

KÜ AKADEEMIA TEE 42
Korduva üldkoosoleku protokoll

Aeg ja koht: 20.12.2018 kell 19:00– 21:48, Akadeemia tee 42 fuajee
Osavõtjad: Kohal 9 liiget, volikirja alusel 8, üldkoosolek on korduv ja on otsustusvõimeline
Koosoleku juhataja: Kristi Kons (korteriomaniik 159, juhatuse liige)
Protokollija: Kristi Kons (korteriomaniik 159, juhatuse liige)
Juhatuse liikmete koosseis (üheliikmeline juhatus): Kristi Kons
Koosolekul osalenud juhatuse liikmed: Kristi Kons

Päevakord:

1. Ülevaade tehtust ja edasistest tegevustest
2. Finantsülevaade (lühiversioon)
3. Fondide tariifid
4. Majandusaasta aruande 2018 revideerimine
5. Käitumine meie majas, kodukord
6. Muud küsimused
 - Kohustuslik reservkapital

Koosolekul käsitletu:

1: Ülevaade tehtust ja edasistest tegevustest

Tehtud:

Koduleht

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

Eelnevalt loodud kodulehel igakuiselt jätkuvalt info andmine ülevaadetena meie majas tehtud töödest ja muust vajalikust.

TOP 5 vaadatud rubriigid: 1) infokirjad 2) üldkoosoleku protokollid 3) majandusaasta aruanded 4) infrastruktuur 5) tähtsad teated.

Kodulehe vaadatavus on võrreldes eelneva aastaga tõusnud 11% (seisuga 20.12.2018).

Jäätmekäitlus

- 2) Alates 01.02.2018 korraldab Mustamäel jäätmevedu Tallinna Jäätmekeskus. Seega lõppes automaatselt jäätmeveo poolelt leping senise teenuspakkujaga Ekovir OÜ. Lõpetatud on ka prügikonteinerite renditeenus firmaga Ekovir OÜ.

Tallinna Jäätmekeskusega on sõlmitud leping alljärgnevat jäätmeveoks ja konteinerite rendiks:

Segaolmejäätmete 2,5 m³ mahuti rent ja tühjendamine (kolm korda nädalas);

Biologunevate jäätmete 0,24 m³ mahuti rent ja tühjendamine (kaks korda kuus);

Paberi- ja kartongi 0,6 m³ mahuti rent ja tühjendamine (üks kord nädalas).

- 3) Jäätmekäitluse üleminek toimus tõrgetega kuna Mustamäe piirkonnas ei suudetud Tallinna Jäätmekeskuse poolt tagada lepingus kokkulepitu täitmist. Juhatuse liikmena tuli minul pidevalt Tallinna Jäätmekeskusele teada anda graafikujärgsest prügi mitte tühjendamisest ja tagada, et esimesel võimalusel vedu teostatakse, et ei tekiks prügi uputust. Korterühistu poolt edastasin Mustamäe Linnaosa Valitsusele info Tallinna Jäätmekeskuse poolt lepingu tõrgetega täitmisest. Mustamäe Linnaosa Valitsus kogus korterühistutelt laekunud info kokku ning Tallinna Jäätmekeskusele määrati leppetrahv

põhjuseta prügi tühendamata jätmiste eest. Edaspidiselt hakkas prügiveo olukord tasapisi normaliseeruma lepingule kokkulepitult.

- 4) Tallinna Jäätmekeskus on edastanud korteriühistule fotosid, et määrata prügikastide juurde mitte pääsemise tõttu tühisõidu eest tasu. Korteriühistu on meie maja videosalvestiste abiga tõestanud, et tühisõidul ei ole olnud alust ning Tallinna Jäätmekeskus on eksimust tunnistanud.

Veeproovid

- 5) Tallinna Vesi AS teostas kahel korral majasisese veetorustiku läbipesu ja seejärel liitumispunkti meie majja sissetuleva vee proovi võtmist. Esimese veeproovi tulemus oli bakteriaalne, teise ehk korduva veeproovi tulemuseks oli, et Akadeemia tee 42 majja tuleva vee kvaliteet vastab nõuetele.

Tuleohutusnõuete kontrollid

- 6) Päästeamet ja Politsei on kontrollinud meie majas korduvalt "Kortermajade kontrolli Kampania" käigus tuleohutusnõuete täitmist kortermaja üldkasutataval pindadel. Korteriühistule ei ole laekunud ettekirjutusi ega pretensioone.

Katus

- 7) Katusel oli tugevate tuule- ja tormituulte tõttu lahti tulnud üks ventilatsiooni šahtide katteplekk. Lahti tulnud katteplekk kinnitati ja tugevdati lisaks veel ühe kattepleki kinnitust.

Kodukord – käitumine

- 8) Korteriühistu juhatusega olen pidevalt tegelenud kaasomandi pinnal korra tagamisega, et elanike käitumine ja nende tegevus oleks kohane kodukorras vastu võetule.

Võlgnevused

- 9) Korteriühistu on peaaegu igakuiselt võlgnikuga tegelenud. Võlgnevuses olevatele korteriomanikele on edastatud makseteateid ning tegeletud kokkuleppeliste maksegraafikutega võlgnevuste tasumiseks.

Tulekahju ohud, suitsuandurid

- 10) Mitmeid kordi on olnud meie majas tulekahju ohud, kus kortermaja kaasomandi pinnal olevad suitsuandurid on sellest märku andnud. Tulekahju olukordadega on tegeletud. Kaasomandi pindasid on tulekahju ohu järel tuulutatud kahjustavast suitsuvingust akende ja rõdude uste avamise teel.
 - Laupäeval, 03.02.2018 kell 17:44 teavitas teise korruse elanik juhatust tulekahju ohust. Nimelt oli teise korruse koridoris suitsuandurid alarmi andnud ja koridoris paks suitsuvine ning korteri 57 ukse ümbrusest immitses suitsu. Korteri 57 elanik oli kodus ja tulekahju oht tekkis söögitegemisel, mille jooksul olevat elanik magama jäänud ning seetõttu söögitegemise asjad koos söögiga kõrbema läinud. Korteri aken sai täielikult avatud ning tuba tuulduma ning tuulutada tuli ka korruse koridori ja trepikoda mürgisest suitsuvinest. Korteriomanikku on antud tegevusest teavitatud.
 - Pühapäeval, 18.02.2018 kell 07:54 teavitas teise korruse elanik juhatust tulekahju ohust. Nimelt oli viiepoolse maja osa teise korruse koridoris

suitsuandurid alarmi andnud ja koridoris paks suitsuvine. Korterit kust suitsuvine oli tulnud ei õnnestunud tuvastada. Tuulutada tuli korruse koridori ja trepikoda mürgisest suitsuvinest.

- Esmaspäeval, 02.07.2018 kell 19:51 andis koridori korruse suitsuandur teada tulekahju ohust alarmiga viiekordse majapoolse viiendal korrusel. Korterit 166 elanik oli kodus ja tulekahju oht tekkis söögitegemisel, kus söögitegemise asjad koos söögiga läksid kõrbema. Korterit aken sai täielikult avatud ning tuba tuulduma ning tuulutada tuli ka korruse koridori mürgisest suitsuvinest. Korteritomanikku on antud tegevusest teavitatud.

- 11) Meie maja suitsuandurite töökorda on kontrollitud igas kuus. Meie majas on 24 suitsuandurit kaasomandi pinnal.

Evakuatsiooni valgustid

- 12) Evakuatsioonivalgustite visuaalset kontrolli on teostatud igakuiselt ja vajadusel on teostatud valgustorude vahetust, tagamaks evakuatsiooni valgustite töökorda.

Projekt „Roheline õu“

- 13) Projekti "Roheline Õu" raames on soetatud Akadeemia tee 42 majaümbruse kaunistamiseks okaspuud, lilled, lillede mahutid ja istutusmaterjal. Taotlus nr 1823801021 on esitatud 26.04.2018 toetuse saamiseks. Korteritühistu on saanud projekti „Roheline õu“ rahalise toetuse.

Kohtuotsus tsiviilasjas nr 2-18-745 – Harju Maakohus

- 14) Juhtumi kirjeldus: 05.08.2016 kell 20:09 toimus Akadeemia tee 42 majale kahjutekitamine seoses välisukse läbipääsu süsteemi lõhkumisega, millega tekitati korteritühistule 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 korteritühistul Akadeemia tee 42 pöörduda kohtusse hagiavaldusega tekitatud kahju hüvitamise küsimuses.

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

KÜ Akadeemiatee 42 juhatuse liige, Kristi Kons pöördus hagiavaldusega 16.01.2017 Harju Maakohusse seoses hagiaga kahju tekitaja vastu kahju hüvitamise nõudes.

Harju Maakohus võttis 01.02.2018 KÜ Akadeemia tee 42 poolt esitatud hagiavaldusemenetluse ja teostas 10.04.2018 kohtuotsuse tsiviilasjas nr 2-18-745 kahjutekitaja 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 Akadeemiatee 42 kasuks viivised põhivõlgnevuselt (577,00 eurolt) 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 Akadeemiatee 42 kasuks.

KÜ Akadeemia tee 42 kasuks on välja mõistetud Harju Maakohtu kohtuotsusena nr 2-18-745 kahjutekitajalt 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 – kohtutäitur Elin Vilippus

15) Kohtuasi nr 2-18-745 otsus võlgnevuse mitte tasumisel on juhatuse liikme Kristi Kons poolt antud täitmisavaldusena üle kohtutäitur Elin Vilippusele.

Sildid „Suitsetamine keelatud“

16) Korruse koridoride akende sisepindade nurgad on saanud väikese mõõtmelised sobivas suuruses sildid "Suitsetamine keelatud". Sildid tuletavad meelde, et koridori akende juures on samuti suitsetamine keelatud nii nagu meie maja igas siseruumis.

Suitsetamise koht on meie maja välistrepi kaugemas nurgas prügikasti juures.

Elektrikappide numbri kleebised

17) Korruse koridoris olevatele korterite elektrikappide välispindadele on teostatud sügavpuhastav pesu ning paigaldatud kleebised korterite numbritega. Nüüd on võimalik korterile kuuluv elektrikapp kiirelt ülesse leida kleebisel oleva korteri numbri järgi.

Postkastide numbrite kleebised

18) Eelnevalt olid postkastidel plastikust numbrihoidjad ning numbrihoidja taga paberil number. Kuna mõningatel postkastidel enam numbrihoidjaid koos numbritega ei olnud ning mõnel postkastil oli numbrihoidja üsna pea katki minemas, siis tuli paigaldada täielikult uued postkasti numbrid.

Seega on postkastidelt vanad numbrihoidjad koos numbritega eemaldatud, teostatud sügavpuhastav pesu postkasti pinnale ning paigaldatud postkastile uus numbriga kleeps.

Korteri uste numbrite kleebised

19) Mõningatel korteritel ei olnud enam ukse silte. Uksesildid puudusid järgnevatel korteritel: 3A, 5A, 7, 9, 51, 155, 181.

Korteriühistu tellis ukse sildid ning teostas antud korterite ustele välispinna pesu ning ukse siltide paigalduse.

Uksesildide hind lisandub nende korterite kommunaalmakse arvele eraldi reana tellitud ukseildi hinnas.

Akende pesu

- 20) Teostatud on akende pesu korruse koridori akende välispindadele ja trepikoja kõige kõrgema tasapinna kolme akna sisepindadele. Lisaks on eemaldatud trepikojas kõige kõrgemast nurgast ämblikuvõrgud.

Pank

- 21) Danske Bank lõpetas äriklientidele teenuse pakkumise. Sellest tulenevalt tuleb kommunaalmakse arveid tasuda edaspidiselt arvele märgitud Swedbank arveldusarvele, alates augustikuu kommunaalmakse arvetest.

KÜ Akadeemia tee 42 on teavitanud antud infost korteriomanikke, kes on siiani kasutanud Danske Bank arveldusarvet kommunaalmakse arve tasumiseks.

Linnatrassil võrgu ehitus

- 22) Kuupäeval 21.08.2018 kell 09:00-17:00 teostas Utilitas AS soojusvõrkude ehitust/renoveerimist linnatrassil. Antud tööst tulenevalt ei olnud majaelanikel sooja vett. Majaelanikke oli eelnevalt teavitatud. Tegelik tööde kestvus oli pikemaajalisem ja elanikel ei olnud vett hilisõhtuni.

- 23) Kuupäeval 04.09.2018 kell 09:00 kuni 05.09.2018 kell 09:00 teostab Utilitas AS soojusvõrkude ehitust/renoveerimist linnatrassil. Antud tööst tulenevalt ei ole majaelanikel sooja vett. Majaelanikke on eelnevalt teavitatud.

Väliterritoorium

- 24) Lillede tagamine ja nende korrashoid välistrepil lillepottides ning fuajee ja kontoriruumi välisel aknalaual lillekastides.

- 25) Välistrepil on teostatud katkiste trepiplaatide asendamised ja lahti tulnud trepiplaatide kinnitamisid.

Maja fassaad

- 26) Teostatud on maja fassaadi osaline puhastamine samblikust (tõrje).

Fuajee

- 27) Fuajees on teostatud katkiste põrandaplaatide asendamised ja lahti tulnud plaatide kinnitamisid.

Kelder

- 28) Keldri kanalisatsiooni torude remont

- Viiepoolse majaosa keldris teostati 28.03.2018 remonttööd kanalisatsioonitorule, mis on seotud maja otsmise püstakuga. Kanalisatsioonitoru ühendus oli lekkeline ja remonttööde käigus kinnitati torustike liitekoht.
- Laupäeval, 31.03.2018 toimus viiepoolse majaosa keldris **täies ulatuses kanalisatsioonitorude remont**. Kinnitati torustike lahti tulnud liitekohti ning tõsteti allavajunud torud taaskord horisontaalsele pinnale ning kinnitati keldri laele. Kanalisatsioonitorustiku osa, mis oli alla vajunud tekitaski ummistusi, mis

avaldusid reovee ülestõusuga esimese korruse püstakus korterites 20 ja 22. Seega on mastaapne kanalisatsiooniummistuse tekkekoht likvideeritud ja seega ei ole ohtu uuteks samalaadseteks ummistusteks, kui torustik keldriosas on korras.

Lisaks kanalisatsioonitorudele kinnitati ka keldri laest lahti tulnud küttetorud taaskord tagasi.

Soojussõlm

- 29) Kuupäeval 14.08.2018 kell 09:00-12:47 teostas Utilitas AS soojusvõrkudes surveproovi rõhul 1,6 MPa. Majasisese torustiku kaitseks tuli sulgeda välisvõrguga ühendus, et survekatsetöö ei kahjustaks majasisest süsteemi. Antud tööst tulenevalt ei olnud majaelanikel sooja vett. Majaelanikke oli eelnevalt teavitatud.

Trepikoda

- 30) Trepikoja parandusremont

Seinapinnad, millel olid sügavad täkked ja triibud said juhatause liikme poolt pahteldamise, lihvimise ja seejärel juba kolme - ja neljakordselt värviga katmise. Kergemat tüüpi kriimustused said värviga katmise. Tulemuseks on korrastatud trepikoda.

Korruse koridorid

- 31) Viiepoolse majaosa esimese korruse koridori ukse juures olid tekkinud seinakahjustused seoses kolimistega. Seinakahjustusteks olid sügavad triibud. Kahjustatud kohad on juhatause liikme poolt pahteldatud ja lihvitud ning mitmekordse värvikihiga kaetud. Kolimisel tuleb olla tähelepanelik, et kolitav materjal ei kahjustaks seinapindasid.
- 32) Meie maja viiepoolse maja osa viienda korruse koridoris olid seoses korteri 166 tulekahju juhtumiga 2017. aastal Päästeameti poolt ukse luku lõhkumisega tekitatud seinale kahjustused. Kindlustus on seinakahju töödeks vajaliku kindlustussumma hüvitanud. Lisaks oli vaja teostada korteri 180 juures olevad seinakahjustusega pinna parandustööd. Seinapindadel olevad kahjustused on parandatud ja viimistletud mitmekordse värvimise teel.

Korterite tasapindade vahelised ja korteris teostatud remonttööd

- 33) Korteri 109 tekkis vee tilkumine dussiruumi lae osas seoses ülemise korteri dussitrapi kanalisatsioonitoru ühenduskohtadega (tihendid). Santehniliste tööde käigus vahetati neli tihendit ja vee lekkimise kohad peatati. Korteri 109 dušširuumi ala lagi on renoveeritud.
- 34) Korteri 96 tekkis vee tilkumine dussiruumi lae osas seoses ülemise korteri dussitrapi kanalisatsioonitoru ühenduskohtadega (tihendid). Santehniliste tööde käigus vahetati neli tihendit ja seega on vee lekkimise kohad peatatud. KÜ Akadeemia tee 42 juhatus ja ehitusfirma püüdsid korteriomanikuga mitmeid kordi kontakti saada, et alustada ehitusfirma poolt dušširuumi ala lae renoveerimisega. Korteriomanikuga ei õnnestunud mitte mingil viisil kontakti saada ning korteriühistu poolt loetakse dušširuumi lae renoveerimisvajadus korteri 96 lõppenuks.
- 35) Korteri 136 tekkis vee tilkumine dussiruumi lae osas seoses ülemise korteri dussitrapi kanalisatsioonitoru ühenduskohtadega (tihendid). Santehniliste tööde käigus vahetati neli tihendit ja seega on vee lekkimise kohad peatatud. Korteri 136 dušširuumi ala lagi on renoveeritud.

- 36)Korteri 131 tekkis vee tilkumine dussiruumi lae osas seoses ülemise korteri dussitrapi kanalisatsioonitoru ühenduskohtadega (tihendid). Santehniliste tööde käigus vahetati neli tihendit ja seega on vee lekkimise kohad peatatud. Korteri 131 dušširuumi ala lagi on renoveeritud.
- 37)Korteri 101 tekkis vee tilkumine dussiruumi lae osas seoses ülemise korteri dussitrapi kanalisatsioonitoru ühenduskohtadega (tihendid). Santehniliste tööde käigus vahetati viis tihendit ja seega on vee lekkimise kohad peatatud. Korteri 101 dušširuumi ala lagi on renoveeritud.
- 38)Korteri 67 tekkis vee tilkumine dussiruumi lae osas seoses ülemise korteri dussitrapi kanalisatsioonitoru ühenduskohtadega (tihendid). Santehniliste tööde käigus vahetati kuus tihendit ja seega on vee lekkimise kohad peatatud. Korteri 67 dušširuumi ala lagi on renoveeritud.
- 39)Korteri 34 tekkis vee tilkumine dussiruumi lae osas seoses ülemise korteri dussitrapi kanalisatsioonitoru ühenduskohtadega (tihendid). Santehniliste tööde käigus vahetati kuus tihendit ja seega on vee lekkimise kohad peatatud. Korteri 34 dušširuumi ala lagi saab üsna pea renoveerimise, ehitajaga on töö kokkulepitud.

Üldkoosolekud

- 40)KÜ Akadeemia tee 42 üldkoosolek toimus 29.05.2018. Üldkoosolek ei olnud otsustusvõimeline kvoorumit mitte kogunemise tõttu.
- 41)Korduv KÜ Akadeemia tee 42 üldkoosolek toimus 12.06.2018.
- 42)KÜ Akadeemia tee 42 üldkoosolek toimus 13.12.2018. Üldkoosolek ei olnud otsustusvõimeline kvoorumit mitte kogunemise tõttu.
- 43)Korduv KÜ Akadeemia tee 42 üldkoosolek toimus 20.12.2018.

Kindlustusleping

- 44)Kindlustuslepingu sõlmimine - If P&C Insurance AS
 KÜ Akadeemia tee 42 on sõlminud maja kindlustuskaitse järgneva aastaseks perioodiks.
 Vara kindlustus poliis nr 3H1302002709560, kehtivusaeg 15.06.2018 - 14.06.2019.
 Vastuskindlustuse poliisi nr 3X3012002709668, kehtivusaeg 15.06.2018 - 14.06.2019.

Kanalisatsioon

- 45)Kanalisatsiooni ummistused
- Viiepoolse majaosa esimese korruse koridori viimases korteris 22 toimus 25.02.2018 kanalisatsiooni torustikust reovee ülesvool. Reovesi kattis täielikult korteri dušširuumi ala ja jõudis ka elutoa põrandale. Santehnik eemaldas ummistuse kasutades trossimeetodit ~ 12 meetrise trossi pikkusega.
 - Viiepoolse majaosa esimese korruse koridori eelviimases korteris 20 toimus 28.03.2018 kanalisatsiooni torustikust reovee ülesvool. Reovesi kattis täielikult korteri dušširuumi ala. Santehnik eemaldas ummistuse kasutades trossimeetodit ~ 15 meetrise trossi pikkusega.

Suurejooneline veekahju

- 46)Meie maja viiepoolse maja osa püstakus toimus 10.-11.05.2018 veekahju kahjujuhtum, mis tekkis seoses püstaku kuumavee toru lõhkemisega viienda ja neljanda korruse tasapinnal. Veekahju tuvastamise ja purunenud toru asendamisega said lammutamisest

ja veest tulenevat kahju korterid 160 ja 120. KÜ Akadeemia tee 42 on juhtumi kohta edastanud info kindlustusele.

Kindlustusjuhtumid

- 47) Meie maja veekahju juhtum seoses püstakus toimunud kuumavee toru lõhkemisega maja viiepoolse maja osa viienda ja neljanda korruse tasapinnas 10.-11.05.2018. Korterühistule esitas nõuded veekahjust tuleneva hüvitamiseks korteri 120 ja 160 omanik. Korterühistu kindlustus kahju ei hüvitanud. Vastavalt kindlustuse otsusele ei ole korteriühistul korteriomanikele kahju hüvitamise kohustust.

Elektrikatkestused peakilbis

- 48) Elektrikatkestused

- Laupäeval, 10.02.2018 andsid kaks korterit 28 ja 148 teada, et neil ei ole korterites elektrit. Antud korterid jäävad neljapoolsesse majapoolde ning peakilbist oli lüüdnud välja lüliti, mis on toiteks kaheksale korterile. Põhjuseks oli korteri 28 tegevus. Lühis tekitas peakilbist kaheksa korteriga seotud lüliti välja lüütmise.
- Kolmapäeval, 07.11.2018 kell 16:57 andis korter 60 ja hiljem korter 17 teada, et neil ei ole korterites elektrit. Antud korterid jäävad viie korrusega majapoolde ning peakilbist oli lüüdnud välja lüliti, mis on toiteks kümnele korterile.

Põhjuseks oli korteri 17 tegevus. Lühis tekitas peakilbist kümne korteriga seotud lüliti välja lüütmise.

Korterühistu juhatus palus korteri 17 omanikul kutsuda korterit üle vaatama elektrik, et edaspidiselt ei põhjustataks maja peakilbist väljalüütmisi. Korteri 17 on elektrik korteri üle vaadanud ning teostanud vajalikud tööd.

Ettekirjutus

- 49) KÜ Akadeemia tee 42 juhatus tegi 12.02.2018 ettekirjutuse korteri 28 omanikule seoses korduvate elektrikatkestuste põhjustamistega Akadeemia tee 42 maja elektri peakilbist. Korduvalt on elektrikatkestusi põhjustatud peakilbis 2017. aastal ja samuti on põhjustatud elektrikatkestus peakilbist 2018. aastal. Tekkinud lühised on mitmeid kordi põhjustanud peakilbist kaheksa korteriga seotud lüliti välja lüütmise.

KÜ Akadeemia tee 42 juhatuse poolne ettekirjutus korteri 28 omanikule:

1. Tagada korteris vee- ja elektrikasutamise ohutus
2. Tagada koduse elektrisüsteemi korrashoid ja elektriseadmete ohutu kasutamine, mitte kasutada rikkelisi seadmeid
3. Lasta kontrollida vastava oskuse ja õigusega ettevõttel kodust elektrisüsteemi ning teostada elektriseadmete ülevaatus.

Ettekirjutuse täitmise tähtaeg: 25.02.2018.

Korteriomanik 28 täitis ettekirjutuse.

Teadmiseks!

Korteriomanik, kes põhjustab maja peakilbist elektri väljalüütmise:

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

Küttesüsteem

- 50) Küttesüsteemi reguleerimine ja ühtlase soojushulga tagamine kõikidele korteritele.
- 51) Soojussõlmes olevale küttesüsteemile teostati 30.03.2018 ülevaatus seoses küttesüsteemi tuleva väga kõrge soojushulgaga. Viga ei tuvastatud. Küttesüsteemile paigaldati mudafilter.

ID Access läbipääsu võtmed

- 52) ID Access läbipääsu võtmete haldus: süsteemist eemaldamine, süsteemiga sidumine, võtmete jaotus.

ID Access läbipääsu lahendus – korruse koridoride uksed

- 53) Korruse koridori ustele on paigaldatud ID Access läbipääsu lahendus, mis on seotud olemasoleva süsteemiga võtmete haldamisel. Seega on tagatud terviksüsteemina toimiv läbipääsusüsteem, mis on korterielanikele avatav vastavalt määratud õigustele „sinise“ võtmega. Vajadusel saab läbipääsusüsteemis olevaid uksi kaugavada.

Keldri kapitaalremont – etapp I

- 54) Keldris on teostatud kapitaalremondi raames vaheseinte eemaldamine, prügi koristus, osaline seinte krohvimine ja maalritööd. Töövõtjaga on leping lõpetatud erakorralise ülesütlemisega KÜ Akadeemia tee 42 poolt töövõtja kohustuste mittetäitmise tõttu. Töövõtja ei ole täitnud lepingus toodud ülesandeid heale ehitustavale kohaselt, vastavas mahus ja kokkulepitud tähtajaks.

Keldri kapitaalremont – etapp II

- 55) Keldri kapitaalremont on jätkumas järgmise ehitusfirmaga, kellega on sõlmitud leping ja tööd on juba objektil kohaselt toimumas. Tööde valmimine on plaanitud 2019. aasta veebruari lõpuks.

LED evakuatsioonivalgustid

- 56) Meie majas olevad evakuatsioonivalgustid olid vanad ja vajasisd väljavahetamist kuna valgustite akud ja teised komponendid lakkasid järjest töötamast. Uued evakuatsioonivalgustid on soetatud ning vajavad järjest paigaldamist ning vanade valgustite eemaldamist. Uued LED evakuatsioonivalgustid akukestusega 3 tundi on paigaldatud meie maja viiekorruselise majapoolle igale korrusele. Viiekorruselise majapoolle korruse koridoris on kaks uut LED valgustit, millest üks on markeeritud piktogrammi viitega väljumiseks maja trepikotta ning teine on paigaldatud valgustina tagumise trepikoja poolsesse ossa ilma markeeringuta. Ülejäänud valgustid paigaldatakse lähiajal.

KÜ Akadeemia tee 42 juhatus

- 57) KÜ Akadeemia tee 42 juhatuse liige Kristi Kons on meie majas ise teostanud 2018. aasta jooksul väiksemad hooldus- ja remonttööd:
- Lillede eest hoolitsemine
 - Osaline samblatõrje maja välisfassaadile
 - Trepikoja ja korruse koridoride väiksemad parandus-remonttööd (pahteldamine, lihvimine, värvimine)

- Kanalisatsiooniummistuste likvideerimisega korterites
- Soojussõlme hoolduse- ja haldusega
- Tulekahju ohtudega tegelemine ning akende ja rõduuste avamine mürgise suitsuvingu tuulutamiseks
- Korruse koridoride ja mõningate korterite uste sügavpuhastav pesu.
- Postkastide plastikust numbrite eemaldamine, esipindade sügavpuhastav pesu ja uute numbrisiltide paigaldus
- Elektrikappide välispindade sügavpuhastav pesu ja numbrisiltide paigaldamine.

Tehtud tööde eest ei ole pidanud korteriühistu tasuma.

58) KÜ Akadeemia tee 42 juhatuse liige Kristi Kons on tegelenud:

- ID-läbipääsu süsteemi lõhkumisega seotud varalise kahju tekitamisega seotud hagiavalduse koostamisega kohtusse ja täitemenetluse avaldusega nõude üleandmiseks kohtutäiturile
- Majandustegevuskavas esitatud tegevustele sobilike ideeliste lahenduste väljatöötamisega.

Tehtud tööde eest ei ole pidanud korteriühistu tasuma.

59) KÜ Akadeemia tee 42 juhatuse liige Kristi Kons on tegelenud juhtumitega, mis on edastatud Politsei- ja Piirivalveametile lahendamiseks alljärgnevas:

- Politsei- ja Piirivalveametile on edastatud kaasomandi pinnal toimunud inim- ja varakahjut puudutavate juhtumite kohta nõutud videosalvestised.
- Meie majas aset leidnud peksmise avastamisel, hädaabile koheselt teate edastamisel. Politsei- ja Piirivalveameti vastuvõtmisel ja sündmusega seotud isikute üleandmisega, tunnistuse andmisega ning videosalvestiste edastamisega.
- Meie majas kaasomandi keldri pinnale sissemurdmise avastamisega teo toimepanemise ajal, hädaabile teate edastamisel, Politsei- ja Piirivalveameti sündmuskohale juhatamisel ja sissemurdja vahistamisel, tunnistuse andmisel ning videosalvestiste edastamisel.

60) KÜ Akadeemia tee 42 juhatuse liige Kristi Kons on esmakordselt meie majas esitanud taotluse osalemiseks projektis „Roheline õu“. Esitatud on taotlus kiideti heaks ja korteriühistu sai rahalise toetuse.

61) Korteriühistu juhatuse olen pidevalt tegelenud kaasomandi pinnal korra tagamisega, et elanike käitumine ja nende tegevus oleks kohane kodukorras vastu võetule.

62) 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.

Edasised lähemad tegevused:

- 1) Majandustegevuskavas 2018 veel teostamata vajalike tööde lõpetamised. Põhjuseks keldri kapitaalremondi venimine tööde teostaja poolelt, lepingu erakorraline lõpetamine. Uue tööde hanke väljakuulutamise. Sellest tulenevalt on edasilükkunud keldriga seotud ülejäänud tegevused, mis olid toodud majandustegevuskavas.
- 2) Majandusaasta aruande 2018 ülevaatamine, tegevusaruande koostamine ja revideerimiseks vajaliku dokumentatsiooni esitamine.
- 3) Majandustegevuskava 2019 koostamine
- 4) Muud igapäevategevused, tagamaks ühistus jätkusuutlikkus vastavalt majandustegevuskavas pikaajalisemate plaanide täitmiseks.

2: Finantsülevaade (lühiversioon)

1) Sihtotstarbelised tasud seisuga 30.11.2018 ehk 11 kuud

| (Rahaühik EUR) | 31.12.2017 | Saadud | Tulu/kulu | 30.11.2018 |
|---|-------------------|---------------|------------------|-------------------|
| Remondifond | 56 162,35 | 37 273,83 | -10 068,55 | 83 367,63 |
| Hooldusfond | -128,03 | 17 420,38 | -17 049,77 | 242,58 |
| Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks | 56 034,32 | 54 694,21 | -27 118,32 | 83 610,21 |

2) Korterite kommunaalmaksete võlgnevuste kogusumma seisuga 30.11.2018 on 1 345,89 eurot.

3) Raha pangaarvel seisuga 30.11.2018

| Rahaühik: euro | 30.11.2018 |
|------------------|-------------------|
| Swedbank | 15 247,14 |
| in bank deposiit | 65 495,19 |
| KOKKU | 80 742,33 |

3: Fondide tariifid

Ülevaade fondidest:

Fondide ülevaade 2018. aastal seisuga 30.11.2018 ehk 11 kuud

| (Rahaühik EUR) | 31.12.2017 | Saadud | Tulu/kulu | 30.11.2018 |
|---|-------------------|---------------|------------------|-------------------|
| Remondifond | 56 162,35 | 38 273,83 | -10 068,55 | 83 367,63 |
| Hooldusfond | -128,03 | 18 420,38 | -17 049,77 | 242,58 |
| Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks | 56 034,32 | 55 694,21 | -27 118,32 | 83 610,21 |

Fondide tariifid:

Üldkoosolekul 12.06.2018 otsustati ühekordse preemia valmisolek summana 5 000 eurot (bruto) juhatuse liikmele 2019. aasta hooldusfondi, mis tingib käesoleva aasta lõpus tariifi summade muutmise 2019. aastaks hooldus- ja remondifondi osas selliselt, et kogusumma maksena korteriomaniikule ei muutuks.

Lisaks tuleb arvestada 2019. aastal kehtivat miinimumpalka 1,0 koormuses 540 eurot (bruto), mis tingib töötajate töötasude (elektrik, koristaja) summade muudatused.

Arvestades eelpool olevat oleks tarvilik määrata 2019. aastaks alljärgnevad hooldus- ja remondifondi tariifid, et kogusumma korteriomaniikule maksetena ei muutuks.

- Hooldusfondi tariif 0,79 EUR/m²
- Remondifondi tariif 1,12 EUR/m²

Ettepanek: Määrata 2019. aastaks alljärgnevad hooldus- ja remondifondi tariifid, et kogusumma korteriomanikule maksetena ei muutuks.

- Hooldusfondi tariif 0,79 EUR/m²
- Remondifondi tariif 1,12 EUR/m²

Poolt hääli: 17 (ühehäälselt poolt)

Vastu hääli: -

Erapooletuid: -

Otsus: 2019. aasta hooldus- ja remondifondi tariifid on alljärgnevad:

- Hooldusfondi tariif 0,79 EUR/m²
- Remondifondi tariif 1,12 EUR/m²

4: Majandusaasta aruande 2018 revideerimine

Vastavalt 12.06.2018 üldkoosoleku otsusele tuleb valida revisjoniteenus majandusaasta aruande 2018 revideerimiseks.

Revisjoniteenust on pakkunud alljärgnevad ettevõtted KÜ Akadeemia tee 42 majandusaasta 2018 revideerimiseks:

| Revideerimise firma nimi | Hind | Käibemaks | Lõppsumma |
|------------------------------------|-------------|--------------------------------|------------------|
| Vallaste ja Partnerid OÜ | 125,00 | 25,00 | 150,00 |
| Taxes OÜ | 219,00 | Ei ole käibemaksu kohustuslane | 219,00 |
| MTÜ Revident | 220,00 | Ei ole käibemaksu kohustuslane | 220,00 |
| Juntson Haldus OÜ | 200,00 | 20,00 | 240,00 |
| Kermarc Raamatupidamis-teenused OÜ | 274,50 | 54,90 | 329,40 |

Varasematel aastatel KÜ Akadeemia tee 42 majandusaasta aruannete revideerijad:
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 2018 revideerimist

Poolt hääli: 8

Vastu hääli: -

Erapooletuid: 9 (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 2018 revideerimiseks on valitud firma Vallaste ja Partnerid OÜ.

5: Käitumine meie majas, kodukord

Meil on vastu võetud 12.06.2018 üldkoosoleku otsusega muudetud kodukord. Kodukord on kehtiv ja täitmiseks meie maja elanikele.

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

- **Suitsetamise koht on meie maja välistrepi kaugemas nurgas prügikasti juures.** Suitsetamine ei ole lubatud korterites ega muudes üldkasutatavates ruumides
- **Igäüks viib oma prügi ise meie maja olmejäätmete, biolagunevate jäätmete või vanapaberi prügikasti.** Suitsetamiskoha prügikast on põhiliselt suitsukonide ja suitsupakkide tarbeks ning fuajees olev prügikast postkastidega seotud paberprügi jaoks. Oma toast välja viidavat prügi ei ladustata suitsetamiskoha või fuajees olevasse prügikasti ega üldkasutatavate ruumide põrandatele või välisterritooriumi maapinnale!

- **Elektri ja vee kasutamine peab olema meie majas ohutu!**

Iga elanik ja korteriomanik peab jälgima, et korteris kasutatavad elektriseadmed on ohutud ehk mitte rikkelised. Elektriseadmed ei tohi omada kontakti veega! Teadmiseks, peakilbis olevad lülitid paiknevad grupiti ehk ühe lüliti taga on 8 või 10 korterit sõltuvalt majapoolst. Peakilbist välja lüüdnud lüliti põhjustab antud grupis olevates teistes korterites elektrikatkestused, mis omakorda tekitab korterites elektriseadmete kahjustusi.

Samuti on vaja korteriomanikul ülevaadata korteris olevad toruühendused, et ei tekiks veeavariisid ning oma korteriga seotult teiste korterite kahjustamist tekkida võiva veeuputusega.

- **Iga korteriomanik peab informeerima oma korterielanikku meie maja kodukorrast ja käitumise heast tavast.**

KÜ Akadeemia tee 42 kodulehel on vajalik info olemas!

6: Muud küsimused

- **Kohustuslik reservkapital**

„Korteriomandi- ja korteriühistuseadus“ §48 Korteriühistul peab olema reservkapital, mille suurus on vähemalt üks kaheteistkümnendik korteriühistu aasta eeldatavatest kuludest. Reservkapitali suuruse üle otsustab korteriomanike üldkoosolek.

Ettepanek: Määrata KÜ Akadeemia tee 42 kohustuslikuks reservkapitaliks summa 6000 eurot remondifondi jäägi arvelt, alates käesolevast aastast.

Poolt hääli: 17 (ühehäälselt poolt)

Vastu hääli: -

Erapooletuid: -

Otsus: KÜ Akadeemia tee 42 kohustuslik reservkapital on 6000 eurot, mis moodustatakse remondifondi jäägi arvelt, alates käesolevast aastast.

Otsused:

- 1) 2019. aasta hooldus- ja remondifondi tariifid on alljärgnevad:
 - Hooldusfondi tariif 0,79 EUR/m²
 - Remondifondi tariif 1,12 EUR/m²

- 2) KÜ Akadeemia tee 42 majandusaasta aruande 2018 revideerimiseks on valitud firma Vallaste ja Partnerid OÜ.

- 3) KÜ Akadeemia tee 42 kohustuslik reservkapital on 6000 eurot, mis moodustatakse remondifondi jäägi arvelt, alates käesolevast aastast.


Lisa:

1. Koosolekul osalejate korteriomanike nimekiri
2. Koosolekul osalejate korteriomanike poolt volitatud isikute nimekiri
3. Üldkoosoleku 20.12.2018 kutse

Juhatuse liikmed:


.....
Kristi Kons

Koosoleku juhataja:


.....
Kristi Kons

Protokollija:


.....
Kristi Kons