantstulud ja -kulud: 1 922 €

Aruandeaasta tulem: 2 016 €

Kulude dünaamika aruandeaastal

Kulude kasv korteriomanikele oli aruandeaastal mõdukas ning peamiselt seotud kommunaalteenuste hinnamuutuste ja üksiku ühekordse kuluga (prussakate geeltõrje). Samal ajal õnnestus mitmes kululiigis saavutada kokkuhoidu: kuigi hoolduskulude tariif tõusis ja veevarustuse, heitvee ärajuhtimise, prügiveo ning vee soojendamise kulud suurenesid, vähenesid üldelektri- ja jättekulud. Remondifondi tariif püsis muutumatuna. Üldine püsikulude kasv jäi minimaalseks ning kogukulu suurenemine tulenes peamiselt ühekordsest lisakulust, mitte püsikulude struktuurset kasvust.

Finantsseis ja majandamise põhimõtted

Korteriühistu finantsseis oli aruandeaastal tugev ning majandamine toimus konservatiivsetel ja jätkusuutlikel põhimõtetel. Ühistu maksevõime oli hea, tagades lühiajaliste kohustuste õigeaegse täitmise. Likviidsus oli piisaval tasemel, võimaldades katta jooksvaid kohustusi ning toetada igapäevase majandustegevuse sujuvat toimimist. Korteriühistu ei kasutanud laenukapitali ning kõik hooldus- ja remonditööd finantseeriti omavahenditest. Üldine finantsjuhtimine oli tasakaalustatud, riskitase madal ning tegevus stabiilne ja jätkusuutlik.

4. Hooldus- ja remonditööd

2025. aastal viidi ellu kõik kinnitatud majanduskava hooldus- ja remonditööd, tagades hoone korrashoiu, tehnosüsteemide töökindluse ning elukeskkonna kvaliteedi.

Suuremad teostatud tööd:

1. Soojussõlme ja tehnoruumide renoveerimine
2. Vihmaveesüsteemi täielik uuendamine (ida- ja läänepoolne külg)
3. SBS-katuse parandustööd (veerennide ääred)
4. Videovalvesüsteemi laiendamine ja uuendamine
5. Radiaatorite termostaatide osaline paigaldamine korteritesse

Kõik tööd finantseeriti sihtotstarbelistest vahenditest. Juhatus jälgis kogu protsessi, tagades tööde nõuetekohase kvaliteedi, kulude läbipaistvuse ja korteriomanike huvide kaitse.

Aruandeaastal registreeriti ka kindlustusjuhtum, mille käigus kahjustati korteriomaniku poolt korteriühistu vara (sh välisuks, korruse koridori ukсед, läbipääsusüsteemid ja uste tähistused). Tekkinud kulud kaeti kindlustushüvitise ning kahju tekitajalt nõutud omavastutuse arvelt.

5. Õigusaktide järgimine ja kohtuvaidlused

Korteriühistu tegevus vastas seadustele, põhikirjale ja korteriomanike üldkoosoleku otsustele. Korteriühistu jätkab aktiivselt oma õiguste kaitset hagejana tsiviilasjas nr 2-24-4231 kostja Osaühing Capital Kinnisvara vastu seoses Akadeemia tee 42 kaasomandi ebaseadusliku valdamisega ruumide 3A, 5A ja neljakorruselise majapoole keldripinna osas. Harju Maakohtu 19.12.2025 kohtuotsuse alusel kohustati kostjat andma nimetatud ruumid hageja otsesesse valdusesse ning tasuma kasutuseelised ja viivised. Menetlus jätkub Tallinna Ringkonnakohtus kostja apellatsiooni tõttu.

6. Sündmused pärast aruandeperioodi

Pärast aruandeperioodi lõppu ei ole toimunud olulisi sündmusi.

7. Edasised tegevused 2026. aastal

Peamised tegevussuundad:

- Planeeritud hooldus- ja remonditööde elluviimine
- Tehnosüsteemide töökindluse tagamine ja ennetav hooldus
- Kohtumenetluste jätkamine ning ühistu huvide kaitse
- Kulude kontroll ja finantsreservide hoidmine
- Võimalike toetuste ja kaasrahastuste kasutamine hoone korrashoiuks

Majandamise põhimõtted:

- Tööd teostatakse kuluefektiivselt
- Suuremad tööd planeeritakse hoone tehnilise seisukorra, turusituatsiooni ja finantsvõimekuse põhjal

- Kõik tegevused tagavad pikaajalise väärtuse, hoone ohutuse ja elukeskkonna kvaliteedi

8. Juhatuse kinnitus

Juhatus kinnitab, et käesolev aruanne kajastab täpselt ja õiglaselt korteriühistu tegevust 2025. aastal ning annab täieliku ülevaate majandustegevusest, finantsseisust, hooldus- ja remonditöödest ning kohtumenetlustest.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/



Kristi Kons

Juhatuse liige

Korteriühistu Akadeemia tee 42

Kutsetunnistus nr 223308:

Kinnisvarahooldaja, tase 4

Ramatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2025	31.12.2024	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	40 387	73 586	2
Nõuded ja ettemaksud	20 729	15 589	3
Kokku käibevarad	61 116	89 175	
Kokku varad	61 116	89 175	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	15 158	16 238	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	30 364	59 359	8
Kokku lühiajalised kohustised	45 522	75 597	
Kokku kohustised	45 522	75 597	
Netovara			
Reservkapital	17 568	11 568	
Reservid	0	6 000	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	-3 990	-5 244	
Aruandeaasta tulem	2 016	1 254	
Kokku netovara	15 594	13 578	
Kokku kohustised ja netovara	61 116	89 175	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2025	2024	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	106 447	78 101	9
Muud tulud	93	102	10
Kokku tulud	106 540	78 203	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-58 417	-12 566	11
Mitmesugused tegevuskulud	-16 334	-29 419	12
Tööjõukulud	-31 695	-36 116	13
Kokku kulud	-106 446	-78 101	
Põhitegevuse tulem	94	102	
Muud finantstulud ja -kulud	1 922	1 152	
Aruandeaasta tulem	2 016	1 254	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Akadeemia tee 42 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt EFSile (Eesti Finantsaruandluse Standard).

Majandusaasta algas 01. jaanuari 2025. ja lõppes 31. detsember 2025. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud eurodes.

Raha

Pangakonto jääk on võrreldud pangaga, raha jääk vastaval raamatupidamiskontol võrdub pangaväljavõttel näidatud jäägiga.

Nõuded ja ettemaksud

Nõudeid on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete puhul on võrdne nende nominaalväärtusega. Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekavas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse igat nõuet eraldi.

Tulud

Tulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist.

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes.

Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhise arvestusprintsibi alusel.

Sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud.

Sihtfinantseerimine, mida saadakse eelmistel perioodidel tekkinud kulude eest või millega ei kaasne täiendavaid tulevikku suunatud tingimusi, kajastatakse tuluna perioodis, millal sihtfinantseerimine aset leidis. Sihtfinantseerimist ei kajastata tuluna enne, kui eksisteerib piisav kindlus, et ettevõtte vastab sihtfinantseerimisega seotud tingimustele ja sihtfinantseerimine laekub. Sihtfinantseerimisega kaasnevaid võimalikke kohustusi kajastatakse aruandes eraldiste või tingimuslike kohustustena.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on juhatus, revisjonikomisjon ja korteriühistu liikmed.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2025	31.12.2024
Swedbank	7 833	11 057
Coop pank	18	2
Swedbank deposiit	0	10 000
Coop pank deposiit	32 536	52 527
Kokku raha	40 387	73 586

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2025	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	20 198	20 198	0	0
Ostjatelt laekumata arved	20 198	20 198	0	0
Ettemaksed	531	531	0	0
Muud makstud ettemaksed	531	531	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 729	20 729	0	0
	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	15 089	15 089	0	0
Ostjatelt laekumata arved	15 089	15 089	0	0
Ettemaksed	500	500	0	0
Muud makstud ettemaksed	500	500	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 589	15 589	0	0

Nõuded seotud osapoolte vastu:

* Detsembri 2025 eest esitatud korterite omanikele arvete summa 18596 euro, tasumise tähtaeg 31.01.2026. ja tasumata arved summas 1602 euro kuni 31.12.2025

Muud makstud ettemaksed summas 531euro on kindlustusemaksed 2026.aastaks.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2025	31.12.2024
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	263	414
Sotsiaalmaks	623	683
Kohustuslik kogumispension	19	0
Töötuskindlustusmaksed	24	10
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	929	1 107

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2025	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	10 278	10 278	0	0
Võlad töövõtjatele	2 090	2 090	0	0
Maksuvõlad	929	929	0	0
Muud võlad	1 080	1 080	0	0
Muud viitvõlad	1 080	1 080	0	0
Saadud ettemaksed	781	781	0	0
Muud saadud ettemaksed	781	781	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	15 158	15 158	0	0

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	8 337	8 337	0	0
Võlad töövõtjatele	2 377	2 377	0	0
Maksuvõlad	1 107	1 107	0	0
Muud võlad	1 746	1 746	0	0
Muud viitvõlad	1 746	1 746	0	0
Saadud ettemaksed	2 671	2 671	0	0
Muud saadud ettemaksed	2 671	2 671	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	16 238	16 238	0	0

Muud viitvõlad summas 1080€:

arvestatud maksud palkadelt 1007.98 €
võlg aruaanvatele isikute 71.67€

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2025	31.12.2024
Advokaadibüroo Widen OÜ	1 829	0
Utilitas Tallinn AS	6 597	6 717
Tallinna Vesi OÜ	1 326	1 110
Tallinna Linnakatselei	22	0
Tallinna Jäätmete Taaskasutuskeskus	345	311
Bauhof Group AS	3	3
Tallinna Ringmajanduskeskus	0	22
Elektrim Eesti OÜ	99	115
Enefit AS	57	59
Kokku võlad tarnijatele	10 278	8 337

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2025	31.12.2024
Töötasude kohustis	2 090	2 377
Kokku võlad töövõtjatele	2 090	2 377

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2023	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan-des	31.12.2024
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	74 953	19 334	-12 566	81 721
Hooldusfond	-1 008	44 181	-65 535	-22 362
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	73 945	63 515	-78 101	59 359
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	73 945	63 515	-78 101	59 359

	31.12.2024	Laekunud	Kajastatud tulemiaruanne	31.12.2025
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	81 721	20 326	-58 417	43 630
Hooldusfond	-22 362	57 126	-48 030	-13 266
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	59 359	77 452	-106 447	30 364
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	59 359	77 452	-106 447	30 364

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2025	2024
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	48 030	65 535
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	58 417	12 566
Kokku liikmetelt saadud tasud	106 447	78 101

Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

	2025	2024
Trahvid, viivised ja hüvitised	93	92
Projekti Roheline Õu toetus	0	10
Kokku muud tulud	93	102

Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2025	2024
Remonditööd	57 697	11 682
Maja kindlustus	720	884
Reservkapitali moodustamiseks		
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	58 417	12 566

2025. aastal tehtud remonditööd:

Interneti kaabli rajamine soojussõlme automaatika - 52.00

Kanalisatsioonituulutite renoveerimine - 600.00

Keldri ukse kontrolleri aku vahetus - 166.85

Keldris purunenud toru remont - 160.00
 Koridori ja ukse kleebised, sildid - 140.30
 Koristusala renoveerimine - 964.15
 Korteri remonditööd - 1219.64
 lampide vahetused - 73.20
 LED valgustus välistrepi - 149.58
 läbipääsusüsteemide taastamine - 591.70
 radiaatori termostaadid - 2747.84
 remonttööd trepikojas - 425.00
 san tehnilised tööd - 49.50
 SBS-katte tööd katusel - 3000.00
 Sooja vee tsirkulatsioonitoru avariiline parandus - 54.00
 Soojussõlme renoveerimine - 20584.55
 Trepikoja põranda plaadi vahetus - 130.00
 Tuulutus torude värvimine - 200.00
 Varikatuse eemaldamine - 150.00
 Veepüüdja ja vihmaveerenn - 8.54
 Videovalve paigaldus - 6968.80
 Videovalvesüsteemi remont - 815.75
 Vihmaveesüsteemi renoveerimine - 16418.74
 Välistrepi plaatide osaline eemaldamine, uute paigaldus - 700.00
 Välistrepi uus lamp - 71.40
 Välistrepi varjualuse LED lampide paigaldus - 355.00
 Välisukse ja teisekorruse koridori ukse renoveerimine - 900.00

Kindlustuse aastamaks - 454.68 - kindlustusfirma IF P&C Insurance AS ja 265.50 kindlustusfirma BTA Baltic Insurance Compesa

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2025	2024
Mitmesugused bürookulud	85	104
Juriidiline teenus	9 066	10 999
riigilõiv	265	12 973
pangateenused	208	187
raamatupidamisteenus	3 220	3 180
majapidamiskulud	757	543
muruniitmine	37	17
IT teenused	305	303
revisjoni teenus	244	452
jäätmete transport	280	168
muld, haljastus	1 308	325
võtmed	0	23
Sanitaartõrje	0	145
Akendepesu	400	0
Fassaadipesu	159	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	16 334	29 419

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2025	2024
Palgakulu	23 711	27 057
Sotsiaalmaksud	7 984	9 059
Kokku tööjõukulud	31 695	36 116
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

2025.a palgakulud:

koristaja - 13079 eur
juhatuse esimees - 10632 eur

2025.a sotsiaalmaksud:

koristaja - 4475 eur
juhatuse esimees - 3509 eur

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga	31.12.2025	31.12.2024
Füüsilisest isikust liikmete arv	125	128
Juriidilisest isikust liikmete arv	58	55

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2025	31.12.2024
Nõuded ja ettemaksud		
Asutajad ja liikmed	19 733	15 222
Kokku nõuded ja ettemaksud	19 733	15 222
Võlad ja ettemaksud		
Asutajad ja liikmed	165	152
Kokku võlad ja ettemaksud	165	152

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2025	2024
Arvestatud tasu	12 202	11 368

Lisa 15 Kommunaalteenuste vahendamine

Teenuse nimetus	Kommunaalkulud	Kommunaaltulud liikmete arvete järgi	kahjum-/kasum+
-----------------	----------------	--------------------------------------	----------------

Küte, soe vesi	47381	47381	0
Vesi ja kanalisatsioon	15343	15343	0
Üldelekter	1735	1735	0
Prügivedu	4036	4036	0
Kokku kulud:	68495	68495	0

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Akadeemia 42-1	477 EUR
Akadeemia 42-2	782 EUR
Akadeemia 42-3	492 EUR
Akadeemia 42-4	970 EUR
Akadeemia 42-5	630 EUR
Akadeemia 42-6	872 EUR
Akadeemia 42-7	636 EUR
Akadeemia 42-8	823 EUR
Akadeemia 42-9	520 EUR
Akadeemia 42-10	724 EUR
Akadeemia 42-11	1191 EUR
Akadeemia 42-12	743 EUR
Akadeemia 42-13	692 EUR
Akadeemia 42-14	738 EUR
Akadeemia 42-15	578 EUR
Akadeemia 42-16	918 EUR
Akadeemia 42-17	545 EUR
Akadeemia 42-18	667 EUR
Akadeemia 42-19	500 EUR
Akadeemia 42-20	730 EUR
Akadeemia 42-21	550 EUR
Akadeemia 42-22	710 EUR
Akadeemia 42-23	1492 EUR
Akadeemia 42-24	863 EUR
Akadeemia 42-25	643 EUR
Akadeemia 42-26	807 EUR
Akadeemia 42-27	705 EUR
Akadeemia 42-28	906 EUR
Akadeemia 42-29	515 EUR
Akadeemia 42-30	752 EUR
Akadeemia 42-31	484 EUR
Akadeemia 42-32	715 EUR
Akadeemia 42-33	582 EUR
Akadeemia 42-34	989 EUR
Akadeemia 42-35	591 EUR
Akadeemia 42-36	674 EUR
Akadeemia 42-37	619 EUR
Akadeemia 42-38	993 EUR
Akadeemia 42-39	886 EUR
Akadeemia 42-40	812 EUR
Akadeemia 42-41	601 EUR
Akadeemia 42-42	928 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Akadeemia 42-43	619 EUR
Akadeemia 42-44	732 EUR
Akadeemia 42-45	608 EUR
Akadeemia 42-46	840 EUR
Akadeemia 42-47	581 EUR
Akadeemia 42-48	683 EUR
Akadeemia 42-49	631 EUR
Akadeemia 42-50	707 EUR
Akadeemia 42-51	704 EUR
Akadeemia 42-52	747 EUR
Akadeemia 42-53	473 EUR
Akadeemia 42-54	682 EUR
Akadeemia 42-55	609 EUR
Akadeemia 42-56	763 EUR
Akadeemia 42-57	508 EUR
Akadeemia 42-58	698 EUR
Akadeemia 42-59	777 EUR
Akadeemia 42-60	1150 EUR
Akadeemia 42-61	584 EUR
Akadeemia 42-62	953 EUR
Akadeemia 42-63	674 EUR
Akadeemia 42-64	812 EUR
Akadeemia 42-65	853 EUR
Akadeemia 42-66	966 EUR
Akadeemia 42-67	583 EUR
Akadeemia 42-68	765 EUR
Akadeemia 42-69	533 EUR
Akadeemia 42-70	901 EUR
Akadeemia 42-71	633 EUR
Akadeemia 42-72	940 EUR
Akadeemia 42-73	565 EUR
Akadeemia 42-74	789 EUR
Akadeemia 42-75	484 EUR
Akadeemia 42-76	1034 EUR
Akadeemia 42-77	524 EUR
Akadeemia 42-78	785 EUR
Akadeemia 42-79	692 EUR
Akadeemia 42-80	823 EUR
Akadeemia 42-81	681 EUR
Akadeemia 42-82	814 EUR
Akadeemia 42-83	550 EUR
Akadeemia 42-84	859 EUR
Akadeemia 42-85	485 EUR
Akadeemia 42-86	739 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Akadeemia 42-87	569 EUR
Akadeemia 42-88	661 EUR
Akadeemia 42-89	526 EUR
Akadeemia 42-90	856 EUR
Akadeemia 42-91	548 EUR
Akadeemia 42-92	840 EUR
Akadeemia 42-93	476 EUR
Akadeemia 42-94	847 EUR
Akadeemia 42-95	670 EUR
Akadeemia 42-96	791 EUR
Akadeemia 42-97	738 EUR
Akadeemia 42-98	971 EUR
Akadeemia 42-99	480 EUR
Akadeemia 42-100	865 EUR
Akadeemia 42-101	577 EUR
Akadeemia 42-102	1000 EUR
Akadeemia 42-103	543 EUR
Akadeemia 42-104	950 EUR
Akadeemia 42-105	613 EUR
Akadeemia 42-106	1177 EUR
Akadeemia 42-107	644 EUR
Akadeemia 42-108	1968 EUR
Akadeemia 42-109	509 EUR
Akadeemia 42-110	765 EUR
Akadeemia 42-111	598 EUR
Akadeemia 42-112	828 EUR
Akadeemia 42-113	792 EUR
Akadeemia 42-114	836 EUR
Akadeemia 42-115	603 EUR
Akadeemia 42-116	867 EUR
Akadeemia 42-117	600 EUR
Akadeemia 42-118	762 EUR
Akadeemia 42-119	659 EUR
Akadeemia 42-120	737 EUR
Akadeemia 42-121	532 EUR
Akadeemia 42-122	717 EUR
Akadeemia 42-123	550 EUR
Akadeemia 42-124	708 EUR
Akadeemia 42-125	660 EUR
Akadeemia 42-126	940 EUR
Akadeemia 42-127	644 EUR
Akadeemia 42-128	800 EUR
Akadeemia 42-129	718 EUR
Akadeemia 42-130	780 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Akadeemia 42-131	639 EUR
Akadeemia 42-132	823 EUR
Akadeemia 42-133	931 EUR
Akadeemia 42-134	873 EUR
Akadeemia 42-135	607 EUR
Akadeemia 42-136	730 EUR
Akadeemia 42-137	552 EUR
Akadeemia 42-138	822 EUR
Akadeemia 42-139	542 EUR
Akadeemia 42-140	697 EUR
Akadeemia 42-141	707 EUR
Akadeemia 42-142	1066 EUR
Akadeemia 42-143	609 EUR
Akadeemia 42-144	655 EUR
Akadeemia 42-145	836 EUR
Akadeemia 42-146	769 EUR
Akadeemia 42-147	514 EUR
Akadeemia 42-148	976 EUR
Akadeemia 42-149	489 EUR
Akadeemia 42-150	755 EUR
Akadeemia 42-151	583 EUR
Akadeemia 42-152	677 EUR
Akadeemia 42-153	782 EUR
Akadeemia 42-154	845 EUR
Akadeemia 42-155	525 EUR
Akadeemia 42-156	1013 EUR
Akadeemia 42-157	510 EUR
Akadeemia 42-158	652 EUR
Akadeemia 42-159	695 EUR
Akadeemia 42-160	1109 EUR
Akadeemia 42-161	502 EUR
Akadeemia 42-162	784 EUR
Akadeemia 42-163	554 EUR
Akadeemia 42-164	880 EUR
Akadeemia 42-165	593 EUR
Akadeemia 42-166	781 EUR
Akadeemia 42-167	503 EUR
Akadeemia 42-168	932 EUR
Akadeemia 42-169	605 EUR
Akadeemia 42-170	795 EUR
Akadeemia 42-171	745 EUR
Akadeemia 42-172	731 EUR
Akadeemia 42-173	779 EUR
Akadeemia 42-174	1016 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Akadeemia 42-175	527 EUR
Akadeemia 42-176	773 EUR
Akadeemia 42-177	541 EUR
Akadeemia 42-178	905 EUR
Akadeemia 42-179	585 EUR
Akadeemia 42-180	822 EUR
Akadeemia 42-181	946 EUR
Akadeemia 42-182	739 EUR
Akadeemia 42-183	774 EUR
Kokku:	134288 EUR