

KÜ AKADEEMIA TEE 42
Korduva üldkoosoleku protokoll

Aeg ja koht: 16.05.2017 kell 19:00–22:23, Akadeemia tee 42 fuajee
Osavõtjad: Kohal 22 liiget, volikirja alusel 10, üldkoosolek on korduv ja on otsustusvõimeline
Koosoleku juhataja: Kristi Kons (korterioomanik 159, juhatuse liige)
Protokollija: Kristi Kons (korterioomanik 159, juhatuse liige)
Juhatuse liikmete koosseis (üheliikmeline juhatus): Kristi Kons
Koosolekul osalenud juhatuse liikmed: Kristi Kons

Päevakord:

1. Ülevaade revisjoni otsusest 2016. aasta majandusaasta aruande kohta
2. Majandusaasta aruande 2016 kinnitamine
3. Ülevaade juhatuse tegevusest 2017. aastal
4. Hooldusfondi tariifi muutus
5. Juhatuse tagasikutsumine, uue juhatuse valimine
6. Ülevaate andmine vajalikest remont- ja hooldustöödest meie majas
7. Majandustegevuse 2017 aastakava kinnitamine
8. Revisjonikomisjon vs revisjoniteenus 2017. aastaks
9. Muud küsimused
10. Eelmise juhatuse asjaajamise üleandmine uuele juhatusele

Koosolekul käsitletu:

1: Ülevaade revisjoni otsusest 2016. aasta majandusaasta aruande kohta

KÜ Akadeemia tee 42 majandusaasta aruannet 2016 revideeris firma Revisjon OÜ. Koosolekul tutvustati majandusaasta aruande 2016. aasta kohta väljatoodud revidendi poolt tähelepanekutena ja arvamusestena.

Revisjoni käigus tutvus revident korteriühistu 2016. aasta tegevust puudutava dokumentatsiooniga, s.h. üldkoosolekute protokollidega, 2016. aastaks kinnitatud majandustegevuse aastakava ja selle täitmisega, sõlmitud lepingute, pakkumiste, tööde üleandmis- ja vastuvõtuaktidega, raamatupidamise algdokumentidega, kulude jaotamisega, väljamaksetega pangakontolt, maksude arvestusega.

Revisjoni tähelepanekud:

- 1) Üldkoosolekul 25.05.2016 kinnitati majandustegevuse aastakava. Majandustegevuse aastakavas on välja toodud tasude tariifid, puuduvad eeldatavad kulud, mille katteks tasud määratakse. Revident soovib majandustegevuse aastakavas esitada vastavalt tasude suurusele kulud, mille katteks tasud määratakse.
- 2) Üldkoosoleku 21.12.2016 otsusel kanti maha nõuded (vanemad, kui kolme aastased nõuded) krt 32, 43, 3A ja 5A vastu summas 6 897,56 eurot ning Citytrans OÜ ja Capital Kinnisvara OÜ kokku summas 1 866 eurot. Revident on märkinud, et üldkoosoleku otsusele on lisamata, mis ajast on võlgnevused tekkinud ja mida olid juhatuse liikmed ette võtnud võlglastelt nõuete kättesaamiseks. Revident on välja toonud juhatuse liikmetega lepingute sõlmimiste kohta järgneva. Eelmise juhatuse liikmega M.Grinkov'iga oli sõlmitud juhatuse liikme leping, mille allkirjastas teine juhatuse liige S.Freirik. Revident on märkinud, et juhatuse liikmed omavahel lepinguid ei sõlmi ning tasu ei määra. Liikmele tasu suuruse ja maksmise kord

- määratakse liikmete üldkoosoleku poolt (MTÜS § 28¹ lg 1). Üldkoosoleku pädevusse kuulub juhatuse liikmetega tehingute tegemise ja tingimuste määramiseks esindaja valimine (MTÜS § 19 lg 1 p 4).
- 3) Raamatupidamisteenust osutab Pronksi Arvestusabi OÜ.
 - 4) Rahaliste vahendite jääk seisuga 31.12.2016 arvelduskontodel Swedbank'is 7 163,06 eurot ning Danske Bank'is 23 723,51 eurot. Kokku rahalisi vahendeid pankades 30 886,57 eurot. Esitatud arvelduskontode väljatrükkidel olevad raha jäägid vastavad raamatupidamisarvestuse jääkidega. Revisjoni käigus kontrollitud väljavõtteliselt pangakontode rahaliste vahendite kasutamist. Eksimusi ei esinenud.
 - 5) Nõuded ja ettemaksud seisuga 31.12.2016 on 13 592 eurot, sellest
 - 1) Nõuded korteriühistu liikmete vastu tähtajaks tasumata arvete osas on 2 835 eurot
 - 2) Nõuded detsembri kommunaalarvete eest 9 981 eurot millede tasumise tähtaeg on 31. jaanuar 2017
 - 3) Viivisnõuded tähtajaks tasumata arvete eest 168 eurot
 - 4) Muud nõuded 608 eurot s.h nõue Mihkel Sepa vastu 577 eurot.Revident on märkinud, et 2016. aastal kanti üldkoosoleku otsusel maha aegunud nõudeid (vanemad, kui kolmeaastased nõuded) summas 9 288 eurot. Nõuded Citytrans OÜ summas 959 eurot lugeda lootusetuks kuna on äriregistrist kustutatud 29.10.2012. Nõuded OÜ Capital Kinnisvara reg. nr 11252288 vastu on maha kantud summas 3 867,58 eurot, OÜ Capital Kinnisvara ettemaks summas 907,30 eurot on kantud muude tulude arvele OÜ Capital Kinnisvara on äriregistri andmetel tegutsev äriühing. Juhatusel kohustus selgitada, mis põhjusel nõuded tasumata. Kanti maha korteriühistu liikmete ebatöenaolised nõuded summas 6 897 eurot. Nõuded üle kolme aasta kantakse ebatöenaoliste nõuete kirjele, kuid peetakse edasi arvestust võlglaste viisi. Juhatusel on kohustus edasi tegeleda võlglastelt nõuete väljanõudmisega.
 - 6) Kohustised tarnijatele seisuga 31.12.2016 on 5 417 eurot. Kommunaalarved on esitatud detsembrikuu eest ja kuuluvad tasumisele jaanuaris 2017. Kõik arved on üle vaadatud raamatupidamiskohustuslase esindaja poolt.
 - 7) Maksude arvestus ja ülekandmise Maksu- ja Tolliametile on tähtaegne. Ühistu raamatupidamise maksude saldod vastavad maksuameti andmetele.
 - 8) Tulud ja tasud kokku 71 043 eurot, sellest:
 - 1) Sihtotstarbeliste tasude arvelt kanti tuludesse remondikulude katteks 19 785 eurot, maja kindlustuskulude katteks 468 eurot, kaeti hoolduse ülekulu ja valvurite tasude ülekulu katteks 18 502 eurot.
 - 2) Liikmetele määrati hooldustasusid 17 470 eurot ja valvurite tasu 12 029 eurot
 - 3) Muud tulud 1 643 eurot, sellest tasaarveldati ebatöenaoliste nõuete mahakandmisel 1 034 eurot
 - 4) Viivised 1 146 eurot.
 - 9) Kulud kokku 77 692 eurot, sellest:
 - 1) Sihtotstarbeliste tasude arvelt remondikulud 19 785 eurot
 - 2) Hoolduse ja valvurite tasude ülekulu 18 502 eurot
 - 3) Kindlustus 468 eurot
 - 4) Halduse ja hooldusega seotud kulud 10 084 eurot
 - 5) Tööjõukulud 19 415 eurot
 - 6) Ebatöenaoliselt laekuvad nõuded 7 856 eurot ja viivised 1 432 eurot
 - 7) Muud kulud 150 eurot.
 - 10) Majandustegevusest saadi negatiivset tulemit 6 649 eurot.
 - 11) Sihtotstarbeliste tasude jääk seisuga 01.01.2016 on 22 513 eurot. Liikmetele määrati 2016. aastal tasusid 81 639 eurot. Sihtotstarbeliste tasude jääk remondikuludeks on 34 685 eurot. Revident soovib remondifondi jääk kanda negatiivse tulemi katteks.
 - 12) Netovara seisuga 31.12.2016 on 1 831 eurot, osakapital 11 568 eurot. See tähendab, et osakapitali osas puudujääk 9 737 eurot.

Revidendi arvamus

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud olulises osas kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega v.a. puudub selgitav lisa nõuete kohta ostjate vastu.

Tulud ja kulud ning majandustehingud on kajastatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Tuludest on maha arvatud tegelikult tehtud kulud olenemata sellest, kas need on tasutud või mitte.

Kokkuvõtteks võib öelda, et 2016. aasta majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õiglaselt korteriühistu finantsseisundit, tulemust ja rahavoogusid ning selles avaldatud informatsioon on asjakohane ja tõepärane.

Teen ettepaneku kinnitada 2016. aasta majandusaasta aastaaruanne bilansimahuga 44 478 eurot ja majandustegevusest saadud negatiivse tulemiga 6 649 eurot.

Märkused:

- 1) Korteriühistu netovara on 1 831 eurot, osakapital on kulutatud ebamõistliku tegutsemise tagajärjel. Osakapitali 11 568 eurost on järgi 1 831 eurot, netovara puudujääk 9 737 eurot.
Üldkoosolekul võtta vastu otsus osakapitali taastamiseks.
- 2) Raamatupidamisarvestuses tuleb kuludesse kantud ebatõenäoliselt laekuvad arved võtta arvele. Juhatusel välja selgitada, mis ajast on nõuded tekkinud ja mida saab teha nõuete sissenõudmiseks.

Juhatuse liige Kristi Kons selgitas koosolekul revidendi väljatoodud tähelepanekuid.

2: Majandusaasta aruande 2016 kinnitamine

Majandusaasta aruannet 2016 revideeris firma Revisjon OÜ. Revidendi ettepanek on kinnitada 2016. aasta majandusaasta aastaaruanne bilansimahuga 44 478 eurot ja majandustegevusest saadud negatiivse tulemiga 6 649 eurot.

Ettepanek: Kinnitada majandusaasta aruanne 2016.

Poolt hääli: 31 (ühehäälselt poolt)

Vastu hääli: -

Erapooleteid: -

Otsus: Majandusaasta aruanne 2016 on üldkoosoleku poolt kinnitatud.

3: Ülevaade juhatuse tegevusest 2017. aastal

2017. aastal on tänaseks, 16.05.2017 teostatud meie maja kõikide korruse koridoride (9 tk) remondid (remonttööd, valgustite soetus ja nende paigaldus, suitsuandurite paigaldus), fuajee trepikäsipuu, trepikoja ukse renoveerimine ja muud väiksemad erakorralised remonttööd. Lisaülesande raames on meie maja koristaja teostanud korterite uste välispindadele sügavpuhastava pesu.

Samuti on sellel aastal juba tegeletud välitrepi plaatide kahjutekitamise juhtumiga, kus katkiste plaatide asendamine remonttööna on teostatud kahjutekitaja poolt 100% sissenõutud rahastusena.

Sellel aastal on plaanitud veel elektrikappide lukkude vahetus juhul, kui on saada sobivad kinnitid. Samuti on plaanis rõdude katteplekkide kinnituste üle vaatamine ja vajadusel

kinnituste tagamine. Ülejäänud aasta osas on arvestatud ka erakorraliste remont- ja hooldustööde vajadusega.

Juhatusel on vajalik tegeleda juriidiliste juhtumitega (hagimenetlused, maksekäsu kiirmenetlused) ja projektide ettevalmistamisega 2018. aasta tegevuste realiseerimiseks.

4: Hooldustasude tariifi muutus

Hooldustasude tariif on 0,59 EUR/m². Mõistliku majandamise tulemusel on võimalik tariifi alandada.

Ettepanek: Kinnitada hooldustasude uueks tariifiks 0,52 EUR/m², alates 01.07.2017.

Poolt hääli: -

Vastu hääli: 21

Erapooletuid: 10 (Kristi Kons ja teda volitanud isikud)

Otsus: Hooldustasude tariif on jätkuvalt 0,59 EUR/m² kohta.

5: Juhatuse tagasikutsumine, uue juhatuse valimine

Üldkoosolekul 25.05.2016 valiti uus üheliikmeline juhatus, juhatuse liikmeks Kristi Kons volitusega üks aasta.

Juhatuse liige Kristi Kons andis ülevaate, kuidas olemasoleva juhatusega ei ole viisakalt käitunud ning on tegeletud nõ kiusamisega mõningate inimeste poolt meie majas.

Juhatuse liige Kristi Kons andis ka põhjaliku ülevaate korteriühistu juhatuse valimise tähtsusest ja juhatuse võimalikest väärtegudest, mis võivad põhjustada ühistu pankroti.

Ettepanek: Juhatuse tagasikutsumine ja uue juhatuse valimine

Poolt hääli: 31 (ühehäälselt poolt)

Vastu hääli: -

Erapooletuid: -

Otsus: Olemasolev juhatus (üheliikmeline juhatus, Kristi Kons) on tagasikutsumine.

Juhatuse tagasikutsumisega lugeda lõppenuks ka ühtlasi Juhatuse liikme leping, mis on sõlmitud 25.05.2016.

Uue juhatuse kandidaadid: Kristi Kons (ainuke kandidaat). Ülejäänud koosolekul osalejad ei soovinud juhatuse kandidaatideks kandideerida.

Ettepanek: Uue juhatuse valimine, kandidaat Kristi Kons:

Poolt hääli: 31 (ühehäälselt poolt)

Vastu hääli: -

Erapooletuid: -

Otsus: Uus juhatus on üheliikmeline. Juhatuse liige ja ühtlasi juhatuse esinaine on Kristi Kons. Juhatuse volitus on kolm aastat. Juhatuse liige ei ole palgaline, ei tasustata ega ei kompenseerita kuluhüvitisi.

Juhatuse liikmega sõlmib juhatuse liikme lepingu KÜ Akadeemia tee 42 poolelt Conductio OÜ (juhatuse liige, Jaan Liik) vastavalt MTÜS § 19 lg 1 p 4.

6: Ülevaate andmine vajalikest remont- ja hooldustöödest meie majas

Tutvustati maja kaardistusprotsessist tulenevaid vajadusi remont- ja hooldustöödeks vastavalt majandustegevuse kava 2017 aastale ja pikaajalisele kavale. Üldine eesmärk on teostada töid, mis tagaksid kommunaalmakse arvel toodud kulude alanemise, maja esialgse renoveerimise järgse seisundi ning jätkusuutliku edasimineku olles turul pakutavaga sobilike lahenduste poolest kõrgel tasemel kortermaja.

7: Majandustegevuse 2017 aastakava kinnitamine

Tutvustati majandustegevuse aastakava 2017 ja pikaajalist kava.

Ettepanek: Võtta vastu majandustegevuse aastakava 2017, mille lisaks on hooldus- ja remonditööde kava.

Poolt hääli: 31 (ühehäälselt poolt)

Vastu hääli: -

Erapooletuid: -

Otsus: Majandustegevuse aastakava 2017 koos hooldus- ja remonditööde kavadega on vastu võetud.

8: Revisjonikomisjon vs revisjoniteenus 2017. aastaks

Ettepanek: Valida revisjoniteenus, mis oleks pädev ja annaks objektiivse hinnangu majandusaasta aruandele 2017.

Poolt hääli: 31 (ühehäälselt poolt)

Vastu hääli: -

Erapooletuid: -

Otsus: Valida revisjoniteenus majandusaasta aruande 2017 ülevaatamiseks.

9: Muud küsimused

- 1) Üldkoosolekul osalenud liikmed tegid ettepaneku ühekordse preemia maksmiseks juhatuse liikmele Kristi Kons perioodil 25.05.-31.12.2016 tehtud töö eest summas 3 200 eurot (bruto).

Ettepanek: Määrata KÜ Akadeemia tee 42 üheliikmelise juhatuse liikmele Kristi Kons ühekordne preemia perioodil 25.05.-31.12.2016 tehtud töö eest summas 3 200 eurot (bruto).

Poolt hääli: 21

Vastu hääli: -

Erapooletuid: 10 (Kristi Kons ja teda volitanud isikud)

Otsus: KÜ Akadeemia tee 42 üheliikmelise juhatuse liikmele Kristi Kons määratakse ühekordne preemia perioodil 25.05.-31.12.2016 tehtud töö eest summas 3 200 eurot (bruto).

Juhatuse liikmega sõlmib juhatuse liikme lepingu lisa ühekordse preemia maksmiseks KÜ Akadeemia tee 42 poolelt Conductio OÜ (juhatuse liige, Jaan Liik) vastavalt MTÜS § 19 lg 1 p 4.

- 2) Pikaajalises kavas on lifti paigaldamine meie majja. Juhatusel võtta firmadelt pakkumised lifti paigaldamiseks, arvestades meie maja eripära sobivaimaks lahenduseks.

10: Eelmise juhatuses asjaajamise üleandmine uuele juhatusesele

Uue juhatusena jätkab eelnev üheliikmeline juhatus koosseisus Kristi Kons. Seega ei ole vajadust uuele juhatusesele asjaajamise üleandmisel.

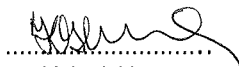
Otsused:

- 1) Majandusaasta aruanne 2016 on üldkoosoleku poolt kinnitatud.
- 2) Hooldustasude tariif on jätkuvalt 0,59 EUR/m² kohta.
- 3) Olemasolev juhatus (üheliikmeline juhatus, Kristi Kons) on tagasikutsutud. Juhatuses tagasikutsumisega lugeda lõppenuks ka ühtlasi Juhatuses liikme leping, mis on sõlmitud 25.05.2016.
- 4) Uus juhatus on üheliikmeline. Juhatuses liige ja ühtlasi juhatuses esinaine on Kristi Kons. Juhatuses volitus on kolm aastat. Juhatuses liige ei ole palgaline, ei tasustata ega ei kompenseerita kuluhüvitisi. Juhatuses liikmega sõlmib juhatuses liikme lepingu KÜ Akadeemia tee 42 poolelt Conductio OÜ (juhatuses liige, Jaan Liik) vastavalt MTÜS § 19 lg 1 p 4.
- 5) Majandustegevuse aastakava 2017 koos hooldus- ja remonditööde kavadega on vastu võetud.
- 6) Valida revisjoniteenus majandusaasta aruande 2017 ülevaatamiseks.
- 7) KÜ Akadeemia tee 42 üheliikmelise juhatuses liikmele Kristi Kons määratakse ühekordne preemia perioodil 25.05.-31.12.2016 tehtud töö eest summas 3 200 eurot (bruto). Juhatuses liikmega sõlmib juhatuses liikme lepingu lisa ühekordse preemia maksmiseks KÜ Akadeemia tee 42 poolelt Conductio OÜ (juhatuses liige, Jaan Liik) vastavalt MTÜS § 19 lg 1 p 4.

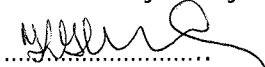
Lisa:

1. Koosolekul osalejate korteriomanike nimekiri
2. Koosolekul osalejate korteriomanike poolt volitatud isikute nimekiri
3. Revidendi arvamus 2016. aasta majandusaasta aruande kohta
4. Majandusaasta aruanne 2016
5. Majandustegevuskava 2016
- Lisa: Remont- ja hooldustööde kava
6. Üldkoosoleku 16.05.2017 kutse

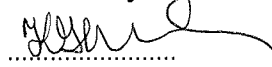
Juhatuses liikmed:


.....
Kristi Kons

Koosoleku juhataja:


.....
Kristi Kons

Protokollija:


.....
Kristi Kons