

KÜ AKADEEMIA TEE 42
Korduva üldkoosoleku protokoll

Aeg ja koht: 21.12.2016 kell 18:00-20:19, Akadeemia tee 42 fuajee
Osavõtjad: Kohal 12 liiget, volikirja alusel 19, üldkoosolek on korduv ja on otsustusvõimeline
Koosoleku juhataja: Kristi Kons (korteriomaniik 159, juhatuse liige)
Protokollija: Kristi Kons (korteriomaniik 159, juhatuse liige)
Koosolekul osalenud juhatuse liikmed: Kristi Kons

Päevakord:

1. Eelmise juhatuse asjaajamise üleandmine
2. Ülevaade tehtust ja edasistest tegevustest
3. Majandusaasta lõpetamine: lootusetud võlad, fondid, tariifid;
4. Majandusaasta aruande 2016 revideerimine
5. Käitumine meie majas, kodukord
6. Idee juhatuse valimiseks
7. Muud küsimused

Koosolekul käsitletu:

1: Eelmise juhatuse asjaajamise üleandmine

Korrektset asjaajamise üleandmist eelmiselt juhatusele järgnevale ei ole toimunud.

Üle ei ole antud:

- 1) üldkoosoleku protokolle ja juhatuse protokolle
- 2) tagumise trepikoja välisukse võtit
- 3) IT vahendeid
- 4) infot tehtud hooldustöödest meie majas

Võivad ilmuda veel puudused, mille kohast informatsiooni ja dokumente ei ole uuel juhatusel.

2: Ülevaade tehtust ja edasistest tegevustest

Tehtud:

- 1) KÜ Akadeemia tee 42 koduleht: www.akadeemia42.zohosites.com
- 2) Santehnilised remondid (kelder)
- 3) Uksesulgurite paigaldus (korruste koridoride uksed, kelder, elektriruum, soojussõlm, kontoriruum)
- 4) Identifitseeritud läbipääs (välisukse, trepikoja uks, kelder, soojussõlm, elektriruum, kontoriruum)
- 5) Väiketarvikute ost (rulood, matid, prügikastid jne)
- 6) Veekahju juhtumitega tegelemine ja kindlustusse esitamine
- 7) Valvurite ruumi tühjendamine vananenud inventarist ja ruumi puhastamine räpakusest
- 8) Võlgnikega tegelemine ja maksekäsu kiirmenetluste algatamine

- 9) Korruste koridoride akendele linkide paigaldamine
- 10) Küttesüsteemi reguleerimine ja ühtlase soojushulga tagamine kõikidele korteritele
- 11) ID Access läbipääsu võtmetele üleminek (võtmete sidumine süsteemi ja võtmete jaotamine)
- 12) Maja fassaadi osaline puhastamine samblikust (tõrje)
- 13) Tegelemine Munitsipaalpolitseiga, Politseiga (juhtumite menetlemiseks info edastamine)
- 14) Katuse koristus suurtest kivilahmakatest ja kiviklibust, sambla koristus ja samblatõrje
- 15) Katusega seotud remonttööd (vihmaveerennid, otsaplekid, katteplekk ventilatsiooni korstnatele)
- 16) Uste renoveerimine (välisuks, elektriruumi uks, soojussõlme uks, kontoriruumi uks)
- 17) Tegelemine ametiasutustega linnamaal asfaldiaukude parandamiseks
- 18) Teostatud on fuajee välimise osa fassaaditööd ja välisukse valgustuse üleviimine LED valgustusele
- 19) Teostatud on fuajee remont ja üleminek LED microwave sensoriga valgustusele
- 20) Teostatud on trepikoja remont ja üleminek LED microwave sensoriga valgustusele
- 21) Teostatud on väikeremonttööd (vihmaveetoru, plaatide paigaldus, tugipostide renoveerimine, rõdu ukse alumise ukseraami ääre tihendamine, radiaatori kinnitamine, prügikasti paigaldus)
- 22) Ühistut puudutavate eelnevate juhatuste koosseisude ajal tehtu inventeerimine
- 23) Muud väiksemad igapäevased ühistu juhatust hõlmavad tööd.

Edasised lähemad tegevused:

- 1) Majandusaastaaruande 2016 korrastamine, tegevusaruande koostamine ja revideerimiseks vajaliku dokumentatsiooni esitamine
- 2) Kui 2017. aastal kuulutatakse välja „Hoovid korda“ projekt, siis antud projektist osavõtmine
- 3) Muud igapäevategevused, tagamaks ühistus jätkusuutlikkus vastavalt majandustegevuskavas pikaajalisemate plaanide täitmiseks.

3: Majandusaasta lõpetamine: lootusetud võlad, fondid, tariifid;

Lootusetud võlad

Eelnevate majandusaastate mitteinventeerimiste tulemusel on üleval lootusetud võlad.

Lootusetud võlad, mis on vanemad, kui kolm aastat:

- 1) 02.12.2010 Citytrans OÜ ettemaks summas 959 eurot. Eelnevatelt juhatustelt ei ole edastatud infot, mis tehinguga on tegemist
 - 2) 30.09.2008 Capital Kinnisvara OÜ saldo 907 eurot. Saldo, mis oli sellel ajal üle antud KÜ juhatuse poolt
 - 3) Laekumised:
 - 24.11.2014 Webster Bank summas 35,51 eurot
 - 12.12.2011 Carina Karu summas 33,39 eurot
 - 03.03.2009 Marina Veselova summas 19,17 eurot
 - 30.06.2009 Tatjana Pashkovitc summas 38,35 eurot
- Tundmatute korterite maksed kogusummas 126,42 eurot. Puudub viitenumber ja korteri number, et makset siduda korteritega.

- 4) Krt 32 võlgnevus summas 1 133,60 eurot
- 5) Krt 43 võlgnevus summas 1 896,38 eurot
- 6) Krt 3A võlgnevus summas 1 911,09 eurot
- 7) Krt 5A võlgnevus summas 1 956,49 eurot

Ettepanek: eelpool loetletud (punktid 1-7) lootusetute nõuete maha kandmine

Poolt hääli: 29

Vastu hääli: 1

Erapooletuid: 0

Otsus: Loetletud lootusetud nõuded kantakse maha 2016. aasta majandusaastal.

Fondid

Fondide ülevaade seisuga 30.11.2016.

(rahaühik: euro)	31.12.2015	Saadud	Tulu	30.11.2016
Remondifond	42 538,01	27 514,11	-15 106,86	54 945,26
Hooldusfond	-17 007,77	16 660,38	-15 770,59	-16 117,98
Valvurite tasud	-3 018,60	13 553,22	-12 029,35	-1 494,73
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	22 511,64	57 727,71	-42 906,80	37 332,55

Hooldusfondi esialgne negatiivne seis on tekkinud juba 31.12.2013 majandusaasta lõpuks ning valvurite tasude fondi negatiivne seis on tekkinud juba aasta varem ehk 31.12.2012 majandusaasta lõpuks.

See tähendab, et kommunaalmaksetel märgitud hooldusfondi ja valvurite tasude fondi tariifistik ei ole olnud tegelike kuludega vastav. Tegelikud kulud hooldusfondi ja valvurite tasude fondis on olnud suuremad. Seega oleksid pidanud olema suuremad ka valvurite tasude ja hooldusfondi tariifid. Korterialanikele on näidatud väiksemate tariifide kaudu hooldusfondis ja valvurite tasude fondis ekslikku tegelikku rahavajadust. Raha on kasutatud hooldusfondist ja valvurite tasude fondist rohkem, kui on tariifidena kogutud. Tegelik rajavajadus on tulnud varjatud kujul remondifondi kogutud raha arvelt. Fondide eesmärgiks on raha kasutamine sihtotstarbekohaselt.

2016. aastal on vähendatud majandamistulemusel hooldusfondi ja valvurite tasude fondi negatiivset seisu.

Ettepanek: Katta hooldusfondi ja valvurite tasude fondide negatiivne jääk remondifondi arvelt

Järgnevalt:

- 1) Hooldusfondi negatiivse jäägi katmine remondifondi arvelt summas 17 007,77 eurot (saldo 31.12.2015 seisuga)
- 2) Valvurite tasude fondi negatiivse jäägi katmine remondifondi arvelt summas 1 494,73 eurot.

Poolt hääli: 30

Vastu hääli: 0

Erapooletuid: 0

Otsus: Hooldusfondi negatiivse jäägi katmine summas 17 007,77 eurot remondifondi arvelt (saldo 31.12.2015 seisuga) ja valvurite tasude fondi katmine summas 1 494,73 eurot remondifondi arvelt.

Tariifid:

Tariifid jäävad samaks. Alates 01.01.2017 on:

- Hooldusfondi tariif 0,59 EUR/m²
- Remondifondi tariif 1,32 EUR/m²

4: Majandusaasta aruande 2016 revideerimine

Vastavalt 25.05.2016 koosoleku otsusele tuleb valida revisjoniteenus majandusaasta aruande revideerimiseks.

Revisjoniteenust on pakkunud alljärgnevad ettevõtted KÜ Akadeemia tee 42 majandusaastaaruande 2016 revideerimiseks:

- Accounting & Taxes OÜ – 225 eurot (koos käibemaksuga)
- Revisjon OÜ – 225 eurot (ei ole käibemaksukohustuslane)
- Revident MTÜ – 349 eurot (ei ole käibemaksukohustuslane)
- Vallaste & Partnerid OÜ - ~307,2 eurot (6-8 tundi, tunnitariif 32 eurot + käibemaks)
- My Property OÜ - 417,24 eurot (koos käibemaksuga)

Kaks firmat on täpselt samasuguse hinnaga pakkumas revisjoniteenust.

Nendeks on Accounting & Taxes OÜ ja Revisjon OÜ. Hinna ja teenuse kvaliteedi mõistes on mõlemad firmad usaldusväärsed.

Ettepanek: Valida firma Accounting & Taxes OÜ teostama KÜ Akadeemia tee 42 majandusaasta 2016 revideerimist

Poolt hääli: 0

Vastu hääli: 0

Erapooletuid: 18

Ettepanek: Valida firma Revisjon OÜ teostama KÜ Akadeemia tee 42 majandusaasta 2016 revideerimist

Poolt hääli: 5

Vastu hääli: 0

Erapooletuid: 24

Otsus: KÜ Akadeemia tee 42 majandusaastaaruande 2016 revideerimiseks on valitud firma Revisjon OÜ.

5: Käitumine meie majas, kodukord

Meil on vastu võetud 25.05.2016 üldkoosoleku otsusega kodukord. Kodukord on kehtiv ja täitmiseks meie maja elanikele.

KÜ Akadeemia tee 42 kodukord reguleerib elanike käitumist, ühiste (mõtteliste) osade kasutamist, majandamist ja korrashoidu.

- Tuletati meelde, kuidas on viisakas kaaselanikega käituda ja missugused käitumispõhimõtted on meie majas taunitud.

Meie majas ei ole lubatud kaaselanikke solvata, laimata, ähvardada, rusikatega vehkida, kiusata ega teiste elanike peale karjuda ning tarvitada muud vaimset ega füüsilist vägivalda.

Füüsilise ja vaimse vägivalla tekitamine kaaselanikele on karistatav. Vägivallast tuleb teatada Politseile ja edaspidiselt on võimalik kohtus vägivalla tekitajalt kahjutasu väljanõudmine.

- Tuvide ja kajakate toitmine kortermajade piirkonnas tekitab lindude kolooniate teket. Antud lindude eripäraks on pesitsemine toitlustamise koha läheduses. Kortermajade piirkonnas ei ole lubatud tuvide ja kajakate toitmine. Linde ja loomi saab toita parkides.
- Koerte pissitamine ja kakatamine meie maja viiekordse majaosa muruplatsil ei ole lubatud. Uriini lõhn levib esimese korruse avatud akendest korteritesse.
- Rõdudel ei ole lubatud pesu ja koristuslappide kuivatamine nõnda, et seest poolt trepikoja akendest või maja väljapoolt oleks kuivatatavad asjad näha.

6: Idee juhatuse valimiseks

KÜ Akadeemia tee 42 vajab võimalikult tugevat juhatust kõige paremal määral asjaajamise toimimiseks ja selle teostamiseks.

Juhatusse valitavad liikmed peavad olema oma käitumises ja tegutsemise põhimõtetes ausad ja teenima ühistu eesmärke. Isikud, kes on tegelenud juhatuses rahade välja kantimisega, ühistule soetatud materjalide isiklikuks eesmärgiks kasutamise või tegeliku reaalse info varjamisega ei peaks kuuluma edasiselt juhatusse.

Juhatuse valimisel peaks olema aluseks valitavate juhatuse koosseisude poolt koostatud majandustegevuskava, kus kajastatakse majandamisepõhimõtted, tariifistik ning remonditööde kava, mis esitatakse kokkulepitud kuupäeval ja tingimustel ühistu liikmetele tutvumiseks. Juhatuse koosseisudega on võimalik samuti juba järgneval kokkulepitud kuupäeval depaateerida ja välja selgitada korteriomanikul parim juhatuse koosseis. Üldkoosolekul toimub üles antud juhatuse koosseisudest ühistu liikmete poolt parima juhatuse valimine. Kui on teada juhatuse koosseisudes olevate liikmete kohta ebaausat käitumist, siis anda antud infost ülevaade ühistu liikmetele.

Kui juhatust otsustatakse tasustada, siis peaks tasustamise põhimõtte olema juhatusele igakuine ühekordne miinimumpalk, sõltumata sellest, mis on juhatuse koosseisuline liikmete arv.

7: Muud küsimused

Arutleti teemadel:

- Päästeamet
- Ventilatsiooni šahtide puhastus
- Maja kindlustus

Otsused:

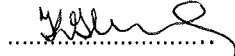
- 1) Lootusetute nõuete majakandmine 2016. majandusaastal:
 - 02.12.2010 Citytrans OÜ ettemaks summas 959 eurot
 - 30.09.2008 Capital Kinnisvara OÜ saldo summas 907 eurot
 - Tundmatute korterite laekumised kogusummas 126,42 eurot
 - Korter 32 võlgnevus summas 1 133,60 eurot
 - Korter 43 võlgnevus summas 1 896,38 eurot

- Korter 3A võlgnevus summas 1 911,09 eurot
 - Korter 5A võlgnevus summas 1 956,49 eurot.
- 2) Hooldusfondi negatiivse jäägi katmine summas 17 007,77 eurot remondifondi arvelt (saldo 31.12.2015 seisuga) ja valvurite tasude fondi katmine summas 1 494,73 eurot remondifondi arvelt.
- 3) Tariifid jäävad samaks. Alates 01.01.2017 on:
- Hooldusfondi tariif 0,59 EUR/m²
 - Remondifondi tariif 1,32 EUR/m²
- 4) KÜ Akadeemia tee 42 majandusaastaaruande 2016 revideerimiseks on valitud firma Revisjon OÜ.

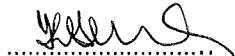
Lisa:

1. Koosolekul osalejate korteriomanike nimekiri
2. Koosolekul osalejate korteriomanike poolt volitatud isikute nimekiri

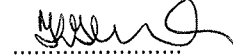
Juhatuse liige:


.....
Kristi Kons

Koosoleku juhataja:


.....
Kristi Kons

Protokollija:


.....
Kristi Kons