

KÜ AKADEEMIA TEE 42
Korduva üldkoosoleku protokoll

Aeg ja koht: **17.12.2020** kell 19:00 – 20:15, Akadeemia tee 42 välistrepi juures olev muruplats

Osavõtjad: Koosolekul osales 28 korteriomanikku:

- kohal 11 liiget
- volikirja alusel 17 liiget.

Üldkoosolek on korduv ja on otsustusvõimeline

Koosoleku juhataja: Kristi Kons (korteriomanik 159, juhatuse liige)

Protokollija: Kristi Kons (korteriomanik 159, juhatuse liige)

Juhatuse liikmete koosseis (üheliikmeline juhatus): Kristi Kons

Koosolekul osalenud juhatuse liikmed: Kristi Kons

Päevakord:

1. Ülevaade tehtust 2020. aastal ja edasistest tegevustest
2. Finantsülevaade (lühiversioon)
3. Fondide tariifid
4. Ülevaade tsiviilasja nr 2-18-745 täitmisest
5. Majandusaasta aruande 2020 revideerimine
6. Muud küsimused

Koosolekul käsitletu:

1: Ülevaade tehtust 2020. aastal ja edasistest tegevustest

Tehtud üldised tööd:

Üldkoosolekud

- KÜ Akadeemia tee 42 üldkoosolekul 21.05.2020 kvoorum ei kogunenud ja koosolekut ei toimunud. Mitteametlikult arutati ühistus toimuvatest tegevustest.
- KÜ Akadeemia tee 42 korduv üldkoosolek toimus 28.05.2020 kell 19:00 Akadeemia tee 42 välistrepi juures oleval muruplatsil.
- KÜ Akadeemia tee 42 üldkoosolekul 10.12.2020 kvoorum ei kogunenud ja koosolekut ei toimunud.
- KÜ Akadeemia tee 42 korduv üldkoosolek toimus 17.12.2020 kell 19:00 Akadeemia tee 42 välistrepi juures oleval muruplatsil.

Koduleht

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

Kodulehe on varasemalt loonud juhatuse liige, Kristi Kons ning samuti toimub jätkuvalt igakuiselt info andmine ülevaadetena meie majas tehtud töödest ja muust vajalikust. Käesoleval aastal on lisandunud rubriik jalgratta hoidla.

TOP 5 vaadatud rubriigid käesoleval aastal:

- 1) tähtsad teated
- 2) päikesekaart
- 3) võlgnikud
- 4) inimesed
- 5) uus korteriomanik.

Kodulehe vaadatavus on võrreldes eelneva aastaga tõusnud 51% ehk enam, kui kaks korda (seisuga 16.12.2020).

Kindlustusleping

KÜ Akadeemia tee 42 on sõlminud maja kindlustuskaitse firmaga Seesam Insurance AS järgneva aastaseks perioodiks vara- ja vastutuskindlustuse kaitse laiendatud osas poliisi nr 1/592839/11.06.2020, kehtivusaeg 15.06.2020-14.06.2021.

Majandusaasta aruande 2019 revideerimine

Majandusaasta aruandele 2019 on tehtud revisjon firma Vallaste ja Partnerid OÜ poolt vastavalt KÜ Akadeemia tee 42 üldkoosoleku otsustele. KÜ Akadeemia tee 42 üldkoosoleku 13.06.2019 otsusel valitakse 2019. aasta majandusaasta aruande ülevaatamiseks revisjoniteenus. KÜ Akadeemia tee 42 üldkoosoleku 19.12.2019 otsusel valiti esitatud revideerijate pakkumiste hulgast 2019. aasta majandusaasta aruande revideerimiseks firma Vallaste ja Partnerid OÜ.

Majandusaasta aruanne 2019

KÜ Akadeemia tee 42 korduval üldkoosolekul 28.05.2020 võeti vastu majandusaasta aruanne 2019. Majandusaasta aruanne 2019 on edastatud registrile kinnitamiseks koos revisjoni otsusega ning üldkoosoleku 21.05.2020 ja korduva üldkoosoleku 28.05.2020 protokollidega.

Kodukord – käitumine

Korteriühistu juhatusena on pidevalt tegeletud kaasomandi pinnal korra tagamisega, et elanike käitumine ja nende tegevus oleks kohane kodukorras vastu võetule.

Meetmed kortermajas seoses koroonaviiruse levikuga Eestis:

- 1) Kortermaja tuulutamine

Korruse koridorides olid kevadise esmase koroonaviiruse laine ajal avatud aknad ning trepikojas oli avatud viimase korruse rõdu uks, et tagada kõikidel kaasomandi pindadel õhu liikumine, vältimaks seisva õhu teket. Kütte temperatuur korterite radiaatorites oli kõrgem, et korruse koridori tuuldumise tagajärjel ei oleks korteris jahedam.

Sügis/talvise ehk teise koroonaviiruse laine ajal olid korruse koridoride aknad avatud nõ õhutusrežiimil, et hoida korruse koridorid kütteperioodil soojad, kuid piisav õhutus oleks siiski tagatud. Trepikojas on nüüdseks igal tasapinnal reguleeritavad ventilatsiooniavad, mis tagavad suurepärase õhu liikumise.

- 2) Esmaste kontaktpindade lisa desinfitseerimine

Lisaks igapäevasele üldkoristusele toimus kevadise esmase koroonaviiruse lainel igapäevaselt juhatuse liikme, Kristi Kons poolt uste käepidemete ja nuppude ning trepikoja käsipuude lisa desinfitseerimine.

3) Igapäevane koristus tugevatoimelisema puhastusvahendiga

Koristajale on tagatud igapäevaseks koristamiseks tugevatoimelisem puhastusvahend, mis tagab pindade puhastamisel tõhusama desinfitseeriva toime.

Meetmete täitmisega oleme taganud võimalikult kõrgel tasemel ohutuse meie majas!

Ajakiri "Elamu- ja Korterühistu"

Korterühistu postkasti jõudis ajakirja "Elamu- ja Korterühistu" märts 2020 number. Juttu on toetusmeetmetest ja tutvustati 2019. aasta näitust projektis "Roheline õu", kus on valik värskema ilme saanud õuealadest. Ajakirjas on Mustamäe linnaosast kolm õueala, millest üheks õuealaks oli ka KÜ Akadeemia tee 42.

Suitsuandurite ja evakuatsioonivalgustite igakuine kontroll

Igakuiselt on kontrollitud suitsuandurite ja evakuatsioonivalgustite tööd testimisega. Suitsuanduritel on vahetatud patareid ning testimise tulemusel häiresse jäänud suitsuandurid on välja vahetatud uute vastu.

Prügi ladustamine

Tundmatu sõiduauto sõitis 18.04.2020 meie maja prügikastide juurde ja teostas pakiruumist ehitusprügi ehk värvipottide maha veo meie maja prügikastide kõrvale. Seejärel sõiduk lahkus.

KÜ Akadeemia tee 42 juhatuse liige, Kristi Kons edastas antud info videoväljavõtte koos sõiduki registreerimisnumbri tuvastamisega Tallinna Munitsipaalpolitseile. Tallinna Munitsipaalpolitsei võttis asja menetlemiseks. Juhatuse sooviks oli, et ladustatud asjad saavad sõiduki kasutaja poolt meie maja prügikastide juurest ära viidud.

Korterühistu juhatuse saab kinnitada, et 20.04.2020 on ladustatud ehitusprügi sõidukiga seotud isikute poolt tõstetud meie maja prügikasti.

Elektrikatkestus peakilbis

Kuupäeval, 26.02.2020 kell 01:01 põhjustas korteri 103 elanik oma tegevuse tagajärjel elektrikatkestuse korteriühistu peakilbist. Peakilbis olev kaitse lülis korteris 103 põhjustatud lühise tagajärjel välja ning seega oli meie majas antud hetkel vooluta antud gruppi jäävad kaheksa korterit. Korteris 103 elanik korteriühistut ise ei teavitanud elektrikatkestuse põhjustamisest. Elektri puudumisest teavitas samasse gruppi jääv korteri 21 elanik kell 01:09. Elekter taastati peakilbist kaitse sisselülitamisel kaheksale korterile kell 01:17.

Teadmiseks!

Korteriomaniik, kes põhjustab maja peakilbist elektri väljalülitamise:

- 1) tasub peakilbis elektri taastulimise kulud vastavalt elektriku teenuse hinnakirjale
- 2) korvab antud elektrisüsteemi grupis olevatele korteritele põhjustatud elektriseadmete rikestest ja muudest nõuetest tulenevad kahjud.

Projekt „Roheline õu“

- Projekti "Roheline õu" raames on meie maja välistreppi kaunistamas kaks lillekasti imeilusate pelargonidega. KÜ Akadeemia tee 42 on esitanud 10.05.2020 taotluse nr 2023801492 toetuse saamiseks lillekastide, istutusmaterjalide ja lilletaimete soetamiseks. Toetus on välja makstud 13.05.2020.

- Projekt "Roheline õu" raames on meie maja vabaaja ala on kaunistamas kukerpuu. KÜ Akadeemia tee 42 on esitanud 02.07.2020 taotluse nr 2023801774 toetuse saamiseks kukerpuu ja istutusmaterjalide soetamiseks. Toetus on välja makstud 16.07.2020.

Lisaks on vaba aja ala kaunistamas kõrrelised, mis on juhatuse liikme, Kristi Kons poolt saadud ja istutatud.

Akende pesu: korruse koridoride aknad ja trepikoja kolm ülemist akent

Korruse koridoride akende välispindadele ja trepikoja kolmele ülemisele akende sisepindadele on tehtud pesu. Eelneval päeval tegi juhatuse liige, Kristi Kons antud akendele seesmiste pindade pesu. Pesuteenus on tellitud ainult nendele aknapindadele, mida ilma tõstukita ja redelita ei ole võimalik puhastada.

Kommunaalmakse võlgnevused

Korterühistu poolt on tegeletud võlgnikele maksmise meeldetuletuse teadetega.

Kütmine, kütteperiood

Kütteperiood on suviseks perioodiks lõpetatud kortermajas, alates 26. mai 2020 seoses soojade ilmade saabumisega ning kütteperioodi on uuesti alustatud 20. september 2020.

Maja peaveearvesti vahetus - Tallinna Vesi AS

Tallinna Vesi AS poolt tehti maja peaveearvesti vahetus 19.06.2020.

Plaaniline veevarustuse katkestus

AS Tallinna Vesi tegi vee kvaliteedi parendamiseks veetorustiku puhastamist õhk-vesi meetodil, mille käigus õhu ja vee seguga puhastati torustiku sisepind sinna settinud jääkainetest. Tööde läbiviimise ajaks suleti veetoru ning seoses sellega katkes osaliselt veevarustus aadressil Akadeemia tee 42, Tallinn: alates 17.06.20 kell 0:30:00 kuni 17.06.20 kell 5:30:00.

NB! Sellel ajal paluti vett mitte kasutada (nii joogiks, söögi tegemiseks kui ka pesu pesemiseks), sest torustiku pesemisel vabanev sete satub sel juhul majasisesesse torustikku ning võib tekitada kahju nii sanitaartehnikale kui pestavale pesule. Võimaluse korral soovitati tööde ajaks sulgeda veemöödusõlmes kuulkraan või siiber.

Korterühistu poolt tehti vastavad tegevused ning teavitati elanikke teatena.

Akadeemia tee 42 esise ala taastusremont

Projekt "Akadeemia tee 42 esise taastusremont"

Tellijä: Keskkonna- ja Kommunaalamet

Töövõtja: InfraRoad OÜ

KÜ Akadeemia tee 42 juhatuse liikme poolt on neli aastat järjest Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile ja Tallinna linnale antud järjepidevalt põhjalikku ülevaadet väga põhjaliku kirja teel Akadeemia tee 42 esisest parkimise alast, mis vajas esimesel võimalusel taastusremonti. Käesoleval aastal jõuti meieni ja tööde tõhusamaks teostamiseks sai KÜ Akadeemia tee 42 juhatuse liikme, Kristi Kons poolt antud Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile viimane ülevaade 03.05.2020 nõ projekti täiustamiseks suuremamahulisemaks parkimise võimaluseks, kui töövõtja poolt olid tehtud projektipõhiselt olemasoleva asfaltpinna freesimistööd. Viimasel hetkel võeti Tallinna Keskkonna- ja

Kommunaalameti poolt esitatu arvesse ning toimus projekti tõhus täiendus ning lõplikult valmis töövõtja poolt kvaliteetne suuremahuline parkimise ala.

Akadeemia tee 42 esine on saanud taastusremondi Keskkonna- ja Kommunaalameti projekti järgi ning projektijärgse ehituse on ellu viinud töövõtja InfraRoad OÜ. Töövõtja InfraRoad OÜ on oma professionaalse meeskonnaga teinud ehitusena kvaliteetöö.

Korteriühistu Akadeemia tee 42 juhatuse liikme, Kristi Kons poolt on saadetud tänukirjad parkimise ala rekonstrueerimise töö eest Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile ning töövõtjale InfraRoad OÜ.

Kiri - Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile

Akadeemia tee 42 esise ala taastusremont

KÜ Akadeemia tee 42 on pöördunud, alates 2016. aastast Tallinna Kommunaalameti poole iga aastaselt nüüdseks neljal korral, kus on antud ülevaade meie kinnistuga piirnevast linnamaa olukorrast eesmärgiga, et teostataks vajalikud rekonstrueerimistööd.

Käesoleval aastal jõuti meieni ja tööde tõhusamaks teostamiseks sai KÜ Akadeemia tee 42 juhatuse liikme, Kristi Kons poolt antud viimane ülevaade 03.05.2020 nõ projekti täiustamiseks suuremamahulisemaks parkimise võimaluseks, kui töövõtja poolt olid tehtud projektipõhiselt olemasoleva asfaltpinna freesimistööd. Viimasel hetkel võeti Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti poolt esitatu arvesse ning toimus projekti tõhus täiendus laiendusena ning seejärel valmis töövõtja poolt kvaliteetne suuremahuline parkimise ala.

Vastuskiri Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt 07.05.2020 /KÜ Akadeemia tee 42 kodulehe mai 2020 infokirjas/

Kiri - Tallinna Sotsiaal- ja Tervishoiuametile

Parkimine, Akadeemia tee 48 (Arstide ja õdede maja)

Akadeemia tee 42 kortermaja elanik andis teada, et väga tihti on meie maja esine parkla juba enne hilisõhtut sõidukitega täielikult täitunud. Nimelt on kortermaja Akadeemia tee 48 ehk arstide ja õdede maja elanikud kasutamas just Akadeemia tee 42 parklat kuna sel juhul on teekond Akadeemia tee 48 kortermaja ukseni lühim.

Korteriühistu juhatuse liige, Kristi Kons on teavitanud 26.11.2020 Akadeemia tee 48 maja haldajat Tallinna Sotsiaal- ja Tervishoiuametit, et edastataks info Akadeemia tee 48 maja elanikele parkimaks sõidukit just Akadeemia tee 48 maja taha rajatud parklasse ning mitte parkida sõidukit Akadeemia tee 42 maja ette rajatud parklasse. Samuti ei ole parkimise kohaks Akadeemia tee 48 maja ees pind, mis ei ole märgitud parkimise kohaks ja lähedal asuval linna maal olevad murupinnad, kuhu ei tohi sõidukit parkida.

Lisaks on edasi antud pisike mõtte Akadeemia tee 48 maja esise parkimise paremaks korraldamiseks.

Vastuskiri Tallinna Sotsiaal- ja Tervishoiuametilt 27.11.2020 /Elanikke on teavitatud meili teel, teadete tahvlile lisatakse info parkimaks sõidukid Akadeemia tee 48 maja taha olevasse parklasse/.

Kiri - Tallinna Jäätmekeskus, Tallinna Munitsipaalpolitsei

Lubamatu parkimine, tühjendamata kortermaja olmeprügikast

Tallinna Jäätmekeskuse poolt jäeti kolmapäeval, 28.10.2020 kell 09:21 meie kortermaja, Akadeemia tee 42 olmeprügikast tühjendamata, kuna prügiautol puudus prügikastini ligipääs. Prügikasti ette oli pargitud valge sõiduauto Opel. Sõiduk ei olnud pargitud ettenähtud parkimise kohale, vaid asfaltpinna, mis ei ole parkimise koht. Täpsemalt oli sõiduk pargitud kohale, mis jääb prügikastide platsi juurde ja Akukeskuse maja vahele.

Korteriühistu edastas 02.11.2020 Tallinna Jäätme keskuse kirja ja videoväljavõtte pildid Tallinna Munitsipaalpolitseile, et sõiduki omanikule antaks info edasi, et sõidukit tuleb parkida ettenähtud parkimise kohas. Vastasel korral võib antud sündmus korduda ja prügikasti tühjendamata jätmise prügiauto ligipääsu puudumisel tekitab meile territooriumile prügiuputuse.

Vastuskiri Tallinna Munitsipaalpolitsei 05.11.2020 nr 6.1-1/010 /Teatame Teile, et munitsipaalpolitsei ametnikud vestlesid ja võtsid seletuse 05.11.2020 sõiduki Opel reg-märk XXXXXX omanikult, kes oli auto parkinud 28.10.2020 kell 09:21 aadressil Akadeemia tee 42 prügikastide kõrvale. Sõiduki omanik selgitas, et parkis sõiduki sinna sellepärast, kuna vabu parkimiskohti ei olnud. Ta vabandas ning edaspidi lubas korrektsemalt parkida/.

Näitus "Roheline õu"

Vabaduse Väljaku tunnelis on näitus "Roheline õu", mis tutvustab 2020. aastal antud projekti raames ülevaadet korteriühistute kaunistamist haljastustest.

Käesoleval aastal olid meie maja välistreppi kaunistamas punaseõielised pelargonid

Remonttööd:

Korterite tasapindade vahelised ja korteris tehtud remonttööd

1) Korteries tekkisid vee tilkumised duširuumi lae osas seoses ülemise korteri dušitrapi kanalisatsioonitoru ühenduskohtadega (tihendid). Santehniliste tööde käigus on vahetatud kõik tihendid ja vee lekkimise kohad on peatatud. Korteri duširuumi ala laed on renoveeritud ripplaena.
Korteriid: 7, 84, 95, 102, 121 (duširuumi laele on ripplagi paigaldamisel), 126, 135, 137.

2) Korteriis 136 tekkis korduv vee tilkumine duširuumi lae osas seoses ülemise korteri dušitrapi kanalisatsioonitoru ühenduskohaga (tihend). Varasemalt vahetati kõik tihendid ja paigaldati uus ripplagi 2018. aastal. Käesoleval aastal on santehniliste tööde käigus taaskord vahetatud kõik tihendid ja vee lekkimise kohad on peatatud.

3) Eriline juhtum

Korteri 24 püstakus tekkis ülemise korteri duširuumi torude ühendusest kanalisatsioonivee märgumine. Korteriis 24 oli tehtud kapitaalremont. Ülemise korteri duširuumi toru viimane ühenduskoht oli täielikult lahti, mis jääb asukohana püstakusse korteri 24 lae ja seina kontaktile. Korteri 24 poolt tehti duširuumi lae avamine ja korteriühistu huvi oli, et torude ühendused saaksid täielikult korda ning torude ühendustena vahetati kõik tihendid ja kinnitati täielikult lahti olev torude osa, mis tekitas veekahju püstakusse.

Korteriühistu tuletab meelde, et korteris toimuvate ehitustööde käigus ei tohi kahju tekitada korteriühistu haldusalas olevatele torudele! Veekahju tekkis keldri pinnale. Korteriis 24 ei paigaldata korteriühistu poolt duširuumi alasse ripplage kuna korteriomaniku soov oli taastada lagi esialgsel kujul.

Kaamerad ja nende paigaldus ning olemasolevate kaamerate ümberpaigaldus

Maja sissekäigu juures kaks olemasolevat kaamerat paigaldati keldrisse jalgratta ruumi hoiualale. Varasemalt olemasolevate kaamerate asemele maja varikatusele paigaldati uued kaamerad. Samuti on lisandunud uued kaamerad maja sissekäigu poolsele fassaadi vasakule ja paremale poole jäävasse osale ning maja põhjapoolsemale küljele.

Seega on uute kaamerate näol väliterritooriumist parem ülevaade ning täielikult on tagatud ülevaade sõidukite ning jalgrataste parkimise alast. Keldrisse paigaldatud kaamerad tagavad ülevaate jalgratta hoiualast.

Välisukse avamisnupp

Maja välisukse avamisnupp oli lähiajal tööst maha minemas kuna puute tulemusel ei olnud reageerimiskiirus enam sama, mis enne. Vana avamisnupp eemaldati ja paigaldati uus avamisnupp.

Korruse koridoride uksenuvad

Kahel korruse koridori uksele esimesel ja kolmandal korrusel maja viiekorruselises osas hakkasid uksenuvad logisema ja tulid ära. Uksenuvad kinnitati teisel meetodil uuesti ustele ja kaks korruse koridori ust on nüüd uuesti töökorras.

Jalgrataste hoidla

Keldris olevasse jalgratta hoidlasse on juurde lisatud kuus jalgratta hoidikut. Seega on võimalik keldris hoiustada kuus jalgratast rohkem, kui varasemalt. Kelder on saavutanud kahekümne jalgratta hoidikuga maksimaalse võimekuse jalgrataste hoiustamiseks.

Veemõõtja kinnituse santehnilised tööd

Korteri 105 soojavee veemõõtja juurest hakkas tilkuma vett. Santehniliste tööde käigus on toruleke peatatud torude ühenduse pingutamisel.

Ventilatsiooniavad

Ventilatsiooniavad on tehtud trepikoja teisele, kolmandale, neljandale ja viiendale tasapinnale läbiviigul trepikoda-rõdu ning soojussõlme välisseina. Seega on tagatud õhu liikumine trepikojas ja soojussõlmes. Ventilatsiooniava kaudu oli näha maja seina ehituslik läbilõige (kips, silikaattellis, käärtellis, soojustus, krohv).

Püstaku kuumaveetoru lõhkemine

- Esimene juhtum

Püstaku kuumavee toru lõhkemine (korter 1 ja keldri vaheline tasapind)

Püstakus korteri 1 ja keldri tasapinna vahel lõhkes kuumavee vertikaalitoru. Kuumavee toru lõhkemise avastas korteriühistu juhatuse liige, Kristi Kons keldris 01.05.2020 kell 08:00. Lõhkenud kuumaveetoru eemaldati santehniku poolt ja paigaldati uus toru ühendus.

- Teine juhtum

Püstaku kuumavee toru lõhkemine (korter 159 tasapind)

Kuupäeval, 11.06.2020 kell 08:31 avastas korteriühistu juhatuse liige, Kristi Kons veekahjud korruse koridorides lae- ja seinapindadel. Püstaku kuumavee toru lõhkemine oli toimunud viiendal korrusel korteri 159 tasapinnas. Santehnilised tööd lõhkenud toru eemaldamiseks ja uue toru asenduseks tehti koheselt ning tööd lõpetati samal päeval kell 12:00. Veekahju oli saanud viiekorruse majapoole korrused: esimene, teine ja kolmas korrus ning korteri 159 tasapind duširuumi alas. Esimese, teise ja kolmanda korruse koridorides on veekahjud tekkinud laele ja seintele kahe korteri ukse vahelise

alana. Korterühistu on teate kahjujuhtumist edastanud kindlustusele Seesam Insurance AS.

- Kolmas juhtum

Püstaku kuumavee toru lõhkemine (korter 160 tasapind)

Kolmanda korruse korteri 80 elanik andis 29.10.2020 kell 12:39 teada, et püstakus on tilkumas vesi. Korterühistul oli võimalik pääseda korterisse 80 samal kuupäeval kell 18:45 ja juhatuse liige, Kristi Kons veendus, et püstakus on soe vesi tilkumas ja lõhkenud kuumavee toru on ülemiste korterite tasapindades. Ülemiste korterite 120 ja 160 elanikke kodus ei olnud. Korterühistul oli võimalik saada järgneval päeval, 30.10.2020 neljanda korruse korteri 120 võtmed ja veenduda, et kuumavee toru lõhkemise koht on viienda korruse tasapinnas korteris 160. Korterühistule ei võimaldatud korterisse 160 sissepääsu ning korteriühistul tuli Lukuabiservice OÜ teenust kasutades korteri ukse lukk avada ligipääsuks korterisse ning paigaldada uus lukk, et uks ei jääks pärast santehniliste tööde lõppu avatuks. Korteris 160 ukse avamine on sündmusena juhatuse liikme, Kristi Kons poolt telefoni teel fikseeritud Politseis teenuspakkuja Lukuabiservice OÜ soovil. Korteris 160 ukse avamise juures olid juhatuse liige, Kristi Kons ja töid tegema tulnud santehnik ning ukse avamisega tegelev Lukuabiservice OÜ meister. Samuti on viienda korruse koridori kaamera jäädvustanud antud sündmuse korteri 160 ukse avamisel. Korteris 160 omanikul tuleb korteriühistule hüvitada täielikult Lukuabiservice OÜ teenus korteri ukse avamisel ja uue luku paigaldusel. Lekkeline ehk vana kuumavee toru asendati 30.10.2020 viienda korruse tasapinnalt kolmanda korruse keskmise osa tasapinnani. Seega on antud püstakus täies ulatuses viienda korruse tasapinnalt keldri tasapinnani uus kuumavee toru

- Neljas juhtum

Püstaku kuumavee toru lõhkemine (korter 119 ja korteri 79 vaheline tasapind)

Viiekorruselise majapoolse teise korruse koridori laes märkas korteriühistu juhatuse liige, Kristi Kons 25.11.2020 kell 18:46 veekahjustust. Teise korruse koridori lae pind oli osaliselt märg ning samuti oli osaliselt märg esimese korruse koridori lagi. Koheselt sai välja selgitatud, et põhjuseks on püstakus neljanda ja kolmanda korruse ehk korterite 119 ja 79 vahel lõhkenud kuuma vee vertikaaltoru. Järgneval päeval, 26.11.2020 toimus püstakus lõhkenud kuuma vee toru vahetus jätkuna, alates viienda korruse tasapinnast kuni kolmanda korruse tasapinnani ehk korteri 159 tasapinnast läbivalt korteri 119 tasapinnast kuni kolmanda korruse korteri 79 tasapinna põrandapinnani. Seega on püstakus uus kuuma vee toru, alates viienda korruse tasapinnast kuni kolmanda korruse tasapinna põrandapinnani. Veekahju tekkis korruse koridorides esimese ja teise korruse lae pindadel, mis on samuti saanud veekahju juba varasemast juhtumist käesoleval aastal. Korterühistu on teate kahjujuhtumist edastanud kindlustusele Seesam Insurance AS.

Trepikojas trepiplaatide asendamised

Trepikojas olid osaliselt lahti tulnud neli plaati teise korruse tasapinnas ning üks trepikoja plaat oli saanud kahjustuse. Paigaldati uued plaadid.

Välistrepil lahti tulnud plaatide asendamised

Välistrepilt olid lahti tulnud mitmed plaadid trepi vasakpoolsemas nurgas. Tööde käigus puhastati aluspind ning paigaldati uued plaadid.

Maja fassaadi ääre parandus

Maja põhjapoolsel küljel sai fassaadi alumine osa parendustöö, et fassaad oleks asfaltpinnani ning umbrohi ei hakkaks maja ääres kasvama ning niiskust tekitama.

Tagumise trepikoja ukse ja kahe keldriukse välispinna renoveerimine

Metalluksed olid korrodeerunud ja värv oli ainult koorikuna uksi katmas. Metalluksed said välispindadelt täiemahulise renoveerimise ning tagumise trepikoja ukse alumine äär korrastati ning tagumise trepikoja ukse eest eemaldati ka sinna kasvanud puuvõrse ja vastav aluspind sai valamise teel kaetuse.

Trepi käsipuu parendus

Trepi käsipuule fuajees on tehtud lõike, keevitus, viimistlustöö ning trepile uuesti paigaldus.

Katuseredeli ja päästeredeli renoveerimine ning päästeredeli lühendamine

Katuseredel ja päästeredel vajasis korrastust, et metallpind ei korrodeeruks. Päästeredel on saanud lühendamise, lihvimise ja värviga kahekordse katmise ning katuse redel värvimise.

Jalgratta hoidikud ja jalgratta hoidikute paigaldus

Maja põhjapoolsemale küljele on paigaldatud eritellimusel valmistatud jalgratta hoidikud, mis võimaldavad majaanike jalgrattaid hoiustada vajadusel väliterritooriumil. Jalgratast on võimalik hoidiku külge lukustada raamilt ning lisaks veel eraldi ratastest. Jalgratta hoidikute ala on täielikult videovalve all.

Katuseluugi renoveerimine

Varasem katuseluuk oli tehtud ehitusjääkidest ehk prussidest, OSB plaadist ja laminaadi jääkidest. Katuseluuk mädanes seoses vihmasadudega ja muutus täielikult kasutuskõlbamatuks. Vahelahendusena enne katuseluugi renoveerimist oli katuseluugi ala kaetud ainult riuliplaatidega.

Katuseluuk sai renoveerimise selliselt, et eemaldati vana katuse ava ääristanud tellised ning paigaldati juba mõõduis varem valmis tehtud soojustusega katuseluuk. Lisaks tehti välis- ja siseviimistlustööd. Katuseluuk on kõrgem, et tagada edaspidi katuse soojustamisel juba vajalik kõrgus.

NÄIDISTÖÖ

Soojussõlme aknaresti renoveerimine

Näidistöona on käesoleval aastal tehtud soojussõlme aknaresti renoveerimine. Neetidega kinnitatud aknarest eemaldati ning tehti värvieemaldus ja puhastus ning viimistlusena mitmekordne värviga katmine. Aknarest paigaldati aknale tagasi neetimisena.

NÄIDISTÖÖ

Ventilatsioonišaht

Näidistöona on käesoleval aastal tehtud katusel ühele ventilatsioonišahti püstakule põhjalik ventilatsioonivahade puhastus ning turboventilaatorite paigaldus. Turboventilaatorite lahendus ei ole sobiv ja ei taga varasemast paremat õhu liikumist. Järgneb tööna uus versioon, kus tellistest tehakse šahtile kõrgemad tugi kõrgendused, katmine veekindla vineeriga ning ülekate SBS-iga ning õhu liikumise suuremahuline pind kaetakse keevisvõrguga lindude kaitseks.

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

- 1) Väiksemad seinapindade remondid fuajees, trepikojas ja korruse koridorides seinte pahteldamise, lihvimise ja värvimisena
- 2) Välisukse, trepikoja ukse ja korruse koridoride uste hooldustööd- hingede õlitamised, reguleerimised
- 3) Lisa desinfitseerimise tööd tulenevalt koroonaviirusest kaasomandi pindadel
- 4) Projekti „Roheline õu“ toetuse taotlemine
- 5) Võlgnevuste teadetega tegelemine korteriomanikele, kellel on korteri osas kommunaalmakse võlgnevus
- 6) Lisanduvate hooldus- ja haldustegevustega tegelemine ja kulude määramine korteriomanikele
- 7) Tegelemine Politsei- ja Piirivalveametiga juhtumite videoväljavõtete edastamiseks.
- 8) Suitsuandurite ja evakuatsioonivalgustite igakuine testimine
- 9) Lillede tagamine ja nende korrashoid välistrepil lillepottides ning vabaaja alal pidev haljastuse korrastamine
- 10) Maja fassaadi ja katuse puhastamine samblikust (tõrje).
- 11) Maja välistrepi esise määrdunud fassaadi mitmekordsed puhastused
- 12) Soojussõlme hooldus- ja haldus: regulaatorite puhastamine, rõhumõõdikute kontroll, kütte reguleerimine
- 13) Soojussõlme akna pesu
- 14) Läbipääsusüsteemi võtmete haldus (süsteemi lisamine ja eemaldamine)
- 15) Välisukse ja korruse koridoride uste kaugavamine Politsei- ja Piirivalveametile ja Kiirabile
- 16) Tulekahju ohtudega tegelemine ning akende ja rõduuste avamine mürgise suitsuvingu tuulutamiseks
- 17) KÜ Akadeemia tee 42 juhatuse liige Kristi Kons on tegelenud majandustegevuskavas esitatud tegevustele sobilike ideeliste lahenduste väljatöötamisega, lähteülesannete koostamisega, hangete korraldamisega tööde elluviimiseks.
- 18) Korteriühistu juhatusena olen pidevalt tegelenud kaasomandi pinnal korra tagamisega, et elanike käitumine ja nende tegevus oleks kohane kodukorras vastu võetule.
- 19) 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.

Tehtud tööde eest ei ole pidanud korteriühistu tasuma.

Kokkuvõttena on tehtud kõik 2020. aasta majandustegevuskavas olevad tööd. Lisaks on tehtud näidistöö majandustegevuskava keskpikast osast, et veenduda praktiliselt akna kaitsevõrgustiku renoveerimise töö tegemise kvaliteedis ning aknalt eemaldamisel ja tagasi asetamisel. Teiseks näidistööks on ventilatsioonišahit järgneva versiooni lahendusega.

Edasised tegevused:

- 1) Majandusaasta aruande 2020 ülevaatamine, tegevusaruande koostamine ja revideerimiseks vajaliku dokumentatsiooni esitamine.
- 2) Majandustegevuskava 2021 koostamine
- 3) Muud igapäevategevused, tagamaks ühistus jätkusuutlikkus vastavalt majandustegevuskavas pikaajalisemate plaanide täitmiseks.

2: Finantsülevaade (lühiversioon)

1) Sihtotstarbelised tasud seisuga 30.11.2020 ehk 11 kuud

(Rahaühik EUR)	31.12.2019	Saadud	Tulu/kulu	30.11.2020
Remondifond	38 625,33	31 626,43	-16 364,75	53 887,01
Hooldusfond	2 194,92	24 134,02	-33 323,73	-6 994,79
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	40 820,25	55 760,45	-49 688,48	46 892,22

Hooldusfond on negatiivse jäägiga, kuna vastavalt üldkoosoleku otsusele 28.05.2020 on antud aastal on tasutud juhatuse liikmele tasu käesoleva aasta tehtud töö eest käesoleval aastal igakuiselt mitte viitega järgneval aastal.

2) Kommunaalmaksete võlgnevuste kogusumma seisuga 30.11.2019 on 2 109,39 eurot.

Korterühistu juhatuse liige on võlgnikele edastanud teate meeldetuletusena võlgnevuse tasumiseks. Võlgnevuse summad esitatakse välja nõudmiseks maksekäsu kiirmenetlusse, mille lisanduvad kulud kannab võlgnik.

3) Raha pangaarvel seisuga 30.11.2020

Rahaühik: euro	30.11.2020
Swedbank	15 282,10
in bank deposiit	35 964,67
KOKKU	51 246,77

3: Fondide tariifid

Ülevaade fondidest:

Fondide ülevaade 2020. aastal seisuga 30.11.2020 ehk 11 kuud

(Rahaühik EUR)	31.12.2019	Saadud	Tulu/kulu	30.11.2020
Remondifond	38 625,33	31 626,43	-16 364,75	53 887,01
Hooldusfond	2 194,92	24 134,02	-33 323,73	-6 994,79
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	40 820,25	55 760,45	-49 688,48	46 892,22

Hooldusfond on negatiivse jäägiga, kuna antud aastal on tasutud juhatuse liikmele tasu vastavalt üldkoosoleku otsusele 28.05.2020 käesoleva aasta tehtud töö eest igakuiselt mitte viitega järgneval aastal.

Juhatus liikme tööjõukulu käesoleval aastal on 9 376,68 eurot alljärgnevalt:

- 1) töötasu on 12 kuud x 584 eurot/kuus = 7 008 eurot (bruto)
- 2) maksud on töötuskindlustusmaks/sotsiaalmaks 12 kuud x 197,39 eurot/kuus = 2 368,68 eurot.

Ettepanek: Määrata remondifondist summa 9 376,68 eurot hooldusfondi, et katta 2020. aastal tehtud töö eest juhatuse liikmele määratud tasu tööjõukuluna.

Poolt hääli: 27 (kõik on nõus)

Vastu hääli: -

Erapooletuid: -

Otsus: Remondifondist määrati summa 9 376,68 eurot hooldusfondi, et katta 2020. aastal tehtud töö eest juhatuse liikmele määratud tasu tööjõukuluna.

2021. aastal on töötasu alammäär kuus täistööajaga töötamise korral 584 eurot (bruto) ehk sama, mis käesoleval aastal. Töötajate (elektrik, koristaja) töötasu summad ei muutu. Samuti on võimalik arvestada, et juhatuse liikmele määratud tasu jääks samaks. Remondifondis on viimaste aastatega juba küllaltki palju tegevusi tehtud ning suuremad tegevused on samuti ka veel tulemas, kuid tehtud tegevuste ja tulevaste tegevuste vaates on mõistlik minna elanikelt kogutava tasuga väiksemaks. Arvestades käesoleva aasta hooldusfondi tariifi 0,78 EUR/m², siis on mõistlik hooldusfondi tariif jätta samaks ning remondifondi tariifi 1,12 EUR/m² alandada.

Ettepanek: Määrata 2021. aastaks alljärgnevad hooldus- ja remondifondi tariifid, nii et oleks arvestatud remondifondi tariifi alanemisega.

- Hooldusfondi tariif 0,78 EUR/m²
- Remondifondi tariif 1,10 EUR/m²

Poolt hääli: 27 (kõik on nõus)

Vastu hääli: -

Erapooletuid: -

Otsus: 2021. aasta hooldus- ja remondifondi tariifid on alljärgnevad:

- Hooldusfondi tariif 0,78 EUR/m²
- Remondifondi tariif 1,10 EUR/m².

Arvestatud on remondifondi tariifi alanemisega.

4: Ülevaade tsiviilasja nr 2-18-745 täitmisest

TsÜS § 157 lg 1 kohaselt on jõustunud kohtuotsusega tunnustatud nõude, samuti kohtulikust kokkuleppes või muust täitedokumendist tuleneva nõude aegumistähtaeg 10 aastat. Aegumistähtaeg algab kohtuotsuse jõustumisest. Seega antud nõude osas täitemenetlus jätkub.

TMS § 8 lg 2 kohaselt täidab kohtutäitur rahalisi nõudeid, välja arvatud lapse elatisnõuded, nende täitmisele esitamise järjekorras. Kohtutäitur Elin Vilippuse menetluses on kahju tekitaja suhtes algatatud ka varasem täitemenetlus ning hetkel toimuvad töötuskindlustushüvitise arestimise tulemusena laekumised varasema täiteasja katteks. Kohtutäitur monitoorib pidevalt võlgniku varalist seisu ning sissetulekute tekkimist. Kui võlgnik asub tööle, edastatakse

viivitatult tööandjale korraldus töötasu arestimiseks ning vara tekkimisel seatakse varale käsutamise keelumärke.

Korteriühistule Akadeemia tee 42 ei ole veel kahju tekitaja poolt laekunud kohtu otsuse nr 2-18-745 alusel välja mõistetud summasid (kahju summa, viivissumma, riigilõiv).

/Juhtumi kirjeldus: 05.08.2016 kell 20:09 toimus Akadeemia tee 42 majale kahju tekitamine seoses väliskuse läbipääsu süsteemi lõhkumisega, millega tekitati korteri elaniku poolt korteriühistule Akadeemia tee 42 varalist kahju summas 577,00 eurot.

KÜ Akadeemia tee 42 juhatuse liige, Kristi Kons esitas kahju tekitamise teate koos videoväljavõtetega Politsei- ja Piirivalveametile. Politsei- ja Piirivalveamet alustas antud materjalide põhjal 19.08.2016 väärteomenetlust nr 2317,15,008220, mille raames võeti teo toimepanija KarS § 218 lg 1 järgi vastutusele. Tulenevalt väärteomenetluse seadustiku §7 ning tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 3 põhjal on õigus korteriühistul Akadeemia tee 42 pöörduda kohtusse hagiavaldusega tekitatud kahju hüvitamise küsimuses.

KÜ Akadeemia tee 42 väljastas kahju tekitajale 31.12.2016 müügiarve nr 2 summas 577,00 eurot maksetähtajaga 31.01.2017. Kahju tekitaja arvet ei tasunud.

KÜ Akadeemia tee 42 juhatuse liige, Kristi Kons pöördus hagiavaldusega 16.01.2017 Harju Maakohtusse seoses hagiaga kahju tekitaja vastu kahju hüvitamise nõudes.

Harju Maakohus võttis 01.02.2018 KÜ Akadeemia tee 42 poolt esitatud hagiavalduse menetluse ja teostas 10.04.2018 kohtuotsuse tsiviilasjas nr 2-18-745 kahju tekitaja osas alljärgnevalt.

RESOLUTSIOON

1. Rahuldada hagi tagaseljaotsusega.
2. Välja mõista kahju tekitajalt KÜ Akadeemia tee 42 kasuks 617,39 eurot (kahjuhüvitis 577,00 eurot, viivis 40,39 eurot)
3. Välja mõista kahjutekitajalt KÜ Akadeemia tee 42 kasuks viivised põhivõlgnevuselt (577,00 eurot) VÕS § 113 lg 1 teises lauses sätestatud määras alates 17.01.2018 kuni 16.01.2019.
4. Tagaseljaotsus on tagatiseta viivitamata täidetav.

Menetluskulude jaotus

1. Menetluskulud jätta kahjutekitaja kanda.
2. Välja mõista kahju tekitajalt KÜ Akadeemia tee 42 menetluskulu kokku summas 125 eurot (riigilõiv) KÜ Akadeemia tee 42 kasuks.

KÜ Akadeemia tee 42 kasuks on välja mõistetud Harju Maakohtu kohtuotsusena nr 2-18-745 kahju tekitajalt täies ulatuses kahjusumma, tekkinud viivissummad arve mittetasumisel hagiavalduse esitamiseni ja hagiavalduse esitamise ajast aastane viiviskulu ning antud asja menetlemisega seotud riigilõivu kulu.

KÜ Akadeemia tee 42 poolt muid juriidilisi menetluskulusid antud kohtuasjas nr 2-18-745 ei olnud. Juhatuse liige, Kristi Kons koostas hagiavalduse koos vajalike dokumentidega ja esitas Harju Maakohtusse menetlemiseks.

Kohtuotsus tsiviilasjas nr 2-18-745 on juhatuse liikme Kristi Kons poolt üle antud täitemenetluse kohtutäiturile Elin Vilippus./

5: Majandusaasta aruande 2020 revideerimine

Vastavalt korteriühistu üldkoosoleku 28.05.2020 otsusele tuleb valida revisjoniteenus majandusaasta aruande 2020 revideerimiseks.

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

Pakkumised ettevõtetelt KÜ Akadeemia tee 42 majandusaasta 2020 revideerimiseks on alljärgnevad:

Revideerimise firma nimi	Hind (EUR)	Käibemaks	Lõppsumma (EUR)	Märkus
Vallaste ja Partnerid OÜ	130,00	26,00 (käibemaksu kohustuslane)	156,00	Asukoht Tallinn
Juntson Haldus OÜ	250,00	50,00 (käibemaksu kohustuslane)	300,00	Asukoht Tartu, lisandub dokumentide saatekulu
Hansa Äriteenuste OÜ	Ei vastatud meilile			
Taxes OÜ	Saadetud meil ei läinud kahel korral kohale, telefoni teel kätte ei saa			
Haiba Audit OÜ	Ei vastatud meilile			
Revisjon OÜ	Ei vastatud meilile			
MTÜ Revident	Ei soovinud pakkumist teha (hind ei peaks olema kriteerium)			
Kermarc Raamatupidamis-teenused OÜ	Revisjone ei ole võimalik läbi viia			

Varasematel aastatel KÜ Akadeemia tee 42 majandusaasta aruannete revideerijad:
Majandusaasta aruande 2019 revideerija: Vallaste ja partnerid OÜ (hind 150 eurot)
Majandusaasta aruande 2018 revideerija: Vallaste ja partnerid OÜ (hind 138 eurot)
Majandusaasta aruande 2017 revideerija: Vallaste ja partnerid OÜ (hind 138 eurot)
Majandusaasta aruande 2016 revideerija: Revisjon OÜ (hind 255 eurot)
Majandusaasta aruande 2015 revideerija: MTÜ Revident (hind 349 eurot).

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

Ettepanek: Valida firma Vallaste ja Partnerid OÜ teostama KÜ Akadeemia tee 42 majandusaasta aruande 2020 revideerimist.

Poolt hääli: 9

Vastu hääli: -

Erapooletuid hääli: 18 (Juhatuse liige Kristi Kons ei anna poolt ega vastu häält revideerimisfirma valimisel, et tagada erapooletus oma korterile kuuluva häälega ning teda volitanud korteriomanike häälte osas. Seega ei ole juhatuse liige mõjutanud revideerimisfirma valikut ning koosolekul osalenud korteriomanikud on teinud valiku juhatuse liikmest sõltumata)

Otsus: KÜ Akadeemia tee 42 majandusaasta aruande 2020 revideerija on firma Vallaste ja Partnerid OÜ.

6: Muud küsimused

1) KÜ Akadeemia tee 42 juhatuse liikme tasu 2021. aastal.

Üldkoosolekul 17.12.2020 osalenud liikmed tegid ettepaneku juhatuse liikmele, Kristi Kons tasu määramiseks järgneva aastaks.

Ettepanek: Määrata juhatuse liikmele, Kristi Kons 2021. aastal igakuine tasu summas 584 eurot (bruto), alates 01.01.2021.

Poolt hääli: 9

Vastu hääli: -

Erapooletuid: 18 (Juhatus liige Kristi Kons ei anna poolt ega vastu häält juhatuse tasu määramisel, et tagada erapooletus oma korterile kuuluva häälega ning teda volitanud korteriomaniike häälte osas. Seega ei ole juhatuse liige mõjutanud juhatuse liikmele tasu määramist ning koosolekul osalenud korteriomaniikud on teinud ettepaneku juhatuse liikmest sõltumata)

Otsus: KÜ Akadeemia tee 42 üheliikmelise juhatuse liikmele, Kristi Kons määrati 2021. aastaks igakuine tasu summas 584 eurot (bruto).

KÜ Akadeemia tee 42 juhatuse liikmega, Kristi Kons sõlmib juhatuse liikme lepingu lisa KÜ Akadeemia tee 42 poolelt firma Estvest OÜ (juhatuse liige Joel Järvela) vastavalt MTÜS §19 lg1 p4.

Otsused:

- 1) Remondifondist määrati summa 9 376,68 eurot hooldusfondi, et katta 2020. aastal tehtud töö eest juhatuse liikmele määratud tasu tööjõukuluna.
- 2) 2021. aasta hooldus- ja remondifondi tariifid on alljärgnevad:
 - Hooldusfondi tariif 0,78 EUR/m²
 - Remondifondi tariif 1,10 EUR/m².Arvestatud on remondifondi tariifi alanemisega.
- 3) KÜ Akadeemia tee 42 majandusaasta aruande 2020 revideerija on firma Vallaste ja Partnerid OÜ.
- 4) KÜ Akadeemia tee 42 üheliikmelise juhatuse liikmele, Kristi Kons määrati 2021. aastaks igakuine tasu summas 584 eurot (bruto).
KÜ Akadeemia tee 42 juhatuse liikmega, Kristi Kons sõlmib juhatuse liikme lepingu lisa KÜ Akadeemia tee 42 poolelt firma Estvest OÜ (juhatuse liige Joel Järvela) vastavalt MTÜS §19 lg1 p4.

Lisa:

1. Koosolekul osalejate korteriomaniike ja volitatud isikute nimekiri
2. Korteriomanike volitused
3. Üldkoosoleku 17.12.2020 kutse


Juhatus liige:


.....
Kristi Kons

Koosoleku juhataja:


.....
Kristi Kons

Protokollija:


.....
Kristi Kons